



# PLAN D'URBANISME

N° 163-2005

Entrée en vigueur : le 21 septembre 2005

---

**MISE A JOUR ADMINISTRATIVE : 10 JUIN 2022**

# TABLE DES MATIÈRES

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>5</b>
<b>RÈGLEMENT DU PLAN D'URBANISME</b> .....	<b>6</b>
<b>1. GRANDES ORIENTATIONS</b> .....	<b>8</b>
<b>2. GRANDS CONSTATS ET ORIENTATIONS DE LA VILLE</b> .....	<b>9</b>
<b>3. ORIENTATIONS, OBJECTIFS, MOYENS DE MISE EN ŒUVRE ET AFFECTATIONS</b> .....	<b>11</b>
<b>3.1 FONCTION AGRICOLE – AGROFORESTIÈRE ET FORESTIÈRE</b> .....	<b>12</b>
3.1.1 ORIENTATIONS .....	12
3.1.2 OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE .....	13
3.1.3 LES AFFECTATIONS .....	15
<b>3.2. LA FONCTION RÉSIDENTIELLE</b> .....	<b>19</b>
3.2.1. ORIENTATIONS .....	19
3.2.2. OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE .....	20
3.2.3. LES AFFECTATIONS RÉSIDENTIELLES.....	23
<b>3.3. LA FONCTION COMMERCIALE ET DE SERVICES</b> .....	<b>27</b>
3.3.1 ORIENTATIONS .....	27
3.3.2 OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE .....	28
3.3.3 LES AFFECTATIONS " COMMERCES ET SERVICES" .....	31
<b>3.4 LA FONCTION INDUSTRIELLE</b> .....	<b>36</b>
3.4.1 ORIENTATIONS .....	36
3.4.2 OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE .....	36
3.4.3 LES AFFECTATIONS INDUSTRIELLES .....	38
<b>3.5 LA FONCTION « INSTITUTIONS ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS »</b> .....	<b>42</b>
3.5.1 ORIENTATIONS .....	42
3.5.2. OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE .....	43
3.5.3. LES AFFECTATIONS .....	45
<b>3.6. TOURISME ET PATRIMOINE</b> .....	<b>46</b>
3.6.1. ORIENTATIONS .....	46
3.6.2. OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE .....	46
3.6.3 L'AFFECTATION « INTÉRÊT PATRIMONIAL » .....	48
<b>3.7. ENVIRONNEMENT, MILIEU NATUREL, FAUNE, FLORE, EAU</b> .....	<b>50</b>
3.7.1 ORIENTATIONS .....	50
3.7.2 OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE .....	51
<b>3.8. TRANSPORT ET CIRCULATION</b> .....	<b>55</b>
3.8.1 ORIENTATIONS .....	55
3.8.2 OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE .....	55
3.8.3 LES AFFECTATIONS .....	60

<b>3.9. AFFECTATION « EXPANSION URBAINE” ET AIRES SOUMISES À UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE.....</b>	<b>61</b>
3.9.1 Secteur « Station », PAE résidentiel .....	62
3.9.2 Route 204, PAE résidentiel .....	62
3.9.3 Route 204, PAE commerces et service d'utilité quotidienne .....	62
3.9.4 Route 204 et 127 <sup>e</sup> Rue, PAE commercial local et régional .....	62
<b>4. PLAN D'AFFECTATION DES SOLS.....</b>	<b>63</b>
<b>5. GRILLE SYNTHÈSE DES AFFECTATIONS DU SOL.....</b>	<b>65</b>
<b>GRILLE SYNTHÈSE DES AFFECTATIONS DU SOL.....</b>	<b>66</b>

# PLAN D'URBANISME

## Ville de Saint-Georges

### Règlement N°163-2005

Date d'entrée en vigueur : 21 septembre 2005

<b>MISES À JOUR DU TEXTE</b>	
<b>Numéro de règlement</b>	<b>Date d'entrée en vigueur</b>
187-2006	19-04-2006
244-2007	20-11-2007
249-2007	14-02-2008
265-2008	15-05-2008
323-2009	14-08-2009
423-2011	13-09-2011
449-2012	13-03-2012
489-2012	20-02-2013
631-2016	21-09-2016
636-2016	15-11-2016
804-2021	14-09-2021

## INTRODUCTION

---

Le plan d'urbanisme constitue un important outil de gestion et de planification du développement urbain. Il traduit les préoccupations et la vision des élus de la Ville de Saint-Georges tout en conciliant les orientations d'aménagement du territoire municipal et celles contenues à l'intérieur du schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Beauce-Sartigan.

Le plan d'urbanisme vise à répondre aux quatre principes suivants :

- 1° *La Ville a besoin d'un guide de planification définissant les grandes orientations d'aménagement du territoire qui doivent être définies suite à l'analyse des composantes spatiales, fonctionnelles et socio-économiques ;*
- 2° *La Ville doit assurer une gestion municipale moderne, à l'écoute des besoins et des aspirations des citoyens dans la détermination des priorités et dans l'allocation des ressources disponibles ;*
- 3° *La Ville doit veiller à la mise en valeur du territoire sous sa juridiction par une planification d'ensemble qui respecte ses caractéristiques physiques et celles de sa population ;*
- 4° *La Ville doit adapter ses outils de contrôle aux particularités présentes et futures du développement urbain.*

Le plan d'urbanisme présente les grandes orientations d'aménagement, les objectifs à atteindre et les moyens de mise en oeuvre, les affectations du sol et la répartition des densités d'occupation ainsi que les autres instruments d'aménagement qui seront mis en place suite à son entrée en vigueur particulièrement dans le domaine réglementaire.

## **RÈGLEMENT DU PLAN D'URBANISME**

---

Attendu le regroupement de quatre municipalités ;

Attendu que le Conseil de la Ville de Saint-Georges désire planifier et gérer au mieux l'ensemble de son nouveau territoire ;

Attendu les quatre valeurs fondamentales que sont la vie, la santé, l'emploi et la famille ;

Attendu la volonté du conseil municipal d'assurer un développement global équilibré de la ville ;

Attendu que le Conseil de la Ville de Saint-Georges désire se doter d'objectifs clairs en matière de développement du territoire et de moyens pour y parvenir ;

Attendu l'adoption par la MRC de Beauce-Sartigan d'un schéma d'aménagement et de développement révisé ;

Attendu que le Conseil de la Ville de Saint-Georges a adopté par la résolution no. 05-2547 à la séance régulière du 29 mars 2005, une version projet de règlement intitulé « Plan d'urbanisme de Ville de Saint-Georges » ;

Attendu que le Conseil de la Ville de Saint-Georges a soumis le projet de règlement à la consultation publique le 4 mai 2005 ;

Attendu que ..... a déposé un avis de présentation avec dispense de lecture à la séance régulière du conseil, le 27 juin 2005 en vue de l'adoption du projet de règlement .

Attendu que tous les membres du conseil déclarent avoir lu le projet de règlement et renoncent à sa lecture.

Proposé.....

Appuyé.....

Résolu

Le conseil municipal décrète ce qui suit :

## **1. PRÉAMBULE**

Le préambule fait partie du présent règlement.

## **2. TITRE ET NUMÉRO**

Le présent règlement s'intitule " Plan d'urbanisme de la Ville de Saint-Georges" et porte le numéro 163-2005.

## **3. CONTENU**

Le présent règlement comporte trois (3) parties respectivement intitulées :

Partie 1 : Règlement du plan d'urbanisme  
Partie 2 : Plan d'urbanisme  
Partie 3 : Plan d'affectation des sols

## **4. DISPOSITIONS FINALES**

### **4.1 Remplacement de règlement**

Le présent règlement remplace les règlements indiqués ci-après ainsi que leurs amendements :

Numéro 64-91 de l'ancienne municipalité de Ville de Saint-Georges ;  
Numéro 166-90 de l'ancienne municipalité de Saint-Jean-de-la-Lande ;  
Numéro 402-90 de l'ancienne municipalité de Aubert-Gallion ;  
Numéro 270-90 de l'ancienne municipalité de la paroisse de Saint-Georges Est.

### **4.2. Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté à Ville de Saint-Georges, ce 11 juillet 2005.

---

ROGER CARETTE

---

JEAN MC COLLOUGH

## 1. GRANDES ORIENTATIONS

---

Les dossiers techniques ayant précédé l'élaboration du Plan d'urbanisme ont révélé neuf principaux thèmes comme étant les domaines dans lesquels la municipalité souhaite intervenir. Ces thèmes concernent les principales fonctions présentes sur le territoire ainsi que le cadre général de vie des citoyens, leur environnement :

- Agriculture et foresterie
- Résidence
- Commerce et services
- Industrie
- Institutions et équipements publics
- Tourisme et patrimoine
- Environnement
- Transport
- Expansion urbaine

Pour chacun de ces thèmes, le conseil municipal a identifié la grande orientation qu'il entend suivre de même que les principaux objectifs qui contribueront à réaliser cette orientation. Chaque objectif est accompagné d'une série de moyens de mise en oeuvre destinés à le concrétiser. La plupart de ces moyens de mise en oeuvre sont des éléments qui seront intégrés aux règlements d'urbanisme. C'est ainsi que les permis de construction ou certificats d'autorisation émis en conformité avec les règlements d'urbanisme qui seront élaborés et adoptés suite au présent document, contribueront à réaliser les grandes orientations et objectifs que le conseil municipal s'est fixé pour les années futures.

De plus, comme le prescrivent des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le contenu du présent Plan d'urbanisme se conforme aux orientations d'aménagement de la MRC de Beauce-Sartigan.

## **2. GRANDS CONSTATS ET ORIENTATIONS DE LA VILLE**

---

Les grands constats reliés à l'aménagement et au développement du territoire de la Ville de Saint-Georges peuvent se résumer comme suit :

- Construction résidentielle dynamique ;
- Étalement des zones commerciales, certaines d'entre elles étant en forte croissance alors que d'autres sont en régression ;
- Un parc industriel en expansion grâce, entre autres, à la création d'un parc technologique offrant encore quelques espaces ;
- Parc industriel Ouest difficile à viabiliser et offrant une desserte routière inadéquate ;
- Présence de plusieurs entreprises industrielles en zone agricole ;
- Espaces verts et parcs aménagés insuffisants dans certains quartiers ;
- Milieu naturel de choix à protéger ;
- Quelques éléments d'intérêt patrimonial et touristique à protéger et à mettre en valeur ;
- Présence d'une importante zone agricole permanente à préserver ;
- Réseau routier primaire mal adapté à la croissance de la ville et devant être amélioré ;
- Grande disponibilité de terrains vacants pour l'expansion urbaine ;
- Présence en zone agricole de quelques secteurs déstructurés ;
- Présence d'un noyau villageois à consolider dans le secteur Saint-Jean-de-la-Lande ;
- Potentiel de rétention touristique à développer.

Tout en respectant celles de la MRC, les grandes orientations de la ville se définissent ainsi :

- Stimuler le développement industriel en favorisant l'implantation de nouvelles entreprises et en facilitant le maintien et l'expansion des entreprises existantes ;
- S'assurer que les institutions et les équipements publics répondent aux besoins de la population ;
- Répondre aux besoins actuels et futurs en termes d'infrastructures de transport ;
- Protéger et mettre en valeur les éléments d'intérêt naturels et patrimoniaux ;
- Assurer la pérennité d'une base territoriale pour la pratique de l'agriculture et garantir des conditions favorables à la consolidation et au développement de l'activité et des entreprises agricoles ;
- Favoriser la cohabitation harmonieuse des usages agricoles et non agricoles près des périmètres d'urbanisation ;
- Rentabiliser les investissements publics passés et futurs ;
- Améliorer la qualité des développements résidentiels ;
- Consolider prioritairement les zones commerciales existantes pour assurer leur vitalité et pour conserver la quiétude des quartiers résidentiels ;
- Consolider le noyau villageois du secteur Saint-Jean-de-la-Lande et préserver son identité ;
- Miser sur la qualité des paysages forestiers pour développer des attraits touristiques ;
- Assurer la conservation et la mise en valeur des espaces boisés dans une perspective d'aménagement forestier durable.

### **3. ORIENTATIONS, OBJECTIFS, MOYENS DE MISE EN ŒUVRE ET AFFECTATIONS**

---

## 3.1 FONCTION AGRICOLE – AGROFORESTIÈRE ET FORESTIÈRE

---

### 3.1.1 ORIENTATIONS

La zone agricole permanente telle que décrétée par la *Commission de protection du territoire agricole* occupe une part importante de la superficie du territoire municipal. On y retrouve essentiellement des usages reliés à l'agriculture et à l'exploitation forestière. Les affectations agricoles et agroforestières sont entièrement comprises dans la zone agricole permanente.

[r. 423-2011, 13-09-2011]

Elle comprend également les « Îlots déstructurés ». Ces secteurs sont caractérisés par une concentration d'usages non agricoles en zone agricole permanente. Ce sont des secteurs dont la superficie est restreinte et qui, en raison de leur occupation par des activités autres qu'agricoles, n'offrent plus aucune possibilité de mise en valeur à des fins agricoles. L'affectation forestière est située à l'extérieur de la zone agricole permanente et du périmètre urbain. Il s'agit de secteurs non desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout. Le développement urbain n'y est pas prévu à court et moyen terme. On y retrouve essentiellement des terrains reliés à l'exploitation forestière.

[r. 423-2011, 13-09-2011]

La Ville définit comme suit ses grandes orientations en matière d'agriculture et de foresterie :

- Assurer la pérennité d'une base territoriale pour la pratique de l'agriculture et garantir des conditions favorables à la consolidation et au développement de l'activité et des entreprises agricoles ;
- Favoriser l'occupation du territoire en fonction du potentiel et des particularités de chaque milieu ;
- Miser sur la qualité des paysages forestiers pour développer des attraits touristiques ;
- Assurer la conservation et la mise en valeur des espaces boisés dans une perspective d'aménagement forestier durable ;
- Favoriser la cohabitation harmonieuse des usages agricoles et non agricoles près des périmètres d'urbanisation.

À cet effet, la Ville entend utiliser le zonage de production afin d'éloigner des périmètres urbains et plus particulièrement des quartiers résidentiels, toute nouvelle installation d'élevage d'animaux ayant une forte charge d'odeur. Ces zones agricoles avec restrictions seront délimitées en fonction des vents dominants et des activités agricoles présentes. Aucune exploitation agricole existante ne sera donc affectée par ces nouvelles normes puisqu'elles seront exclues des zones avec restrictions.

### 3.1.2 OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

**Protéger le territoire faisant partie de la zone agricole permanente et ayant un bon potentiel pour l'agriculture.**

***Moyens de mise en œuvre :***

- Au règlement de zonage, donner priorité aux activités agricoles dans la zone soumise au contrôle de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* ;
- Caractériser la zone agricole en distinguant les secteurs agricoles dynamiques des milieux agroforestiers et prévoir pour chacun des usages adaptés à leur besoin de consolidation ou de développement.

**Protéger l'activité agricole et conserver le caractère rural des milieux agroforestiers moins attractifs pour l'agriculture.**

***Moyens de mise en œuvre :***

- Reconnaître l'agriculture à temps partiel ;
- Diversifier les usages autorisés dans le respect des activités agricoles et sylvicoles ;
- Favoriser le maintien et l'établissement de nouveaux résidents.

**Favoriser la mise en valeur des terres en friche.**

***Moyens de mise en œuvre :***

- Favoriser l'implantation d'activités nouvelles reliées à la ressource.

**Favoriser la protection des érablières et appuyer les efforts de mise en valeur.**

**Moyens de mise en œuvre :**

- Identifier les érablières et adopter des normes visant à les protéger ;
- Favoriser l'activité acéricole comme outil de développement agrotouristique.

**Consolider l'occupation du sol non agricole existante et éviter l'extension de ces secteurs.**

**Moyens de mise en œuvre :**

- Identifier et délimiter des « Îlots déstructurés » en zone agricole.

**Minimiser les incidences de l'activité agricole sur les quartiers résidentiels avoisinants.**

**Moyens de mise en œuvre :**

- Introduire aux règlements municipaux des normes de distances entre les activités agricoles et les autres usages, et ce, en fonction des prescriptions émises dans le document complémentaire du schéma d'aménagement ;
- Insérer un facteur de distance supérieur aux normes afin de tenir compte des vents dominants selon la procédure de dérogation prévue par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* ;
- Sur les terres à proximité des périmètres urbains, interdire l'élevage et l'épandage de déjections d'animaux ayant une charge d'odeur égale ou supérieure à 1,0 ;
- Évaluer la pertinence de contingenter les établissements porcins.

### 3.1.3 LES AFFECTATIONS

#### L’AFFECTATION AGRICOLE

Les critères qui caractérisent cette affectation sont les suivants :

- Milieu agricole dynamique ;
- Homogénéité agricole des terres ;
- Forte concentration de fermes ;
- Potentiel de développement ;
- Structure foncière peu morcelée ;
- Peu de friches ;
- Bonne valeur foncière ;
- Concentration d’érablières.

#### **Usages, constructions et activités autorisés**

Les usages autorisés dans l’affectation agricole sont ceux reconnus en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, ainsi que les activités jugées compatibles et complémentaires.

Les bâtiments et usages autres qu’agricoles autorisés dans l’affectation sont ceux indiqués ci-après. Le règlement de zonage prévoit cependant des conditions d’implantation pour certains d’entre eux.

#### **Résidentiel**

- Les résidences érigées sur un lot bénéficiant de droits acquis en vertu de la LPTAA ;
- Les résidences érigées en vertu des privilèges et droits personnels conférés aux agriculteurs ;
- Les résidences érigées en vertu des droits mixtes c’est à dire une seule résidence pouvant être construite sur une superficie minimale de 100 hectares ;
- Les résidences sur un terrain vacant décrit par tenant et aboutissant dans un ou plusieurs actes enregistrés avant le 13 juin 1980.

### **Commercial et de service à titre complémentaire**

- Les commerces et les services personnels et professionnels intégrés à l'habitation ;
- Les activités commerciales et de services complémentaires à l'activité agricole et reliées à une entreprise agricole.

### **Industriel à titre complémentaire**

- Les activités artisanales de transformation de produits agricoles et sylvicoles uniquement lorsque celles-ci sont reliées à une entreprise agricole.

### **Activités récréatives de type extensif**

### **Équipements et infrastructures d'utilité publique**

### **Abris forestiers.**

## **L'AFFECTION AGROFORESTIÈRE**

Les caractéristiques de l'affectation agroforestière sont les suivantes :

- Activité agricole dispersée ;
- Reboisement ;
- Régression de l'activité agricole (abandon des entreprises agricoles) ;
- Contraintes physiques ou sols moins attrayants pour l'agriculture ;
- Présence d'usages non agricoles ;
- Plusieurs terres en friche ;
- Faible valeur des ventes (moins de 20 000 \$) ;
- Présence d'érablières.

### **Usages, constructions et activités autorisés**

Dans l'affectation agroforestière, les usages et activités autres qu'agricoles autorisés sont plus nombreux que dans l'affectation agricole pour permettre de redynamiser ces secteurs où l'agriculture en est régression.

Les usages, constructions et activités autorisés dans l'affectation agroforestière sont ceux indiqués ci-après. Pour certains de ces usages, des conditions d'implantation sont prévues au règlement de zonage.

En plus des usages et bâtiments énumérés précédemment à l'affectation agricole, les usages autres qu'agricoles suivantes sont autorisés :

- Les habitations unifamiliales isolées permanentes ou saisonnières sur des propriétés d'une superficie minimale de 20 hectares où l'habitation demeurera rattachée à la terre ;

[R. 423-2011, 13-09-2011]

- Les activités récréative de type intensif ;
- Les carrières et sablières.

## LES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS

Les îlots déstructurés correspondent à des secteurs caractérisés par une concentration d'usages non agricoles en zone agricole permanente. Il s'agit de développements amorcés antérieurement à l'application de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* ou de décisions rendues ultérieurement par la Commission de protection du territoire agricole. Dans tous les cas, ce sont des secteurs dont la superficie est restreinte et qui, en raison de leur occupation par des activités autres qu'agricoles, n'offrent plus aucune possibilité de mise en valeur à des fins agricoles.

Cette affectation regroupe les secteurs répondant aux critères suivants :

- Entièrement situés en zone agricole permanente ;
- Secteurs déjà construits sur une trame de rue ou une voie publique existante et correspondant à un ensemble de bâtiments non agricoles ou un développement de villégiature ;
- Regroupant au moins cinq habitations à l'intérieur d'un diamètre de 300 mètres ;
- Secteurs dans lesquels aucun bâtiment ne constitue une résidence habitée par un producteur agricole au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* ;
- Secteurs comportant des terrains vacants disponibles pour des constructions à des fins autres qu'agricoles.

### Usages, constructions et activités autorisés

À l'intérieur de l'affectation « Îlot déstructuré », les seuls usages autorisés sont les habitations unifamiliales isolées. Les habitations saisonnières seront aussi permises dans certains de ces îlots.

Les activités d'extraction seront autorisées dans deux de ces affectations où de tels usages y sont exercés.

## **L'AFFECTION FORESTIÈRE**

Cette affectation est localisée à l'extrémité nord-est du territoire, dans la zone blanche.

Elle comporte des terrains boisés au nord et à l'est du Club de golf ainsi qu'au sud de la rivière Famine. La plupart des propriétés n'ont pas de façade sur rue.

[r. 423-2011, 13-09-2011]

### **Usages, constructions et activités autorisés**

À l'intérieur de l'affectation forestière, les usages pouvant être autorisés sont la sylviculture, l'agriculture sans élevage, les habitations unifamiliales isolées permanentes ou saisonnières ainsi que les parcs, espaces verts et les tours de transmission.

## 3.2. LA FONCTION RÉSIDENTIELLE

---

### 3.2.1. ORIENTATIONS

L'affectation résidentielle occupe une place prépondérante au plan d'affectation du sol et couvre une bonne partie des périmètres urbains de la Ville de Saint-Georges.

La Ville de Saint-Georges souhaite offrir à l'ensemble de ses citoyens un milieu de vie de qualité supérieure tout en s'assurant que les investissements publics en équipements et infrastructures tant passés qu'à venir, seraient rentabilisés. Ainsi, deux orientations principales ont été retenues: la consolidation des périmètres urbains existants et la localisation de l'expansion urbaine dans les parties de territoire pouvant accueillir le développement de façon économique et dans le respect de l'environnement. Dans les secteurs partiellement desservis en aqueduc situés à l'intérieur du périmètre urbain, le développement ne sera possible qu'en bordure des rues existantes à la date d'entrée en vigueur des règlements d'urbanisme.

Dans les secteurs non desservis en aqueduc et égout situés à l'intérieur du périmètre urbain, le prolongement et l'ouverture de nouvelles rues se fera uniquement dans le secteur délimité par la 194<sup>e</sup> Rue, la 25<sup>e</sup> Avenue, la 204<sup>e</sup> Rue et la route 173. Dans ce secteur ainsi que dans les parties du périmètre urbain desservies par les services d'aqueduc et d'égout, les conditions suivantes devront toutefois être respectées :

- Avant de prolonger une rue, les terrains vacants en bordure de cette rue à la date d'entrée en vigueur des règlements d'urbanisme devront être comblés à 75 % et plus ;
- L'ouverture d'une nouvelle rue se fera uniquement à partir d'une rue où les terrains vacants à la date d'entrée en vigueur des règlements d'urbanisme seront comblés à 75 % et plus.

De plus, la municipalité modifiera dans les délais prévus par la Loi, son *Règlement concernant des ententes relatives à des travaux municipaux* afin de se conformer aux exigences prévues au schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Beauce Sartigan.

Les objectifs retenus pour la fonction résidentielle se retrouvent principalement sous cinq rubriques :

- Préserver ou améliorer la qualité des quartiers résidentiels existants ;
- S'assurer d'une gamme complète de types de résidence afin de satisfaire à l'ensemble des besoins de la population ;
- Éviter l'étalement urbain dans la zone agricole permanente ;
- Rentabiliser les investissements publics ;
- Rajeunir les quartiers centraux pour y augmenter la valeur foncière.

### 3.2.2. OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

**Préserver les quartiers résidentiels des activités incompatibles avec la fonction résidentielle afin de conserver la quiétude des résidents et protéger la valeur des bâtiments.**

#### ***Moyens de mise en œuvre :***

- Encadrer davantage les activités commerciales permises en zone résidentielle ;
- Uniformiser les secteurs résidentiels existants en rendant dérogatoires les bâtiments de forte et de moyenne densité disséminée dans les zones de faible densité ;
- Accroître l'efficacité des normes concernant les zones-tampons (clôture, écrans...) ;
- Renforcer les normes d'implantation des bâtiments et installations d'utilité publique, particulièrement celles relatives aux marges de recul et aux écrans visuels ;
- Créer une ceinture verte autour des parcs industriels en conservant les boisés existants et en plantant des écrans d'arbres ;
- Favoriser la rénovation des bâtiments dans les quartiers anciens particulièrement dans le secteur Ouest et dans le centre-ville en recherchant des partenaires financiers pour subventionner la restauration et en encourageant l'entretien continu des bâtiments ;
- Limiter le nombre de chambres pouvant être offertes en location dans les zones contiguës aux établissements scolaires.

**Diminuer le nombre de terrains résidentiels vacants viabilisés.**

**Moyens de mise en œuvre :**

- Diriger le développement vers les secteurs déjà desservis en aqueduc et égouts ou à proximité en délimitant des secteurs réservés à l'expansion urbaine ;
- Limiter l'ouverture de nouvelles rues et prioriser les secteurs déjà desservis ;
- Remplacer une partie de l'affectation résidentielle des terrains situés en bordure de la 107<sup>e</sup> Rue par une affectation « Commerce de gros et industrie légère ».

**S'assurer d'une offre résidentielle diversifiée.**

**Moyens de mise en œuvre :**

- Consolider les développements de type champêtre (sans services d'aqueduc et d'égout pluvial sur de grands terrains) ;
- Continuer d'autoriser la construction de différents types de logements ;
- Prévoir un développement résidentiel haut de gamme, sur grands terrains boisés avec enfouissement des fils etc.

**Prévoir davantage d'espaces verts et d'équipements récréatifs.**

**Moyens de mise en œuvre :**

- Sur certaines artères et collectrices, prévoir des emprises plus larges afin de permettre la plantation d'arbres ;
- Aménager des pistes multifonctionnelles pour relier les parcs municipaux, les écoles et les abords des cours d'eau ;
- Réserver des terrains dans les secteurs non lotis pour l'aménagement de parcs municipaux ;

- Aménager des parcs municipaux (parcs de quartier, espaces linéaires, sentiers-piétons, pistes multifonctionnelles...) dans les secteurs construits ;
- Protéger les boisés d'intérêt et sensibiliser les propriétaires et promoteurs à l'aménagement de leurs boisés pour s'assurer que les arbres survivent à un éventuel développement domiciliaire ;
- Obliger l'implantation des lignes électriques en arrière-lots dans les nouveaux secteurs et mettre en place une politique d'enfouissement des fils électriques ;
- Conserver la « Politique de l'arbre » prévoyant l'obligation de planter deux arbres sur toute propriété.

**Favoriser le renforcement de la fonction résidentielle au centre-ville et dans les autres quartiers centraux.**

***Moyens de mise en œuvre :***

- Augmenter la disponibilité des espaces de stationnement destinés aux résidents du centre-ville en créant de nouveaux stationnements ;
- Favoriser la rénovation des bâtiments en recherchant des partenaires financiers pour subventionner la restauration et en encourageant l'entretien continu des bâtiments ;
- Aménager de nouveaux espaces verts, particulièrement en bordure de la rivière Chaudière ;
- Limiter les usages bruyants à une partie restreinte du centre-ville ;
- Autoriser et favoriser les logements aux étages supérieurs des commerces.

**Améliorer la qualité de vie dans les projets d'ensemble et de moyenne densité.**

***Moyens de mise en œuvre :***

- Dans les projets d'ensemble, modifier les normes pour augmenter les aires d'agrément et les espaces réservés aux terrains de jeux ;
- Prévoir des marges avant plus importantes lorsque le projet est localisé sur des artères principales ou des collectrices ;

- Imposer des normes de qualité architecturale par l'obligation de fournir un *plan d'implantation et d'intégration architecturale* dans certains secteurs.

### **3.2.3 LES AFFECTATIONS RÉSIDENTIELLES**

Les cinq types d'affectation résidentielle identifiés sur le plan d'affectation du sol correspondent à cinq catégories de densité et sont définis comme suit :

#### ***AFFECTATION RÉSIDENTIELLE DE TRÈS FAIBLE DENSITÉ*** **(7 logements à l'hectare et moins) <sup>1</sup>**

- Unifamiliales isolées ;
- Habitations secondaires ou saisonnières dans certaines zones seulement.

Cette affectation résidentielle se retrouve dans les secteurs non desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égouts ou partiellement desservis et où la Ville n'entend pas implanter ces services.

Dans ces aires résidentielles de très faible densité, les résidences unifamiliales isolées permanentes ou saisonnières ne sont autorisées que sur de très grands lots. Généralement la superficie minimale est de 3 000 m<sup>2</sup> lorsqu'il s'agit d'un lot sans services et de 1500 m<sup>2</sup> lorsque le lot est partiellement desservi. Les largeurs minimales des lots sont de 50 mètres, en règle générale.

Dans certaines zones, les habitations unifamiliales jumelées et trifamiliales sont autorisées lorsque ces usages sont présents de façon significative.

L'affectation résidentielle de très faible densité touche également la zone de villégiature du Lac des Iles. À cet endroit, la superficie minimale des lots est de 4000m<sup>2</sup>.

#### ***AFFECTATION RÉSIDENTIELLE DE FAIBLE DENSITÉ*** **(de 8 à 25 logements à l'hectare)**

- Unifamiliales isolées ;
- Unifamiliales jumelées ;
- Bifamiliales isolées ;
- Unifamiliales isolées en marge zéro (dans certaines zones seulement) ;
- Maisons mobiles et unimodulaires et les habitations secondaires ou saisonnières dans certaines zones seulement.

---

1 Les densités spécifiées pour chaque affectation sont des densités brutes (incluant les emprises de rues et les parcs)

L'affectation résidentielle de faible densité couvre une importante superficie du territoire urbanisé et est essentiellement localisée sur l'ancien territoire de la Ville de Saint-Georges. De manière générale, cette affectation résidentielle comprend les résidences permanentes unifamiliales isolées ou jumelées ainsi que les bifamiliales dans les zones où les résidences de deux étages sont autorisées. Dans certains secteurs déjà construits, les bâtiments pourront comporter trois logements.

Dans certaines zones, les unifamiliales implantées en marge zéro et les maisons mobiles et unimodulaires sont également autorisées. Il s'agit de zones comportant déjà de tels usages.

### **AFFECTATION RÉSIDENTIELLE DE MOYENNE DENSITÉ (de 20 à 60 logements à l'hectare)**

- Unifamiliales isolées en marge zéro ;
- Unifamiliales jumelées ;
- Unifamiliales en rangée (maximum de 6 logements) ;
- Trifamiliales isolées ;
- Trifamiliales jumelées (maximum de 6 logements) ;
- Multifamiliales (maximum de 6 logements) ;
- Habitations collectives (maximum 12 chambres) ;
- Les maisons mobiles ou unimodulaires lorsqu'elles sont implantées perpendiculairement à la rue dans certaines zones.

Ces aires d'affectation sont concentrées principalement à proximité du centre-ville, près des voies de circulation principales (artères et collectrices) pour conserver la quiétude des quartiers résidentiels de faible densité, dans les secteurs anciens et les secteurs à proximité des équipements publics et des principaux lieux de travail. La popularité des types d'habitation autorisés dans ces aires d'affectation fait en sorte que les terrains affectés à la résidence de moyenne densité dans les secteurs urbanisés sont actuellement presque tous construits. De nouvelles aires de cette affectation ont donc dû être identifiées au plan. Les critères ayant servi de base pour délimiter ces nouvelles aires sont les suivants :

- Proximité d'une voie de circulation importante ;
- Secteurs qui, à long terme, seront accessibles sans avoir à traverser des zones résidentielles de faible densité ;
- Secteurs suffisamment grands pour permettre de localiser les espaces de stationnement, les aires d'agrément, les terrains de jeux et s'il y a lieu des zones tampons efficaces ;
- Proximité des principaux générateurs d'emploi de la ville pour réduire les déplacements automobiles ;
- Proximité du noyau de village du secteur Saint-Jean-de-la-Lande.

[r. 804-2021, 14-09-2021]

De nouvelles aires résidentielles de moyenne densité ont été identifiées aux endroits suivants :

- Entre la 8<sup>e</sup> Avenue et la 10<sup>e</sup> Avenue au nord de la 36<sup>e</sup> Rue ;
- En bordure de la 22<sup>e</sup> Avenue dans le quartier Famine ;
- À l'emplacement actuel du ciné-parc et de l'ancien moulin à Jersey Mills ;
- Entre la rue Grenier et le secteur institutionnel du secteur Saint-Jean-de-la-Lande ;
- Dans la 48<sup>e</sup> Rue Nord près de la 6<sup>e</sup> Avenue ;
- Le long de la 22<sup>e</sup> Avenue : entre de la 127<sup>e</sup> Rue et la 175<sup>e</sup> Rue, à l'exception du tronçon situé à la hauteur des 137<sup>e</sup> Rue et 138<sup>e</sup> Rue et à l'exception du côté ouest, de la 133<sup>e</sup> Rue à la 135<sup>e</sup> Rue ;
- Le long de la 25<sup>e</sup> Avenue projetée, de la 127<sup>e</sup> Rue à 150<sup>e</sup> Rue projetée ;
- Le long de la 30<sup>e</sup> Avenue, de la 25<sup>e</sup> Avenue à la 150<sup>e</sup> Rue.

Les aires d'affectations prévues le long des voies de circulation importantes telles que les 22<sup>e</sup> Avenue, 25<sup>e</sup> Avenue et 30<sup>e</sup> Avenue pourront être agrandies à certaines intersections afin de permettre la construction de multifamiliales dans les rues locales, mais uniquement sur des terrains adjacents à ceux situés le long de l'artère principales.

Le plan d'affectation prévoit également un secteur résidentiel de moyenne densité à l'intersection de la 174<sup>e</sup> Rue et de la 10<sup>e</sup> Avenue où peuvent être implantées des maisons mobiles ou unimodulaires.

[r. 804-2021, 14-09-2011]

### **AFFECTATION RÉSIDENTIELLE DE FORTE DENSITÉ (de 40 à 75 logements à l'hectare)**

- Unifamiliales en rangée (minimum 4 logements, maximum 20 logements) ;
- Bifamiliales en rangée (minimum 4 logements, maximum 20 logements) ;
- Trifamiliales jumelées ;
- Trifamiliales en rangée ;
- Multifamiliales (minimum 4 logements, maximum 20 logements) ;
- Habitations collectives (minimum 12 chambres, maximum 30 chambres).

Le plan d'affectation inclut quelques aires résidentielles de forte densité. Celles-ci sont localisées près des principales voies de circulation, à proximité des services et équipements communautaires, des principaux employeurs et des secteurs déjà développés selon cette densité.

Très peu d'aires sont affectées au développement résidentiel de forte densité puisque la demande est relativement faible à Saint-Georges pour les complexes résidentiels denses. Seulement 1% des bâtiments résidentiels de la ville correspond à ce type d'habitation.

**AFFECTATION RÉSIDENTIELLE DE TRÈS FORTE DENSITÉ  
(60 logements à l'hectare et plus)**

- Multifamiliales (minimum 6 logements, maximum 20 logements) ;
- Multifamiliales (20 logements et plus).

Le plan d'affectation du sol comprend quelques aires résidentielles de très forte densité. Ces aires comprennent des bâtiments qui comptent plus de 20 logements. À certains endroits, les habitations comportant moins de 20 logements sont également autorisées afin de permettre la construction par phases.

[r. 187-2006, 19-04-2006]

### **3.3. LA FONCTION COMMERCIALE ET DE SERVICES**

---

#### **3.3.1 ORIENTATIONS**

L'orientation principale en matière de commerces et de services consiste à consolider prioritairement les zones commerciales existantes en évitant leur étalement et en limitant la création de nouvelles zones. La municipalité souhaite ainsi favoriser la vitalité des commerces et services tout en conservant la quiétude des quartiers résidentiels.

Le territoire compte en effet plusieurs zones commerciales. Certaines sont pratiquement toutes occupées par des commerces et services et bénéficient d'une grande vitalité. Au contraire, d'autres sont très étendues, mais les activités qu'on y trouve ne correspondent pas toujours à l'affectation prévue nuisant ainsi au dynamisme commercial puisque celui-ci est étroitement lié à la concentration des commerces et à la continuité de la trame commerciale.

Le conseil municipal s'est donc fixé des objectifs visant à stimuler, d'abord, la consolidation des zones commerciales existantes.

De même, le conseil municipal est conscient que la vitalité des secteurs commerciaux est assurée par une implantation de ces activités en bordure des artères majeures. Le conseil compte donc concentrer les commerces sur ces artères pour créer une continuité.

De plus, dans toutes les catégories d'affectation commerciale, les terrains qui n'ont pas d'accès à une artère principale ne pourront généralement pas être annexés à une aire commerciale à moins qu'il s'agisse de consolider un commerce existant.

Dans les futurs quartiers, la création de nouvelles zones commerciales sera possible afin d'offrir aux résidents les commerces et services de première nécessité à proximité de leur lieu de résidence. La Ville s'assure ainsi d'offrir des quartiers résidentiels attrayants, à proximité des services, tout en soulageant le réseau routier en limitant les déplacements automobiles. Ces petites zones commerciales seront autorisées à certaines intersections principales, ceci afin de soutenir les efforts du conseil pour conserver la quiétude des secteurs résidentiels et améliorer la qualité de vie des citoyens. Les usages autorisés dans ces aires commerciales seront limités pour s'assurer que les commerces et services qui s'y implantent répondent aux besoins quotidiens et occupent de petites superficies.

La fonction commerciale du centre de noyau villageois du secteur Saint-Jean-de-la-Lande sera maintenue afin d'assurer aux résidents de ce secteur des services commerciaux de base.

Étant donné la grande disponibilité de terrains commerciaux et l'étalement constaté depuis plusieurs années, le conseil municipal n'entend pas procéder immédiatement à l'agrandissement des zones commerciales existantes à moins d'une diminution importante de l'offre de terrains. L'entrée nord de la ville constitue le secteur le plus susceptible de présenter une telle baisse.

La revitalisation du centre-ville demeure une préoccupation importante pour la municipalité. Le plan d'urbanisme comprend donc une série d'objectifs et de moyens visant à stimuler l'arrivée de nouveaux commerces au centre-ville et à susciter la rénovation des bâtiments existants.

Enfin, compte tenu de l'importante superficie couverte par les zones commerciales et de leur visibilité puisqu'elles sont principalement situées en bordure des principales artères et aux portes d'entrée de la ville, le conseil s'est fixé comme objectif d'améliorer l'aspect visuel des secteurs commerciaux conformément à sa *Politique de développement commercial*. Cet objectif s'explique en partie par la volonté municipale de contribuer à augmenter l'interception commerciale en améliorant l'attrait des zones commerciales de la ville.

### **3.3.2 OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE**

**Consolider les zones commerciales existantes.**

#### ***Moyens de mise en œuvre :***

- Réduire les zones commerciales de la 10<sup>e</sup> Avenue Ouest, du boulevard Lacroix et de la 6<sup>e</sup> Avenue Ouest pour qu'elles coïncident davantage avec les commerces existants de façon à rendre conforme la grande majorité des bâtiments résidentiels qu'on retrouve dans ces zones ;
- Confirmer la vocation commerciale des abords de la Route 173 sud, du secteur Jersey Mills, de la 127<sup>e</sup> Rue, de la 175<sup>e</sup> Rue, de l'intersection 42<sup>e</sup> Rue Nord et 6<sup>e</sup> Avenue et de la Rue principale du secteur Saint-Jean-de-la-Lande ;
- Conserver les zones commerciales d'utilité quotidienne (dépanneurs) situées à l'intérieur des quartiers résidentiels déjà construits ;
- Dans le secteur de Saint-Jean-de-la-Lande, délimiter un « noyau villageois » autorisant les commerces et services de tous genres en plus des usages résidentiels et publics

**Restreindre la création de nouvelles zones commerciales dans les quartiers en expansion en ne les autorisant qu'à certaines intersections principales et en y limitant les usages autorisés.**

***Moyens de mise en œuvre :***

- [Abrogé](#)  
[r. 804-2021, 14-09-2021]
- Autoriser l'implantation de commerces de petites superficies reliées au domaine de la santé de part et d'autre de la 10<sup>e</sup> Avenue à proximité du centre hospitalier.

**Favoriser l'arrivée de nouveaux commerces et stimuler la rénovation des commerces existants au centre-ville.**

***Moyens de mise en œuvre :***

- Instaurer un programme d'incitation à la rénovation des commerces au centre-ville ;
- Encourager la spécialisation et la concentration des commerces et services au centre-ville tels que les institutions financières et les bars.

**Augmenter la concentration des commerces au centre-ville et favoriser la continuité de la trame commerciale.**

***Moyens de mise en œuvre :***

- Réduire l'affectation « centre-ville » au nord (en bordure de la 2<sup>e</sup> Avenue) et au sud (le long de la 1<sup>re</sup> Avenue Est) de façon à favoriser plutôt l'implantation des commerces au centre ;
- Continuer d'obliger l'implantation de commerces et de services au rez-de-chaussée des bâtiments et les logements aux étages supérieurs exclusivement ;
- Veiller à ce que le terrain longeant la 118<sup>e</sup> Rue, entre la 1<sup>re</sup> Avenue et la 2<sup>e</sup> Avenue (et dont la Ville est majoritairement propriétaire) accueille un projet bien intégré à son environnement et de facture architecturale soignée.

**Améliorer l'aspect visuel des secteurs commerciaux pour augmenter l'interception commerciale.**

***Moyens de mise en œuvre :***

- Mettre sur pied un comité d'affichage composé de commerçants et de représentants de la ville pour optimiser l'affichage commercial sur les voies de transit importantes et les principales portes d'entrée de la ville ;
- Renforcer l'application des normes d'entretien des terrains ;
- Procéder à l'aménagement paysager des terrains municipaux situés au centre-ville (intersection nord de la Promenade Chaudière et de la 1<sup>re</sup> Avenue) ;
- Réaménager certains stationnements municipaux pour y intégrer de la verdure (stationnement du Grand Hôtel, en bordure de Place centre-ville) ;
- Prévoir l'enfouissement des fils électriques, téléphoniques et de câblodistribution dans certains secteurs commerciaux ;
- Mettre en valeur les berges de la rivière Chaudière au centre-ville ;
- Adopter dans les trois ans suivant l'entrée en vigueur des règlements d'urbanisme un règlement cadre pour soumettre l'obtention de permis au centre-ville (secteurs est et ouest) à la présentation d'un Plan d'implantation et d'intégration architecturale.

### **3.3.3 LES AFFECTATIONS " COMMERCE ET SERVICES "**

La Ville a revu les types de commerces autorisés dans chacun de ses secteurs commerciaux. Ceux-ci seront dorénavant répartis en cinq catégories d'affectation. Les usages qui seront autorisés dans chacun des secteurs commerciaux seront déterminés au règlement de zonage à partir de critères identifiés au plan d'urbanisme pour chacune des affectations.

#### ***L'AFFECTATION "COMMERCE ET SERVICE D'UTILITÉ QUOTIDIENNE"***

Cette catégorie d'affectation autorise les commerces et services de voisinage répondant aux besoins quotidiens de la population environnante. Elle autorise plus particulièrement certains services personnels et quelques types de commerces de vente au détail tels que les dépanneurs, marchands de revues, journaux, clubs-vidéo.

Les commerces et services répondant à cette définition doivent occuper de petits locaux (maximum : 200 m<sup>2</sup>, alimentation : 450 m<sup>2</sup>) et générer peu d'impacts sur le milieu.

Ces aires d'affectation sont généralement localisées au carrefour de deux collectrices ou d'artères principales.

Trois autres aires de commerces et services d'utilité quotidienne sont identifiées au plan d'affectation. Les usages commerciaux et de services implantés dans celles-ci peuvent toutefois occuper des superficies supérieures à celles autorisées pour les aires précédentes : les commerces d'alimentation peuvent atteindre une superficie de 1200 m<sup>2</sup> et les autres types de commerces et services doivent occuper une superficie maximale de 550 m<sup>2</sup>.

La première de ces aires est située en bordure de la Route 204 à l'intersection de la 116<sup>e</sup> Rue dans un secteur soumis à la présentation d'un Plan d'implantation et d'intégration architecturale. La deuxième est prévue en face du Centre hospitalier de part et d'autre de la 10<sup>e</sup> Avenue. Les usages qui seront autorisés à cet endroit sont toutefois strictement limités à ceux directement liés au domaine de la santé (clinique de santé, pharmacie, services professionnels tels que chiropraxie, orthopédie).

[\[r. 265-2008, 15-05-2008\]](#) [\[r. 804-2021, 14-09-2021\]](#)

## **L'AFFECTATION "CENTRE-VILLE"**

L'affectation commerciale "centre-ville" englobe les secteurs concentrés près de la rivière Chaudière à proximité du pont. Cette partie du territoire se veut un lieu multifonctionnel où cohabitent les activités commerciales et de services, les équipements publics et les logements.

L'ensemble de l'aire d'affectation centre-ville a été réduite pour correspondre aux secteurs où l'on trouve une grande concentration et diversité de commerces, une trame urbaine dense où les bâtiments sont rapprochés les uns des autres, les stationnements privés rares ou inexistantes et où la circulation piétonne est facilitée. La réduction de cette aire d'affectation permettra d'atteindre l'objectif de favoriser la continuité de la trame commerciale en évitant l'étalement du centre-ville au nord et au sud au profit de l'axe de la 118<sup>e</sup> Rue et de la 2<sup>e</sup> Avenue.

L'affectation centre-ville comporte deux secteurs: le noyau central où tous les rez-de-chaussée doivent être occupés par des activités commerciales ou de services (les étages peuvent être destinés aux commerces et services ou aux logements) et les secteurs périphériques où les bâtiments résidentiels peuvent cohabiter avec les autres usages permis au centre-ville.

Le noyau central est défini par les terrains bordant la Promenade Chaudière (à l'exception du tronçon situé à l'extrémité sud où plusieurs bâtiments à vocation résidentielle sont déjà implantés), par la 1<sup>re</sup> Avenue entre la 114<sup>e</sup> Rue et le 12625, 1<sup>re</sup> Avenue par la 118<sup>e</sup> Rue entre la Promenade Chaudière et le boulevard Lacroix et par les deux côtés de la 2<sup>e</sup> Avenue entre la 114<sup>e</sup> Rue et la 120<sup>e</sup> Rue (à l'exception du tronçon situé entre la 114<sup>e</sup> et la 116<sup>e</sup> où seul le côté Ouest est inclus dans le centre-ville, l'autre étant désigné d'intérêt patrimonial).

Sont plus spécifiquement autorisés dans l'affectation centre-ville :

- Les commerces et services d'utilité quotidienne ;
- Les commerces de vente au détail sans entreposage extérieur et sans incidences sur le milieu ;
- Les services personnels et professionnels ;
- Les commerces et services d'administration et financiers ;
- Les institutions financières ;
- Les commerces d'hébergement, de restauration, les bars et brasseries (dans certaines zones seulement) ;
- Les bureaux de poste ;
- Les logements situés aux étages supérieurs dans le noyau central ;
- Les habitations multifamiliales dans la périphérie du noyau central ;
- Les parcs, espaces verts et petits bâtiments d'utilité publique ;
- Les institutions et équipements publics sans incidence à caractère local et régional.

L'entreposage intérieur à titre d'usage principal est interdit au centre-ville tout comme l'entreposage extérieur à l'exception d'une zone en bordure de la 2<sup>e</sup> Avenue entre la 112<sup>e</sup> Rue et la 114<sup>e</sup> Rue.

Enfin, le conseil entend dorénavant contrôler la qualité des interventions qui se feront dans le centre-ville en soumettant l'obtention d'un permis pour tout bâtiment localisé au centre-ville et de chaque côté de la rivière Chaudière à la présentation d'un Plan d'implantation et d'intégration architecturale. Conformément au schéma d'aménagement et de développement de la M.R.C. de Beauce-Sartigan, l'adoption du règlement cadre s'effectuera dans les trois ans suivant l'entrée en vigueur des règlements d'urbanisme.

### **L'AFFECTATION « NOYAU VILLAGEOIS »**

Cette affectation touche plus particulièrement l'agglomération villageoise du secteur Saint-Jean-de-la-Lande, de part et d'autre de la rue Principale. Il s'agit également d'un secteur multifonctionnel où cohabitent les activités commerciales et de services, les équipements publics et les habitations de faible et de moyenne densité.

Les commerces autorisés sont d'abord ceux définis précédemment comme « Commerces et services d'utilité quotidienne », ceux définis dans l'affectation « Centre-ville », les bars et services d'hébergement et de restauration ainsi que ceux compris dans l'affectation « Commerce et service de type local et régional ».

Les usages résidentiels de faible et de moyenne densité sont également permis dans cette affectation.

### **L'AFFECTATION "COMMERCE ET SERVICE DE TYPE LOCAL ET RÉGIONAL"**

Ces aires d'affectation se localisent en bordure des artères principales de la ville. Elles regroupent des commerces et services nécessitant de grands terrains ainsi qu'une bonne accessibilité routière.

La municipalité maintient ce type d'affectation qui avait été créé dans l'objectif de regrouper les entreprises difficilement localisables au centre-ville. Elle souhaite ainsi consolider ces zones tout en protégeant la spécificité du centre-ville. Pratiquement toutes les activités commerciales sont autorisées dans ces zones à l'exception des institutions financières qui seront permises uniquement dans celles où cet usage est déjà présent. Les nouvelles institutions financières devront, quant à elles, être localisées au centre-ville ou dans le noyau villageois.

[r. 249-2007, 14-02-2008]

Plus spécifiquement, sont autorisés dans cette affectation :

- Les services personnels et professionnels ;
- Les commerces et services d'administration et financiers ;
- Les commerces et services d'utilité quotidienne ;
- Les commerces de vente au détail et en gros (avec ou sans entreposage extérieur et avec ou sans incidence) ;
- Les commerces et services récréatifs ;
- Les commerces d'hébergement, de restauration, les bars et brasseries ;
- Les logements situés aux étages supérieurs ;

- Les parcs, espaces verts et petits bâtiments d'utilité publique ;
- Les institutions et équipements publics à caractère local ;
- Les institutions et équipements publics à caractère régional.

Par contre, quelques-uns de ces usages ne seront pas autorisés dans certaines zones même si celles-ci sont réservées aux commerces de type local ou régional. Ainsi, les usages commerciaux avec incidence tels que les bars, la vente d'automobiles, de maisons préfabriquées, de bateaux, certains commerces et services récréatifs, les ateliers de réparation de véhicules seront prohibés si un quartier résidentiel est situé à proximité.

Dans les secteurs non desservis par les réseaux municipaux d'aqueduc et d'égout, seuls les usages commerciaux peu exigeants pour les systèmes d'épuration et de traitement des eaux usées seront autorisés.

Comme les aires d'affectation commerciale de type local et régional se retrouvent aux principales entrées de la ville et en bordure des artères majeures, les normes visant à assurer la qualité des aménagements, à contrôler l'affichage et l'entreposage extérieur seront donc maintenues et parfois même renforcées.

De plus, le conseil assujettit la délivrance des permis sur les terrains en bordure du boulevard Lacroix (entre la 125<sup>e</sup> Rue et la 147<sup>e</sup> Rue sur le côté est et entre la 125<sup>e</sup> Rue et la 127<sup>e</sup> Rue du côté ouest) à l'approbation de *Plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale*. Cette décision s'explique parce qu'il s'agit d'une zone commerciale en transition, à proximité d'un quartier résidentiel, que les terrains sont exigus, que la topographie est accidentée et que les transformations de résidences en commerces posent parfois des problèmes d'aménagement pouvant nuire non seulement à l'aspect visuel des zones commerciales, mais aussi à la quiétude des quartiers résidentiels contigus et à la fluidité de la circulation.

## **L'AFFECTATION "COMMERCES ET SERVICES RÉCRÉOTOURISTIQUES"**

Cette catégorie d'affectation inclut les aires et équipements tels que :

- Le parc du Bassin Sartigan
- Le Golf Saint-Georges
- Le Centre de ski
- Le Club Rendez-vous
- Le Parc des Sept-Chutes

Les usages autorisés dans ces secteurs sont :

- Les services récréotouristiques de grande envergure ;
- Les commerces de restauration et les commerces d'utilité quotidienne sont autorisés à titre d'usage complémentaire aux services récréotouristiques ;
- Les parcs, espaces verts et bâtiments d'utilité publique de moins de 26 mètres carrés ;
- Les résidences unifamiliales isolées et saisonnières de très faible densité dans le secteur du Bassin Sartigan seulement.

Certaines normes particulières seront insérées au règlement de zonage afin de protéger les boisés, les fortes pentes et les plans et cours d'eau.

### **3.4 LA FONCTION INDUSTRIELLE**

---

La fonction industrielle représente une part importante non seulement du territoire mais aussi de l'économie de la Ville de Saint-Georges. Compte tenu du dynamisme de ce secteur, les besoins en espaces industriels s'accroissent sans cesse, d'où la nécessité pour le conseil municipal de planifier adéquatement l'expansion des aires d'affectation industrielle.

#### **3.4.1 ORIENTATIONS**

Le développement des activités industrielles représente l'une des grandes priorités du conseil municipal. Ses principales orientations en cette matière consistent à stimuler l'implantation de nouvelles entreprises sur son territoire, à en assurer le maintien et à faciliter l'expansion de celles qui sont déjà en place. Les industries de deuxième et troisième transformations et celles d'économie nouvelle seront privilégiées.

La Ville souhaite également que, lorsque possible, les entreprises localisées à l'extérieur des zones ou parcs industriels se relocalisent dans ces secteurs qui leur sont spécialement destinés.

#### **3.4.2 OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE**

Les objectifs identifiés pour réaliser cette orientation consistent à offrir une bonne disponibilité de terrains industriels desservis de différentes dimensions, à assurer à ces terrains une excellente desserte routière ainsi qu'à favoriser la mise en place des infrastructures et des services publics indispensables à l'implantation de nouvelles entreprises industrielles porteuses d'avenir.

Le conseil s'est également fixé comme objectif de protéger les activités industrielles en leur offrant un environnement adéquat c'est-à-dire en éloignant les usages incompatibles avec les usages industriels ou en prévoyant des zones-tampons efficaces puisque la cohabitation d'usages incompatibles pourrait compromettre la poursuite de certaines activités industrielles ou freiner leur expansion sur le territoire de la municipalité

**Augmenter l'offre de terrains industriels desservis et disponibles.**

**Moyens de mise en œuvre :**

- Planifier le lotissement des terrains voués à l'expansion industrielle pour maximiser leur utilisation ;
- Prévoir l'expansion du parc industriel Est en bordure de la 35<sup>e</sup> Avenue.

**Se doter des infrastructures, des équipements et des services nécessaires aux entreprises industrielles.**

**Moyens de mise en œuvre :**

- Pour améliorer l'accessibilité routière du parc industriel, privilégier une sortie de l'autoroute 73 à la hauteur de la 74<sup>e</sup> Rue ainsi que le prolongement de la 25<sup>e</sup> Avenue jusqu'à cette rue ;
- Améliorer la desserte routière du parc industriel ouest en construisant la 16<sup>e</sup> Avenue jusqu'à la 6<sup>e</sup> Avenue à 24 m d'emprise et en élargissant à 20 m, lorsque requis, la 30<sup>e</sup> Avenue jusqu'à la Route 271 ;

[\[r.323-2009, 14-08-2009\]](#)

- Consolider l'aéroport et assurer son expansion ;
- Continuer d'offrir des services municipaux répondant aux besoins des entreprises industrielles (aqueduc, égouts, protection incendie, ...).

**Favoriser l'expansion industrielle en planifiant l'éloignement des usages incompatibles avec la fonction industrielle et en prévoyant des aménagements pour atténuer les impacts négatifs des activités industrielles sur les quartiers existants.**

### **Moyens de mise en œuvre :**

- Continuer de distinguer les secteurs industriels selon le niveau d'incidence des entreprises ;
- Prévoir une ceinture verte autour des parcs industriels d'une largeur d'au moins 12 mètres en incluant l'obligation d'aménager une telle ceinture dans les contrats de vente ;
- Poursuivre la relocalisation, dans les parcs industriels, des activités industrielles avec nuisance qui sont implantées dans les quartiers résidentiels et commerciaux ;
- Continuer à restreindre les industries à contraintes élevées en les autorisant uniquement aux endroits où ils causeront le moins de préjudices : au cœur des parcs industriels ou dans les zones éloignées (ou séparées physiquement) des usages incompatibles (résidentiels, institutionnels, ...) ;
- Autoriser l'implantation d'industries lourdes dans un seul secteur situé à l'extrémité du parc industriel ouest tout en n'autorisant la construction d'une telle activité qu'après une analyse approfondie des impacts sur le milieu ;
- Respecter les normes minimales d'entreposage extérieur énoncées au document complémentaire du schéma.

### **3.4.3 LES AFFECTATIONS INDUSTRIELLES**

Les affectations industrielles couvrent les terrains occupés par les parcs industriels, ceux réservés à leur expansion en plus d'inclure les secteurs regroupant un certain nombre d'entreprises industrielles : en bordure de la 107<sup>e</sup> Rue, de la Route 204, de la route Cloutier et de la 6<sup>e</sup> Avenue Nord.

Les autres entreprises industrielles disséminées sur le reste du territoire municipal demeurent dérogatoires et le conseil souhaite poursuivre leur relocalisation dans les parcs industriels.

Les quatre types d'affectations industrielles définies au plan correspondent à quatre catégories d'industries classées selon leur degré d'incidence sur le milieu environnant.

## **L'AFFECTATION "COMMERCE DE GROS ET INDUSTRIE LÉGÈRE".**

Ces aires d'affectation sont localisées entre les secteurs résidentiels ou commerciaux et les secteurs industriels de manière à favoriser une progression entre les usages ayant des incidences différentes sur le milieu.

Cette affectation autorise les ateliers de réparation, les commerces de gros, l'entreposage intérieur à titre d'usage principal ou complémentaire, les industries artisanales et les services para-industriels de même que les industries sans incidence sur le milieu soient les ateliers ou usines ne causant aucun bruit, poussière, odeur, gaz, chaleur, éclat de lumière ou vibration.

L'entreposage extérieur est autorisé, mais devra obligatoirement être dissimulé ou enclos compte tenu de la proximité des secteurs résidentiels ou commerciaux. Deux secteurs sont soumis à des restrictions supplémentaires quant à l'entreposage extérieur : le tronçon de la 98<sup>e</sup> Rue visible à partir du pont de la rivière Famine où seul l'entreposage de véhicules et de maisons mobiles est permis et le secteur compris entre la 91<sup>e</sup> Rue et la 95<sup>e</sup> Rue où tous les types d'entreposage extérieur sont interdits parce qu'il s'agit d'un secteur en mutation où les usages résidentiels cohabitent avec les nouveaux usages industriels.

Les parcs et espaces verts ainsi que les équipements d'utilité publique de moins de 26 mètres carrés sont également autorisés dans cette catégorie d'affectation.

Les aires d'affectation "Commerce de gros et industrie légère" sont situées :

- À proximité du parc industriel Est dans dans la 95<sup>e</sup> Rue, une partie de la 94<sup>e</sup> Rue et du côté sud de la 91<sup>e</sup> Rue ;  
  
[\[r. 449-2012, 13-03-2012\]](#)
- Le long de la 90<sup>e</sup> Rue où deux aires de cette catégorie sont prévues pour assurer la transition entre les secteurs résidentiels et le parc industriel ;
- Aux abords de la 107<sup>e</sup> Rue ;
- À l'entrée du parc industriel du secteur Ouest à l'intersection de la 6<sup>e</sup> Avenue et de la 10<sup>e</sup> Avenue ;
- Dans le parc industriel du secteur Saint-Jean-de-la-Lande et d'un côté de la route Cloutier à proximité d'une industrie existante ;
- Le long de la 6<sup>e</sup> Avenue Nord : près de la rivière Pozer et dans le secteur de la 42<sup>e</sup> Rue Nord (Route 271).

### **L'AFFECTION "INDUSTRIE À CONTRAINTES MODÉRÉES"**

Cette affectation autorise les industries artisanales et les services para-industriels, les industries sans ou avec peu d'incidences sur le milieu, les entreprises spécialisées dans le transport, l'entreposage extérieur et intérieur à titre d'usage principal et complémentaire et certains équipements d'utilité publique tels que les garages municipaux.

La majeure partie des parcs industriels ainsi que la zone industrielle en bordure de la Route 204, près de la 117<sup>e</sup> Rue sont comprises dans cette affectation.

Le parc technologique est affecté "industrie à contraintes modérées" puisqu'il est réservé aux entreprises à caractère technologique et que celles-ci occasionnent peu d'incidences sur le milieu. Certains usages tels que les commerces de gros et l'entreposage intérieur et extérieur et les équipements d'utilité publique occupant une superficie supérieure à 26 mètres carrés ne seront pas permis dans le parc technologique.

Des restrictions supplémentaires s'ajouteront également au règlement de zonage pour s'assurer que les aménagements de terrains soient plus soignés.

### **L'AFFECTION "INDUSTRIE À CONTRAINTES ÉLEVÉES"**

Cette affectation autorise les industries avec incidences sur le milieu (camionnage, bruits et odeurs) telles que les scieries, les fabriques de ciment, d'asphalte ou de béton. Les activités relatives au concassage sont toutefois exclues de cette catégorie d'affectation. L'entreposage extérieur à titre d'usage complémentaire et principal lorsqu'il s'agit de matériaux ou de matières premières est permis, de même que les activités relatives au recyclage, au transbordement de déchets solides et à la récupération de ferrailles.

Ces aires d'affectation couvrent les superficies déjà occupées par des industries à contraintes élevées et une partie des terrains vacants destinés à l'expansion du parc industriel du secteur ouest. Les aires d'affectation de cette catégorie sont limitées puisque plusieurs facteurs tels que les vents dominants et les usages à proximité doivent être considérés pour localiser ce type d'entreprises pour s'assurer qu'on limite au maximum les contraintes qui y sont reliées.

## **L'AFFECTATION "INDUSTRIE LOURDE"**

Cette affectation est réservée aux activités industrielles générant de très fortes nuisances sur le milieu telles que les alumineries, fonderies, usines de pâtes et papier, usines d'équarrissage, concassage, carrières, sablières, entreposage de produits toxiques ou dangereux et toute autre activité susceptible d'être une grande source de bruit, de rejeter d'importantes quantités de poussières ou de suie ou de dégager des odeurs nauséabondes.

L'implantation de ces industries sera traitée avec énormément de prudence afin de s'assurer que celles-ci ne limitent pas l'expansion du parc industriel, ne viennent pas nuire de façon significative aux investissements industriels déjà consentis ou à la qualité de vie des citoyens déjà installés ou qu'elles provoquent une baisse de l'évaluation. Une réglementation spécifique aux industries lourdes devra éventuellement être insérée au règlement de zonage.

De plus, il sera interdit d'ouvrir de nouveaux sites d'extraction sur les versants de la Rivière Chaudière.

## **3.5 LA FONCTION « INSTITUTIONS ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS »**

---

### **3.5.1 ORIENTATIONS**

En matière d'institutions et d'équipements publics, le conseil municipal a reconduit la grande orientation consistant à doter la municipalité des équipements publics nécessaires au fur et à mesure que les besoins se présentent.

Compte tenu que plusieurs besoins demandent actuellement à être comblés, particulièrement en terme de parcs et espaces verts, le conseil a établi les priorités qui suivent :

- Aménager un parc dans le quartier résidentiel entre la 137<sup>e</sup> Rue et la 151<sup>e</sup> Rue ;
- Prévoir les parcs requis dans les quartiers connaissant une forte expansion résidentielle ;
- Poursuivre l'aménagement des équipements actuels et assurer l'entretien de ceux qui sont complétés ;
- Aménager des parcs dans les nouveaux quartiers.

Afin d'y arriver, la Ville prélèvera, en argent ou en terrain, 10% de la valeur des terrains à chaque lotissement, montant qui rejoindra le « Fonds pour parcs et espaces verts » instauré il y a quelques années dans l'ancienne municipalité de la Ville de Saint-Georges.

Les propriétés municipales sont majoritairement affectées « Institutions et équipements publics ». Un objectif consiste à rehausser l'apparence visuelle des bâtiments et terrains municipaux. Le conseil considère que la Ville se doit d'être aussi exigeante, sinon plus, envers l'aménagement et l'entretien de ses propriétés qu'elle ne l'est envers celles de ses citoyens et a tenu à adopter cette politique en l'incluant dans son plan d'urbanisme.

### 3.5.2. OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

#### 3.5.2.1. PARCS ET ESPACES VERTS

**Aménager de nouveaux espaces verts en fonction des besoins de la population.**

##### ***Moyens de mise en œuvre :***

- Aménager un parc de quartier entre la 137<sup>e</sup> Rue et la 151<sup>e</sup> Rue ;
- Réserver des terrains et aménager des parcs de quartier dans les quartiers résidentiels en forte croissance ;
- Dans les parties non urbanisées de la ville et vouées au développement résidentiel, prévoir où seront situés les parcs de façon à réserver des terrains lorsque des projets de lotissement seront présentés ;
- Aménager le parc en face de l'hôpital ;
- Protéger et mettre en valeur et les abords des rivières Chaudière, Pozer et Famine en affectant « Parcs et espaces verts » les terrains riverains appartenant à des corporations publiques ;
- Affecter "Parcs et espaces verts" le terrain municipal situé en bordure de la rivière Chaudière et de la 1<sup>re</sup> Avenue dans le secteur ouest et procéder à sa plantation (ancien dépotoir) ;
- Aménager un parc linéaire en bordure du ruisseau d'Ardoise, de la 10<sup>e</sup> Avenue jusqu'au parc Rodrigue et en bordure de la rivière Famine, sur la rive nord ;
- Relier les parcs et espaces verts au moyen de pistes multifonctionnelles.

**Compléter l'aménagement des équipements existants et assurer l'entretien continu de ceux qui sont terminés.**

***Moyens de mise en œuvre :***

- Poursuivre l'aménagement du Parc du Cap, du Parc Pomerleau, du Parc Rodrigue, du Parc Caron, du Parc des Cèdres, du parc Donovan et du parc de la 87<sup>e</sup> Rue ;
- Compléter l'aménagement du parc du Barrage Sartigan, du parc Donat-Tanguay, de l'Île Pozer, du Parc Veilleux et du Parc des 7 Chutes.

### **3.5.2.2. INSTITUTIONS**

**Favoriser la sauvegarde, l'expansion et la mise en place des institutions nécessaires au bien-être de la population.**

***Moyens de mise en œuvre :***

- Prévoir une affectation « Institutions et équipements publics » pour les institutions existantes ;
- Prévoir un secteur pour l'expansion du pôle institutionnel de la Cité étudiante.

### **3.5.2.3. PROPRIÉTÉS MUNICIPALES**

**Rehausser l'apparence des propriétés municipales en particulier celles localisées à proximité des zones résidentielles ou commerciales et des parcs publics.**

***Moyens de mise en œuvre :***

- Adopter une politique d'entretien continu des bâtiments pour préserver leur aspect visuel extérieur ;
- Éliminer le plus possible, l'entreposage extérieur autour des bâtiments municipaux notamment près du garage municipal de la 6<sup>e</sup> Avenue et de l'usine de filtration ;
- Aménager des entrées contrôlées à toutes les propriétés municipales ;
- Inclure les aménagements paysagers de ces immeubles dans les devis d'entretien.

### **3.5.3. LES AFFECTATIONS**

#### ***L’AFFECTATION "PARCS ET ESPACES VERTS"***

Cette affectation désigne la majeure partie des parcs et espaces verts municipaux. Il s’agit principalement des parcs linéaires, des parcs de détente et des parcs de quartier. Les parcs les plus importants se retrouvent plutôt dans l’affectation commerciale récréotouristique. Les parcs projetés identifiés au plan d’affectation des sols comme *Parcs et Espaces verts* correspondent aux terrains dont la Ville est propriétaire et ne doivent pas être considérés comme constituant les seuls projets de la Ville en matière de création d’espaces verts : d’autres sont prévus mais les terrains requis appartiennent toujours à des intérêts privés.

De plus, certains abords des rivières Famine et Chaudière et du ruisseau d’Ardoise ainsi que l’Île Pozer sont également affectés "Parcs et Espaces verts" dans le but de mettre en valeur ces terrains, de constituer des accès publics aux rives et de protéger les bandes riveraines et les zones d’inondation.

#### ***L’AFFECTATION « INSTITUTIONS ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS »***

Cette affectation regroupe l’ensemble des usages publics et institutionnels à caractère local ou régional tels que les services de santé, d’éducation, de culte, les services municipaux et les équipements d’utilité publique.

Le plan reconnaît plusieurs aires d’affectation « Institutions et équipements publics ». Ces aires confirment, pour la plupart, les usages en place et leur expansion prévisible. La plus importante aire d’affectation institutionnelle est celle qui regroupe les établissements de la Cité Étudiante, dans le secteur Est de la ville.

Au règlement de zonage, cette affectation est divisée en quatre types de zones, selon l’utilisation du sol et en fonction des incidences sur le milieu. La grille synthèse des affectations détermine quels usages sont permis dans chaque type de zone.

## **3.6. TOURISME ET PATRIMOINE**

---

### **3.6.1. ORIENTATIONS**

Appuyer le développement de l'industrie touristique par la préservation du milieu naturel et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager ;

Reconnaître la vocation de la vallée de la rivière Chaudière comme axe principal de pénétration du territoire, comme vitrine touristique sur la région et comme lien privilégié avec le Maine (Corridor international Chaudière-Kennebec) ;

Favoriser la conservation du patrimoine bâti d'intérêt ;

Mettre en valeur le potentiel récréotouristique lié à l'eau.

### **3.6.2. OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE**

<p><b>Conserver le cachet des secteurs où l'on retrouve une concentration de résidences patrimoniales.</b></p>
--

#### ***Moyens de mise en œuvre :***

- Inclure les concentrations de bâtiments patrimoniaux dans une aire d'affectation « Intérêt patrimonial » et prévoir des normes de protection de ces ensembles dans la réglementation ;
- Adopter des dispositions réglementaires et des normes visant à conserver le plus possible l'intégrité de l'architecture extérieure ;
- Limiter les usages autorisés dans ces résidences pour ne permettre que ceux qui sont le moins susceptibles de modifier l'intégrité architecturale tels que les gîtes touristiques, résidences collectives, maisons de repos ou de convalescence ;
- Interdire, dans les zones patrimoniales, l'aménagement d'espaces de stationnement en façade des bâtiments et le stationnement comme usage principal ;
- Protéger deux anciennes résidences récemment déménagées dans la 111<sup>e</sup> Rue en haut de la 10<sup>e</sup> Avenue en les désignant « d'intérêt patrimonial » en raison soit de leurs caractéristiques architecturales (style cottage anglais) ou en raison de leur valeur historique.

### **Protéger les éléments d'intérêt historique.**

#### ***Moyens de mise en œuvre :***

- Adopter un cadre réglementaire (zonage, PIIA ou autres) pour préserver l'architecture caractéristique de l'usine de Saint-Georges International dans la 120° Rue (bâtiment industriel anglais des années vingt), seule usine dont l'aspect original est encore visible ;
- Assurer la conservation des vestiges du Moulin Silsby et des vestiges du moulin Pozer en leur attribuant une affectation « Intérêt patrimonial » ;
- Protéger les cimetières reliés aux fondateurs et premiers résidents de la ville (le cimetière Pozer, le cimetière Jersey, le cimetière Baptiste Evangélique) en restreignant les usages permis ;
- Réaliser un inventaire du patrimoine bâti sur l'ensemble du territoire.

### **Favoriser le développement d'activités de plein air.**

#### ***Moyens de mise en œuvre :***

- Utiliser le potentiel des secteurs agroforestiers, des érablières et des plans d'eau pour y implanter des activités de récréation extensives reliées à la nature.

**Appuyer le développement d'un concept touristique régional structuré à partir de l'itinéraire de la « Route du sud » et autres circuits (Côté cour, côté jardin et Les Sommets).**

**Moyens de mise en œuvre :**

- Prescrire des normes réglementaires le long des circuits touristiques pour éviter l'affichage disgracieux ou trop important et contrôler certains usages incompatibles avec cette vocation tels l'entreposage extérieur et les sites d'extraction.

**3.6.3 L'AFFECTATION « INTÉRÊT PATRIMONIAL »**

Quelques aires d'intérêt patrimonial sont identifiées au Plan d'affectation des sols. Ces aires regroupent les bâtiments ayant un intérêt patrimonial qui nécessitent des mesures particulières pour assurer la préservation de leurs qualités architecturales.

- La première de ces aires est localisée en périphérie du centre-ville, le long de la 2<sup>e</sup> Avenue Est entre la 112<sup>e</sup> Rue et la 116<sup>e</sup> Rue. Elle regroupe des bâtiments résidentiels en voie de transformation en raison de leurs imposantes dimensions et de leur proximité avec le centre-ville. Si aucune mesure de protection n'est prévue, ces résidences de prestige risquent d'être rapidement converties en bureaux ou en commerces, voire même démolies et remplacées par de nouvelles constructions. De telles transformations risquent d'altérer sérieusement les caractéristiques architecturales de ces demeures. Par contre, celles-ci trouveraient difficilement preneur sans changement de vocation.

C'est donc avec la volonté de conserver cet héritage architectural que certains usages commerciaux et de services sont autorisés dans cette aire. De plus, un règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale prévoira des normes particulières d'aménagement des terrains s'ajoutant à celles visant à conserver les caractéristiques architecturales extérieures des bâtiments de façon à minimiser les impacts visuels que pourraient entraîner des changements de vocation ;

- La seconde aire de cette affectation comprend une concentration d'anciennes demeures de part et d'autre de la 123<sup>e</sup> Rue et d'un côté de la 2<sup>e</sup> Avenue. Le même type de normes que pour l'aire patrimoniale précédente s'appliquera dans ce secteur ;
- Une autre aire d'affectation d'intérêt patrimonial se localise dans le secteur ouest et englobe l'église de Saint-Georges, le cimetière, le presbytère, le centre culturel Marie-Fitzbach, la salle paroissiale, le foyer pour personnes âgées et les constructions à proximité de ces immeubles. Les interventions dans ce secteur sont soumises à un règlement-cadre relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale adopté par la Ville pour préserver ce noyau historique ;

- Une aire d'intérêt patrimonial comprend les terrains du manoir Pozer en bordure de l'avenue Chaudière dans le secteur Ouest. La municipalité a procédé à la citation de ce monument historique et toute demande de permis relative au manoir Pozer doit recevoir préalablement l'assentiment du conseil municipal tel que prévu par la *Loi sur les biens culturels* ;
- Deux sections de la 1<sup>re</sup> Avenue Ouest sont également affectées d'intérêt patrimonial. La première englobe les résidences faisant face au parc de détente et ce jusqu'à la 24<sup>e</sup> Rue et la deuxième regroupe une série de bâtiments résidentiels en bordure de la rivière Chaudière de la 30<sup>e</sup> Rue à la 34<sup>e</sup> Rue approximativement. Des mesures particulières prévues au règlement de zonage veilleront à ce que les interventions sur les bâtiments de ces deux secteurs se fassent en respectant leurs caractéristiques architecturales ;
- Des aires patrimoniales visent à assurer la conservation de certains anciens cimetières : le cimetière dans la 15<sup>e</sup> Rue et le cimetière Jersey qui fut le premier cimetière à Jersey Mills. Ce dernier fut déménagé en bordure de la 2<sup>e</sup> Avenue à l'extrémité sud de la municipalité à quelques mètres du cimetière baptiste évangélique également affecté « D'intérêt patrimonial » ;
- Enfin, la partie des berges de la Rivière Famine qui comporte les vestiges du Moulin Silsby et une partie des berges de la rivière Pozer comportant les vestiges du moulin Pozer sont identifiés sur le plan d'affectation.

## **3.7. ENVIRONNEMENT, MILIEU NATUREL, FAUNE, FLORE, EAU**

---

### **3.7.1 ORIENTATIONS**

Le conseil municipal de la Ville de Saint-Georges entend accorder une importance accrue au respect du milieu naturel et à l'amélioration du milieu de vie. En effet, le conseil est conscient du devoir qui lui incombe de veiller à l'intérêt de la collectivité et du fait que ses décisions sont très souvent susceptibles d'affecter la qualité de vie de ses citoyens en modifiant non seulement l'aspect visuel et la tranquillité (bruit) de leur milieu, mais aussi la qualité de l'air qu'ils respirent et de l'eau qu'ils boivent. De plus, il estime qu'il est dans l'intérêt financier de la Ville d'agir dans le respect du milieu naturel puisque les problèmes environnementaux entraînent également une baisse dramatique des valeurs foncières des propriétés avoisinant l'activité polluante.

Les principaux objectifs se traduisent donc comme suit :

- Procurer au citoyen un environnement sain et de qualité ;
- Assurer un approvisionnement en eau potable de qualité ;
- Assurer la conservation et la restauration des écosystèmes aquatiques et riverains ;
- Assurer la sécurité de la population et réduire les dommages causés par les inondations ;
- Éliminer la pollution diffuse sur notre territoire.

De plus, le conseil de ville s'est fixé une grande orientation qui consiste à intégrer l'aspect environnemental aux autres éléments à considérer lors de toute prise de décision. Les objectifs et moyens énoncés dans le présent document et visant à réaliser cette orientation ne concernent que le territoire de la ville. Par contre, il entend se montrer attentif aux projets à l'extérieur de son territoire pour s'assurer que des interventions à proximité des affluents de la Rivière Chaudière ne viennent compromettre la qualité de l'eau potable des résidents de la ville.

En plus des objectifs reliés à l'amélioration de la qualité de l'eau et à la conservation de la qualité de l'air, la Ville de Saint-Georges introduit également dans ce chapitre, un objectif visant à protéger et mettre en valeur les éléments naturels de la municipalité (berges, topographie accidentée, paysages et boisés) puisque leur conservation contribue à rehausser la qualité de vie et à faire d'une ville un environnement intéressant, un milieu où il fait bon vivre.

La pollution lumineuse constitue également une nouvelle préoccupation de la Ville. Bien qu'il n'existe à l'heure actuelle aucun moyen de réglementer l'éclairage, la Ville entend amorcer la sensibilisation des promoteurs et commerçants à cet effet.

### **3.7.2 OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE**

**Contribuer à l'amélioration de la qualité de l'eau.**

#### ***Moyens de mise en œuvre :***

- Adopter un Plan de gestion des rives ;
- Prévoir des normes dans les règlements d'urbanisme pour limiter le déboisement dans les rives et favoriser la plantation dans les fortes pentes à proximité des cours d'eau pour éviter les éboulis ;
- Maintenir dans le règlement de lotissement les normes concernant les superficies, les largeurs et les profondeurs minimales pour les lots situés en bordure des lacs et des cours d'eau ;
- Inclure dans la réglementation les normes concernant les zones inondables et la protection des rives, du littoral et des zones marécageuses contenues au document complémentaire du schéma d'aménagement ;
- Faire respecter un rayon de protection d'au moins 30 mètres autour des prises d'eau potable alimentant un réseau public ou privé conformément à la réglementation provinciale sur le captage de l'eau souterraine ;
- Mettre sur pied un programme annuel de nettoyage des berges publiques (arbres morts, déchets, ...) ;
- Instaurer un système d'inspection rigoureux des rejets dans le réseau municipal d'égout pluvial ;
- Veiller à la bonne performance de l'usine d'épuration en effectuant régulièrement des inspections en aval et en amont de l'usine et en adaptant en conséquence le traitement de l'eau.

**Conserver une bonne qualité de l'air et la quiétude des quartiers en protégeant les boisés urbains, en encourageant la plantation d'arbres et en refusant l'implantation de toutes activités susceptibles de générer de fortes odeurs, d'importantes quantités de poussières et un niveau de bruit important.**

**Moyens de mise en œuvre :**

- Aménager une ceinture verte autour des parcs industriels en conservant ou en plantant une lisière boisée d'au moins 12 mètres et en protégeant certains boisés existants tels que celui situé entre la 90<sup>e</sup> Rue et le parc industriel à proximité du ruisseau Provost ;
- Élaborer une grille d'analyse qualitative pour mesurer l'impact d'une nouvelle implantation d'industrie ;
- Protéger les boisés urbains d'intérêt en prévoyant des normes à cet effet dans la réglementation d'urbanisme ;
- Instaurer un programme municipal annuel de plantation d'arbres ;
- Prévoir des mesures d'atténuation lors de l'implantation d'usages susceptibles de causer un niveau de bruit supérieur à celui du voisinage.

**Protégé et mettre en valeur le milieu naturel, tout particulièrement les rives des cours d'eau et les éléments d'intérêt de la municipalité.**

- Aménager le site du Barrage Sartigan et les terrains de la Ville en bordure de la rivière Chaudière, particulièrement au centre-ville et prévoir des accès publics à la rivière ;
- Poursuivre l'acquisition des berges des rivières Chaudière, Famine, Pozer et du ruisseau d'Ardoise ;
- Protéger les berges de propriété publique en leur attribuant une affectation « *Parcs et Espaces verts* » ;
- Protéger les boisés dans les pentes de 15% et plus et limiter le déboisement en respectant les prescriptions du document complémentaire de la MRC ;

- Protéger les boisés d'intérêt : l'érablière dans le quartier Famine près de la 22<sup>e</sup> Avenue, le « boisé des sœurs » situé entre la 90<sup>e</sup> Rue et la voie ferrée, celui entre la 107<sup>e</sup> Rue et la 110<sup>e</sup> Rue, l'érablière près de la 120<sup>e</sup> Rue et l'érablière au sud de la 159<sup>e</sup> Rue à l'est de la 10<sup>e</sup> Avenue ;
- Contrôler au règlement de zonage les activités qui ont un impact visuel négatif sur le paysage dans le double versant de la vallée de la rivière Chaudière et le long des circuits touristiques ;
- Ajouter à la réglementation, l'obligation d'aménager des écrans visuels efficaces pour camoufler les installations d'utilité publique disgracieuses ;
- Protéger les percées visuelles vers les sites d'intérêt de la ville (églises, cégep, barrage) et vers la rivière et la vallée de la Chaudière et favoriser la création de percées visuelles dans les nouveaux lotissements ;
- Respecter la topographie de la ville en limitant les hauteurs des bâtiments pour s'assurer qu'ils épousent la forme des pentes ;
- Protéger les milieux naturels reconnus par les instances provinciales ou fédérales en les désignant par une affectation « conservation » en prévoyant des normes appropriées dans les règlements d'urbanisme.

[r. 631-2016, 21-09-2016]

**Éliminer la pollution diffuse et assurer la qualité de l'eau de consommation domestique.**

***Moyens de mise en œuvre :***

- Pour les secteurs non desservis par les réseaux publics, n'accorder un permis de lotissement qu'à la suite d'une étude spécialisée indépendante démontrant que les sols permettent l'installation d'équipements de traitement des eaux usées conformes aux règlements en vigueur.

**Protéger l'aire de confinement du cerf de Virginie situé dans le secteur de la rivière Famine (Ravage Famine).**

***Moyens de mise en œuvre :***

- Délimiter le ravage Famine et y autoriser outre les usages agricoles uniquement les usages suivants : exploitations forestières, chalets, habitations unifamiliales, récréation extensive nécessitant peu ou pas d'équipements ou d'infrastructures importantes et abris forestiers ;

[r. 323-2009, 14-08-2009]

- Régir plus sévèrement l'abattage d'arbres dans le ravage.

## **3.8. TRANSPORT ET CIRCULATION**

---

### **3.8.1 ORIENTATIONS**

Le transport vise non seulement le réseau routier de la ville mais traite également de la circulation des piétons et des cyclistes, des infrastructures aéroportuaires et ferroviaires.

La Ville identifie ses principaux objectifs comme suit :

- Répondre aux besoins actuels et futurs en termes d'infrastructures de transport ;
- Améliorer la sécurité et le confort des usagers et des riverains du réseau routier ;
- Éliminer les contraintes susceptibles d'être occasionnées par le prolongement de l'autoroute 73 ;
- Intégrer la dimension cyclable dans la planification des transports ;
- Contrôler adéquatement les usages et implantations en périphérie de l'aéroport et de la voie ferrée.

### **3.8.2 OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE**

**Faciliter les échanges entre les principaux générateurs et attracteurs de trafic.**

#### ***Moyens de mise en œuvre :***

- Préconiser le tracé de l'autoroute 73 prévu à l'est du développement résidentiel de la 89<sup>e</sup> Rue et une bretelle d'accès dans la 74<sup>e</sup> Rue pour assurer la desserte routière du parc industriel Est via le prolongement de la 25<sup>e</sup> Avenue ;
- Prévoir le prolongement de l'Autoroute 73, de la route 204 jusqu'à la sortie sud de la Ville. Identifier un corridor projeté correspondant à trois fois l'emprise projetée dans lequel la construction sera à éviter ;
- Prévoir la construction d'un nouveau pont sur la rivière Famine reliant la Route 204 à la 90<sup>e</sup> Rue et réserver les emprises nécessaires ;
- Localiser l'emplacement projeté d'un nouveau pont sur la rivière Chaudière dans l'axe de la 74<sup>e</sup> Rue jusqu'à la 6<sup>e</sup> Avenue Nord ;
- **Abrogé ;**

- Améliorer la desserte routière du parc industriel ouest via la 30<sup>e</sup> Avenue, du parc industriel jusqu'à la route 271 en élargissant l'emprise à 20m lorsque requis et en réaménageant l'intersection 30<sup>e</sup> Avenue/Route 271. Prévoir des normes d'implantation en conséquence le long de la 30<sup>e</sup> Avenue ;
- Améliorer la desserte routière du parc industriel ouest en prévoyant la construction de la 16<sup>e</sup> Avenue à 24m d'emprise et ce, du parc industriel jusqu'à la Route 271 (6<sup>e</sup> Avenue) à la hauteur de la 3<sup>e</sup> Rue projetée. Prévoir les normes d'implantation en conséquence le long de la 16<sup>e</sup> Avenue ;
- Favoriser une circulation à deux voies sur le Barrage Sartigan ;
- Éviter le plus possible les rues se terminant par un cul-de-sac ;
- Faire réaliser une étude de circulation et un plan directeur des tracés des artères majeures par une firme spécialisée pour valider ou non tous nos moyens.

[r. 323-2009, 14-08-2009] [r. 804-2021, 14-09-2021]

**Prévoir et définir les futures collectrices et artères principales en respectant l'intégrité des quartiers résidentiels.**

**Moyens de mise en œuvre :**

- Localiser un corridor pour l'aménagement projeté de la 22<sup>e</sup> Avenue, de la 127<sup>e</sup> Rue à la 175<sup>e</sup> Rue, de la 25<sup>e</sup> Avenue, de la 127<sup>e</sup> Rue à la 175<sup>e</sup> Rue et de la 30<sup>e</sup> Avenue projetée, à partir de la 25<sup>e</sup> Avenue jusqu'à la 175<sup>e</sup> Rue et adapter en conséquence les usages ;  
[r. 631-2016, 21-09-2016]
- Localiser un corridor pour l'aménagement projeté de la 150<sup>e</sup> Rue, de la 10<sup>e</sup> Avenue jusqu'à l'Autoroute 73 projetée et prendre les mesures nécessaires pour limiter le nombre d'intersections ;  
[r. 631-2016, 21-09-2016] [r. 804-2021, 14-09-2021]
- Prévoir le prolongement de la 15<sup>e</sup> Avenue dans le secteur Station et adapter en conséquence les usages et normes d'implantation en bordure de celle-ci ;
- Prévoir le prolongement de la 25<sup>e</sup> Avenue jusqu'à la 74<sup>e</sup> Rue en fonction de l'arrivée de l'autoroute 73 à cet endroit et adapter les usages et normes d'implantation en conséquence par le biais, par exemple, d'un règlement-cadre relatif à la présentation d'un plan d'aménagement d'ensemble ;
- Ne réaliser qu'un seul accès à la Route 204 afin qu'elle conserve son rôle de voie de contournement, soit la 117<sup>e</sup> Rue ;

- Ne pas autoriser le raccordement de la 87<sup>e</sup> Rue entre la 14<sup>e</sup> Avenue et la 15<sup>e</sup> Avenue (soit au-dessus du ruisseau Provost) pour éviter que cette rue résidentielle ne devienne une alternative à la 90<sup>e</sup> Rue pour accéder au parc industriel.

**Améliorer l'efficacité et la sécurité du réseau routier actuel.**

***Moyens de mise en œuvre :***

- Éliminer le goulot d'étranglement de la Route 173 entre la 139<sup>e</sup> Rue et la 159<sup>e</sup> Rue et celui de la 5<sup>e</sup> Avenue entre la 94<sup>e</sup> Rue et la 98<sup>e</sup> Rue ;
- Améliorer les intersections de rues présentant une géométrie inadéquate ;
- Consolider la vocation de la Route 173, de la 6<sup>e</sup> Avenue ouest, de la Route 271, de la Route 204, de la 90<sup>e</sup> Rue et de la 175<sup>e</sup> Rue, comme artères principales en adaptant en conséquence les usages et normes d'implantation. La vocation de la 90<sup>e</sup> Rue est cependant appelée à être révisée lors du prolongement de l'autoroute 73 et de la construction de ses bretelles d'accès ;
- Uniformiser l'aménagement des rues en établissant un profil type pour chaque catégorie (artère principale, collectrice et rue locale) ;
- Réaménager l'intersection nord de la 6<sup>e</sup> Avenue Ouest avec la 1<sup>re</sup> Avenue ouest et l'intersection du Boulevard Lacroix avec la 6<sup>e</sup> Avenue dans le secteur de la 156<sup>e</sup> Rue. Le réaménagement de celle de la 94<sup>e</sup> Rue avec la route 173 est également prévu afin d'améliorer l'accès au parc industriel et au futur pont sur la Famine ;
- Poursuivre la réfection du rang Bas Saint-Jean et de la 6<sup>e</sup> Avenue Sud ;
- Améliorer la visibilité à l'intersection du rang Ste-Anne (30<sup>e</sup> Avenue) et de la 2<sup>e</sup> Rue Nord ;
- Pour donner une alternative à l'intersection dangereuse de 207<sup>e</sup> Rue et de la route 173, prolonger la 28<sup>e</sup> Avenue jusqu'à la 204<sup>e</sup> Rue ;
- Réaménager l'intersection 2<sup>e</sup> Avenue/Route 173 à l'extrémité sud de la ville de façon à améliorer la visibilité et la sécurité ;
- Faire les pressions nécessaires auprès des autorités compétentes pour améliorer la visibilité sur la Route 204 (secteur du Club Rendez-vous), pour évaluer les mesures à prendre pour améliorer la sécurité à l'intersection de la 119<sup>e</sup> Rue et de la Route 173 et pour l'élargissement de la voie en direction sud de la route 173 à l'intersection de la 175<sup>e</sup> Rue ;

- Prévoir des marges de recul plus importantes en façade de la route Cloutier et des autres artères et collectrices (marge de recul de 20 mètres pour les usages résidentiels et de 12 mètres pour les autres usages).

**Considérer les besoins de tous les usagers de la route lors de la construction ou du réaménagement des voies de circulation.**

***Moyens de mise en œuvre :***

- Aménager un réseau de pistes multifonctionnelles reliées au tracé principal de la Route verte ;
- Prévoir dans les nouveaux développements résidentiels et lors des réfections majeures, des allées piétonnes et des bandes cyclables asphaltées et séparées des voies réservées aux véhicules par un terre-plein, particulièrement sur la 10<sup>e</sup> Avenue où l'emprise de la rue est large et permet un tel aménagement ;
- Au centre-ville, à la Place de l'Église, dans les zones scolaires et dans tout autre secteur où la présence des piétons est importante, privilégier les aménagements qui différencient les espaces selon leurs utilisateurs (piéton, cycliste, automobiliste, stationnement, ...) ;
- Construire un lien piéton et cyclable enjambant le Ruisseau Provost pour que la population à l'est de ce cours d'eau ait accès facilement et sécuritairement au parc du Cap pour relier les deux parcs de ce secteur et la population ;
- Finaliser le lien-piéton entre la 118<sup>e</sup> Rue et la 119<sup>e</sup> Rue, à la hauteur de la 10<sup>e</sup> Avenue ;
- Aménager des approches piétonnes pour augmenter la visibilité des traverses pour piétons en différenciant les traverses par des couleurs ou des matériaux différents ;
- Aménager des avancées plus sécuritaires aux intersections dans le centre-ville et dans les autres secteurs où la circulation est dense pour améliorer la visibilité.

**Améliorer l'accessibilité au centre-ville.**

***Moyens de mise en œuvre :***

- Améliorer la disponibilité des espaces de stationnement pour la clientèle et les résidents en permettant la construction d'aires de stationnement entre la 1<sup>re</sup> Avenue et la 2<sup>e</sup> Avenue ;

- Poursuivre l'aménagement des liaisons piétonnes entre la 1<sup>e</sup> Avenue et la 2<sup>e</sup> Avenue du côté Est de la rivière ;
- Lorsque d'autres cases de stationnement auront été créées au centre-ville, relocaliser du côté Est de la voie de circulation les cases de stationnement de la Promenade Chaudière pour améliorer la sécurité des clients et la qualité visuelle en dégagant la vue sur la rivière et en y intégrant des aménagements paysagers.

**Assurer une bonne qualité de vie et la sécurité des riverains des principales artères et des quartiers voisins.**

***Moyens de mise en œuvre :***

- Prévoir des emprises permettant la plantation d'arbres ;
- Déterminer des marges de recul plus grandes pour les constructions situées en bordure des futures artères.

**Respecter les normes de lotissement des rues et des routes contenues au schéma d'aménagement et de développement de la MRC.**

***Moyens de mise en œuvre :***

- Reconduire au règlement de lotissement et renforcer dans certains cas les normes de largeur d'emprise de rue contenues au document complémentaire du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC.

**S'assurer de la compatibilité des usages en périphérie des installations aéroportuaires et ferroviaires.**

***Moyens de mise en œuvre :***

- Déterminer une aire de protection autour de l'aéroport dans laquelle les usages et les hauteurs des constructions seront réglementés en conformité avec les normes du Document complémentaire du Schéma d'aménagement révisé ;
- S'assurer de la compatibilité des usages avoisinant l'emprise ferroviaire ;
- Réglementer les distances entre l'emprise ferroviaire et les constructions selon le type d'usage.

### **3.8.3 LES AFFECTATIONS**

#### ***LE RÉSEAU ROUTIER***

Le plan d'affectation du sol présente le réseau d'artères principales et de collectrices aptes à desservir la municipalité. Ces artères et collectrices visent à assurer une communication adéquate entre les différentes parties de la ville, autant celles qui sont déjà urbanisées que celles qui le seront à court, moyen ou même à long terme.

Le tracé des futures voies de circulation importantes est articulé autour de l'arrivée de l'autoroute 73. D'importants travaux sont prévus pour relier éventuellement l'autoroute 73 à la Route 204.

La construction d'un deuxième lien sur la rivière Famine jusqu'à la Route 204 aura également l'avantage d'ajouter un troisième accès au parc industriel Est.

#### ***L'AFFECTATION « TRANSPORT »***

Cette affectation couvre les terrains occupés par l'emprise ferroviaires Vallée-Jonction/Saint-Georges. Conformément au schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Beauce-Sartigan, l'emprise est identifiée « Territoire d'intérêt touristique ».

[r. 423-2011, 13/09/2011]

Les secteurs limitrophes affectés par les contraintes aéroportuaires de hauteur telles que déterminées par la M.R.C. seront régis par une réglementation visant la hauteur des constructions.

### **3.9. AFFECTATION « EXPANSION URBAINE » ET AIRES SOUMISES À UN PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

---

L'affectation "Expansion urbaine" identifie les secteurs susceptibles d'accueillir le développement urbain à venir. Ces aires regroupent les espaces vacants qui sont disponibles à la fonction résidentielle, commerciale ou industrielle à moyen et à long terme. Suite à la mise en place d'infrastructures publiques, ces espaces deviendront disponibles et suffiront à combler les besoins de la ville pour de nombreuses années. Les aires d'expansion urbaine forment en quelque sorte la banque de terrains assurant le développement de la ville.

L'identification des aires d'expansion urbaine au plan d'affectation des sols traduit les objectifs et les intentions particulières d'aménagement de la municipalité. Ainsi, les aires d'expansion où sont autorisées les habitations de moyenne densité sont celles qui répondent aux critères établis précédemment (proximité des lieux de travail, des artères principales...). De même, les activités commerciales sont rarement autorisées dans les aires d'expansion urbaine pour favoriser l'atteinte de l'objectif visant à réduire l'étalement commercial et à consolider de façon prioritaire les nombreuses zones commerciales existantes. Une aire d'expansion industrielle a été identifiée à proximité du parc technologique. Cette aire fait actuellement partie de la zone agricole permanente et fait partie de l'aire d'affectation agroforestière. Par contre, les usages qui seront permis à cet endroit seront limités de façon à ne pas nuire à la réalisation des projets d'expansion du parc industriel.

Dans les secteurs plus éloignés et peu susceptibles d'être développées à court ou à moyen terme, le conseil a établi que seuls les usages ne nécessitant pas d'installations permanentes, telles que la sylviculture et la récolte, sont permis. Comme ces terrains sont voués à accueillir des développements résidentiels, les résidences unifamiliales isolées sont également autorisées. Elles devront toutefois être localisées en bordure de rues publiques existantes et desservies par l'aqueduc et l'égout.

Deux zones d'expansion urbaine sont situées aux extrémités du périmètre urbain dans des secteurs non desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout. Dans ces deux (2) zones, l'ouverture de nouvelles rues ne pourra se faire que lorsque la MRC de Beauce-Sartigan aura modifié son schéma d'aménagement afin d'identifier les conditions qui devront être rencontrées.

Certaines aires d'expansion urbaines sont soumises à la présentation d'un Plan d'aménagement d'ensemble (PAE). Il s'agit généralement de secteurs regroupant des terrains adjacents à la trame urbaine. Dans ces aires soumises à la présentation d'un PAE, le conseil a établi les usages qu'il désire voir s'implanter sans toutefois délimiter précisément leur emplacement à l'intérieur de l'aire d'affectation. Certains objectifs et critères auxquels le développement devra répondre sont par contre déjà identifiés par le conseil dans le présent document pour chacune des aires d'affectation et seront reconduits dans un règlement-cadre sur les PAE adopté par la municipalité.

Suite au dépôt par un promoteur d'un projet de développement respectant ces objectifs et critères d'aménagement, le règlement de zonage pourra être modifié pour y inclure les normes ainsi que la localisation exacte de chacune des affectations. Ces aires adjacentes aux parties urbanisées de la ville sont susceptibles d'être développées dans un avenir rapproché et sont suffisamment vastes pour accueillir différents usages et densités.

L'application de cette particularité réglementaire permet à la municipalité de contrôler le développement de ces terrains en amendant sa réglementation de zonage de sorte d'y inclure des propositions d'aménagement répondant à des critères d'aménagement précis. Les aires soumises à cette réglementation sont donc zonées de façon intérimaire à la réglementation de zonage en n'autorisant que des usages qui ne compromettent pas l'atteinte des objectifs de la municipalité pour ces territoires. Également, pour assurer ce contrôle intérimaire, aucune nouvelle rue ne devra être ouverte, ne laissant la possibilité de construire que sur des lots adjacents à des rues existantes et desservies par l'aqueduc et l'égout avant l'entrée en vigueur du présent plan d'urbanisme.

Le plan d'urbanisme énonce ici les lignes directrices à poursuivre pour chacun des secteurs soumis à des P.A.E. Il s'agit de critères minimaux qui seront repris dans les règlements sur les P.A.E. de la municipalité.

### **3.9.1 SECTEUR « STATION », PAE RÉSIDENTIEL**

Abrogé

[r. 187-2006, 19/04/2006]

### **3.9.2 ROUTE 204, PAE RÉSIDENTIEL**

Abrogé

[r. 244-2007, 20/11/2007] [r. 636-2016, 15/11/2016]

### **3.9.3 ROUTE 204, PAE COMMERCES ET SERVICE D'UTILITÉ QUOTIDIENNE**

Abrogé

[r. 265-2008, 15/05/2008]

### **3.9.4 ROUTE 204 ET 127<sup>E</sup> RUE, PAE COMMERCIAL LOCAL ET RÉGIONAL**

Abrogé

[r. 265-2008, 15/05/2008]

## 4. PLAN D'AFFECTATION DES SOLS

---

Suite à l'élaboration des grandes orientations d'aménagement, le territoire de Saint-Georges est découpé en aires d'affectation pour lesquelles sont définis les principaux usages autorisés. L'identification de ces affectations du sol dans le cadre du présent document est conforme à celles du schéma d'aménagement et du décret du territoire agricole en plus de tenir compte des potentiels et contraintes au développement de la municipalité. Les affectations respectent le plus possible l'utilisation du sol actuelle.

Les affectations permettent de traduire « sur le terrain » les grandes orientations et les objectifs. Elles se retrouvent au **Plan d'affectation des sols**. Ce plan morcelle le territoire de la ville en aires d'affectation où cohabitent les usages compatibles.

Les aires d'affectation identifient la vocation dominante et indiquent l'utilisation principale actuelle ou souhaitée par la Ville. Une aire d'affectation n'est pas exclusive ou parfaitement homogène. À l'occasion, des usages différents de la dominante pourront être autorisés dans l'affectation, sur une superficie réduite et s'ils sont compatibles ou s'ils font partie du même groupe d'usages.

De même, à l'exception des zones agricoles, agroforestières et des îlots déstructurés, certaines zones au règlement de zonage pourront empiéter de quelques terrains à l'intérieur d'une aire d'affectation différente lorsqu'il s'agit d'une extension d'une aire d'affectation contiguë. Par exemple, l'agrandissement d'une zone commerciale à même une zone contiguë afin de consolider ou de permettre l'agrandissement d'un usage existant localisé sur une voie de circulation principale pourrait être accepté.

Le plan d'affectation des sols est accompagné d'une **Grille synthèse des affectations** qui indique les classes d'usages qui pourront être autorisés dans chacune des affectations. Ces usages sont donnés à titre indicatif : dans certaines zones, le règlement de zonage pourrait exceptionnellement en autoriser d'autres en considérant leur compatibilité et en tenant compte des particularités du milieu. En tout temps, les usages autorisés dans une zone devront être conformes avec le schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Beauce-Sartigan.

Le plan respecte avant tout les objectifs d'aménagement définis précédemment. Conséquemment, au profit de l'homogénéité et de la dominante d'une zone, certains usages en place deviendront dérogatoires. Toutefois, le caractère dérogatoire d'un usage n'empêche en rien sa poursuite, voire même sa transformation dans certains cas suivant certaines dispositions prévues au règlement de zonage.

De façon générale, la fonction résidentielle a été considérée comme étant la plus vulnérable aux perturbations que peut entraîner la proximité d'usages différents. Ainsi, le plan d'affectation accorde priorité à l'affectation résidentielle lorsque cette dernière est dominante dans un secteur.

Le *Plan d'affectation des sols* comprend, en plus des aires d'affectation, les zones de contraintes, les sites d'intérêt historique, ainsi que le réseau routier principal actuel et projeté.

[R. 839-2022, 12-04-2022]

## **5. GRILLE SYNTHÈSE DES AFFECTATIONS DU SOL**

---

