

# Municipalité de Saint-Fabien

---



## Plan d'urbanisme Règlement no 475

---



QUÉBEC  
MUNICIPALITÉ DE SAINT-FABIEN

RÈGLEMENT NUMÉRO 475  
PLAN D'URBANISME

AVIS DE MOTION : 7 AVRIL 2014

ADOPTION : 2 JUIN 2014

ENTRÉE EN VIGUEUR : 5 SEPTEMBRE 2014

<b>Modifications incluses dans ce document</b>	
<b>Numéro du règlement</b>	<b>Date d'entrée en vigueur</b>
#495-16	6 septembre 2016
#528-R	8 septembre 2020
#531-R	8 septembre 2020

## TABLE DES MATIÈRES

<b>1.</b>	<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>LE CONTEXTE RÉGIONAL .....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>LE CONTEXTE LOCAL.....</b>	<b>7</b>
3.1.	L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION .....	7
3.2.	LE MILIEU AGRICOLE .....	8
3.2.	LE NOYAU VILLAGEOIS.....	11
3.3.1	<i>Saint-Fabien-sur-Mer</i> .....	12
3.3.2	<i>Saint-Fabien-sur-Mer / secteur du plateau</i> .....	13
3.4.	LES ÉQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES .....	13
<b>4.</b>	<b>LES PROBLÉMATIQUES.....</b>	<b>15</b>
4.1	EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION.....	15
4.1.1	<i>La mise en valeur des ressources</i> .....	15
4.1.2	<i>Protection de l'environnement</i> .....	16
4.1.3	<i>Potentiel récréatif et touristique</i> .....	17
4.1.4	<i>Les secteurs de contraintes</i> .....	20
4.1.5	<i>Les infrastructures routières existantes et projetées</i> .....	21
4.2	INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION .....	22
4.2.1	<i>La protection du patrimoine</i> .....	22
4.2.2	<i>Le développement du milieu urbain</i> .....	23
4.2.3	<i>Vie communautaire</i> .....	24
4.2.4	<i>Potentiel touristique</i> .....	25
<b>5.</b>	<b>LE CONCEPT D'AMÉNAGEMENT .....</b>	<b>26</b>
<b>6.</b>	<b>LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT .....</b>	<b>27</b>
6.1	LA GESTION DE L'URBANISATION .....	27
6.2	LA COHABITATION DES USAGES EN MILIEU AGRICOLE .....	28
6.3	LA PROTECTION DU MILIEU NATUREL ET DE L'ENVIRONNEMENT .....	29
6.4	LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI .....	29
<b>7.</b>	<b>LES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION .....</b>	<b>31</b>
7.1	LES AFFECTATIONS DU SOL À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION.....	31
7.1.1	<i>L'affectation agrodynamique</i> .....	31
7.1.2	<i>L'affectation agroforestière</i> .....	32
7.1.3	<i>L'affectation agrocampagne</i> .....	32
7.1.4	<i>L'affectation agrorésidentielle</i> .....	33
7.1.5	<i>L'affectation forestière</i> .....	33
7.1.6	<i>L'affectation conservation</i> .....	33
7.1.7	<i>L'affectation rurale</i> .....	34
7.1.8	<i>L'affectation récréative</i> .....	34
7.2	LES AFFECTATIONS DU SOL RETENUES À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION.....	34
7.2.1	<i>L'affectation résidentielle de faible densité</i> .....	34
7.2.2	<i>L'affectation résidentielle de moyenne densité</i> .....	35
7.2.3	<i>L'affectation commerciale mixte</i> .....	35
7.2.4	<i>L'affectation commerce artériel</i> .....	35
7.2.5	<i>L'affectation communautaire</i> .....	36
7.2.6	<i>L'affectation industrielle</i> .....	36

7.3 USAGES PERMIS SELON LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE.....	36
7.4 DESCRIPTION DES GRANDS GROUPES D'USAGES.....	41
<b>8. LES PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES.....</b>	<b>45</b>
8.1 RÈGLEMENT RELATIF À L'ÉMISSION DES PERMIS ET CERTIFICATS .....	45
8.2 RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT.....	45
8.3 RÈGLEMENT DE ZONAGE.....	46
8.4 RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION.....	46
8.5 RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES .....	46
8.6 RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'INTÉGRATION ET D'IMPLANTATION ARCHITECTURALE.....	46
<b>9. LE TRACÉ PROJETÉ ET LE TYPE DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION ET DES RÉSEAUX DE TRANSPORT .....</b>	<b>47</b>

## LISTE DES FIGURES

FIGURE 3.1.1 : L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION À SAINT-FABIEN, 1991 À 2011 .....	7
FIGURE 3.1.2 : L'ÉVOLUTION DES MÉNAGES À SAINT-FABIEN, 1991 À 2011 .....	8
FIGURE 3.2.1 : LE POTENTIEL AGRICOLE DES SOLS SELON L'INVENTAIRE DES TERRES DU CANADA .....	9
FIGURE 3.2.2 : L'ÉVALUATION MUNICIPALE PAR TYPE D'USAGE DANS LA MRC DE RIMOUSKI-NEIGETTE, 2011 (%).....	10
FIGURE 4.1.4.1 : LES ÉLÉMENTS DE CONTRAINTES ANTHROPIQUES À SAINT-FABIEN, 2011 .....	21
FIGURE 7.3.1 : LES USAGES AUTORISÉS ET LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE.....	37

## ***1. Introduction***

La municipalité de Saint-Fabien a adopté son premier plan d'urbanisme en décembre 1989 et il est entré en vigueur en mars 1990. Entre ce moment et aujourd'hui, il s'est écoulé 23 années, durant lesquels l'ensemble de la société a évolué.

La MRC de Rimouski-Neigette a adopté son schéma d'aménagement et de développement révisé, lequel est entré en vigueur en mars 2010. Cette révision, qui s'échelonna sur près de 15 ans, est le fruit de réflexion d'aménagement, ainsi que la mise en application des diverses orientations gouvernementales.

Ainsi, la Municipalité se devait de réviser son plan d'urbanisme pour le rendre conforme aux orientations d'aménagement de la MRC. Par la même occasion, la municipalité, face aux changements qui se sont produits ces dernières années, se devait de réviser son plan d'urbanisme. Elle devra de même mettre à jour ses règlements, d'abord pour les rendre conformes aux documents complémentaires du schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Rimouski-Neigette (SAD), mais surtout pour les actualiser.

Tel que précisé ci-dessus, le précédent plan d'urbanisme de la municipalité a été adopté en 1990. Depuis les vingt dernières années, la Municipalité s'est donc efforcée de mettre en œuvre ses objectifs d'aménagement. Certains de ces objectifs ont été atteints, d'autres restent encore aujourd'hui d'actualité.

Au niveau démographique, la municipalité de Saint-Fabien a connu une croissance de sa population relativement faible entre 1991 et 2001, suivi d'une croissance plus importante entre 2001 et 2006 et pour terminer, une diminution de population entre 2006 et 2011. En effet, après avoir connu une augmentation marquée de 5,6 % entre 2001 et 2006, elle a diminué de 2,4 % entre 2006 et 2011. Malgré cette tendance, le nombre de ménages à quant a lui grimpé de 1,8 % durant la même période.

Ce plan d'urbanisme établit des orientations d'aménagement répondant aux problématiques d'aménagement soulevées dans les chapitres suivants. Il constitue une base de discussion, devant guider les élus municipaux dans leurs choix de développement et d'aménagement de la municipalité.

## ***2. Le contexte régional***

Dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme, il est plus qu'essentiel de prendre en considération le contexte régional dans lequel évolue la municipalité. Comme précisé en introduction, la municipalité de Saint-Fabien fait partie de la MRC de Rimouski-Neigette.

La MRC de Rimouski-Neigette fait partie de la région administrative du Bas-Saint-Laurent. Elle est constituée d'un plateau fertile le long du fleuve Saint-Laurent, où l'on retrouve la plus grande concentration de territoire agricole. On retrouve, dans la partie sud de la MRC, un vaste territoire agroforestier. Le haut pays est donc caractérisé principalement par des activités forestières et fauniques.

La vocation agricole de la MRC est très importante, notamment pour le territoire de Saint-Fabien. Cette activité représente d'ailleurs 47,6 %<sup>1</sup> de la superficie de la municipalité. Il s'agit de la municipalité de la MRC où la portion du territoire agricole est la plus importante.

Au moment de l'adoption du premier plan d'urbanisme de la municipalité, la MRC comptait 15 municipalités. Aujourd'hui, elle n'en compte plus que 9. En effet, lors de la vague des fusions lancée par le Gouvernement du Québec en 1999-2000, la ville de Rimouski a fusionné avec ses voisines. Puis, plus récemment, il y a eu l'annexion entre la municipalité du Bic et Rimouski.

Cette récente annexion fait donc en sorte que Saint-Fabien et Rimouski sont les seules municipalités à avoir un accès direct au fleuve Saint-Laurent. Comme nous le verrons, cet accès constitue à la fois un potentiel et une source de contrainte.

Ces fusions et cette annexion ont créé une grande ville, laquelle a beaucoup d'influence sur l'ensemble de la MRC. On y retrouve tous les services gouvernementaux et la plupart des commerces régionaux. Saint-Fabien quant à elle se retrouve à égale distance de Rimouski vers l'est et Trois-Pistoles vers l'ouest. Cette situation a pour effet que le grand centre qu'est Rimouski a moins d'influence sur la municipalité, puisque plusieurs résidents se tournent vers Trois-Pistoles plutôt que vers Rimouski pour les services dits régionaux.

---

<sup>1</sup> Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Rimouski-Neigette.

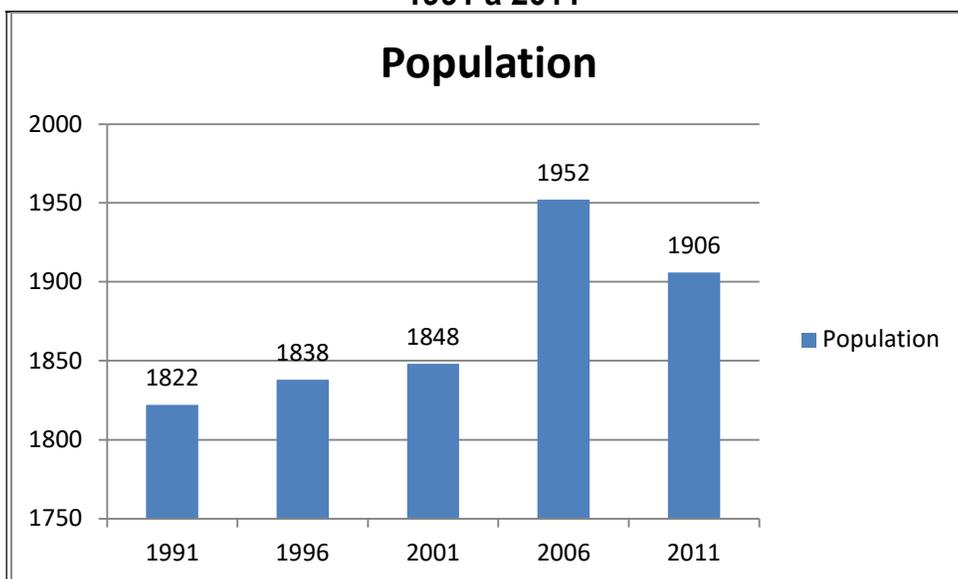
### 3. Le contexte local

#### 3.1. L'évolution de la population

Selon les informations tirées du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC ainsi que de Statistique Canada, la municipalité de Saint-Fabien s'étend sur une superficie de 128 km<sup>2</sup>, dont 60,9 km<sup>2</sup> est sous l'emprise de la zone agricole provinciale. En 2006, la population de la municipalité s'élevait à 1952 personnes et le rythme de croissance se situait aux environs de 0,7 % par an. Toutefois, la population a connu une plus forte croissance entre 2001 et 2006, soit de l'ordre de 5,6 % suivi d'une diminution de 2,4 % entre 2006 et 2011. Pourtant la MRC a connu une augmentation de 3,6 % pour la même période.

Cette migration de nouvelles familles vers Saint-Fabien est probablement due à la proximité des villes de Rimouski et Trois-Pistoles, un plus faible taux de taxation, un tissu urbain de type villageois et finalement une transformation des unités de villégiatures en résidences permanentes. De plus, on retrouve tous les services de proximité (centre de la petite enfance, centre communautaire, aréna, quincaillerie, épicerie, caisse populaire, etc.).

**Figure 3.1.1 : L'évolution de la population à Saint-Fabien, 1991 à 2011**



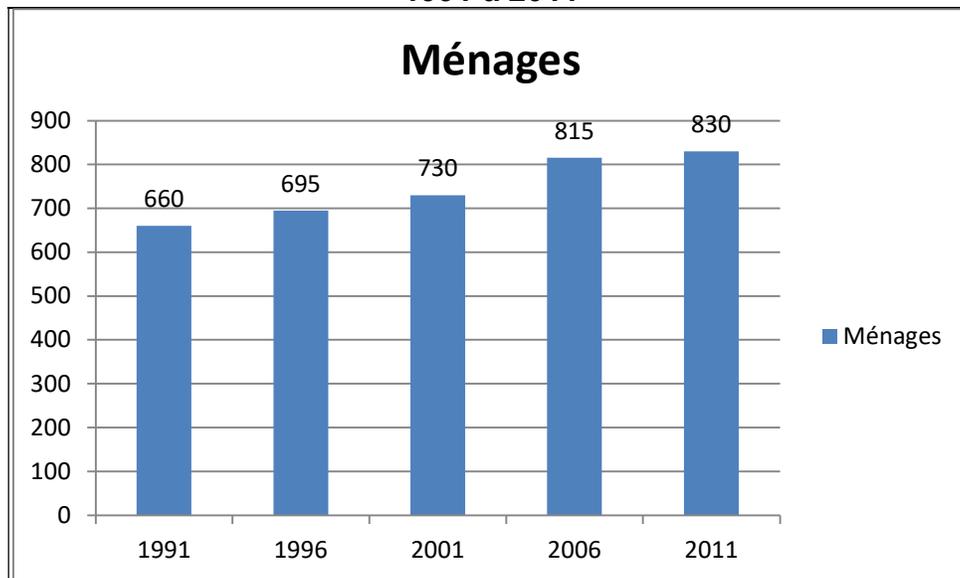
Source : Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Rimouski-Neigette et données de statistiques Canada 2011.

Durant ce temps, le nombre de ménages a connu une augmentation moyenne de 6 % par an. Cette croissance s'explique notamment par le remplacement des

chalets en résidences permanentes. De plus, selon le schéma d'aménagement de la MRC, on retrouve un plus grand nombre de permis de construction à l'extérieur du périmètre d'urbanisation qu'à l'intérieur de ce dernier.

Ces nouvelles constructions ont été réalisées entre autres dans le secteur de Saint-Fabien-sur-Mer, au lac Malobès et au lac des Joncs.

**Figure 3.1.2 : L'évolution des ménages à Saint-Fabien, 1991 à 2011**



Source : Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Rimouski-Neigette et données de statistiques Canada 2011.

### **3.2. Le milieu agricole**

Tel qu'indiqué précédemment, la zone agricole, telle que définie par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q.,c.P-41.1)*, représente une superficie de 60,9 km<sup>2</sup>, soit 47,6 % de l'ensemble du territoire de la municipalité. Elle est concentrée le long des Rangs 1 et 2, à l'exclusion de l'extrême nord-ouest de la municipalité qui est constitué de montagnes à l'ouest et du Parc du national du Bic à l'est.

Selon la classification de *l'Inventaire des terres du Canada*, le potentiel agricole des sols de la municipalité varie de 2 à 7, avec une majorité de sols des classes 3 et 4. La figure 3.2.1 donne la description des classes de sols. Comme l'indique le tableau suivant, les sols classés 3 et 4 comportent des limitations graves à la pratique de l'agriculture. Cela est dû essentiellement à la présence de roc à proximité de la surface du sol et des pentes importantes de certains secteurs.

Toutefois, notons la présence de sol de classe 2 le long du Rang 1 Ouest. Ce type de sol n'offrant que peu de limitation à l'agriculture est plutôt rare dans la MRC de Rimouski-Neigette.

On remarque également que le potentiel agricole diminue à mesure que l'on se dirige vers le Sud. Cela est dû notamment à la présence de roc et à la topographie accidentée de ce secteur.

**Figure 3.2.1 : Le potentiel agricole des sols selon l'Inventaire des terres du Canada**

<b>Classe</b>	<b>Description</b>
<b>1</b>	Sols ne comportant aucune limitation importante à la production agricole.
<b>2</b>	Sols présentant des limitations modérées qui restreignent la diversité des cultures ou exigeant l'application de pratiques de conservation ordinaires.
<b>3</b>	Sols présentant des limitations assez sérieuses qui restreignent la gamme des cultures ou nécessitant des pratiques de conservation spéciales.
<b>4</b>	Sols présentant de graves limitations qui restreignent la gamme des cultures ou nécessitant des pratiques de conservation spéciales.
<b>5</b>	Sols présentant des limitations très sérieuses qui les restreignent à la culture de plantes fourragères vivaces, mais pouvant être améliorés.
<b>6</b>	Sols uniquement aptes à la culture de plantes fourragères vivaces, mais ne présentant aucune possibilité d'y réaliser des travaux d'amélioration.
<b>7</b>	Sols n'offrant aucune possibilité pour la culture ni pour le pâturage permanent.
<b>0</b>	Sols organiques (non classés selon leur potentiel).

Source : Inventaire des terres du Canada, Site internet d'Agriculture et Agroalimentaire Canada.

L'activité économique générée par l'agriculture occupe une place importante dans la municipalité. À titre d'exemple, les activités agricoles représentaient 11,8 % de la valeur foncière totale en 2011. Ainsi, le paysage de la municipalité a été façonné par l'agriculture. Sa protection et sa mise en valeur sont donc des priorités.

**Figure 3.2.2 : L'évaluation municipale par type d'usage dans la MRC de Rimouski-Neigette, 2011 (%)**

Municipalité	Résidences	Chalets	Industries	Commerces	Agriculture	Terrains vagues	Autres imposables
Esprit-Saint	51,8	8,2	4,4	2,0	9,5	0,6	23,5
La Trinité-des-Monts	33,3	9,5	0,0	1,9	38,8	0,4	16,0
Saint-Narcisse-de-Rimouski	43,3	26,9	0,4	2,0	17,7	0,8	9,0
Saint-Marcellin	36,7	28,6	0,0	1,1	9,2	2,1	22,5
Saint-Anaclet-de-Lessard	77,5	2,8	2,8	3,3	8,3	0,9	4,4
Rimouski	78,3	1,1	0,9	14,4	1,3	1,2	2,7
Saint-Valérien	52,3	15,0	0,2	1,1	20,9	0,4	10,0
<b>Saint-Fabien</b>	<b>47,7</b>	<b>27,4</b>	<b>1,8</b>	<b>4,1</b>	<b>11,8</b>	<b>1,0</b>	<b>6,1</b>
Saint-Eugène-de-Ladrière	32,3	34,7	0,2	2,2	24,2	0,2	6,2
MRC de Rimouski-Neigette	75,3	3,3	1,0	12,8	3,0	1,1	3,4

Source : Site internet du MAMROT, 2011

Ceci dit, la cohabitation harmonieuse entre le milieu agricole et le milieu urbain constitue un défi pour les prochaines années. Le développement de l'agriculture devra se réaliser dans le respect du concept du développement durable, c'est-à-dire :

*« ... un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. »<sup>2</sup>*

Le Schéma d'aménagement et de développement de la MRC identifie 6 îlots déstructurés sur le territoire de la municipalité ainsi que des milieux agroforestiers subdivisés en deux types. Pour mettre en œuvre les objectifs de développement de l'agriculture, tout en permettant une vitalité résidentielle de la municipalité, le règlement de zonage devra limiter la construction résidentielle en zone agricole aux cas suivants :

- Soient construites à l'intérieur des îlots déstructurés;
- Soient rattachées à une ferme en exploitation en vertu de l'article 40 de la LPTAA;
- Soient en remplacement d'une résidence existante en vertu des articles 101 ou 31 de la LPTAA;
- Soient rattachées à un ensemble de lots formant une entité d'au moins 100 hectares (art. 31.1)
- Soient construite dans un milieu agroforestier de type 1 :

<sup>2</sup> Site internet du Ministère du Développement Durable, de l'Environnement, de la Faune et Parcs, 2011.

- sur une unité foncière vacante d'une superficie minimale de 20 hectares déjà constituée selon les titres de propriété publiés au registre foncier le 11 mai 2011, et demeurée vacante depuis cette date;

Ou

- sur une unité foncière vacante d'une superficie minimale de 20 hectares résultant du remembrement de deux ou plusieurs unités foncières déjà constituées selon les titres de propriété inscrits au registre foncier le 11 mai 2011 et toutes demeurées vacantes depuis cette date;

- Soient construite dans un milieu agroforestier de type 2 :

- sur une unité foncière vacante d'une superficie minimale de 5 hectares déjà constituée selon les titres de propriété publiés au registre foncier le 11 mai 2011, et demeurée vacante depuis cette date;

Ou

- sur une unité foncière vacante d'une superficie minimale de 5 hectares résultant du remembrement de deux ou plusieurs unités foncières déjà constituées selon les titres de propriété inscrits au registre foncier le 11 mai 2011 et toutes demeurées vacantes depuis cette date;

### ***3.2. Le noyau villageois***

Le noyau villageois constitue en fait le périmètre d'urbanisation de la municipalité. On y retrouve des développements résidentiels ainsi que des commerces et services de desserte locale. Le noyau villageois constitue également le lieu de rassemblement et le siège de la vie politique, sociale et culturelle de la municipalité.

Le noyau villageois comporte plusieurs bâtiments patrimoniaux qui doivent être protégés. Le présent plan d'urbanisme reconnaît le caractère patrimonial du noyau villageois et les règlements d'urbanisme qu'adoptera la municipalité devront permettre la conservation des éléments architecturaux particuliers, tels que les revêtements, les ouvertures et les formes des toitures.

La fonction commerciale et industrielle occupe également une place de plus en plus importante. En effet, Saint-Fabien a sur son territoire un parc industriel

reconnu par le schéma d'aménagement de la MRC, lequel offre toujours des espaces intéressants pour son développement. On retrouve également plusieurs services et commerces d'importance (ébénisteries, quincaillerie, épicerie, motel, restaurants, etc.)

Malgré qu'elles ne retrouvent pas dans le parc industriel, la municipalité regroupe quelques entreprises de fabrication, lesquelles emploient pas moins de 75 personnes.

### ***3.3.1 Saint-Fabien-sur-Mer***

Le littoral du fleuve Saint-Laurent créé une attirance naturelle et Saint-Fabien n'échappe pas à cette règle. Situé en partie entre le parc national du Bic et le fleuve, le secteur de Saint-Fabien-sur-mer constitue un joyau naturel et bâti qu'il est important de préserver.

En effet, les points de vue sur les îles du Bic, la Pointe à Mercier, l'Îlet au Flacon et les falaises du pic Champlain sont reconnus mondialement et ont d'ailleurs fait l'objet d'un article dans le très renommé National Geographic.

Ceci étant, ce secteur, voué au départ à la villégiature, se transforme lentement en milieu de vie. En effet, lors de l'adoption du premier plan d'urbanisme en 1991, il n'y avait que 13 résidents permanents, alors qu'en 2011 ils étaient 44. L'attirance vers ce secteur a aussi eu des conséquences sur l'évaluation foncière. En effet, la valeur moyenne des immeubles construits en 1991 était de 31 500, alors qu'en 2011 elle était de 99 800, soit une augmentation de 217 %.

De plus, alors que le secteur de Saint-Fabien-sur-Mer représente 15 % des unités d'évaluation imposables, leurs valeurs représentent près de 27 % de la valeur imposable au rôle d'évaluation de 2011.

Comme nous venons de le constater, ce milieu renferme un excellent potentiel. Toutefois, la très grande majorité de ces constructions ont été érigées avant l'adoption du règlement exigeant une superficie de terrain d'au moins 4 000 m<sup>2</sup> en bordure du fleuve. En effet, la superficie moyenne des terrains construits est d'environ 2047 m<sup>2</sup>.

Cette situation n'est pas sans conséquence. Le sous-sol de ce secteur est constitué soit de sable grossier très perméable, soit de roc. De plus, la nappe phréatique du secteur est relativement élevée. Nous retrouvons donc plusieurs installations septiques et plusieurs puits d'eau potable à proximité l'un de l'autre, pouvant se contaminer mutuellement. La municipalité a tenté d'obtenir des résultats d'analyse de la qualité de l'eau potable des puits individuel. Toutefois, les propriétaires n'ont pas accepté de diffuser cette précieuse information, ce qui fait que nous ne connaissons pas la situation actuelle.

### ***3.3.2 Saint-Fabien-sur-Mer / secteur du plateau***

En 2010, la municipalité a obtenu l'exclusion de la zone agricole d'une partie de Saint-Fabien-sur-Mer communément appelé le secteur du plateau. Il s'agit d'un milieu boisé, situé au nord de la route de la Mer. Renfermant un certain potentiel de développement, mais également des contraintes au niveau des pentes et de la nature du sol, la MRC exige la production d'un plan d'aménagement d'ensemble pour ce secteur avant de pouvoir y autoriser quelque développement que ce soit.

En conformité avec le schéma, la municipalité a donc rédigé et adopté un tel règlement, ainsi qu'un règlement sur les plans d'intégration et d'implantation architectural pour l'ensemble de Saint-Fabien-sur-Mer. Entre temps, la règlementation devra être rédigée de telle sorte qu'il ne soit pas possible d'effectuer de déboisement dans ce secteur, ni d'y ériger des constructions permanentes.

### ***3.4. Les équipements et les infrastructures***

La municipalité offre plusieurs services à la population, par conséquent, elle gère plusieurs équipements et infrastructures. Elle intervient, notamment, au niveau du réseau d'aqueduc, du réseau d'égout, du réseau routier, du service de sécurité incendie, de la gestion des matières résiduelles et des loisirs.

L'approvisionnement en eau dans le périmètre d'urbanisation est assuré par un réseau d'aqueduc. Ce dernier est alimenté par le lac Pichenin, donc en eau de surface. La municipalité a une usine de filtration et de chloration de l'eau.

Le reste de la population est alimentée en eau par des puits privés. La plupart de ces puits sont des puits tubulaires. La municipalité ne possède aucune étude sur la qualité de l'eau des puits privés.

Au niveau des eaux usées, le périmètre d'urbanisation est desservi par un réseau d'égout sanitaire, lequel achemine les eaux usées vers un site de traitement en étangs aérés, situé au nord de la route 132. Le réseau d'égout est principalement constitué de conduites uniques, c'est-à-dire que les conduites sanitaires et pluviales sont séparées.

À l'extérieur du noyau villageois, les résidences doivent être desservies par un système de traitement des eaux usées conforme au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r.22)*. La municipalité ne gère actuellement pas la vidange des fosses septiques des résidences isolées. Ainsi, chaque propriétaire doit s'assurer lui-même que sa propriété soit visitée tous les deux ans dans le cas d'une résidence permanente et tous les quatre ans pour les résidences saisonnières.

La municipalité fait partie du Service régional de sécurité incendie de la MRC de Rimouski-Neigette, lequel dispose de trois casernes pour desservir le secteur. Plus particulièrement, la brigade incendie de Saint-Fabien compte 16 pompiers volontaires et une flotte de deux camions, une unité, un véhicule de sauvetage et une camionnette.

En 2012, on a dénombré un total de 23 interventions, la plupart étant reliées à des cas d'assistance et non à des cas d'incendie. Le budget 2012 pour le service incendie représente une somme d'environ 100 476 \$, soit environ 4,4 % du budget municipal.

La collecte porte-à-porte des matières résiduelles se fait toutes les semaines l'été et toutes les deux semaines l'hiver. La collecte est réalisée par un entrepreneur spécialisé. Les ordures sont acheminées au lieu d'enfouissement technique de la ville de Rimouski.

Les matières recyclables sont quant à elles ramassées toutes les deux semaines durant toute l'année par le même entrepreneur que les ordures. Elles sont acheminées vers Récupération de la Péninsule qui procède au tri de ces matières manuellement.

## ***4. Les problématiques***

Le plan d'urbanisme étant un document de réflexion et de solutions, il doit se fonder sur des prémisses véritables et vérifiables. Pour ce faire, il y a lieu d'établir les diverses problématiques vécues par la municipalité, tant en matière de potentiels que de contraintes.

Ces problématiques ont été dressées en fonction de notre connaissance du territoire, mais également à partir de celles établies lors du premier plan d'urbanisme. Certaines de celles-ci ont été réglées, alors que d'autres ne l'ont toujours pas été. De plus, d'autres préoccupations s'ajoutent à celles identifiées à l'époque.

Elles sont regroupées par catégories et selon leur localisation géographique (extérieur ou intérieur du périmètre d'urbanisation) :

### ***4.1 Extérieur du périmètre d'urbanisation***

#### ***4.1.1 La mise en valeur des ressources***

##### PROBLÉMATIQUE : TOURBIÈRES INEXPLOITÉES À METTRE EN VALEUR

La majeure partie de la municipalité au nord de la route 132 est constituée de tourbières. Certaines de ces tourbières sont en exploitation, alors que certaines autres sont maintenant inexploitées.

La municipalité ne possède aucune donnée sur la capacité d'exploitation de ces tourbières. Ceci étant, la municipalité constate qu'elles sont vacantes et laissées à l'abandon.

##### PROBLÉMATIQUE : PLUSIEURS TERRES EN FRICHES ET DES BOISÉS À METTRE EN VALEUR

On constate à Saint-Fabien une diminution du nombre de fermes et une augmentation de la superficie de terres agricoles en friche. Bien que 47 % de la superficie de la municipalité soit en zone agricole, une part importante de cette superficie est constituée de boisés et de tourbières.

La municipalité entend favoriser la reprise de l'agriculture dynamique sur les terres en friche. Pour se faire, elle favorisera le remembrement des terres agricoles plutôt que le lotissement ou l'aliénation de plus petites parcelles.

D'autre part, une partie importante de la municipalité est recouverte de forêt. Il s'agit de forêt mature ayant un excellent potentiel d'exploitation sylvicole. La mise en place d'une réglementation visant à éviter les pilleurs de lots a été

bénéfique et la municipalité entend poursuivre l'application de cette réglementation.

#### ***4.1.2 Protection de l'environnement***

##### PROBLÉMATIQUE : ÉROSION DES BERGES LE LONG DU FLEUVE

Depuis quelques années, on remarque au Québec que les berges du fleuve Saint-Laurent subissent les assauts de l'érosion. Si pour plusieurs régions cette situation est critique, pour Saint-Fabien ce n'est toujours pas le cas. En effet, la très grande majorité du littoral est constitué de roc, lequel crée une barrière naturelle. De plus, le secteur ensablé de Saint-Fabien-sur-Mer est protégé, puisqu'il se trouve dans une baie.

Malgré cela, le secteur n'est pas à l'abri d'une tempête du nord-ouest, tel qu'on l'a connu le 6 décembre 2010. Lors de cette dernière tempête, plusieurs propriétés ont été endommagées et des travaux d'enrochement et de stabilisation des rives ont été nécessaires.

Le ministère de la Sécurité publique a proposé un cadre normatif, visant la protection des rives du fleuve Saint-Laurent. Ce cadre se retrouve maintenant dans un règlement de contrôle intérimaire adopté par la MRC, lequel devra donc se retrouver dans la réglementation d'urbanisme de la municipalité.

##### PROBLÉMATIQUE : LE RÉSEAU D'AQUEDUC EST ALIMENTÉ PAR DE L'EAU DE SURFACE

Malgré que l'eau soit de qualité acceptable, le réseau d'aqueduc desservant le périmètre d'urbanisation est alimenté par une source d'eau de surface. Il s'agit du lac Pichenin, situé à l'extrême sud de la municipalité. Ce lac se trouve dans un milieu boisé et il y a peu de construction sur ses rives.

Cependant, l'eau de surface est très vulnérable à la contamination. En effet, tout contaminant présent sur le sol en bordure du lac risque de contaminer ce dernier, contrairement à une eau souterraine qui se trouve protégée par une couche de sol souvent imperméable.

La municipalité projette investir 1,2 million de dollars au cours des prochaines années pour la mise aux normes de son usine de filtration et de chloration. Cette usine permet de traiter l'eau pour la rendre propre à la consommation, conformément aux normes du Règlement sur la qualité de l'eau potable (Q-2,r.40). Malgré cette usine, il demeure très important pour la municipalité de préserver la qualité de l'eau du lac Pichenin.

Pour cette raison et également pour préserver les investissements réalisés, la municipalité entend conserver l'interdiction de tout ouvrage à moins de 30 mètres de la ligne des hautes eaux du lac Pichenin.

Finalement, parce que l'effluent du lac Petit Malobès est un tributaire du lac Pichenin, il requiert donc la même protection que ce dernier. En effet, une contamination du lac Petit Malobès peu avoir des impacts majeurs sur la qualité de l'eau du lac Pichenin.

Par la décision de la demande à portée collective rendue en vertu de l'article 59 de la LPTAA en janvier 2013, la rive sud du lac Petit Malobès située sur le territoire de la municipalité de Saint-Eugène-de-Ladrière bénéficie toujours de la possibilité de requérir une autorisation d'utilisation à des fins résidentielles. Une sensibilisation devrait toutefois être faite auprès de la municipalité de Saint-Eugène-de-Ladrière pour que celle-ci adopte des mesures particulières sur l'implantation de résidences à cet endroit dans le but de prévenir une détérioration de la qualité de l'eau du lac.

### ***4.1.3 Potentiel récréatif et touristique***

#### PROBLÉMATIQUE : POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT EN BORDURE DES LACS

Le territoire de la municipalité regorge de plusieurs grands lacs. On retrouve le lac de la Station (aussi appelé lac Saint-Fabien), le Grand lac Malobès et le lac des Joncs. On trouve également d'autres lacs de moins grande superficie, lesquels offrent peu de potentiel de développement.

La rive sud du Grand lac Malobès est actuellement saturée de résidences. En effet, on retrouve 13 chemins privés menant à des chalets construits en bordure du lac. La rive nord du lac est quant à elle pratiquement inoccupée, à l'exception des quelques chalets présents sur le chemin Isidore Roy.

Le lac des Joncs, quant à lui, est occupé dans sa partie ouest et une petite partie de sa partie nord-est. On retrouve quatre chemins privés menant à ces différentes sections du lac.

Finalement le lac de la Station est presque totalement inoccupé, à l'exception de quelques chalets sur le chemin privé Zénon Michaud et sur le chemin du lac de la Station.

Cependant, à l'exception du lac des Joncs et de la rive sud du Grand lac malobès, les autres lacs se retrouvent en zone agricole. Cette situation rend difficile le développement de ces lacs, voir impossible. En effet, le lac de la Station se situe à quelques mètres des limites du périmètre d'urbanisation. Cette situation géographique particulière lui attribue un potentiel récréatif et touristique supérieur à tout autre lac de la MRC. La municipalité entend faire une évaluation sérieuse du potentiel récréatif et touristique du lac de la Station en collaboration avec la MRC et la CPTAQ.

Le seul autre lac pouvant être développé est donc le lac des Joncs. Toutefois, ce dernier offre peu d'attrait récréatif, puisqu'il s'agit d'un lac peu profond et peu attrayant.

#### PROBLÉMATIQUE : LE SECTEUR DE SAINT-FABIEN-SUR-MER EST SATURÉ

Le secteur de Saint-Fabien-sur-Mer constitue un attrait majeur. La beauté du site et la proximité du Parc national du Bic y sont sûrement pour quelque chose. Toutefois, le secteur est actuellement complètement saturé de résidences. Mis à part quelques exceptions, les quelques terrains toujours vacants peuvent difficilement être construits à cause de leur faible superficie et de la proximité des puits d'eau potable et des installations septiques des terrains contiguës.

Cette situation crée un déséquilibre dans l'offre et la demande, de telle sorte que les chalets qui ont été vendus ces dernières années l'ont été à des prix nettement supérieurs à la valeur inscrite au rôle d'évaluation de la municipalité. On peut donc s'attendre à une augmentation significative de la valeur au rôle d'évaluation qui entre en vigueur en 2013.

Selon Servitech, on peut s'attendre à ce que l'augmentation des valeurs des propriétés à Saint-Fabien-sur-Mer soit plus importante qu'ailleurs sur le territoire. Si tel est le cas, cela signifiera une augmentation plus importante du compte de taxe municipale pour ces résidents.

Avant même que ce constat soit chiffré, la municipalité avait vu venir ce constat et avait réfléchi à diverses solutions. Celle qui a été retenue consiste à augmenter l'offre de terrain. Pour ce faire, elle a obtenu l'exclusion de la zone agricole du secteur du plateau et adopté un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble, visant à contrôler le développement qui pourrait s'y réaliser.

Ce secteur du plateau a été préféré à celui plus à l'ouest, actuellement en culture. Toutefois, et nonobstant que ce soit en zone agricole, le secteur de la ferme Belzile est certainement un espace très intéressant pour le développement de Saint-Fabien-sur-Mer.

#### PROBLÉMATIQUE : SOUS DÉVELOPPEMENT DU SENTIMENT D'APPARTENANCE AU PARC NATIONAL DU BIC

Malgré la croyance populaire, près de 50% de la superficie du Parc national du Bic est située sur le territoire de Saint-Fabien. Le pic Champlain, le belvédère Raoul-Roy et le secteur du cap à l'Original sont notamment sur le territoire de Saint-Fabien. De plus, on retrouve deux accès au parc à partir de Saint-Fabien-sur-Mer soit le belvédère Raoul-Roy qui est la porte d'entrée à un sentier conduisant au pic Champlain, et le sentier appelé « la coulée à Blanchette », dans le secteur de l'îlet au flacon.

Pourtant, on ne retrouve aucune indication sur la route 132 de ces accès, ni de ces attraits. La municipalité entend donc faire corriger cette situation en faisant la promotion de la présence du parc national du Bic sur son territoire et profiter de cette visibilité.

#### PROBLÉMATIQUE : POTENTIEL TOURISTIQUE PEU DÉVELOPPÉ

En plus des éléments indiqués ci-dessus, la municipalité renferme beaucoup d'autres potentiels de développement touristique. Parmi ceux que la municipalité désire souligner, on retrouve l'accès au fleuve, la piste cyclable et les campings.

Tel que mentionné en introduction, la municipalité de Saint-Fabien est une municipalité côtière. Sur le territoire de la MRC, elle partage le fleuve avec la Ville de Rimouski. Depuis quelques années, la municipalité remarque un retour vers le fleuve. En effet, à l'échelle de la MRC, on a constaté que les personnes qui tournaient le dos au fleuve ont maintenant une envie de le découvrir. La promenade de la mer aménagée par la ville de Rimouski y est peut-être pour quelque chose. Néanmoins, la municipalité constate le fait et désire rendre le fleuve le plus accessible possible.

Pour ce faire, elle entend identifier de manière précise les droits de passage public existant et si nécessaire, négocier des droits d'accès avec des propriétaires. Ces aménagements devront se faire dans le respect de la trame existante et des résidents de Saint-Fabien-sur-Mer.

Concernant la piste cyclable, la municipalité avait commencé un tracé il y a quelques années, lorsque le ministère des Transports accordait des subventions au développement de la Route verte. Malheureusement, ce travail est demeuré en suspens et la Route verte s'est arrêtée aux deux extrémités de la municipalité. En effet, elle arrive au chemin du Porc-Pic à l'ouest et au Parc national du Bic dans le secteur de Saint-Fabien-sur-Mer.

La municipalité entend donc reprendre les discussions avec les ministères concernés et les propriétaires pour développer un lien cyclable entre l'est et l'ouest de la municipalité.

Finalement, et malgré qu'il se situe à proximité du site d'assainissement des eaux usées de la municipalité, les deux terrains de campings de la municipalité sont de plus en plus fréquentés, malgré le peu de publicité les entourant. Globalement il s'agit d'une offre en hébergement de 18 sites à deux services et de 64 sites sans services. Le secteur du camping sauvage peu certainement être développé d'avantage et la municipalité désire mettre ce site en valeur.

#### **4.1.4 Les secteurs de contraintes**

##### PROBLÉMATIQUE : LES CONTRAINTES NATURELLES

Selon le schéma d'aménagement et de développement de la MRC et tel qu'illustré sur la carte 3, plusieurs parties du territoire de la municipalité se retrouvent en zone inondable, d'autres en zone d'érosion et finalement une autre en zone de glissement de terrain.

Concernant les zones d'inondation, il s'agit dans la très grande majorité des cas de secteurs inoccupés de la municipalité. Ces inondations peuvent avoir un effet sur des terres agricoles ou des boisés, mais ne risquent pas de causer des dommages importants. Toutefois, deux secteurs demeurent plus problématiques soit l'extrémité est du lac des Joncs et le faux bourg, c'est-à-dire l'extrémité sud du périmètre d'urbanisation.

Dans le premier cas, on retrouve plusieurs habitations saisonnières situées dans la bande riveraine pour la plupart. Ces chalets peuvent donc être affectés par une remontée du lac des Joncs. Ceci étant, il y a peu de risque pour des personnes, puisqu'il y a peu de résidents permanents.

Le second secteur est plus problématique puisqu'il se trouve dans le périmètre d'urbanisation où il y a plusieurs résidents. Cependant, il s'agit ici d'une rivière, ce qui, avec le courant, peu causer plus de dommage que la remontée d'un lac. En outre, ce secteur constitue un lien important entre la partie sud du territoire et le périmètre d'urbanisation et une inondation peut avoir pour effet d'enclaver d'une certaine façon les résidents situés au sud du périmètre d'urbanisation.

Le secteur d'érosion identifié par le schéma d'aménagement et de développement de la MRC se situe également sur la rivière du Sud-Ouest, à l'extrémité est de la municipalité. On retrouve à cet endroit un dénivelé important entre le plateau et la rivière. De plus, la zone d'érosion identifiée traverse la Route 132 dans le secteur connu sous le nom de la Côte à Gendreau. Il s'agit d'un secteur névralgique où la circulation est importante.

Finalement, la zone de glissement de terrain se trouve à l'extrémité ouest du territoire, également le long de la route 132. Il s'agit d'un secteur où il y a des tourbières et plusieurs cours d'eau, dont la rivière Porc-Pic. Historiquement, un glissement de terrain est survenu à cet endroit, emportant une section importante de la Route 132.

Pour l'ensemble des secteurs de contraintes, la municipalité mettra de l'avant les règles de précautions exigées au document complémentaire du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC, dans le but de protéger les biens et les personnes. De plus, elle interdira tous travaux de remblai, déblai, déboisement ou construction dans les sites à forte pente.

#### PROBLÉMATIQUE : LES CONTRAINTES ANTHROPIQUES

On retrouve sur le territoire de la municipalité quatre contraintes anthropiques identifiées par la MRC en plus des contraintes linéaires générées par la route 132 et le chemin de fer. La figure ci-dessous dresse la liste des contraintes anthropiques présentes sur le territoire de la municipalité. De plus, elles sont situées au plan n° 3.

**Figure 4.1.4.1 : Les éléments de contraintes anthropiques à Saint-Fabien, 2011**

Type de contraintes	Localisation	Propriétaire
Chemin de fer		CN
Route 132		MTQ
Sources d'approvisionnement en eau	Lac Pichenin	Municipalité
Sablrière	Rang 1 Est	Richard Coulombe et Laval Boulanger
Ancien lieux d'enfouissement	Route Saint-Eugène	Municipalité
Assainissement des eaux usées	Route 132	Municipalité

Source : Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Rimouski-Neigette

La plupart de ces secteurs de contraintes sont localisés en retrait des milieux construits. Les conflits d'usages sont donc limités. Toutefois, l'assainissement des eaux usées se réalise sur un terrain situé entre les deux terrains de camping. Cette situation limite le développement de ces derniers, notamment celui situé au nord de la route 132.

Concernant les secteurs de contraintes anthropiques, la municipalité entend également appliquer les règles prévues au Schéma d'aménagement et de développement de la MRC dans le but d'éviter des conflits d'usages.

#### ***4.1.5 Les infrastructures routières existantes et projetées***

##### PROBLÉMATIQUE : LA ROUTE 132 TRAVERSE LE TERRITOIRE DE LA MUNICIPALITÉ

Le territoire de la municipalité est traversé d'est en ouest par la route 132. La présence de la route constitue certainement un atout que la municipalité entend bien utiliser. Toutefois, elle constitue également une source de contrainte non négligeable, dont l'aspect le plus important concerne la sécurité.

En effet, malgré que le ministère des Transports a diminué la vitesse maximale à 80 km/h ces dernières années sur le tronçon à l'intersection de la route de la mer, incluant le secteur des campings, il demeure que la circulation est très rapide. De plus, on retrouve des commerces à l'intersection de la route de la Mer et de la route 132 qui attirent de la clientèle et qui doivent traverser la route 132. De plus, Saint-Fabien-sur-Mer et le Parc national du Bic attirent également passablement de personnes, ce qui accentue la circulation à cette intersection.

La municipalité a demandé à plusieurs reprises au ministère des Transports de trouver une solution pour sécuriser cette intersection, et ce, sans succès. Selon la municipalité, une diminution de la vitesse à 70 km/h et un feu de circulation avec boucle de détection seraient la meilleure solution pour assurer une réelle protection du public. Par le biais de son plan d'urbanisme, la municipalité demande au ministre des Transports d'accepter sa demande.

#### PROBLÉMATIQUE : L'ARRIVÉE DE L'AUTOROUTE 20

Réclamée par l'ensemble de la région depuis des décennies, le développement de l'autoroute 20 entre Le Bic et Cacouna avance à petits pas. En 2011, le ministère a inauguré le tronçon entre Cacouna et L'Isle-Verte. Le passage de l'autoroute sur le territoire de la municipalité ne sera pas sans effet, tant positif que négatif.

Au moment de rédiger le présent plan d'urbanisme, trois tracés sont à l'étude sur le territoire soit un tracé nord, constituant essentiellement une amélioration de la route 132 actuelle, un tracé central, longeant à peu près le Rang 2 et un dernier au Sud, passant dans un milieu boisé et situé plus près de la municipalité voisine.

Le ministère des Transports privilégie le tracé central, soit celui passant près des limites du périmètre d'urbanisation. Une sortie est également prévue à l'est du périmètre d'urbanisation. Ces travaux auront donc un impact très important sur plusieurs résidents et le paysage. La municipalité sera donc présente lors du choix du tracé, dans le but d'éviter le plus de conflits possible.

## ***4.2 Intérieur du périmètre d'urbanisation***

### ***4.2.1 La protection du patrimoine***

#### PROBLÉMATIQUE : DES BÂTIMENTS PATRIMONIAUX SANS PROTECTION

Comme précisé au point 3.2, le noyau villageois est composé de bâtiments patrimoniaux et historiques qu'il faut préserver. En effet, on retrouve plusieurs résidences de la fin du 19<sup>e</sup> siècle ainsi que des bâtiments identifiés par le schéma d'aménagement comme étant à protéger. De plus, la trame urbaine

particulière de l'intersection de la 1<sup>ère</sup> Rue et de la 7<sup>e</sup> Avenue mérite une certaine protection.

On retrouve également deux bâtiments d'importance historique, soit la grange octogonale et le vieux théâtre. Concernant le premier, il s'agit d'un bâtiment classé par le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine du Québec. Ainsi, aucun travail ne peut y être effectué sans l'autorisation du ministère. Un organisme, la Fondation de l'écomusée de l'Est-du-Québec, a créé un musée de l'agriculture, lequel a remporté en 2010 la finale locale des Prix du Patrimoine dans la catégorie (sauvegarde, restauration et conservation) décernée par la MRC Rimouski-Neigette et le Conseil de la Culture du Bas-Saint-Laurent.

Le vieux théâtre quant à lui est un bâtiment datant de 1927. On y retrouve aujourd'hui une salle de spectacles et un café.

La municipalité a donc l'intention de mettre en place un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architectural, dans le but de protéger ces bâtiments et de mettre en valeur le cœur du village.

#### ***4.2.2 Le développement du milieu urbain***

##### **PROBLÉMATIQUE : PROPRIÉTAIRE UNIQUE DE LA MAJORITÉ DES LOTS VACANTS**

Selon les données du schéma d'aménagement et de développement de la MRC Rimouski-Neigette, il y aurait environ 32 hectares de terrains vacants à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation. Or, on constate que près de 75 % de cette superficie appartient à une seule personne.

Cette situation crée de la spéculation et place la municipalité dans une situation embarrassante où elle doit négocier avec la même personne pour planifier quelques développements que ce soit. Malgré que jusqu'à maintenant la municipalité a réussi à s'entendre avec ce promoteur, il n'en demeure pas moins que cette situation n'est pas la meilleure qui permettra à la municipalité de contrôler elle-même son développement.

Récemment, la municipalité a adopté un règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux. Selon ce règlement, le promoteur d'un projet de lotissement devra défrayer 75 % des coûts de construction des infrastructures.

Par le biais de son plan d'urbanisme, la municipalité reconnaît cette problématique et verra à négocier avec d'autres grands propriétaires fonciers de terrains vacants dans le périmètre d'urbanisation pour permettre d'offrir une diversité de terrains aux futurs propriétaires de maisons.

#### PROBLÉMATIQUE : ESPACES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS VACANTS

À la fin des années 1980, la municipalité a créé un véritable parc industriel en vertu de la Loi sur les parcs industriels. Ce dernier est d'ailleurs reconnu par le Schéma d'aménagement et de développement et l'affectation industrielle y est permise.

Ce parc industriel est situé en bordure de la route 132, et est donc très visible et facilement accessible. Il est desservi par les services d'aqueduc et d'égout. Ceci étant, la municipalité constate que malgré cette offre, il n'y a que très peu de demandes et plusieurs hectares de terrains sont toujours disponibles.

La fermeture de l'usine de transformation de poisson Équinord a causé la perte de plusieurs emplois. Cette usine est aujourd'hui vacante et la seule entreprise de transformation présente dans le parc industriel est l'Ébénisterie Marcel Jean. Il est à noter que l'entreprise « Ébénisterie Saint-Fabien Industriel inc. » n'est pas située dans les limites du parc industriel.

La municipalité entend faire la promotion du parc industriel. Elle utilisera les leviers que sont les CLD et SADC pour promouvoir le parc industriel et les avantages qui y sont associés.

### ***4.2.3 Vie communautaire***

#### PROBLÉMATIQUE : MANQUE DE SERVICES ET DE PARCS

Au niveau des loisirs, la municipalité a confié la gestion de l'aréna à un organisme indépendant. Il s'agit d'ailleurs de la seule infrastructure majeure en loisir, avec le terrain de balle. On ne trouve aucun centre communautaire ni aucun parc de loisirs pour les jeunes.

De plus, on retrouve un seul centre de la petite enfance, lequel ne peut accueillir plus de 29 enfants, dont 5 poupons, ce qui n'est pas suffisant pour répondre à la demande. On ne retrouve pas non plus de maison de la famille ou d'autres organismes du même genre pour supporter les familles Fabiennoises.

La municipalité entend donc développer des services de proximité et de loisirs, en partenariat avec l'entreprise privée. Elle croit que ces offres de services pourront être un attrait pour de nouvelles familles dans les limites de son périmètre d'urbanisation.

#### **4.2.4 Potentiel touristique**

##### **PROBLÉMATIQUE : MANQUE DE VISIBILITÉ DES DIFFÉRENTS ATTRAITS TOURISTIQUES**

Tel que mentionné ci-dessus, il existe un potentiel touristique important à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, mais également à l'intérieur des limites du périmètre. En effet, on retrouve la grange octogonale, le vieux théâtre et des artisans.

La grange octogonale Alphonse-Gagnon, construite en 1888, est maintenant classée bâtiment historique par le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine. À cause de son architecture particulière, il s'agit d'une construction qui mérite d'être protégée. Un organisme a été formé, soit la Fondation de l'écomusée de l'Est-du-Québec, qui s'est donné pour mission de faire connaître la grange octogonale au grand public. Des activités d'interprétation de la grange et des méthodes agricoles du siècle dernier sont présentées de juin à septembre. Quelque 700 personnes ont visité la grange octogonale en 2012 soit une diminution de 37 % par rapport à l'année précédente. La fondation de l'écomusée est donc à la recherche de nouvelles stratégies pour promouvoir son offre touristique et renverser cette tendance.

Le vieux théâtre est une salle de spectacle pouvant accueillir 232 personnes. Elle fait partie du réseau des salles de spectacles du ROSEQ (Réseau des organisateurs de spectacles de l'Est-du-Québec). En 2012, c'est 14 spectacles d'envergure régionale qui y ont été présentés, en plus de la Troupe du Roy Berthe qui y tient ses pièces de théâtre annuelles. Les gestionnaires de la salle constatent que l'achalandage est demeuré stable au cours des dernières années avec un taux d'occupation de la salle d'en moyenne 50 à 52 % pour les différents événements.

## ***5. Le concept d'aménagement***

Aujourd'hui, la municipalité de Saint-Fabien se caractérise par l'omniprésence des terres et des activités agricoles, par sa relation avec le fleuve Saint-Laurent et les lacs, ainsi que par un noyau villageois abritant de nombreux bâtiments patrimoniaux, souvent plus que centenaires, qui témoignent du potentiel touristique de Saint-Fabien.

La municipalité désire préserver son héritage agricole et son héritage historique, tout en favorisant son épanouissement pour les générations futures.

Le concept d'aménagement propose de soutenir le développement des activités agricoles à l'intérieur de la zone agricole, dans le respect des principes de développement durable. Il propose également de consolider les activités de nature urbaine à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, tout en favorisant l'épanouissement du caractère patrimonial de Saint-Fabien.

Par ailleurs, le concept d'aménagement propose de maintenir la qualité des paysages de la municipalité. Conséquemment, des mesures seront adoptées, afin de protéger l'intégrité des sites d'intérêts, tels que le paysage de Saint-Fabien-sur-Mer.

Finalement, le concept d'aménagement propose d'améliorer la protection de l'environnement, particulièrement les cours d'eau et les lacs. Cette protection accrue s'effectuera par l'adoption de règles de protection des rives et du littoral et de mesures de « revégétalisation » des milieux dégradés ou artificialisés.

## ***6. Les grandes orientations d'aménagement***

Cœur même du plan d'urbanisme, les grandes orientations d'aménagement constituent en fait des énoncés politiques par lesquels la municipalité identifie ses priorités quant à la mise en valeur et au développement de son territoire. Ces orientations doivent refléter la vision du conseil municipal, tout en étant en conformité avec celles établies par la MRC de Rimouski-Neigette.

Elles s'appuient sur les problématiques identifiées au plan d'urbanisme, pour lesquelles elles constituent une piste de solution.

### ***6.1 La gestion de l'urbanisation***

#### ***Orientation : Consolider le secteur résidentiel de la municipalité dans les limites du périmètre d'urbanisation***

Le périmètre d'urbanisation possède toujours des espaces disponibles pour la construction résidentielle. Ces espaces sont toutefois situés majoritairement dans des secteurs non desservis par les infrastructures publiques (ex. : sud de la 5<sup>e</sup> rue). La municipalité entend donc prioriser la consolidation de son périmètre urbain avant d'envisager toute forme d'expansion de ce dernier au détriment de la zone agricole environnante.

Dans le but de développer le secteur résidentiel à l'intérieur du périmètre urbain, la municipalité reconnaît l'intérêt de se doter d'une banque de terrains et y réaliser le prolongement des réseaux nécessaires dans le but de créer une offre de terrains, en faire la promotion et attirer de nouvelles familles.

La municipalité reconnaît également l'intérêt de collaborer avec des promoteurs privés intéressés à prendre en charge l'ouverture de nouveaux développements lorsque ceux-ci s'inscrivent dans les mêmes objectifs de développement que ceux de la municipalité.

La municipalité entend également favoriser le développement résidentiel dans le secteur du plateau de Saint-Fabien-sur-Mer. Ce développement devra toutefois être encadré par une réglementation particulière visant à préserver au maximum les caractéristiques du milieu boisé dans lequel il s'inscrit. Ce développement devra également être réalisé dans un souci particulier de préserver la ressource en eau souterraine afin de minimiser les risques d'impacts négatifs pour les propriétés situées en contrebas.

### ***Orientation : Développer le parc industriel de la municipalité***

La municipalité compte de nombreux espaces disponibles pour la vocation industrielle. Le secteur du parc industriel se retrouve ainsi sous-utilisé. Ce potentiel de développement constitue également un potentiel de croissance intéressant pour l'ensemble de la municipalité puisque l'arrivée de nouvelles industries et conséquemment la création de nouveaux emplois sont susceptibles d'attirer de nouvelles familles et d'engendrer une augmentation de la richesse locale.

La municipalité reconnaît donc le bien-fondé de trouver divers incitatifs pour attirer des industries pouvant amener une nouvelle effervescence et une diversification de l'économie locale.

### ***6.2 La cohabitation des usages en milieu agricole***

#### ***Orientation : Assurer une cohabitation harmonieuse entre les activités du milieu agricole, la qualité du paysage, les activités récréotouristiques et le périmètre d'urbanisation***

Différents milieux et différentes activités occupent le territoire de Saint-Fabien. Bien qu'omniprésentes, les activités du milieu agricole cohabitent avec celles du périmètre d'urbanisation et avec des activités récréotouristiques. Ces activités se réalisent dans un environnement naturel pittoresque principalement dans les vallées de la rivière Sud-Ouest et des lacs Grand Malobès et de la Station ainsi qu'en contrebas du secteur des Murailles et du Parc national du Bic.

La municipalité reconnaît que les exploitations agricoles constituent un secteur d'activité économique prédominant de la municipalité. Conséquemment, elle désire appuyer prioritairement la mise en valeur des terres agricoles à des fins agricoles.

L'équilibre qui existe entre le milieu agricole, le périmètre d'urbanisation, les activités récréotouristiques et l'environnement contribue directement à la qualité de vie qu'offre Saint-Fabien à ses citoyens. La Municipalité affirme donc sa volonté de coordonner le développement et la mise en valeur de son territoire en préservant cet équilibre.

Par cette orientation, la Municipalité reconnaît également la nécessité de préserver le caractère panoramique de son territoire. Notamment, les paysages visibles de la Route de la Mer, et du Rang 2 Ouest.

### **6.3 La protection du milieu naturel et de l'environnement**

#### **Orientation : Préserver et améliorer la qualité des lacs et des cours d'eau**

Le territoire de la municipalité est traversé par divers cours d'eau, dont deux plus importants soit la rivière Sud-Ouest et la rivière Porc-Pic. La première coule à travers les terres agricoles d'ouest en est, en passant par l'extrémité sud du village.

Quant à la rivière Porc-Pic, elle coule à travers les terres agricoles et des tourbières, d'est en ouest, au nord du village.

De plus, le lac Grand Malobès et lac des Joncs représentent un potentiel important pour les activités de villégiature, mais également pour les autres activités de loisir et attrait connexes qui sont présents dans le secteur (pêche, sentier de motoneige et de VTT, etc.).

Cette protection implique tous les acteurs et toutes les activités, notamment : le respect de la bande de protection minimale en milieu agricole, une attention particulière aux pratiques forestières, le renforcement du sentiment d'appartenance de l'ensemble des citoyens, une sensibilisation au caractère fragile des milieux sensibles et une utilisation responsable des différents milieux naturels fréquentés.

#### **Orientation : Veiller à ce que les pratiques agricoles respectent le milieu naturel et l'environnement**

Le conseil municipal est conscient de l'importance des activités agricoles sur son territoire. Malgré cela, il accordera une attention particulière à l'ensemble des pratiques en milieu agricole, afin de s'assurer qu'elles respectent l'environnement et le milieu naturel.

Depuis l'adoption du plan d'urbanisme précédent, le gouvernement du Québec a mis en place des mesures de protection environnementale que la Municipalité mettra en œuvre dans ses règlements d'urbanisme.

### **6.4 La mise en valeur du patrimoine bâti**

#### **Orientation : Mettre en valeur les caractéristiques patrimoniales et historiques de Saint-Fabien**

Le concept d'aménagement et les plans en annexes identifient clairement que le noyau villageois ainsi que le secteur de Saint-Fabien-du-Mer possèdent de nombreux bâtiments de nature historique et patrimoniale. Il importe de protéger

cet héritage qui témoigne du passé de Saint-Fabien, afin de le transmettre aux générations futures.

Par cette orientation, la Municipalité confirme sa volonté de préserver et de mettre en valeur les caractéristiques architecturales des bâtiments de nature historique, tout en y favorisant le développement d'activités culturelles et touristiques. Également, elle désire mettre en valeur la trame urbaine particulière du noyau villageois et l'architecture et le caractère pittoresque du secteur de Saint-Fabien-sur-Mer.

Les activités de mise en valeur devront toutefois s'intégrer harmonieusement à la fonction résidentielle prédominante du voisinage, afin de préserver la qualité de vie des citoyens de la municipalité.

## ***7. Les affectations du sol et les densités d'occupation***

Les affectations du sol et les densités d'occupation constituent la traduction spatiale des orientations et des objectifs du plan d'urbanisme. Elles permettent d'identifier la destination attendue ou projetée des différentes parties du territoire municipal. Elles reposent sur une analyse de la situation actuelle et sur les grandes affectations du *Schéma d'aménagement et de développement* de la MRC de Rimouski-Neigette. Les affectations du sol sont présentées aux cartes 1 et 2 ci-jointes en annexe.

Les affectations du sol retenues à l'extérieur du périmètre d'urbanisation sont :

- L'affectation agrodynamique;
- L'affectation agroforestière;
- L'affectation agrocampagne;
- L'affectation agrorésidentielle;
- L'affectation forestière;
- L'affectation rurale;
- L'affectation récréative;
- L'affectation conservation.

Les affectations du sol retenues à l'intérieur du périmètre d'urbanisation sont :

- L'affectation résidentielle faible densité;
- L'affectation résidentielle moyenne densité;
- L'affectation commerciale mixte;
- L'affectation commerce artériel;
- L'affectation industrielle;
- L'affectation communautaire.

### ***7.1 Les affectations du sol à l'extérieur du périmètre d'urbanisation***

#### ***7.1.1 L'affectation agrodynamique***

Cette affectation confirme la prédominance des activités reliées à l'agriculture à l'intérieur de la zone agricole et permet des usages en conformité avec les lois et les règlements en vigueur. Les productions animales sont assujetties à des normes de distance séparatrice relatives aux odeurs, et ce, dans un objectif de cohabitation harmonieuse entre les divers usages. De plus, dans un esprit de développement durable, la pratique de l'agriculture devra s'exercer en respectant les rives des cours d'eau et des lacs situés en milieu agricole.

Les aires d'affectation agrodynamique correspondent à des secteurs possédant de nombreuses fermes actives sur des propriétés de moyennes et de grandes superficies. On trouve aussi à cet endroit la présence de sols de bonne qualité

(classes 3 à 5), une prédominance de champs cultivés ou en jachère et des terres possédant une bonne valeur foncière.

Les nouveaux usages résidentiels en aire agrodynamique sont permis dans les cas suivants:

- Pour une nouvelle résidence sur un lot qui était utilisé ou qui était déjà l'objet d'un permis d'utilisation à une fin autre que l'agriculture lors de l'entrée en vigueur de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (article 101 de la LPTAA).
- Pour une personne physique dont la principale occupation est l'agriculture, ou pour un actionnaire ou un sociétaire d'une entreprise agricole dont la principale occupation est l'agriculture, ou encore pour un employé affecté aux activités agricoles de l'exploitation (article 40 de la LPTAA).
- Pour le propriétaire d'un lot vacant possédant une déclaration d'intention formelle déposée auprès de la commission avant le 1<sup>er</sup> juillet 1987 (article 31 de la LPTAA).
- Pour le propriétaire d'une terre agricole dont le ou les lots forment un ensemble d'au moins 100 hectares (article 31.1 de la LPTAA).
- Pour le propriétaire d'un lot vacant, qui est ou devient adjacent à un chemin public où les services d'aqueduc et d'égout sanitaire sont déjà autorisés par un règlement municipal adopté avant le 1<sup>er</sup> juillet 1987 et approuvé conformément à la loi (article 105 de la LPTAA).
- Finalement, pour une résidence qui est autorisée par la Commission ou par le Tribunal administratif du Québec.

### ***7.1.2 L'affectation agroforestière***

L'affectation agroforestière se distingue par la prédominance de lots boisés par rapport à celle des champs cultivés et par la possibilité de construire de nouvelles résidences sur des propriétés vacantes de plus de 20 hectares. C'est-à-dire sur des unités foncières où il n'y a pas d'immeuble servant à des fins résidentielles. Les aires d'affectation agroforestière se caractérisent aussi par la présence en plusieurs endroits de pentes fortes (pentes de plus de 15 %), par des sols de moindre qualité pour l'agriculture (classes 4 à 7), ainsi que par une rareté du nombre de fermes de production animale d'envergure et par l'apparition fréquente de terres en friche.

Outre la possibilité de bâtir sur une propriété vacante de plus de 20 hectares, les règles d'implantation résidentielle que l'on retrouve dans l'affectation agrodynamique s'appliquent aussi à l'affectation agroforestière.

### ***7.1.3 L'affectation agrocampagne***

L'affectation agrocampagne est relativement similaire à l'affectation agroforestière. Les aires d'affectation agrocampagnes se distinguent par la

prédominance de lots boisés par rapport à celle de champs cultivés, par la présence en plusieurs endroits de pentes fortes (pentes de plus de 15 %), par des sols de moindre qualité pour l'agriculture (classes 4 à 7) ainsi que par l'apparition fréquente de terres en friche. Toutefois, celle-ci se démarque par la présence de terres agricoles relativement morcelées et par la possibilité de construire de nouvelles résidences sur des propriétés vacantes de plus de 5 hectares. De plus, les règles d'implantation résidentielle que l'on retrouve dans l'affectation agrodynamique s'appliquent aussi à l'affectation agrocampagne.

#### ***7.1.4 L'affectation agrorésidentielle***

On retrouve six îlots déstructurés sur le territoire, lesquels sont majoritairement construits, mais où l'on trouve un peu plus d'une dizaine de terrains vacants. Ce sont principalement des îlots de type villégiature à l'exception de celui situé à la sortie ouest du village qui est plutôt de type périurbain. À l'intérieur de ces îlots, il ne reste que quelques rares terrains vacants irrécupérables pour la pratique de l'agriculture moderne.

Quoique la municipalité reconnaisse un intérêt à consolider ces îlots déstructurés en favorisant l'occupation des terrains vacants, une attention particulière devrait être portée à la rive nord du lac Petit Malobès. Dans cet îlot déstructuré en particulier, une densification des usages résidentiels est susceptible d'avoir un impact négatif sur la qualité de l'eau du lac qui fait partie du bassin versant alimentant le réseau d'aqueduc municipal. Le développement de la villégiature dans ce cas particulier devra plutôt être restreint. La densité d'occupation au sol maximale est de 2 logements à l'hectare le long des chemins publics ou privés ouverts à l'année.

#### ***7.1.5 L'affectation forestière***

L'affectation forestière couvre une partie importante du territoire de la municipalité. Cette affectation vise la mise en valeur et la protection des boisés privés. Les usages reliés à la forêt seront donc permis, par exemple la coupe, la plantation et aussi la production acéricole. De plus, des mesures de protection contre la coupe abusive des lots seront maintenues. Les usages de villégiatures de faible densité et la production agricole seront également permis. La densité d'occupation au sol maximale est de 2,5 logements à l'hectare le long des chemins publics ouverts à l'année.

#### ***7.1.6 L'affectation conservation***

En vue de protéger le lac qui sert à approvisionner la municipalité de Saint-Fabien en eau potable, une aire de protection, différente de l'aire de protection bactériologique, a été mise en place autour du lac Pichenin. On trouvera des

dispositions particulières à l'égard de ce lac dans le nouveau règlement de zonage. En raison de mesure de protection propre au lac Pichenin, l'habitation et la villégiature ne sont pas autorisées dans cette aire d'affectation.

### ***7.1.7 L'affectation rurale***

L'aire d'affectation rurale comprend le secteur de Saint-Fabien-sur-Mer, incluant le chemin Grand-Papa et le sous-secteur du Plateau. À cet endroit, les maisons unifamiliales côtoient les chalets dans une proportion à peu près égale. Les usages qui seront permis reflètent cette réalité.

En conformité avec le *Schéma d'aménagement et de développement* de la MRC, un règlement sur les *Plans d'implantation et d'intégration architectural* (PIA) sera mis en vigueur, afin de régir le style et l'apparence des nouvelles constructions, ainsi que les agrandissements d'un bâtiment résidentiel existant. Des mesures doivent également être mises en place pour restreindre la hauteur des bâtiments situés du côté nord des chemins, afin de conserver des percées visuelles sur le fleuve pour les bâtiments situés du côté sud.

En raison des superficies minimales qui sont désormais requises pour des terrains adjacents à un plan d'eau, la densité d'occupation au sol maximale dans ce secteur est fixée à 2,5 logements à l'hectare.

### ***7.1.8 L'affectation récréative***

Cette affectation vise spécifiquement le secteur du *Parc national du Bic*. Cet endroit offre un potentiel récréatif et touristique important. Les usages permis seront donc des usages récréatifs extensifs, sans infrastructure majeure, mis à part des espaces de stationnement et des panneaux d'interprétation. Les usages favorisant l'accessibilité entre le Parc national du Bic et le village permettront d'augmenter la visibilité de la municipalité de Saint-Fabien auprès des utilisateurs du parc. En raison de sa vocation, l'habitation et la villégiature ne sont pas autorisées dans cette aire d'affectation.

## ***7.2 Les affectations du sol retenues à l'intérieur du périmètre d'urbanisation***

### ***7.2.1 L'affectation résidentielle de faible densité***

Dans certaines aires d'affectation, la municipalité désire maintenir la prédominance des habitations unifamiliales isolées avec certaines habitations bifamiliales ou avec des habitations jumelées, privilégiant ainsi un cadre bâti relativement dispersé. Malgré tout, l'évolution prévue de ce secteur vise à permettre une légère densification qui cadre avec les politiques de

développement durable des villes et des villages. La densité résidentielle minimale pour l'habitation dans l'aire « résidentielle de faible densité » est de 5 logements à l'hectare et la densité résidentielle maximale est de 15 logements par hectare.

### ***7.2.2 L'affectation résidentielle de moyenne densité***

Dans les aires d'affectation résidentielle de moyenne densité, la municipalité souhaite maintenir dans certaines zones permettront une densité de logement plus importante, afin de répondre aux besoins d'une plus grande variété de ménages. Les projets devront s'harmoniser avec les caractéristiques des secteurs adjacents, tant au niveau de la typologie résidentielle et de ses caractéristiques qu'à l'implantation des bâtiments. La densité résidentielle minimale pour l'habitation dans l'aire « résidentielle de moyenne densité » est de 5 logements à l'hectare et la densité résidentielle maximale est de 30 logements par hectare.

### ***7.2.3 L'affectation commerciale mixte***

Les aires d'affectation commerciale mixte, c'est-à-dire comprenant à la fois des usages commerciaux et résidentiels, sont autorisés essentiellement sur les axes de la 1<sup>re</sup> Rue, de la 7<sup>e</sup> Avenue. Les usages commerciaux autorisés doivent être à une échelle locale et les établissements commerciaux de plus de 5000 mètres carrés de superficie ne sont pas autorisés.

Par ailleurs, la Municipalité désire également favoriser le développement de commerces de nature récréotouristique, tel que les restaurants, les auberges et les hôtels qui s'intègrent à l'environnement historique et patrimonial de la municipalité. Ces activités, une fois bien encadrées par l'application d'un plan d'intégration et d'implantation architecturale, pourront contribuer positivement à la mise en valeur du potentiel touristique de Saint-Fabien.

Pour l'affectation commerciale mixte, la densité résidentielle minimale pour l'habitation dans l'aire « résidentielle de faible densité » est de 5 logements à l'hectare et la densité résidentielle maximale est de 20 logements par hectare.

### ***7.2.4 L'affectation commerce artériel***

La route 132 offre une vitrine commerciale importante pour des commerces artériels et des commerces d'orientation touristique. Cette affectation rencontre une des grandes orientations du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Rimouski-Neigette qui consiste à « tirer avantage de la position stratégique de la MRC en ce qui a trait aux infrastructures et équipements de transport ». À l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Saint-Fabien, un

consensus a été obtenu par le passé en proposant la mise en place de secteurs commerciaux à développer en bordure de la route 132. Ce concept de planification demeure encore d'actualité, car il permet de donner de la visibilité à de futurs usages commerciaux. Au surplus, ces nouvelles constructions commerciales pourront servir d'écran de manière à atténuer le bruit à l'intérieur du village. À titre de mesure transitoire, il serait agréable d'effectuer des plantations d'arbres le long de la ligne avant des propriétés et de chercher à verdifier les cours avant, afin d'améliorer l'esthétique de ce secteur. À noter que les usages commerciaux autorisés doivent être à une échelle locale et les établissements commerciaux de plus de 5000 mètres carrés de superficie ne sont pas autorisés.

### ***7.2.5 L'affectation communautaire***

On trouve quatre aires d'affectation communautaire à Saint-Fabien. Ces quatre aires sont toutes localisées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation du village. En premier lieu, il y a le noyau communautaire traditionnel qui comprend l'église, l'hôtel de ville et les écoles primaires et secondaires qui sont situés dans le quadrilatère formé de la 7<sup>e</sup> Avenue, de la 1<sup>re</sup> Rue, de la 9<sup>e</sup> Avenue et de la 3<sup>e</sup> Rue. Plus au sud, il y a le terrain du centre récréatif qui comprend l'arène. Près de la route 132, on peut découvrir l'emplacement du bureau d'information touristique de la MRC de Rimouski-Neigette qui comprend aussi un terrain de camping municipal. Enfin, plus vers le nord, il y a le site des étangs aérés opéré par la municipalité de Saint-Fabien. L'affectation communautaire permet des activités récréatives, des bâtiments publics et des usages publics très variés.

### ***7.2.6 L'affectation industrielle***

L'aire d'affectation industrielle correspond aux limites du parc industriel municipal initié au cours des dernières décennies. Cet endroit est appelé à accueillir des petites et de moyennes entreprises manufacturières. Les entreprises permises devront générer peu de bruit, de poussières ou d'odeurs.

## ***7.3 Usages permis selon les grandes affectations du territoire***

Le tableau 7.3.1 présenté ci-dessous indique quels sont les grands groupes d'usages autorisés pour chaque grande affectation du territoire municipal. Ce tableau doit servir de référence pour l'élaboration des règlements d'urbanisme. Dans certains cas, des notes au tableau viennent restreindre ou encadrer les grands groupes d'usages permis. Ces notes se trouvent immédiatement à la suite du tableau.

**Tableau 7.3.1 : Les usages autorisés et les grandes affectations du territoire**

<b>Groupes d'usages autorisés (Note 1)</b>	<b>Agrodynamique (Note 2)</b>	<b>Agroforestière (Note 2)</b>	<b>Agrocampagne (Note 2)</b>	<b>Agroresidentielle (Note 2)</b>	<b>Forestière</b>	<b>Récréative</b>	<b>Rurale (Note 3)</b>	<b>Conservation</b>	<b>Résidentielle faible densité</b>	<b>Résidentielle moyenne densité</b>	<b>Commerciale mixte</b>	<b>Commerce artériel</b>	<b>Industrielle</b>	<b>Communautaire</b>
Résidentiel de type individuel avec ou sans logement supplémentaire	X NOTE 4	X NOTE 8	X NOTE 9	X NOTE 10	X NOTE 12		X		X	X	X			
Résidentiel multiple (2 unités et plus)										X	X			
Commercial et services	X NOTE 5	X NOTE 5	X NOTE 5		X NOTE 13	X NOTE 16			X NOTE 22		X NOTE 19	X NOTE 19	X NOTE 19	
Industrie légère et activité de R&D					X NOTE 14						X		X	
Industrie lourde	X NOTE 21												X	
Institutionnel									X	X	X			X
Loisir et récréation intensive									X	X	X			X
Plein air et récréation extensive	X NOTE 6	X NOTE 6	X NOTE 6	X NOTE 6	X	X NOTE 17		X	X	X	X			X
Activité agricole	X	X	X	X	X NOTE 15				X NOTE 20	X NOTE 20		X NOTE 20		
Activité forestière	X	X	X	X	X									
Villégiature				X NOTE 11	X		X NOTE 18							
Conservation et interprétation de la faune et de la flore	X NOTE 7	X NOTE 7	X NOTE 7	X NOTE 7	X	X		X	X	X	X	X		X
Extraction	X	X	X		X	X	X	X						
Utilité publique	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

## CONDITIONS EN VERTU DESQUELLES SONT AUTORISÉS CERTAINS GROUPES D'USAGES DANS LES DIFFÉRENTES AIRES D'AFFECTATION

Note 1 : L'implantation des réseaux municipaux (aqueduc et égout sanitaire) est interdite à l'extérieur du périmètre d'urbanisation du village, sauf pour des raisons de salubrité publique.

Note 2 : Les usages non agricoles permis en zone agricole devront être autorisés au préalable par la Commission de la protection du territoire agricole. De plus, les normes d'implantation pour les fermes d'exploitation animale (agrandissements ou nouvelles exploitations) ainsi que les normes d'implantation pour les usages non agricoles, lorsqu'ils sont autorisés à la grille de compatibilité, sont précisées au règlement de zonage.

Note 3 : Les usages autorisés dans l'affectation rurale doivent permettre d'être conformes aux objectifs et moyens d'action spécifiques prévus au plan d'urbanisme.

Note 4 : Aucun permis de construction ne peut être délivré, sauf pour une nouvelle résidence prévue en vertu des articles 31.1, 40 et 105 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Toutefois, on peut aussi y construire une résidence suite à un avis de conformité valide émis par la Commission permettant la construction ou la reconstruction d'une résidence érigée en vertu des articles 31, 101 et 103 de la Loi. On peut aussi délivrer un permis de construction pour une résidence qui est autorisée par la Commission ou par le Tribunal administratif du Québec.

Dans cette affectation, il est aussi prévu que l'on puisse toujours délivrer un permis de construction, dans certaines circonstances, soit :

- i) en vue de déplacer, sur la même unité foncière, une résidence autorisée par la Commission ou bénéficiant des droits prévus aux articles 101, 103 et 105 de la Loi, ou par l'article 31;
- ii) pour permettre la conversion à des fins résidentielles d'une parcelle de terrain bénéficiant d'une autorisation ou de droits acquis commerciaux, industriels et institutionnels en vertu des articles 101 et 103 de la Loi.

Par ailleurs, tout logement supplémentaire situé à l'intérieur d'une résidence individuelle doit être autorisé par la CPTAQ.

Note 5 : Seules les activités professionnelles réalisées à titre d'usages complémentaires à l'intérieur des résidences existantes le 25 mars 2010 sont autorisées.

Note 6 : Les usages du groupe plein air et récréation extensive sont autorisés à l'exception de toute construction associée à un immeuble protégé défini au règlement de zonage.

Note 7 : Les usages du groupe conservation et interprétation de la faune et de la flore sont autorisés à l'exception de toute construction associée à un immeuble protégé défini au règlement de zonage.

Note 8 : Dans cette affectation, aucune nouvelle résidence autre que celles prévues pour les aires d'affectation agrodynamique sont permises, en plus de l'exception suivante, soit l'implantation d'une résidence sur une unité foncière de 20 hectares et plus, vacante au 11 mai 2011 et demeurée vacante depuis cette date. La propriété vacante peut être constituée du remembrement de deux ou de plusieurs propriétés foncières selon les titres de propriété inscrits au registre foncier le 11 mai 2011 et toutes demeurées vacantes depuis cette date.

Par ailleurs, tout logement supplémentaire situé à l'intérieur d'une résidence individuelle doit être autorisé par la CPTAQ.

Note 9 : Dans cette affectation, aucune nouvelle résidence autre que celles prévues pour les aires d'affectation agrodynamique sont permises, en plus de l'exception suivante, soit l'implantation d'une résidence sur une unité foncière de 5 hectares et plus, vacante au 11 mai 2011 et demeurée vacante depuis cette date. La propriété vacante peut être constituée du remembrement de deux ou de plusieurs propriétés foncières selon les titres de propriété inscrits au registre foncier le 11 mai 2011 et toutes demeurées vacantes depuis cette date.

Par ailleurs, tout logement supplémentaire situé à l'intérieur d'une résidence individuelle doit être autorisé par la CPTAQ.

Note 10 : Dans cette affectation, l'implantation d'une résidence individuelle est permise de même que les opérations de lotissement permettant le morcellement de propriété. Par ailleurs, tout logement supplémentaire situé à l'intérieur d'une résidence individuelle doit être autorisé par la CPTAQ.

Note 11 : Une résidence secondaire ou de villégiature est autorisée à l'intérieur des « îlots agricoles déstructurés » situés au sud-est du lac à l'Anguille et au nord-ouest de ce même lac.

- Note 12 : L'usage résidentiel est autorisé uniquement en bordure des « chemins ou des rues publics » dont l'entretien s'effectue toute l'année, incluant la période hivernale. De plus, les usages complémentaires qui sont reliés aux « services professionnels » sont aussi permis.
- Note 13 : Seuls les « commerces et services d'orientation touristique » sont autorisés dans des zones spécifiques à l'intérieur de l'affectation forestière.
- Note 14 : Seules les industries légères reliées à la transformation primaire des ressources agricoles et forestières sont autorisées.
- Note 15 : Toute nouvelle implantation ou agrandissement de ferme avec des animaux doit suivre les dispositions à l'égard des normes d'implantation pour les fermes de production animale décrites au présent règlement.
- Note 16 : Seuls les « commerces et services d'orientation touristique » sont autorisés comme usage complémentaire à une activité de « récréation intensive » ou à des activités de « plein air et de récréation extensive ».
- Note 17 : Les usages de ce groupe sont autorisés uniquement avec des produits « nature » et touristiques aux chutes de la rivière Neigette.
- Note 18 : La villégiature n'est autorisée qu'aux endroits bien circonscrits dans l'espace identifié par une grande affectation du sol distincte au plan d'urbanisme. En outre, ces secteurs doivent être accessibles par un chemin public ou privé existant. De plus, les abris sommaires sont interdits.
- Note 19 : Les sous-groupes d'usages permis de façon spécifique sont les suivants :
- Commerce de desserte locale;
  - Commerce d'orientation touristique;
  - Commerce des produits de l'essence;
  - Immeuble commercial;
  - Hébergement et restauration;
  - Services professionnels, personnels et domestiques;
  - Services communautaires privés;
  - Services gouvernementaux et paragouvernementaux;
  - Service de réparation mécanique.
- Note 20 : Seules les activités agricoles sans des animaux et sans des bâtiments sont autorisées.

Note 21 : Les usages industriels reliés à la « transformation primaire du bois » sont autorisés sur le lot 4 413 132 sur une superficie de 4,671 hectares et le lot 4 146 932 sur une superficie de 0,32 hectare, ainsi que sur une partie des lots suivants : une partie du lot 4 146 934 sur une superficie de 5,908 hectares, une partie du lot 4 146 609 sur une superficie de 1,413 hectares, une partie du lot 4 413 134 sur une superficie de 4,458 hectares, une partie du lot 4 413 133 sur une superficie de 4,148 hectares, ainsi que sur une partie du lot 4 146 968 sur une superficie de 2,932 hectares du cadastre du Québec, pour une superficie totale à vocation industrielle de 23,85 hectares.

Règlement de modification #495-16, article 3, 2016-09-06  
Règlement de modification #528-R, article 4, 2020-09-08

Note 22 : De façon spécifique, seul le sous-groupe d'usage suivant est permis :  
- Hébergement et restauration.

Règlement de modification #500-17, article 3, 2017-05-03

## ***7.4 Description des grands groupes d'usages***

### Activité agrotouristique

Activité touristique complémentaire de l'agriculture ayant lieu dans une exploitation agricole enregistrée conformément au Règlement sur l'enregistrement des exploitations agricoles et sur le remboursement des taxes foncières et des compensations. L'activité agrotouristique met des producteurs agricoles en relation avec des touristes ou des excursionnistes, permettant ainsi à ces derniers de découvrir le milieu agricole, l'agriculture et sa production par l'accueil et l'information que leur réserve leur hôte. L'offre agrotouristique se compose des catégories de produits et services suivants :

- Visite et animation à la ferme;
- Hébergement;
- Restauration mettant principalement en valeur les produits de la ferme même et utilisant en complément des produits agroalimentaires régionaux, afin que ces deux sources de produits constituent l'essentiel du menu.
- Promotion et vente de produits agroalimentaires provenant principalement de l'exploitation agricole.

### Activité forestière

Toute activité, y compris les dépendances qui y sont associées, se rapportant à l'exploitation de la matière ligneuse ainsi qu'aux travaux d'aménagement sylvicoles.

### Activité de recherche et de développement

Tout bâtiment ou terrain où se déroulent des activités de recherche fondamentale ou appliquée, tout laboratoire d'essais ainsi que toute entreprise œuvrant dans le domaine des technologies de pointe.

### Commercial et services

Tout bâtiment ou terrain destiné à la vente au détail, à la vente en gros ainsi que l'offre de services divers, tels que les services bancaires, professionnels et gouvernementaux.

### Commerce d'orientation touristique

Ce sont des commerces destinés à la clientèle locale ainsi que tout commerce qui peut intéresser de près ou de loin un touriste, notamment : la vente d'antiquité, la vente de produits laitiers (bar laitier), un marché public, une boulangerie, une pâtisserie, la vente et la location d'articles de sports, la vente de vêtements, un dépanneur, la vente de caméras et d'articles photographiques, la vente de produits artisanaux, la vente d'articles en cuir, la vente d'aliments frais, la vente de livres et de papeterie, une boutique de cadeaux, une boutique de souvenirs et de menus objets, une galerie d'art, un fleuriste, un restaurant, un café et une brulerie, une agence de voyages et des usages similaires.

### Conservation et interprétation de la faune et de la flore

Toute activité d'interprétation de la nature excluant expressément toute construction et tout prélèvement des ressources fauniques et végétales. Toutefois, la construction de bâtiment de services et de bâtiment destiné à l'interprétation de la nature est aussi autorisée.

### Extraction

Toute activité en terres privées, incluant les dépendances qui y sont associées, visant à extraire du sol les composantes suivantes : du sable, du gravier, de la pierre à construire. La mise en valeur et l'exploitation des autres substances minérales ainsi que des réservoirs souterrains doivent être faites conformément à la Loi sur les mines.

### Industrie légère

Tout bâtiment ou terrain utilisé à des fins de transformation de la matière première ou de produits issus de la production de l'industrie lourde pour en faire des biens finis ou semi-finis. Elle nécessite généralement peu de capitaux. L'industrie légère requiert ordinairement des terrains de petites ou de moyennes dimensions, dont le sol offre une bonne capacité portante. Aux fins de l'application des grilles de compatibilité des usages, les entreprises de transport, les entrepôts, les entreprises de construction, les entreprises de services environnementaux, de même que les commerces de gros, les commerces artériels, les ateliers de réparations, les entreprises semi-industrielles et autres

entreprises similaires, ainsi que les entreprises œuvrant dans le secteur d'activité de la recherche et du développement sont assimilables à un usage industriel léger.

#### Industrie lourde

Tout bâtiment ou terrain utilisé à des fins de transformation de la matière première ou qui lui font subir une première transformation. Elle nécessite beaucoup d'investissement en équipements, notamment pour la transformation des matières minérales (sidérurgie, métallurgie, etc.). L'industrie lourde requiert habituellement des terrains de grandes superficies avec des sols démontrant une grande capacité portante. Parmi ce grand groupe, on retrouve entre autres les sous-groupes d'industrie reliés aux produits métalliques, à la machinerie, au matériel de transport et aux produits minéraux non métalliques

#### Industrie reliée à la ressource agricole et forestière

Tout bâtiment ou terrain utilisé à des fins de transformation de la matière première agricole ou forestière pour en faire des biens finis ou semi-finis. La transformation et la vente de denrées alimentaires produites sur place font partie de ce groupe d'usages.

#### Institutionnel

Tout bâtiment ou terrain utilisé à des fins publiques et dont la responsabilité incombe à un gouvernement, à l'un de ses ministères ou l'un de ses mandataires, à une municipalité ou à un ministère religieux et dont l'accès est ouvert au public. À titre indicatif, sont considérés comme des usages institutionnels, les services de santé, les établissements d'enseignement, les services de protection publique (poste de police, caserne d'incendie) et les lieux de culte.

#### Loisir et récréation intensive

Tout bâtiment ou terrain de propriété publique ou privée destiné principalement à des activités culturelles (bibliothèque, cinéma, musée et autres). De plus, ce groupe d'usages comprend les endroits voués à la pratique d'activités physiques à l'intérieur de bâtiments ou encore qui nécessitent des infrastructures permanentes telles des stades, des arénas, des piscines extérieures et autres infrastructures similaires.

#### Plein air et récréation extensive

Tout bâtiment ou terrain de propriété publique ou privée destiné à des activités ou des sports ayant lieu principalement à l'extérieur, souvent en contact avec les éléments de la nature et qui requiert de vastes espaces comme pour la pratique du golf, du ski de fond, du camping et du vélo de montagne.

#### Résidentiel de type individuel avec ou sans logement supplémentaire

Tout bâtiment utilisé à des fins d'habitation composé d'une unité d'habitation principale (un logement) auquel peut s'ajouter un logement supplémentaire

destiné à être occupé par des personnes possédant un lien de parenté avec le propriétaire ou encore n'ayant aucun lien de parenté avec ce dernier.

Résidentiel multiple (2 unités et plus)

Tout bâtiment utilisé à des fins d'habitation et comprenant deux unités de logement ou plus. Ce groupe d'usages comprend entre autres des habitations individuelles jumelées, des habitations individuelles en rangée, des habitations bifamiliales et des habitations multifamiliales comme des immeubles d'appartements.

Utilité publique

Tout bâtiment, infrastructure, équipement ou activité réalisée sous l'égide d'un gouvernement, l'un de ses ministères ou l'un de ses mandataires, incluant les autorités municipales ainsi que tout équipement et infrastructure érigés par une entreprise d'utilité publique (électricité, gaz, télécommunications et autre).

Villégiature

Toute habitation ne constituant pas le principal lieu de résidence. Les abris sommaires font partie de ce groupe d'usages.

## ***8. Les principes réglementaires***

Cette section expose les principes réglementaires qui guideront l'élaboration des règlements d'urbanisme de la municipalité. Ces règlements doivent permettre de concrétiser les orientations et les objectifs du plan d'urbanisme et de préserver la qualité de vie des citoyens.

Les règlements d'urbanismes que la Municipalité devra adopter sont :

Règlement relatif à l'émission des permis et certificats;  
Règlement de lotissement;  
Règlement de zonage;  
Règlement de construction;  
Règlement sur les dérogations mineures;  
Règlement sur les plans d'intégration et d'implantation architecturale.

De plus, la Municipalité pourra adopter, selon les besoins, un règlement sur les usages conditionnels, un règlement sur la démolition des bâtiments ou un règlement sur les projets particuliers de construction ou d'occupation d'immeubles.

Tous ces règlements devront être conformes aux normes prescrites par le document complémentaire du schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Rimouski-Neigette.

### ***8.1 Règlement relatif à l'émission des permis et certificats***

Ce règlement devra prévoir qu'un permis de construction ou un certificat d'autorisation, selon le cas, est nécessaire pour réaliser toute nouvelle construction ou effectuer tout ouvrage ou changement d'usage sur le territoire de la municipalité. Il devra prévoir également les documents à soumettre au soutien d'une demande de permis pour permettre d'évaluer la conformité des projets à la réglementation d'urbanisme.

Finalement, ce règlement indiquera également les pouvoirs et devoirs de l'inspecteur en bâtiment.

### ***8.2 Règlement de lotissement***

Le règlement de lotissement devra prévoir les dimensions et les superficies minimales des terrains à construire, en respect des normes minimales prévues au document complémentaire du schéma d'aménagement et de développement de la MRC.

Il devra également comprendre des normes concernant le tracé des rues et de tenir compte de la protection des rives à l'intérieur des corridors riverains.

### ***8.3 Règlement de zonage***

Le règlement de zonage devra diviser le territoire en zones et indiquer pour chacune d'entre elles les usages qui y sont autorisés, en respect des affectations du sol prévues au plan d'urbanisme.

Il devra également prévoir la manière dont devront être implantés les bâtiments et la façon dont devront être aménagés les espaces libres.

Il comporte également les définitions des divers mots ou expressions utilisés dans les règlements d'urbanisme. Finalement, il comportera des sections particulières, notamment sur l'affichage, le stationnement, l'entreposage, la protection des rives et la gestion des droits acquis.

### ***8.4 Règlement de construction***

Le règlement de construction indique les normes de solidité des constructions. Il indique qui applique le Code de construction du Québec et/ou le Code national du bâtiment et précise des règles de sécurité minimale.

### ***8.5 Règlement sur les dérogations mineures***

Le règlement sur les dérogations mineures devra prévoir dans quelle zone il s'applique et quelles sont les dispositions des règlements de lotissement et de zonage pouvant faire l'objet d'une demande de dérogation mineure. Ces dispositions devraient être celles d'ordre arithmétique, qui ne comporte pas de grand principe. Les honoraires exigés devraient être suffisants pour créer un ticket modérateur.

### ***8.6 Règlement sur les plans d'intégration et d'implantation architecturale***

Le règlement sur l'intégration et l'implantation architecturale devra permettre d'évaluer certains types de projets à la lumière de critères qualitatifs. Certains de ces critères sont inscrits au plan d'urbanisme et devront par conséquent se retrouver au règlement.

La construction d'affiches devra être soumise à l'approbation d'un PIIA sur l'ensemble du territoire. Les zones et les types de travaux soumis au règlement devront respecter les dispositions du plan d'urbanisme et/ou du schéma d'aménagement et de développement de la MRC, selon le cas.

## ***9. Le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport***

Tel qu'exigé par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c.A-19.1) le plan d'urbanisme doit comprendre une section concernant le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport prévus.

Le ministère des Transports du Québec travail présentement à la création d'un plan pour le prolongement de l'autoroute 20 entre Trois-Pistoles et Le Bic. Trois scénarios ont été présentés à la population par le MTQ en 2010. Cette autoroute traversera la municipalité de Saint-Fabien d'ouest en est. Les différents tracés sont illustrés au plan n° 4.