

**SAINT-SYLVESTRE**

**PLAN D'URBANISME**

**URBATIQUE INC.**

61, rue D'Auteuil, 2<sup>e</sup> étage  
Québec (Québec) G1R 4C2  
Tél.: (418) 692-3006

**Refonte incluant les amendements suivants:**

**R. 20-98-1**  
**R. 50-2003-1**  
**R. 64-2007**  
**R. 80-2010**  
**R. 82-2010**

**Deuxième refonte - Juin 2020 - incluant les amendements suivants:**

**R. 91-2013**  
**R. 121-2019**  
**R. 122-2019**  
**R. 161-2022**  
**R. 174-2023**

**Chargé de projet**

Marie-Claude Gauthier, O.U.Q.

**Responsable de la cartographie**

Roland Landry  
Technicien en aménagement du territoire

**Dactylographe**

Denise Chevarie  
Secrétaire

## TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I.....	6
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	7
CHAPITRE II.....	8
INTRODUCTION .....	8
CHAPITRE III.....	10
L'ORGANISATION SPATIALE ET LES GRANDES ORIENTATIONS.....	10
3.1 LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA MUNICIPALITÉ .....	10
3.2 DÉFINITION ET ORIGINE DES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT .....	11
3.2.1 Le synopsis des grandes orientations .....	11
3.2.2 Les objectifs d'aménagement et les moyens de mise en œuvre 13	
CHAPITRE IV .....	19
LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LA DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL.....	19
4.1 LE CONTEXTE GÉNÉRAL .....	19
4.2 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION .....	20
4.2.1 Affectation agricole (A) .....	23
4.2.1.1 Affectation agricole (A 1 et AF 1).....	24
4.2.1.2 Affectation agricole déstructurée (AD1, AD2, AD3, AD4 et AD5) .....	27
4.2.1.3.....	28
4.2.1.4.....	28
4.2.1.5 Affectation agricole à caractère périurbain (A2) .....	28
4.2.2 Affectation résidentielle (RA) .....	29
4.2.3 Affectation multifonctionnelle (M1).....	30

4.2.4	Affectation publique et institutionnelle (P).....	31
4.2.5	Affectation industrielle (I) .....	32
4.2.6	Affectation de villégiature (V).....	33
4.2.7	Affectation récréotouristique (R).....	34
CHAPITRE V .....		35
HIÉRARCHIE ET TRACÉ PROJETÉ DES VOIES DE CIRCULATION .....		35
5.1	HIÉRARCHIE DES VOIES DE CIRCULATION .....	35
5.2	TRACÉ PROJETÉ ET TYPE DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION .....	35
CHAPITRE VI .....		36
LE PROGRAMME TRIENNAL D'INVESTISSEMENT.....		36

Amendement(s) :  
R. 64-2007

## LISTE DES APPENDICES

- 1: GRILLE DE COMPATIBILITÉ DES USAGES PAR AIRE D’AFFECTATION DU SOL  
(005-06-UR-GCU-A)
  
- 2: PLAN D’URBANISME – AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D’OCCUPATION  
(005-06-UR-PU)

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
MUNICIPALITÉ DE SAINT-SYLVESTRE**

**REGLEMENT CONCERNANT LE PLAN  
D'URBANISME  
NUMÉRO 03-97.**

**ATTENDU QUE** le regroupement de la municipalité du village de Saint-Sylvestre et la municipalité de la paroisse de Saint-Sylvestre désormais désignées par le nom Municipalité de Saint-Sylvestre;

**ATTENDU QUE** le Conseil municipal de Saint-Sylvestre, juge opportun d'adopter un nouveau plan d'urbanisme et devant correspondre aux orientations de l'ensemble du territoire sous juridiction de Saint-Sylvestre;

**CONSIDÉRANT** les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. Chap. A-19.1);

**CONSIDÉRANT QU'**un avis de présentation à cet effet a été donné au cours d'une assemblée précédente de ce Conseil;

**A CES CAUSES, LE CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT-SYLVESTRE, ORDONNE CE QUI SUIT, SAVOIR:**



## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

#### **1.1 TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement porte le titre de "Plan d'urbanisme".

#### **1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de Saint-Sylvestre.

#### **1.3 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS**

Le présent règlement abroge le règlement concernant le plan d'urbanisme numéro 129 de la municipalité de la paroisse de Saint-Sylvestre et le règlement concernant le plan d'urbanisme numéro 120 de la municipalité du village de Saint-Sylvestre et tout règlement antérieur ou partie de règlement antérieur amendant les règlements 129 et 120.

## CHAPITRE II

### INTRODUCTION

Conformément aux dispositions des articles 83 et 87 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le présent plan d'urbanisme de Saint-Sylvestre comprend:

- 1° les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité;
- 2° les grandes affectations du sol et les densités d'occupation;
- 3° le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport.
- 4° le programme triennal d'investissement (document complémentaire).

Le plan d'urbanisme constitue l'étape charnière entre l'identification des principes généraux du schéma régional et l'élaboration de la réglementation locale. Il est en quelque sorte la pierre angulaire sur laquelle repose le processus de planification. Sur la base de ces considérations, les règlements d'urbanisme locaux devront traduire fidèlement les lignes directrices du plan d'urbanisme.

Les grandes orientations d'aménagement et affectations du sol du plan d'urbanisme découlent de choix arrêtés par le conseil de Saint-Sylvestre sur la base de l'analyse des éléments d'inventaire et de l'élaboration d'une problématique de développement.

Ce processus d'élaboration des grandes orientations a permis la conception d'un plan d'urbanisme qui reflète à la fois les préoccupations locales et régionales tout en se révélant un instrument efficace de planification du territoire.

Les grandes orientations permettront d'assurer la poursuite concrète et détaillée du développement et de l'aménagement de la municipalité dans les interventions et les gestes quotidiens de la vie de la municipalité.

Le rôle des élus municipaux dans ce processus est primordial. En effet, ces derniers établissent les grandes orientations. Ils élaborent, discutent et valident les objectifs qui permettent de les concrétiser. Enfin, et selon l'ordre d'importance accordée aux grandes

orientations et aux objectifs qui en découlent, ils spécifient les projets prioritaires concrets qu'ils entendent poursuivre à court ou à moyen terme. Les affectations du sol seront la traduction spatiale des grandes orientations.

## CHAPITRE III

### L'ORGANISATION SPATIALE ET LES GRANDES ORIENTATIONS

#### **3.1 LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA MUNICIPALITÉ<sup>2</sup>**

Les principales caractéristiques biophysiques de la municipalité font en sorte que le territoire municipal est propice à l'agriculture et à l'exploitation des ressources forestières. D'ailleurs, l'activité économique gravite autour de l'exploitation forestière et de l'agriculture. Éventuellement, advenant la réalisation complète du projet du Mont-Radar, une nouvelle vocation apparaîtra, celle du récréo-touristique.

Le secteur plus urbain de la municipalité de Saint-Sylvestre, soit l'ancienne municipalité du village de Saint-Sylvestre avant le regroupement est caractérisé par un relief ondulé. Ses extrémités sont marquées par des pentes assez fortes. Il offre des points de vue panoramique très intéressant sur la région environnante. Le territoire de la municipalité est composé majoritairement de sols graveleux. On note également la présence de sable et d'argile. Dans ce secteur, la fonction résidentielle et le commerce de détail et de service représentent les principales activités<sup>3</sup>.

La population se localise majoritairement dans le secteur de l'ancienne municipalité du village de Saint-Sylvestre et au nord de la municipalité soit le secteur agricole. Il en résulte que certaines routes au sud sont peu achalandées, malgré qu'on y retrouve quelques habitations, ce qui augmente les frais d'entretien du réseau routier.

---

<sup>2</sup> Source: BOUCHARD, Richard (1988). Municipalité de Saint-Sylvestre paroisse, plan d'urbanisme, dossier urbain. Québec, Urbatique inc., juillet, 54 pages.

<sup>3</sup> Plan d'urbanisme de 1990 de la municipalité du village de Saint-Sylvestre réalisé par le Groupe Sogestec inc.

Le secteur au nord de la route 216 se compose principalement de terres agricoles et d'érablières. Celui au sud se caractérise par l'exploitation forestière et la villégiature. Le projet du Mont-Radar se situe au sud-est de la municipalité, dans le secteur forestier de la municipalité.

En résumé, l'ensemble du territoire de Saint-Sylvestre est soumis au zonage agricole à l'exception du périmètre urbain.

### **3.2 DÉFINITION ET ORIGINE DES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT**

Les grandes orientations d'aménagement du territoire de Saint-Sylvestre s'inscrivent dans la continuité de la planification amorcée par la M.R.C. de Lotbinière.

Le choix des orientations s'articule sur la base des particularités de Saint-Sylvestre et des besoins exprimés par les gens du milieu, tout en respectant les choix d'aménagement effectués à l'échelle régionale et la formulation des grandes orientations d'aménagement déjà formulées lors de l'élaboration des plans d'urbanisme de 1990, des municipalités de la paroisse et du village de Saint-Sylvestre avant le regroupement.

Amendement(s) :  
R. 64-2007

#### **3.2.1 Le synopsis des grandes orientations**

Le secteur agricole et forestier de Saint-Sylvestre, entourant le périmètre urbain, localisée dans les Appalaches et desservie, entre autres, par plusieurs routes forestières. C'est pourquoi sur la base de l'objectif de favoriser les exploitations agricoles et forestières et optimiser les infrastructures routières de ce secteur de Saint-Sylvestre, les élus ont retenu les orientations majeures de développement suivantes:

**Gérer le développement sur le territoire afin de contrôler les dépenses municipales, sans toutefois nuire aux principales vocations de la municipalité**

**Améliorer le réseau routier local**

**Donner à la municipalité une vocation récréo-touristique en s'assurant de répondre à certains besoins locaux et régionaux**

**Favoriser la protection et la mise en valeur des ressources naturelles afin de maintenir les principales activités économiques de la municipalité**

Ces grandes orientations commandent donc des mécanismes qui permettent à la fois de contribuer à l'activité économique et à optimiser les infrastructures routières. Ces mécanismes touchent, par exemple, la création d'une aire d'affectation agricole couvrant la majorité du secteur rural favorisant les usages agricoles et forestiers.

Le secteur urbain de la municipalité représenté par le périmètre urbain de Saint-Sylvestre, est desservi par le réseau d'égout seulement ce qui nécessite l'utilisation de grandes superficies de terrains, afin de se conformer aux normes d'approvisionnement en eau potable. Les possibilités de développement, en termes quantitatifs, se trouvent donc diminuées. De plus, la présence de pentes à certains endroits constitue un obstacle à la construction de bâtiments.

Eu égard à ces facteurs physiques, il faut prendre en compte que la population est vieillissante et la municipalité subit des pertes de population. Cette situation implique un ralentissement dans l'implantation de nouvelles constructions, en particulier au niveau de l'habitation. Les élus ont retenu ces autres orientations de développement :

**Favoriser l'implantation d'habitations dans le périmètre urbain en augmentant les densités d'occupation du sol**

**Consolider l'activité commerciale et industrielle le long des principales artères, tout en respectant l'environnement résidentiel, au sein du périmètre d'urbanisation**

**Favoriser l'établissement d'une desserte commerciale locale et régionale**

**Favoriser la présence des équipements, des infrastructures et des services**

**publics**

**Favoriser l'amélioration de l'état du réseau routier, tout en assurant un développement fonctionnel et sécuritaire.**

Amendement(s) :  
R. 64-2007

### **3.2.2 *Les objectifs d'aménagement et les moyens de mise en œuvre***

Chacune des grandes orientations arrêtées au présent plan d'urbanisme sont précisées par des objectifs d'aménagement et des moyens de mise en œuvre. Prises isolément, les grandes orientations présentent un caractère trop global. Afin d'éviter cette situation, l'ancien conseil municipal de l'ancienne municipalité de la paroisse de Saint-Sylvestre avait retenu une série d'objectifs d'aménagement et de moyens de mise en œuvre<sup>4</sup> correspondant à chaque grande orientation. La nouvelle municipalité de Saint-Sylvestre conserve ces orientations et les objectifs qui s'y rattachent. La correspondance qui est faite entre les éléments de problématique, les grandes orientations, les objectifs et les moyens de mise en œuvre n'est qu'une indication des relations qui peuvent être établies et ne constitue pas, par conséquent, une limitation de ces mêmes relations.

#### **GRANDES ORIENTATIONS**

**Gérer le développement sur le territoire municipal afin de contrôler les dépenses municipales, sans toutefois nuire aux principales vocations de la municipalité**

**Favoriser l'implantation d'habitations dans le périmètre urbain en augmentant les densités d'occupation du sol**

**Consolider l'activité commerciale et industrielle le long des principales artères, tout en respectant l'environnement résidentiel, au sein du périmètre d'urbanisation**

**Favoriser l'établissement d'une desserte commerciale locale et régionale**

<sup>4</sup>

Les moyens de mise en œuvre du plan d'urbanisme sont des instruments d'aménagement. Ces derniers devraient se traduire par des outils concrets de travail et par des mécanismes précis de gestion et de planification permettant de rendre opérationnel le plan d'urbanisme.

## **ÉLÉMENTS DE PROBLÉMATIQUE**

On retrouve plusieurs routes publiques et privées sur le territoire municipal hors périmètre urbain, n'ayant aucune construction. Quelques-unes de ces routes ne sont pas entretenues à l'année et la municipalité désire contrôler le développement sur ces routes afin d'éviter d'accroître les coûts de déneigement et de services.

En raison de la vocation première de la municipalité et de sa localisation dans les Appalaches, on retrouve très peu de bâtiments consacrés à l'usage commercial et de service.

## **OBJECTIFS**

- Contrôler le coût d'entretien du réseau routier.
- Favoriser la création d'espaces récréatifs en tenant compte du réseau routier actuel.
- Encourager l'établissement commercial sur les principales artères routières.
- Minimiser les nuisances potentielles pouvant être générées par les usages industriels au sein du périmètre d'urbanisation.
- Utiliser de façon optimale les investissements collectifs existants en favorisant la concentration du développement urbain futur à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, tel que défini par le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Lotbinière.

## **INSTRUMENTS D'AMÉNAGEMENT**

- Établir des zones d'aménagement prioritaires et des zones de réserve pour le développement.
- Identification des tronçons et des routes où les constructions sont autorisées.
- Énumération des routes et des tronçons entretenues annuellement sur le territoire de manière à concentrer les activités municipales sur ces axes routiers désignés par le conseil municipal.
- Obtention de subventions du gouvernement provincial pour l'entretien des routes.

- Réserve de fonds municipaux pour l'entretien des routes municipales.
- Implantation d'écrans-tampons entre les secteurs industriels et les secteurs résidentiels.
- Stimuler le développement résidentiel par la mise en place d'un programme d'aide financière (subventions) pour l'implantation de maisons neuves (Comité Défi).
- Implantation d'un parc industriel au sein du périmètre d'urbanisation (consolidation spatiale des activités à l'est de la route du Moulin).

## **GRANDES ORIENTATIONS**

### **Améliorer le réseau routier local**

**Favoriser l'amélioration de l'état du réseau routier, tout en assurant un développement fonctionnel et sécuritaire**

## **ÉLÉMENTS DE PROBLÉMATIQUE ET POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT**

Présence d'un réseau routier bien structuré mais laissant place à une amélioration au niveau du revêtement des routes principales.

## **OBJECTIFS**

- Optimiser les déplacements des résidents sur les principaux parcours de la municipalité.
- Rendre plus sécuritaire les déplacements à l'intérieur du territoire municipal en tenant compte de la circulation du transport forestier.

## **INSTRUMENTS D'AMÉNAGEMENT**

- Réfection et pavage de certaines routes.
- Obtention de subventions du gouvernement provincial pour la réfection et le pavage des routes.
- Réalisation de la réfection des routes en tenant compte des priorités gouvernementales.

- Signalisation restrictive sur certains rangs pour le transport lourd.

### **GRANDE ORIENTATION**

**Donner à la municipalité une vocation récréo-touristique en s'assurant de répondre à certains besoins locaux et régionaux**

### **POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT**

Présence du mont Radar possédant un bon potentiel récréo-touristique et quelques infrastructures.

### **OBJECTIFS**

- Développer un pôle d'activité récréo-touristique d'envergure sur le territoire municipal.
- Favoriser l'implantation d'équipements et d'aménagements reliés au développement récréo-touristique susceptible de contribuer au bien-être des résidents de la municipalité.
- Contrôler et favoriser le développement du secteur du mont Radar en tenant compte de son potentiel récréatif et des équipements existants.

### **INSTRUMENTS D'AMÉNAGEMENT**

- Réalisation d'une desserte routière pour le mont Radar, de manière à supporter cette activité.
- Autorisation de commerces d'hébergement et de restauration.

### **GRANDE ORIENTATION**

**Favoriser la protection et la mise en valeur des ressources naturelles afin de maintenir les principales activités économiques de la municipalité**

## **ÉLÉMENTS DE PROBLÉMATIQUE ET POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT**

L'économie municipale dans ce secteur repose sur l'exploitation des ressources naturelles.

La totalité de ce territoire est en zone verte.

### **OBJECTIFS**

- Maintenir l'exploitation des érablières existantes et encourager le développement de nouvelles érablières.
- Contrôler les conflits d'utilisation du sol afin de contribuer à l'essor économique municipal et au bien-être des résidents.
- Conserver les terres agricoles et structurer l'utilisation de la forêt de manière à maintenir ces activités.

### **INSTRUMENTS D'AMÉNAGEMENT**

- Création de zones tampons à proximité des secteurs résidentiels.
- Application de normes pour la protection des rives, du littoral et des plaines inondables.
- Création de projets de mise en valeur des ressources agricoles et forestières (supporter le développement d'un centre d'interprétation de la nature axé sur l'acériculture).
- Application de normes régissant le déboisement en forêt privée.
- Application de normes régissant les distances séparatrices et les dispositifs d'atténuation des odeurs en milieu agricole.

### **GRANDE ORIENTATION**

**Favoriser la présence des équipements, des infrastructures et des services publics**

## **ÉLÉMENTS DE PROBLÉMATIQUE ET POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT**

Présence d'équipements, d'infrastructures et de services publics de base.

### **OBJECTIFS**

- Consolider et améliorer la diversité des équipements, des infrastructures et des services publics existants.
- Favoriser la venue de nouvelles technologies de l'information.

### **INSTRUMENTS D'AMÉNAGEMENT**

- Implantation d'une salle multifonctionnelle à proximité de l'école (4 locaux et un gymnase).
- Implantation d'une halte routière au pont couvert Saint-André.
- Implantation d'un service Internet par micro-ondes (couverture d'environ 60% du territoire au cours de l'année 2006).

Diffusion d'informations via le site Internet de la municipalité.

## **CHAPITRE IV**

# **LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LA DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL**

### **4.1 LE CONTEXTE GÉNÉRAL**

Les affectations du sol du présent plan d'urbanisme et les densités d'occupation sont l'expression territoriale des grandes orientations et des objectifs d'aménagement définis précédemment.

Le territoire municipal de Saint-Sylvestre est divisé en aires à chacune desquelles correspond une affectation du sol, c'est-à-dire qu'à chaque partie du territoire on associe une ou des fonctions à caractère péri-urbain ou rural. Les affectations précisent également la densité d'occupation du sol.

Pour chaque aire, le présent plan d'urbanisme modifié prévoit une affectation à laquelle sont rattachés les usages permis. C'est dans le plan de zonage (annexé au règlement de zonage) et le cahier des spécifications (annexé également au règlement de zonage et au règlement relatif aux conditions d'émission des permis de construction) que sera atteinte la plus grande précision et ce, en fonction des besoins identifiés pour les différentes parties du territoire municipal. Ainsi, le plan de zonage et le cahier des spécifications détailleront et préciseront, par classe, les usages autorisés au plan d'affectation du sol. Le plan de zonage et le cahier de spécifications pourront donc être plus restrictifs que ce qu'autorise l'affectation mais ils n'en seront jamais moins sévères. Une refonte réglementaire, s'imposant suite au deux plans d'urbanisme fusionnés existants avant le regroupement des municipalités village et paroisse de Saint-Sylvestre, permettra d'établir une nouvelle structure et une harmonisation du contexte réglementaire de la nouvelle municipalité de Saint-Sylvestre.

Rappelons que les affectations du sol doivent, en regard des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, être conformes à celles contenues dans le schéma d'aménagement de la M.R.C. de Lotbinière.

Amendement(s) :  
R. 20-98-1  
R. 64-2007  
R. 82-2010  
R. 122-2019

## **4.2 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION**

La municipalité de Saint-Sylvestre, aux fins du plan d'urbanisme, divisée en aires aux dimensions variables et à chacune desquelles correspond une affectation du sol ainsi qu'une densité d'occupation.

Les grandes orientations élaborées précédemment permettent de déterminer la typologie des grandes affectations et leur délimitation sur le territoire. Pour la municipalité de Saint-Sylvestre, huit affectations du sol ont été retenues, soit :

<b>AFFECTATIONS DU SOL</b>	<b>FONCTIONS</b>
<b>RA</b> : résidentielle	Résidentielle
<b>M</b> : multifonctionnelle	Commerciale et résidentielle
<b>P</b> : publique et institutionnelle	Publique et institutionnelle
<b>I</b> : industrielle	Industrielle
<b>A</b> : agricole et forestière	Agricole et forestière
<b>V</b> : villégiature	Villégiature
<b>ZAP</b> : zone d'aménagement prioritaire	Fonctions diverses
<b>ZR</b> : zone de réserve	Fonctions diverses
<b>R</b> : récréative	Récréotouristique

La répartition des usages est réalisée de manière à favoriser une augmentation de la qualité de vie. La répartition des usages résidentiels est effectuée en favorisant l'élimination d'usages incompatibles dans ces secteurs, l'activité commerciale est concentrée le long des principales artères de la municipalité, l'entreposage extérieur autre que celui relié à l'habitation est interdit dans toutes les zones résidentielles et des normes d'entreposage extérieur seront définies pour les zones commerciales et résidentielles et les zones agricoles.

De même, la réglementation doit régir par zone l'installation, la modification et l'entretien de toute affiche, autant privée que publique, pour atteindre un contrôle au niveau de l'esthétique. L'affichage commercial n'est permis que sur le site du commerce et à des endroits stratégiques retenus par la municipalité. Des normes d'implantation des bâtiments complémentaires devront être prévues afin de contrôler leur prolifération et ce en fonction des superficies des bâtiments principaux. La municipalité ayant l'intérêt d'assurer une sécurité et d'améliorer la qualité de vie de ses résidents, pourra prévoir des normes de stationnement spécifiques aux usages visés.

Dans le but de conditionner la population locale à modifier son environnement immédiat et à protéger le caractère typique du milieu contre toute insertion disparate, la municipalité de Saint-Sylvestre pourra prévoir des normes relatives à l'aménagement des terrains et au contrôle de la qualité des bâtiments. Ces dispositions devraient gérer l'installation des clôtures, des murs, des haies, les murs de soutènement et les talus, le traitement paysager des terrains autres que ceux utilisés à des fins résidentielles, les travaux de déblai et de remblai et les matériaux de construction. D'autres éléments non mentionnés au plan d'urbanisme pourront aussi être intégrés à la réglementation, afin de répondre aux objectifs de la municipalité.

Afin de structurer et d'organiser le territoire, il devient indispensable de gérer les opérations relatives au morcellement d'un terrain. Le règlement de lotissement devra ainsi définir les normes et les conditions à respecter lors du découpage et de l'identification des lots. Concrètement, il devra établir les superficies requises de terrain pour l'implantation de bâtiments principaux et les conditions à respecter. Ces superficies pouvant varier en fonction des caractéristiques du terrain soit la nature du sol, la proximité d'un ouvrage public, de l'existence ou l'absence d'installations septiques ou de la présence de services d'aqueduc ou égout et de la catégorie d'usage dans laquelle il se localise. Certaines de ces normes doivent être conformes au schéma d'aménagement qui les impose.

Notons que pour répondre à l'objectif de protéger les cours d'eau dans la municipalité, tel qu'indiqué dans le document complémentaire du schéma d'aménagement de la M.R.C., la municipalité appliquera sur son territoire les normes minimales de lotissement à proximité des cours d'eau et des lacs.

De plus, la municipalité pourra trouver utile de régir les constructions, les usages, les enseignes et les lots dérogatoires protégés par droits acquis en prévoyant à l'intérieur de sa réglementation d'urbanisme des règles particulières. Celles-ci permettront de clarifier et de faciliter le règlement de litiges lorsqu'un droit acquis est revendiqué et d'éliminer les situations nuisibles qui pourraient entacher le développement harmonieux souhaité pour le territoire municipal. Finalement, la réglementation devra correspondre à la nouvelle réalité politique de la municipalité de Saint-Sylvestre.

Enfin, dans le but d'utiliser de façon optimale les investissements collectifs existants et de favoriser une concentration du développement urbain futur, un phasage du développement urbain est établi à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et se définit comme suit :

a) Zone d'aménagement prioritaire (ZAP)

Plusieurs secteurs du périmètre d'urbanisation sont affectés au développement prioritaire. Des zones d'aménagement prioritaire ont été attitrées au développement résidentiel de faible densité, au développement multifonctionnelle à vocation commerciale et résidentielle, au développement pour fins publique et institutionnelle et au développement pour fin industrielle. La diversité des usages autorisés dans chacune de ces aires d'affectation présente ainsi plusieurs options d'aménagement pour la municipalité.

b) Zone de réserve (ZR)

Plusieurs secteurs du périmètre d'urbanisation constituent des zones de réserve pour le développement de la municipalité. Des zones de réserves ont été attitrées au développement résidentiel de faible densité, pour fins publique et institutionnelle et au développement pour fin industrielle.

Ces zones de réserve ne pourront être développées que lorsque 60 % des zones d'aménagement prioritaire identifiées au Plan d'urbanisme seront aménagées. Lorsque ce seuil de développement sera atteint, les zones de réserve pourront être converties

en zones d'aménagement prioritaire par un amendement en ce sens du Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR2) de la MRC de Lotbinière et du Plan d'urbanisme de la municipalité.

De plus, aucunes nouvelles rues publiques et privées ne pourront être implantées dans les zones de réserve. Ainsi, les nouvelles rues publiques et privées ne pourront être implantées que lorsque les zones de réserve seront converties en zones d'aménagement prioritaires.

Amendement(s) : R. 64-2007 R. 80-2010 R. 82-2010
-----------------------------------------------------------

#### **4.2.1 Affectation agricole (A)**

Il faut tenir compte du zonage agricole présent sur le territoire municipal de Saint-Sylvestre. Le zonage agricole, tel que défini par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), couvre la très grande majorité du territoire municipal. Ainsi, la totalité du territoire de la municipalité à l'extérieur du périmètre d'urbanisation est affecté agricole, à l'exception d'une aire d'affectation de type « Villégiature » pour le « secteur du mont Radar ».

Toutefois, certains secteurs pourront permettre des usages autres qu'agricole en conformité avec les dispositions de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Ces secteurs devront cependant rester sous affectation agricole étant donné les mécanismes de conformité qui régissent la mise en vigueur des plans d'urbanisme par rapport au schéma d'aménagement et à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Ainsi, par exemple, un secteur de la municipalité où les résidences secondaires sont favorisées par rapport à l'agriculture se retrouve au plan d'urbanisme sous affectation agricole permettant la villégiature.

Les usages autorisés dans les aires d'affectation tiennent compte de la volonté exprimée par le conseil au cours des différentes rencontres. La principale s'inscrit dans une politique d'intervention favorisant le développement économique, en particulier en ce qui concerne l'exploitation agricole et forestière. La seconde vise l'accroissement de la qualité de vie des résidents en améliorant le réseau routier et en concentrant les activités sur les principaux axes afin d'optimiser les services aux citoyens.

Le caractère agricole et forestier de la municipalité ainsi que l'importance de la zone verte sur le territoire municipal nous amènent à créer plusieurs aires d'affectation agricole pour répondre aux différents potentiels et besoins des secteurs de la municipalité. Ainsi, nous avons sept aires agricoles incluses dans l'aire agricole permanente, telle que définie par la CPTAQ. Ces aires sont :

<b>Aire d'affectation</b>	<b>Secteur</b>
A1	le secteur nord de la zone agricole
A2	le secteur de la rue Létourneau
AF1	le secteur sud de la zone agricole
AD1, AD2, AD3 et AD4	les secteurs du rang St-Paul/rang Saint-Frédéric, de la route Sainte-Catherine, de la route Saint-Pierre et du rang Fermanagh

De ces aires agricoles deux types se distinguent. Celles dont l'intention municipale est de protéger et de promouvoir l'agriculture et l'exploitation forestière (A1 et AF1), et celles dont l'intention est de permettre l'agriculture et la foresterie, tout en favorisant d'autres usages sous réserve des dispositions de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (A2, AD1, AD2, AD3 et AD4).

Amendement(s) :  
R. 64-2007  
R. 82-2010

#### **4.2.1.1 Affectation agricole (A 1 et AF 1)**

Deux aires d'affectation agricole utilisées principalement à des fins agricole et forestière sont retenues pour le territoire municipal. Elles couvrent la presque totalité de la municipalité. On y retrouve la majorité des terres agricoles et des érablières de la municipalité. Ces aires se nomment :

A1 et AF1 : la majorité de la zone verte

Elles favorisent l'exploitation des ressources naturelles afin de maintenir les principales activités économiques municipales, soit l'agriculture, l'exploitation forestière et l'acériculture.

La municipalité désire permettre l'implantation de bâtiments surtout le long des principaux axes routiers et ainsi de contrôler le coût d'entretien du réseau routier, en particulier sur les routes inhabitées ou pratiquement inhabitées des aires A1 et AF1. Par conséquent, la municipalité interdit y toute construction d'habitation permanente non liées à l'agriculture dans l'aire d'affectation A1 et elle interdit la construction sur rue privée dans les aires d'affectation A1 et AF1.

La municipalité souligne que la route Montgomery-Nappert, le chemin du Radar et la route 216 (à l'ouest du périmètre urbain jusqu'à la route 269) sont prioritaires pour des interventions visant l'amélioration de ces infrastructures routières, soit la réfection et le pavage ainsi que les projets d'intervention annoncés par le ministère des Transports du Québec.

Pour améliorer le réseau routier et optimiser les déplacements, la municipalité indique comme prioritaire le pavage et la réfection des routes suivantes : la route Montgomery, le chemin du Radar et la route 216 (à l'ouest du périmètre urbain jusqu'à la route 269).

La municipalité désire réorienter le trafic lourd de façon à amoindrir l'impact du transport lourd près des secteurs résidentiels. Une étude sur les origines et les destinations des véhicules lourds, notamment le transport forestier, permettrait d'élaborer des alternatives à cette problématique, tout en considérant, entre autres, les sites de villégiature et récréatifs et les routes touristiques.

Les carrières et sablières présentes sur le territoire municipal peuvent poursuivre leurs activités. Celles en exploitation doivent respecter les règlements provinciaux sur les carrières et sablières.

Le conseil municipal permet les cours à ferraille existantes en zonage parcellaire, sans toutefois en accepter de nouvelle. Afin d'accroître la qualité actuelle du milieu environnant de celles déjà existantes, des écrans naturels ou anthropiques doivent être maintenus ou implantés.

En considérant l'importance de maintenir la qualité environnementale qu'on retrouve sur le territoire municipal, la réglementation créera des zones tampons dans les secteurs les

plus problématiques pour la coupe du bois, notamment le long des routes.

Déjà reconnue pour la qualité de ses érablières, la municipalité désire continuer dans cette voie en maintenant cette activité et en permettant l'exploitation de nouvelles érablières, en autant que ces dernières n'exigent pas de nouvelles rues publiques.

Des sites d'intérêt local se localisent dans les aires A1 et AF1. Ils présentent des intérêts historiques, culturels, esthétiques ou écologiques. Ces sites, soit le pont couvert situé sur le rang Saint-André (rivière Filkars), le cimetière anglican sur le chemin Craig et l'enclos à chevreuils également sur la route du Radar, auront de la part de la municipalité une attention toute particulière afin de protéger et de mettre en valeur ces lieux ayant des caractéristiques particulières.

Les activités ayant des impacts sur le milieu environnant doivent tenir compte des zones riveraines à protéger. Les dispositions de la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables* ont donc été intégrées à cet effet dans le règlement de zonage.

Pour atteindre les objectifs du Conseil quant à l'aire A1, les usages autorisés sont : le résidentiel (unifamilial et maisons mobiles) lié à l'agriculture, le commerce associé à l'usage habitation, l'exploitation de carrières et de sablières, l'équipement d'utilité publique<sup>5</sup>, les parcs et espaces verts, l'agriculture avec et sans élevage et l'exploitation forestière. Pour ce qui est de l'aire AF1 les mêmes usages sont autorisés à l'exception de l'usage résidentiel qui est autorisé sans lien avec l'agriculture. Soulignons que dans les aires A1 et A2, l'agriculture et l'exploitation de la forêt sont privilégiées à tout autres usages sans pour autant créer des conflits d'utilisation du sol, permettant ainsi de valoriser les projets de mise en valeur de la forêt<sup>6</sup> et d'optimiser les terres agricoles. Dans ce contexte, la réglementation municipale favorisera la récolte de matière ligneuse dans les forêts privées, selon les normes prévues à cet effet dans le règlement de zonage.

Rappelons que pour l'ensemble des aires A1 et A2, toutes les autorisations pour les

---

<sup>5</sup> Afin de renforcer les liens d'appartenance, de faciliter les communications téléphoniques, d'accroître les échanges économiques entre les municipalités d'une même région, Saint-Sylvestre (paroisse) indique qu'elle devrait pouvoir rejoindre les grands centres voisins sans passer par l'interurbain.

<sup>6</sup> Par exemple, le reboisement est une activité favorisée sur les terres en friche.

usages autres qu'agricole restent soumises à l'approbation de la CPTAQ en conformité avec la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, à moins qu'il existe de droits acquis en vertu des articles 101 à 105 de cette même Loi.

La densité d'occupation ne devra pas être supérieure à un coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) de 0.25 ce qui signifie que la surface au sol des bâtiments n'occupe pas plus de 25% de la superficie du terrain.

Amendement(s) :  
R. 64-2007  
R. 82-2010  
R. 91-2013  
R. 122-2019

#### **4.2.1.2 Affectation agricole déstructurée (AD1, AD2, AD3, AD4 et AD5)**

Quatre aires d'affectation sont créées pour permettre la villégiature et d'autres types d'usages au sein du territoire agricole de la municipalité. Elles constituent les îlots déstructurés numéros 33007-01, 33007-02, 33007-03, 33007-05 et 33007-06A énoncés dans le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC. Ces aires regroupent déjà la majorité des chalets du territoire municipal. Elles sont les aires agricoles :

Aire d'affectation	Secteur	No. d'îlot inscrit au SADR
AD1	secteur de la route Saint-Pierre	33007-03
AD2	secteur du rang Saint-Paul et du rang Saint-Frédéric	33007-02
AD3	secteur de la route Sainte-Catherine	33007-01
AD4	secteur du rang Fermanagh	33007-05
AD5	secteur du mont Sainte-Marguerite	33007-06A

Les aires AD1 à AD5 de type villégiature sont créées afin de circonscrire les principaux îlots de résidences secondaires actuellement implantées et à venir. La municipalité favorise ces aires d'affectation pour l'implantation de nouvelles résidences secondaires sur son territoire.

La création des aires de villégiature vise à concentrer le développement des résidences secondaires sur le territoire municipal, favorisant une optimisation de l'exploitation des ressources naturelles.

En conséquence, les usages autorisés dans les aires agricoles déstructurées AD1, AD2, AD3, AD4 et AD5 sont : le résidentiel unifamilial, les résidences secondaires, l'équipement d'utilité publique, les parcs et espaces verts, l'agriculture avec et sans élevage et l'exploitation forestière. Le commerce associé à l'usage habitation et de voisinage est également permis dans ces aires d'affectations.

Ces îlots déstructurés ne pourront avoir un statut d'immeuble protégé. Les quatre îlots mentionnés sont de type1, ce qui signifie qu'il y est permis de procéder au lotissement, à l'aliénation et à l'utilisation résidentielle sans qu'une demande d'autorisation à la CPTAQ ne soit nécessaire. Cependant l'aire d'affectation AD4 (îlot 33007-05) ne peut faire l'objet d'une construction non agricole que sur un terrain adjacent au rang Fermanagh.

À la suite de l'implantation d'une nouvelle résidence dans ces îlots, une installation d'élevage existante pourra être agrandie, de même que le nombre d'unités animales pourra être augmenté, sans contrainte additionnelle pour l'installation d'élevage. Après l'implantation de la nouvelle résidence, elle devient « transparente » pour les installations d'élevage existantes quant aux calculs des distances séparatrices relatives aux odeurs.

La densité d'occupation du sol s'exprime par un coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) qui ne devra pas être supérieur à la valeur indiquée au tableau suivant. La superficie d'un bâtiment ou des bâtiments de cette aire ne devra pas excéder le coefficient par rapport au terrain (ex.: COS = 0,25, la superficie au sol d'un bâtiment ou des bâtiments n'occupe pas plus de 25% de la superficie du terrain).

#### 4.2.1.3

*Abrogé (R. 64-2007)*

#### 4.2.1.4

*Abrogé (R. 64-2007)*

Amendement(s) : R. 80-2010 R. 82-2010
---------------------------------------------

#### 4.2.1.5 **Affectation agricole à caractère périurbain (A2)**

Une aire d'affectation est créer afin de développer la rue Létourneau où un jugement du Tribunal d'appel en matière de protection du territoire agricole (décision 001069) et une décision de la CPTAQ (décision 191504) autorisent le lotissement, l'aliénation et l'utilisation des fins autre que l'agriculture pour le prolongement d'un développement résidentiel.

Cette aire d'affectation se situe à l'ouest de la rue Sainte-Catherine et est contigüe à la limite sud du périmètre urbain de la municipalité. La vocation agricole de cette nouvelle aire d'affectation est préservée puisque toujours située en zone agricole permanente. La densité d'occupation ne devra pas être supérieure à un coefficient d'occupation de 0.45. Les usages autorisés dans l'aire agricole A2 sont : l'agriculture, les résidences unifamiliales isolées, unifamiliales jumelées, bifamiliales isolées et les commerces liés à l'habitation.

Amendement(s) :  
R. 50-2003-1  
R. 64-2007

#### 4.2.2 Affectation résidentielle (RA)

Le plan d'urbanisme retient ~~six~~ **sept** aires affectées principalement à la fonction résidentielle. Ces aires se localisent toutes dans le périmètre d'urbanisation et en zone blanche. La création de ces aires permet, entre autres, de réaliser l'objectif suivant du conseil, soit de concentrer les habitations afin de minimiser les coûts d'entretien des voies routières. Ces aires se présentent ainsi :

- RA1 : le secteur des rues Delisle et Côté
- RA2 : le secteur de la rue Cyr
- RA3 : le secteur au nord-est du noyau urbain
- ZRRA4 : le secteur à l'est de la rue Sainte-Catherine
- ZAPRA5 : le secteur au sud de la rue Cyr
- ~~ZAPRA6 : le secteur de la rue Maguire~~
- RA6 : le secteur de la rue Bilodeau**

Les usages autorisés dans ces aires résidentielles sont : le résidentiel unifamilial et bifamilial, le commerce associé à l'usage habitation, les équipements d'utilité publique, le public et institutionnel et les parcs et espaces verts. Les multifamiliaux peuvent être autorisés dans l'aire RA3.

La densité d'occupation du sol s'exprime par un coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) qui ne devra pas être supérieur à la valeur indiquée au tableau suivant. La superficie d'un bâtiment ou des bâtiments de cette aire ne devra pas excéder le coefficient par rapport au terrain (ex.: COS = 0,25, la superficie au sol d'un bâtiment ou des bâtiments n'occupe pas

plus de 25% de la superficie du terrain).

Amendé par le règlement 161-2022

Amendement(s) :  
R. 50-2003-1  
R. 64-2007

### 4.2.3 Affectation multifonctionnelle (M1)

Plusieurs secteurs de la municipalité ~~est~~ **sont** affectés multifonctionnels en raison des divers usages pouvant y être exercés. Ces aires commerciales se trouvent à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Ces aires se nomment ainsi :

M1 : le secteur de la rue Principale

~~M2 : le secteur au sud de la rue Principale~~

~~ZAPM3 : le secteur à l'est de l'aire d'affectation M2~~

ZAPM4 : le secteur au nord-est du noyau urbain

ZAPM5 : le secteur au nord de la rue ~~Bilodeau~~ **Maguire**

ZAPM6 : le secteur à l'ouest de la rue Delisle

Ces aires sont composées majoritairement d'habitations unifamiliales et de quelques établissements commerciaux et de services. La création de ces aires vise la structuration d'une place centrale. Ces aires permettent de maintenir les usages commerciaux en place et d'autoriser de nouveaux commerces. Par ces aires, la municipalité souhaite maintenir également l'usage résidentiel permanent actuel. Cependant, elle entend y favoriser le développement domiciliaire.

De ce fait, les usages autorisés dans ces aires d'affectations sont : le résidentiel unifamilial et bifamilial, les commerces associé à l'usage habitation, les commerces et services de voisinage, les commerces locaux et régionaux, les commerces et services liés à l'automobile, les commerces et services d'hébergement et de restauration, les commerces, services et industries à incidences moyennes et élevées, le public et institutionnel et les parcs et espaces verts.

Les densités d'occupation du sol permises pour chacun des usages dans l'aire multifonctionnelle équivalent aux densités d'occupation permises dans les zones. Par exemple, les zones ayant une dominante résidentielle le C.O.S. ne doit pas excéder 0.25, dans les zones commerciales et résidentielles le C.O.S. est de 0.45.

Amendé règlement 161-2022

Amendement(s) :  
R. 64-2007

#### 4.2.4 Affectation publique et institutionnelle (P)

Les cinq **sept** aires d'affectations publiques et institutionnelles permettent de maintenir les bâtiments et les infrastructures en place afin de répondre aux besoins de la collectivité. Ces aires d'affectation se nomment ainsi :

P1 : le secteur de l'église

P2 : le secteur de l'école

**P3 : le secteur à l'ouest de la route du Moulin**

**P4 : le secteur au sud-ouest de l'école (A)**

~~ZAPP3 : le secteur à l'ouest de l'église~~

~~ZAPP4 : le secteur au sud-ouest de l'école (A)~~

**ZRP4 : le secteur au sud de la zone P4**

ZRP5 : le secteur au sud-ouest de l'école (B)

**ZRP6 : le secteur au sud et à l'est de l'école**

~~L'aire P1 se localise à proximité de l'ouest du périmètre urbain. Elle est occupée uniquement par les équipements et bâtiments à caractère public et institutionnel. L'aire P2 se caractérise par la présence de l'école. La zone d'aménagement prioritaire P4 et la zone de réserve P5 accueilleront une salle multifonctionnelle pour le bénéfice de l'ensemble de la collectivité. Celle-ci abritera 4 locaux et un gymnase.~~

**L'aire P1 se localise à l'ouest à proximité du périmètre urbain. Elle est occupée uniquement par les équipements et bâtiments à caractère public et institutionnel. L'aire P2 se caractérise par la présence de l'école. La zone P4 et la zone de réserve P5 sont occupées par le centre multifonctionnel et son puits qui accueille le gymnase servant à l'école primaire L'Astrale ainsi qu'aux rassemblements publics et privés. Également, deux salles de rencontre sont aménagées à l'étage aux bénéfices de l'ensemble de la collectivité. La zone P3 est caractérisée par la présence des étangs aérés, une infrastructure municipale.**

**Afin de conserver le caractère particulier de ces aires d'affectations, les usages permis dans ces aires sont : le résidentiel multifamilial et l'habitation collective, le public et institutionnel, les parcs, les espaces verts et les usages extensifs reliés à la récréation et à**

la conservation. Les commerces locaux et régionaux sont autorisés dans le but de desservir les institutions en place.

Les densités d'occupation du sol permises pour chacun des usages dans l'aire publique et institutionnelle équivalent aux densités d'occupation permises dans les zones. Le C.O.S. ne doit pas excéder 0.75.

Amendé règlement 161-2022

Amendement(s) :  
R. 20-98-1  
R. 50-2003-1  
R. 64-2007

#### 4.2.5 Affectation industrielle (I)

Le plan d'urbanisme définit ~~quatre~~ **deux-trois** aires strictement affectées à la fonction industrielle. Ces aires sont localisées dans le périmètre urbain de la municipalité et dans la zone blanche. Ces aires d'affectation se nomment ainsi :

—— ~~ZAPI1: le secteur à l'est de la route du Moulin~~

—— ~~ZAPI2 : le secteur au nord-est du noyau urbain~~

—— ~~ZRI3 : le secteur à l'est de l'aire d'affectation ZAPI1~~

—— ~~I4 : le secteur à l'ouest de la route du Moulin~~

**I1 : le secteur à l'est de la route du moulin**

**ZAPI1 : le secteur entourant la zone I1 à l'est de la route du moulin**

**I2 : le secteur au sud de l'affectation P3**

L'aire industrielle ZAPI1 est composée de terrains vacants, à l'exception du terrain où est localisé le poste de pompier de la municipalité de Saint-Sylvestre. Jusqu'en 1997, les terrains étaient situés dans l'ancienne paroisse de Saint-Sylvestre et appartenaient à la municipalité du village de Saint-Sylvestre. Depuis la fusion de ces deux municipalités, Saint-Sylvestre a examiné la possibilité de créer une aire industrielle pour favoriser la concentration et minimiser les impacts générés par les usages industriels, loin de secteurs résidentiels. L'aire ZAPI1 présente le plus fort potentiel pour ces activités. Le développement devrait être fait sans réseau d'aqueduc et d'égout public.

De ce fait, les usages autorisés sont le commercial et service liés à l'automobile,

l'industriel de faibles, de moyennes incidences et quelques commerces à incidences élevées tels ceux reliés aux produits pétroliers.

~~L'aire industrielle ZAPI2 se trouve dans un secteur desservi par l'égout sanitaire, à proximité de la rue Principale. Cette aire d'affectation est réservée aux activités industrielles du secteur agro-alimentaire qui ne pourraient s'implanter dans l'aire industrielle ZAPI1 en raison de la proximité des étangs aérés (aire I4). L'aire ZAPI2 devrait être accessible par la rue Principale.~~

~~La zone de réserve I3, située à l'est de l'aire d'affectation ZAPI1, pourra être développée lorsque 60% des zones d'aménagement prioritaires de la municipalité seront aménagées. L'aire industrielle I4 est caractérisée par la présence des étangs aérés, une infrastructure municipale.~~

Amendé règlement 161-2022

Amendé règlement 174-2023

Amendement(s) :  
R. 64-2007  
R. 82-2010

#### **4.2.6 Affectation de villégiature (V)**

Une aire d'affectation est créée afin de développer un secteur de villégiature au sud-est de la municipalité. Cette aire d'affectation se nomme V1 : le secteur du Mont-Radar

Les propriétaires du site communément appelé Mont-Radar envisagent le développement d'un secteur de villégiature en profitant des droits acquis que pourrait conférer le passé militaire du site en regard de l'application de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

La municipalité souhaite le développement de ce site au statut particulier et reste ainsi ouverte aux propositions futures qui favoriseront sa valorisation.

Les usages autorisés dans cette aire sont : les résidences unifamiliales isolées, les résidences secondaires, l'équipement d'utilité publique, les parcs et espaces verts, l'agriculture avec et sans élevage, l'exploitation forestière et la conservation environnementale.

La densité d'occupation du sol s'exprime par un coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) qui ne devra pas être supérieur à 0.45 (la superficie au sol d'un bâtiment ou des bâtiments n'occupe pas plus de 45% de la superficie du terrain).

Amendement(s) :  
R. 122-2019

#### **4.2.7 Affectation récréotouristique (R)**

L'affectation récréotouristique permet le développement d'activités récréatives et touristiques de grande envergure. Les usages et infrastructures autorisés sont ceux connexes au développement d'une station récréotouristique. Ce qui comprend, de manière non limitative, l'hébergement touristique, la restauration, le camping, la baignade, les activités de plein air, la tenue de grands événements, la randonnée pédestre et véhiculaire incluant la location d'équipement et de véhicules et les commerces associés à l'usage habitation.

Sont aussi autorisés les usages les résidences unifamiliales isolées, les résidences secondaires, l'équipement d'utilité publique, les parcs et espaces verts, l'agriculture avec et sans élevage, l'exploitation forestière et la conservation environnementale.

Cette aire d'affectation se nomme R1. Elle est localisée sur le flan ouest du mont Sainte-Marguerite. Ce site est connu sous le nom de Domaine du Radar.

Notons que cette affectation est en zonage agricole permanente et que tout usage non agricole doit faire l'objet d'une autorisation de la Commission de protection du territoire et des activités agricoles du Québec (CPTAQ).

La densité d'occupation du sol s'exprime par un coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) qui ne devra pas être supérieur à 0.45 (la superficie au sol d'un bâtiment ou des bâtiments n'occupe pas plus de 45% de la superficie du terrain).

## **CHAPITRE V**

# **HIÉRARCHIE ET TRACÉ PROJETÉ DES VOIES DE CIRCULATION**

### ***5.1 HIÉRARCHIE DES VOIES DE CIRCULATION***

Une hiérarchie routière est établie dans le cadre du plan d'urbanisme. La hiérarchie proposée confirme l'importance des principales composantes du réseau routier parcourant le territoire de Saint-Sylvestre et permet d'identifier les mesures à mettre de l'avant pour préserver le caractère de certaines voies de circulation.

Le réseau routier majeur s'articule à partir de 3 axes importants représentant 3 niveaux d'influence. Ces 3 axes majeurs se définissent comme étant le rang Sainte-Marie (rue Principale), la route du moulin et la route Sainte-Catherine.

### ***5.2 TRACÉ PROJETÉ ET TYPE DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION***

Le tracé projeté des principales voies de circulation figure au plan des grandes affectations du sol et au plan de zonage. Le territoire compris à l'intérieur du périmètre d'urbain fait l'objet d'une planification détaillée du réseau routier. Ces voies de circulation à caractère résidentiel et commercial sont appelées à être parcourues par les infrastructures d'égout.

## **CHAPITRE VI**

### **LE PROGRAMME TRIENNAL D'INVESTISSEMENT**

Le nouveau programme triennal d'investissement qui accompagne le plan d'urbanisme révisé décrit l'ensemble des travaux en équipements et en infrastructures que la municipalité prévoit exécuter ou faire exécuter dans les trois années suivant l'entrée en vigueur de ses nouveaux outils de planification. Également, le document indique les coûts approximatifs entraînés par la réalisation des travaux et doit être adopté par résolution du conseil municipal conformément à l'article 87 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Précisons que selon l'article 101 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le plan d'urbanisme et le programme triennal d'investissement ne créent aucune obligation quant à l'échéance et aux modalités de réalisation des propositions des projets que la municipalité envisage de mettre en œuvre.

PROJETS:

ÉCHÉANCIER:

COÛTS APPROXIMATIFS:



Amendement(s) :  
R. 64-2007

**APPENDICE 1:**

**GRILLE DE COMPATIBILITÉ DES USAGES PAR AIRE  
D'AFFECTATION DU SOL (005-06-UR-GCU-A)**

Amendement(s) :  
R. 64-2007

**APPENDICE 2 :**

**PLAN D'URBANISME – AFFECTATIONS DU SOL ET  
DENSITÉS D'OCCUPATION (005-06-UR-PU)**