

**MUNICIPALITÉ DE SAINT-GÉDEON**

**PLAN D'URBANISME  
RÉSUMÉ**

---

Février 2019



## 1. CONTEXTE

---

La révision du plan d'urbanisme de la municipalité de Saint-Gédéon est réalisée dans une perspective d'appui au développement territorial et en conformité du schéma d'aménagement révisé de la MRC Lac-Saint-Jean-Est, de même que des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Une évaluation du territoire (diagnostic territorial) a conduit à l'énoncé d'une vision stratégique de développement. Le plan d'urbanisme prend appui sur cette vision, la décline en grandes orientations d'aménagement, en affectations du sol et densité d'occupation. Il prend aussi en compte les territoires d'intérêt particuliers nombreux sur le territoire, les aires présentant des contraintes pour la sécurité publique, intègre la planification des infrastructures, pour conclure en un certain nombre de propositions particulières.

## 2. ÉVALUATION SOMMAIRE DU TERRITOIRE

---

La municipalité de Saint-Gédéon présente une façade sur le lac Saint-Jean qui lui confère des potentiels importants au plan du tourisme et de la villégiature. Sa situation au sein de la plaine du lac Saint-Jean a fait en sorte que son histoire et sa situation actuelle soient imprégnées par l'agriculture. Elle comporte aussi un village bien organisé où une trame institutionnelle, récréative et commerciale témoigne de son organisation bien structurée à son échelle.

### **Principales forces et opportunités :**

La continuité de l'espace agricole; un secteur touristique en développement avec le parc national de la Pointe-Taillon et d'importantes zones de villégiature; un noyau urbain bien organisé en matière de services communautaires et commerciaux; des infrastructures de niveau régional structurantes (route 170, Véloroute, chemin de fer); une croissance démographique associée à une bonne vitalité.

### **Principales faiblesses ou menaces :**

Peu de terres disponibles pour une diversification de l'agriculture; armature touristique insuffisamment intégrée; privatisation des zones riveraines du lac Saint-Jean; saisonnalité d'une partie de la population; une partie de la population désavantagée économiquement.

## 3. VISION DE DÉVELOPPEMENT

---

La vision de développement représente la direction qu'entend poursuivre la municipalité en matière de développement et d'aménagement. Elle veut exprimer ce qu'on souhaite pour le territoire et la communauté dans un horizon donné, de quinze à 20 ans.

Cette vision de développement s'exprime comme suit :

**En misant sur le dynamisme de sa population, sur une vocation agricole solide, sur la présence d'un milieu naturel d'exception dans le corridor de la Belle-Rivière et du lac Saint-Jean, la municipalité de Saint-Gédéon veut ancrer son développement dans une intégration d'ensemble de son industrie touristique et agroalimentaire à son cœur villageois, au profit de sa communauté.**

**Pour ce faire, elle recherchera un développement intégré de ses pôles de développement soit la zone nautique, les plages et les îles, de même qu'une organisation de son développement villageois en particulier le cœur du village et la rue de la Plage, pour en faire en soi un pôle de développement touristique, en tirant parti de la situation pour soutenir une amélioration des services à la population.**

#### 4. PLAN D'URBANISME

---

##### 4.1 Grandes orientations d'aménagement du territoire

Les grandes orientations d'aménagement du territoire découlent de la vision de développement énoncée. Elles se résument comme suit :

1. **Le cœur du village comme un pôle à caractère communautaire et touristique;**
2. **La création de pôles associés au nautisme et aux plages;**
3. **Le déploiement d'un pôle touristique intégré dans le secteur des îles;**
4. **La création d'une banque de terres destinée à l'agriculture maraîchère et l'horticulture.**
5. **Une offre résidentielle diversifiée.**

##### 4.2 Grandes affectations du territoire et densités d'occupation

Les grandes affectations du territoire et les densités d'occupation proposées sont illustrées sur deux plans, l'un pour l'ensemble du territoire, l'autre pour le village. Ces plans font référence à l'ensemble de la planification. Ces affectations se résument comme suit :

Au sein du village, des affectations résidentielles généralement de faible densité, des affectations commerciales et mixtes (résidentielle et commerciale), des affectations publiques à caractère communautaire ou récréatif et industriel. Dans la partie rurale du territoire, on retrouve des affectations agricoles (dynamiques et viables), agroforestières, récréotouristiques, de conservation, de même que des îlots déstructurés. Pour chacune des affectations, le plan d'urbanisme en décrit la portée, la localisation sur le territoire, les usages autorisés et les dispositions particulières applicables.

Le village est centré sur sa zone institutionnelle qui se prolonge en des aires mixtes résidentielles et commerciales en marge de la rue De Quen. En périphérie, on retrouve des aires résidentielles généralement de basse densité. Le chemin de la Plage se lie au village par des affectations structurantes : récréatives, commerciales et agrotouristiques.

Le milieu rural est dominé par des affectations agricoles dans la plus grande partie du territoire et par des affectations de nature récréotouristique et de villégiature en marge du lac Saint-Jean. Autrement, de nombreuses aires de conservation sont principalement associées aux îles et aux milieux humides, alors qu'au nord, on retrouve des affectations forestières.

##### 4.3 Territoires d'intérêt particulier

Des territoires d'intérêt particulier constituant autant de composantes du patrimoine municipal sont identifiés pour faire en sorte d'assurer leur protection. Ces territoires sont plus particulièrement : les sites archéologiques nombreux liés aux zones riveraines, l'église et la Place de l'église, le corridor visuel donnant sur la Belle-Rivière,

le Petit Marais et l'Étang des îles, le quai fédéral, les îles du parc national et la zone de fraie de la Belle-Rivière. Ces territoires sont soit protégés par une affectation de conservation ou par des dispositions réglementaires.

#### **4.4 Territoires à contraintes**

Des territoires présentant des contraintes parce que constituant des zones exposées aux glissements de terrain dans les dépôts meubles ou au regard de l'érosion qui affecte les berges du lac Saint-Jean sont identifiées au plan d'urbanisme. Des contraintes de type anthropique sont aussi relevées. Il s'agit plus particulièrement de lieux d'élimination des déchets domestiques, de sites d'extraction, de terrains contaminés, et du réseau routier supérieur (bruit). Des dispositions visant à assurer la protection des personnes et des biens sont énoncées aux règlements d'urbanisme.

#### **4.5 Grandes infrastructures et équipements**

Les grandes infrastructures et équipements réfèrent au réseau routier (route 170, rue De Quen), au réseau ferroviaire, à la Véloroute, aux réseaux récréatifs et à certains grands équipements urbains tels que les étangs d'épuration des eaux usées.

### **5. PROPOSITIONS PARTICULIÈRES**

---

Le plan d'urbanisme intègre aussi des propositions particulières. Il s'agit de la recommandation de réaliser un programme particulier d'urbanisme au cœur du village, intégrant aussi une partie du chemin de la Plage, d'élaborer un plan de développement touristique, de poursuivre le développement d'un pôle agroalimentaire centré sur le marché public, d'encadrer l'éventuelle requalification de la Place de l'église, de consolider une station nautique et de réaliser une planification détaillée de la zone des plages et des campings dans une perspective touristique et d'ajout de valeur.

Le plan d'urbanisme se situe résolument dans une perspective de développement du territoire et de la communauté. Des règlements d'urbanisme l'accompagnent pour le rendre exécutoire notamment au regard des usages autorisés et aux normes applicables, de même qu'à l'égard des zones sensibles.

### **6. ASSEMBLÉE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE RÈGLEMENT**

---

Une assemblée publique de consultation sur le projet de règlement numéro 2018-463 modifiant le plan d'urbanisme se tiendra le lundi 11 mars 2019 à 19 h à la salle du conseil municipal située au 208, rue De Quen à Saint-Gédéon.

L'objet de l'assemblée est de consulter les citoyens sur le plan d'urbanisme révisé.

Une copie du projet de règlement numéro 2018-463 est disponible au bureau de la municipalité pour consultation et est également disponible sur le site internet de la municipalité.