



Ville de Lebel-sur-Quévillon
Plan d'urbanisme
Règlement numéro 280

lemay

QUÉBEC,
VILLE DE LABEL-SUR-QUÉVILLON

RÈGLEMENT NUMÉRO 280

AVIS DE MOTION : 22 août 2017

ADOPTION : 5 septembre 2017

ENTRÉE EN VIGUEUR : 5 décembre 2017

MODIFICATIONS INCLUSES DANS CE DOCUMENT			
Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur	Texte	plan
291	30 janvier 2019	X	X

Conception et rédaction :

Sandra Guilbert, géographe et conseillère en urbanisme

Cartographie :

Émilie Gagné-Belley, technicienne en aménagement et urbanisme

Suivi :

Jacques Trudel, directeur de l'urbanisme

Collaboration et validation :

Comité consultatif d'urbanisme
Conseil municipal

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	I
INTRODUCTION	1
1. AVANT-PROPOS	1
2. BUT DU PLAN D'URBANISME	1
3. LE PARI DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	2
4. CONTENU DU PLAN D'URBANISME	2
CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	4
5. TITRE DU RÈGLEMENT ET ABROGATION	4
6. TERRITOIRE ASSUJETTI	4
7. UNITÉS DE MESURE	4
8. TERMINOLOGIE	4
9. EFFET DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR	4
10. ENTRÉE EN VIGUEUR	4
CHAPITRE II : SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	5
11. PORTRAIT DE LABEL-SUR-QUÉVILLON	5
11.1 HISTOIRE ET GÉOGRAPHIE	5
11.2 SITUATION SOCIO-ÉCONOMIQUE	6
11.2.1 <i>Profil de la population</i>	6
11.3 PORTRAIT INDUSTRIEL ET DES SERVICES	8
11.3.1 <i>Activités économiques de la région</i>	8
11.3.2 <i>Employeurs les plus importants</i>	10
CHAPITRE III : VISION STRATÉGIQUE D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT	12
12. VISION STRATÉGIQUE D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT	12
12.1 UTILITÉ D'UN ÉNONCÉ DE VISION STRATÉGIQUE	12
12.2 VISION STRATÉGIQUE D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT	12
CHAPITRE IV : ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE DU PLAN D'URBANISME	13
13. GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT	13
13.1 ORIENTATION 1 : ASSURER UNE GESTION RESPONSABLE DES RESSOURCES NATURELLES	13
13.2 ORIENTATION 2 : REDÉFINIR LES LIMITES DU TERRITOIRE MUNICIPAL	15
13.3 ORIENTATION 3 : PRÉSERVER ET VALORISER LE NOYAU URBAIN	16
13.4 ORIENTATION 4 : DIVERSIFIER ET RENFORCER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	19

13.5	ORIENTATION 5 : CONSOLIDER ET ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS RÉCRÉOTOURISTIQUES ET LA VILLÉGIATURE	22
13.6	SYNTHÈSES DES ÉTUDES ET DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES À ÉLABORER POUR LA MISE EN PLACE DU PLAN D'URBANISME.....	24
13.6.1	<i>Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale</i>	26
13.6.2	<i>Règlement sur les usages conditionnels</i>	27
13.6.3	<i>Programme particulier d'urbanisme</i>	27
13.6.4	<i>Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble</i>	28
CHAPITRE V : LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE		29
14.	UN NOYAU VILLAGEOIS À CONSOLIDER	29
15.	UNE ZONE INDUSTRIELLE À CONSOLIDER ET UN PARC INDUSTRIEL À REVALORISER ET DÉVELOPPER	29
16.	DES SECTEURS RÉSIDENTIELS À DÉVELOPPER	30
17.	PLUSIEURS SECTEURS RÉCRÉATIFS À DÉVELOPPER OU CONSOLIDER	30
18.	DEUX AXES DE PÉNÉTRATION À AMÉLIORER	31
19.	UNE CEINTURE VERTE À PROTÉGER ET À METTRE EN VALEUR	31
CHAPITRE VI : AIRES D'AFFECTATION DES SOLS ET DENSITÉS DE CONSTRUCTION		33
20.	CADRE DE PLANIFICATION TERRITORIALE	33
20.1	PÉRIMÈTRE D'URBANISATION	33
20.1.1	<i>Zone prioritaire d'aménagement</i>	34
20.1.2	<i>Réserve urbaine</i>	35
20.2	MODIFICATION DES LIMITES MUNICIPALES	35
21.	AFFECTATIONS DES SOLS ET DENSITÉS DE CONSTRUCTION	36
21.1	AIRES D'AFFECTATION DES SOLS.....	36
21.2	DESCRIPTION DES AFFECTATIONS À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE URBAIN	36
21.2.1	<i>Affectation « Urbaine »</i>	36
21.2.2	<i>Affectation « Ceinture verte »</i>	38
21.3	DESCRIPTION DES AFFECTATIONS À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE URBAIN	38
21.3.1	<i>Affectation « Publique »</i>	38
21.3.2	<i>Affectation « Industrielle »</i>	39
21.3.3	<i>Affectation « Récréative »</i>	40
21.3.4	<i>Affectation « Aéroportuaire »</i>	41
21.3.5	<i>Affectation « Agroforestière »</i>	41
ANNEXE A : PLAN DES AIRES D'AFFECTATION DES SOLS		43
ANNEXE B : PLAN DES CONTRAINTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES		46

INTRODUCTION

1. AVANT-PROPOS

Après avoir réalisé récemment un ***Diagnostic et cadre stratégique de développement du territoire***, la Ville de Lebel-sur-Quévillon souhaite poursuivre sur cette lancée et profiter des récentes réflexions sur son état de situation et ses perspectives de développement pour revoir ses stratégies d'organisation territoriale. Ainsi, à la lumière des problématiques et enjeux de développement identifiés et discutés récemment, elle entend revisiter son Plan d'urbanisme, outil maître de l'organisation territoriale de la ville.

En effet le Ministère des Affaires municipales, des régions et l'occupation territoriale, décrit la nature et la portée d'un Plan d'urbanisme de la façon suivante : « *Le Plan d'urbanisme est le document de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique d'une municipalité tout en présentant une vision d'ensemble de l'aménagement de son territoire. Le Plan d'urbanisme constitue le document officiel le plus important de la municipalité en matière de planification de l'aménagement de son territoire. Il contient les politiques d'urbanisme arrêtées par le conseil municipal qui guideront sa prise de décision dans le futur.* »

La Ville de Lebel-sur-Quévillon souhaitait revoir substantiellement son Plan d'urbanisme, dont la dernière version date de mai 1993, afin d'y traduire de nouvelles stratégies de développement, de nouveaux moyens de contrôle de l'utilisation du sol nécessaires à son développement et, éventuellement, de corriger certains irritants et de combler certaines lacunes.

Outre la dimension légale, la présente démarche vise à actualiser la planification de l'aménagement et du développement du territoire de la ville, de manière à tenir compte des priorités et des objectifs d'aménagement du conseil et de la communauté de Lebel-sur-Quévillon, et des futurs projets de développement.

Plus précisément, cette refonte vise à doter la ville d'une politique d'aménagement résolument axée sur le développement économique durable, en intégrant dans les outils d'urbanisme les critères et normes d'aménagement le plus actuel en la matière, et conformes aux orientations et gouvernementales.

2. BUT DU PLAN D'URBANISME

Il s'agit maintenant notamment :

- De traduire harmonieusement ces éléments et l'ensemble des problématiques et enjeux dans un outil réglementaire balisé par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q, chapitre A-19.1)* qui les intégrera dans une vision d'ensemble de l'organisation territoriale de Lebel-sur-Quévillon ;
- De faire connaître les intentions à la base du contrôle que le Conseil veut instaurer au sein des règlements d'urbanisme (zonage, lotissement, implantation et intégration architecturale, des nuisances, projets particuliers, etc.).

Le pouvoir des municipalités locales de planifier l'aménagement de leur territoire s'exerce avant tout par l'élaboration d'un Plan d'urbanisme. Ce document a pour but la pleine réalisation des potentiels de la municipalité. Il expose la vision du conseil municipal en matière d'aménagement et de développement du territoire, les grandes orientations et les objectifs d'aménagement ainsi que les moyens d'action que les élu(e)s entendent mettre de l'avant pour la mise en œuvre du plan.

Le Plan d'urbanisme doit donc servir à guider les interventions d'aménagement et de développement, de même que les décisions politiques, administratives et financières qui touchent le territoire municipal. Ce document permet également aux citoyens, gens d'affaires, promoteurs de comprendre le contexte dans lequel ils interviennent et d'orienter leurs projets en conséquence.

Le Plan d'urbanisme se donne comme priorité d'assurer un développement harmonieux, axé sur la consolidation des milieux urbanisés existants, la protection et la mise en valeur de l'environnement, en harmonie avec le développement économique et récréotouristique. Enfin, le Plan d'urbanisme accorde une grande importance à l'aménagement de milieux de vie de qualité, complets et distinctifs.

3. LE PARI DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Dans son Plan d'urbanisme, Lebel-sur-Quévillon prend clairement parti pour le développement durable¹, ce qui signifie la prise en compte, dans les décisions d'aménagement et de développement, à la fois des aspects sociaux, économiques et environnementaux.

Ce principe constitue l'assise du Plan d'urbanisme et doit guider la mise en œuvre de ses orientations et de ses stratégies d'intervention. La Ville souhaite ainsi s'assurer que les interventions réalisées sur son territoire permettront aux résidents, autant qu'aux visiteurs, de jouir d'un milieu naturel de qualité, d'évoluer dans des milieux de vie où il fait bon vivre et intègrent harmonieusement les milieux naturels et construits.

4. CONTENU DU PLAN D'URBANISME

Le présent règlement de Plan d'urbanisme comprend les grandes parties suivantes, soit :

- 1° La vision stratégique d'aménagement et de développement, de même que les orientations, objectifs et moyens d'action visant à répondre aux problématiques et aux enjeux d'aménagement ;
- 2° Les grandes affectations du sol, les densités d'occupation et les usages compatibles par aire d'affectations.

¹ Par définition, le développement durable est « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs ». Au niveau de l'aménagement, cela signifie plus précisément que les décisions devront être prises en considérant à la fois les aspects sociaux, environnementaux et économiques.
<http://www.mddelcc.gouv.qc.ca/developpement/definition.htm>

Les documents annexés suivants font également partie intégrante de ce règlement à toutes fins que de droit :

- 1° Annexe A – Plans des aires d'affectation des sols ;
- 2° Annexe B – Plan des contraintes naturelles et anthropiques.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

5. TITRE DU RÈGLEMENT ET ABROGATION

Ce règlement s'intitule « Plan d'urbanisme de la Ville de Lebel-sur-Quévillon » et porte le numéro 280.

Le présent règlement abroge et remplace l'actuel règlement inhérent au Plan d'urbanisme de la Ville de Lebel-sur-Quévillon.

6. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Lebel-sur-Quévillon.

7. UNITÉS DE MESURE

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unités du Système International (SI).

8. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué dans son sens commun défini au dictionnaire.

9. EFFET DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR

L'entrée en vigueur du règlement de Plan d'urbanisme ne crée aucune obligation quant à l'échéance et aux modalités de réalisation des orientations, des interventions, des équipements et des infrastructures formulés et prévus.

Cependant le Conseil décrète, par le présent plan, que tous les règlements d'urbanisme devront s'y conformer, tant au niveau de la conformité stricte aux aires d'affectation et densités d'occupation qu'au niveau des orientations, objectifs et stratégies de mise en œuvre.

10. ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entre en vigueur conformément à la Loi.



Alain Poirier,
Maire



Luce Paradis, OMA
Directrice générale et greffière

CHAPITRE II : SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

11. PORTRAIT DE LABEL-SUR-QUÉVILLON

11.1 Histoire et géographie

Le nom « Lebel » a été donné en l'honneur de Jean-Baptiste Lebel, contracteur forestier né en 1887 et décédé en 1966, qui a travaillé pendant des années pour l'implantation d'une papetière dans le nord de la province. Le lac, qui tient son nom à Louis-Amable Quévillon (1749-1823), architecte et sculpteur d'objets religieux², donne la deuxième partie de son nom à la ville.



Lebel-sur-Quévillon se situe tout juste au nord du 49^e parallèle, à 151 km au nord-est de Val-d'Or et à 257 km au sud-ouest de Chibougamau. Surnommée la porte d'entrée de la Baie-James, on y accède par le seul axe routier d'importance, la route 113, qui relie les régions du Lac Saint-Jean et l'Abitibi.

Bâtie sur la péninsule du lac Quévillon, la Ville a été érigée pour loger les employés de l'usine de pâte et de produit chimique de la *Dominion Tar* (Domtar). Fin août 1966, les premiers habitants arrivent dans le futur village qui, selon les premiers plans, devait compter 7 000 âmes dans 5 ans. En 1971, la population atteint 3 000 habitants et 4 300 avec les villages environnants. En 1974, Domtar installe un moulin à scie tout près de son usine de pâte. Un nouveau quartier est créé et la population atteint 4 629 avec les agglomérations environnantes.³



² (<https://fr.wikipedia.org/wiki/Lebel-sur-Qu%C3%A9villon>)

³ (<https://fr.wikipedia.org/wiki/Lebel-sur-Qu%C3%A9villon>)

11.2 Situation socio-économique

La région est encore basée sur une économie mono-industrielle. La mine Langlois exploitée par Nyrstar et les activités forestières de Produits forestiers Résolu ont redonné une certaine vigueur économique à la région, mais depuis la fermeture de l'usine Domtar en 2008, Lebel-sur-Quévillon peine à redynamiser son tissu industriel. Bien avant la fermeture de Domtar, la démographie de Lebel-sur-Quévillon était en déclin. En effet, depuis 1996, la population de Lebel-sur-Quévillon affiche une décroissance, perdant en moyenne 84 habitants par année.⁴ La vente de l'ancienne usine Domtar à Nexolia Bioénergie conclue en juin dernier permet d'espérer un apport de nouveaux travailleurs qualifiés, sur lequel nous reviendrons plus en détail dans la prochaine section.⁵

11.2.1 Profil de la population

Les dernières données de Statistique Canada pour Lebel-sur-Quévillon datent de 2011. Le tableau suivant est tiré du « Profil de l'ENM (Enquête nationale auprès des ménages), Lebel-sur-Quévillon, V, Québec, 2011 ». On note un bon niveau de scolarité alors que plus de 60 % de la population possède un diplôme d'études secondaires ou mieux. L'âge médian de la population était de 45,2 ans alors que la moyenne provinciale est de 41,9.

Tableau 1 : Données sur la population et l'emploi

	SEXE MASCULIN	SEXE FÉMININ	TOTAL
POPULATION			
Population totale	1180	940	2120
Moins de 18 ans	215	110	325
Plus de 18 ans	960	830	1790
SCOLARITÉ (plus de 15 ans)			
Aucun certificat, diplôme ou grade	280	260	540
Diplôme d'études secondaires	75	205	280
Diplôme d'études post secondaire	625	380	1005

⁴ (<https://fr.wikipedia.org/wiki/Lebel-sur-Qu%C3%A9villon>)

⁵ (<http://www.lechoabitibien.ca/actualites/economie/2016/6/23/fortress-vend-son-usine-de-lebel-sur-quevillon.html>)

SITUATION D'ACTIVITÉ			
Population active	695	515	1210
Personnes occupées	505	445	950
Chômeurs	190	70	260
Inactifs	280	330	610
Taux d'activité	71,3 %	60,6 %	66,3 %
Taux d'emploi	51,8 %	52,4 %	52,1 %
Taux de chômage	27,3 %	13,6 %	21,5 %
REVENUS DES PARTICULIERS			
Sans revenu	20	70	90
Avec un revenu	965	780	1740
Revenu médian	30 934 \$	23 558 \$	26 446 \$
Revenu moyen	43 675 \$	35 793 \$	40 155 \$

Source : Profil de l'ENM (Enquête nationale auprès des ménages), Lebel-sur-Quévillon, V, Québec, 2011

Le fait que les données démographiques disponibles soient, dans bien des cas, partielles et non à jour, rend tout exercice de comparaison difficile. La population, estimée à 2 260 personnes selon le ministère des Affaires municipales, est plus âgée que la moyenne nationale et le taux de chômage estimé à 10 %⁶ est de trois points plus élevés que pour l'ensemble du Québec. Pour ce qui est de la population active, le revenu moyen est en dessous de moyenne nationale, soit 40 155 \$ contre 45 118 \$ pour le Québec.

En somme, chiffres à l'appui, la Ville de Lebel-sur-Quévillon fait face à des défis importants tant au niveau démographique qu'économique ; des défis auxquels la présente étude tentera d'apporter quelques pistes de solution.

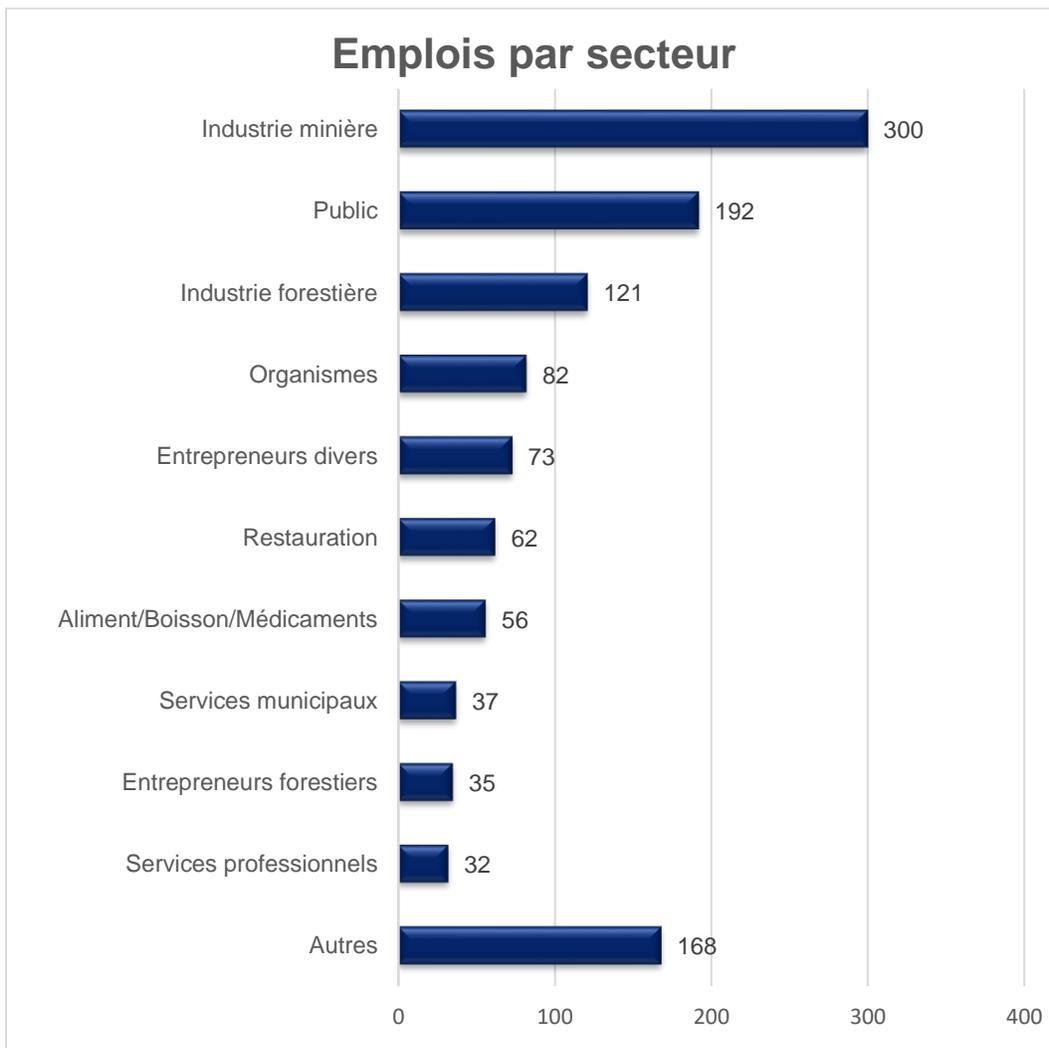
⁶ http://srv129.services.gc.ca/rbin/fra/taux_act.aspx?eiecon_nu=18

11.3 Portrait industriel et des services

11.3.1 Activités économiques de la région

Les données sur l'emploi par secteur, publiées en 2014, permettent d'obtenir un bon portrait de l'activité économique de la région par secteur d'activité.

Graphique 1 : Répartition des emplois par secteur d'activité, Lebel-sur-Quévillon



Source : Statistique Canada

Analyse du secteur industriel

La proportion des emplois issus du secteur minier, de l'industrie forestière et des sous-traitants connexes (entrepreneurs forestiers et divers) représente 44 % de la population active. Les services publics et parapublics occupent quant à eux 28 % des travailleurs. Ces chiffres ne tiennent pas compte de l'arrivée de Nexolia, pour laquelle nous n'avons pas de certitude quant au nombre exact d'emplois ni quand ces postes seront comblés. Le 25 % d'emploi restant se retrouve dans le secteur tertiaire, tels la vente et les services aux résidents.

Analyse du secteur touristique

L'offre touristique de Lebel-sur-Quévillon se concentre sur les avantages naturels de la localisation : plein-air, chasse et pêche. Une première analyse dénote l'absence de produits d'appels qui permettraient d'attirer une nouvelle clientèle touristique dans la région. Le tourisme au Québec a évolué et les gens recherchent à vivre des expériences et s'assurer que leurs journées soient bien remplies. La Ville a su néanmoins bonifier son offre de produits touristiques avec le Festival nautique et le Festival des neiges.

Forces de l'offre touristique

L'offre globale d'activités extérieures est variée et combine diverses activités allant de la chasse, à la pêche aux sentiers pour la motoneige, la marche et pour les randonnées en VTT. Localement, le lac Quévillon, avec ses 40 km² de superficie, offre toute sorte d'activités nautiques à longueur d'année.

Faiblesses de l'offre touristique

L'offre touristique, bien qu'ayant beaucoup de potentiel, permettrait difficilement de subvenir à une demande extérieure du fait du manque de services d'appoints. Par exemple, les services de location d'équipements pour la motoneige, le VTT, le vélo, ou les activités nautiques sont inexistantes. Quant à l'offre d'hébergement, bien que certains établissements bien tenus soient disponibles, il n'existe pas d'auberges ou gîtes haut de gamme pouvant répondre aux besoins d'une clientèle plus fortunée. En ce qui a trait à l'attraction de touristes extérieurs non-résidents de la région, l'offre de produits d'appels « innovants » permettant à la Ville de se différencier est pratiquement inexistante. Si quelques festivals, en particulier le Festival nautique, ont une certaine singularité, le contenu de la programmation reste limité, n'attirant qu'une clientèle locale.

En conclusion, Lebel-sur-Quévillon doit se donner les outils nécessaires pour bonifier son offre touristique en tenant compte de la diversité locale et des événements déjà en place. Pour attirer plus de visiteurs de l'extérieur, il faut d'abord améliorer l'offre de produits touristiques, cibler des clientèles propres pour lesquelles il serait possible d'utiliser et de mettre à profit les forces locales et les infrastructures, dont l'aéroport. Nous élaborerons sur ces différents éléments au cours des prochaines sections.

11.3.2 Employeurs les plus importants

La région de Lebel-sur-Quévillon compte deux (2) grands employeurs – Nystar et Produits Forestiers Résolu. Ces deux (2) employeurs représentent plus de 300 emplois. Située à 50 km de Lebel-sur-Quévillon, la mine Langlois de Nyrstar emploie à elle seule plus de 20 % des travailleurs de la région pour un total de 241 employés. Produits Forestiers Résolu, situé à moins de 20 km de la ville, emploie quant à elle 71 employés.

Mine Langlois (Nyrstar)

241 employés selon les données publiées sur leur site.



Production 2015

- 39 900 tonnes de concentré de zinc
- 2 100 tonnes de concentré de cuivre
- 1 900 onces troy de concentré d'or
- 642 000 onces troy de concentré d'argent

Produits forestiers Résolu, usine Comtois

71 employés selon les données publiées sur leur site.



- Production de bois d'œuvre, d'une capacité de 145 millions de pieds-planche annuellement.
- Production de 2015 – 106 millions de pieds-planche
- Production de 2014 – 114 millions de pieds-planche

Autre employeur important, le **Gouvernement du Québec**

On retrouve le Centre régional de santé et de services sociaux (CRSSS) de la Baie-James, un bureau régional du ministère de l'Énergie et des ressources naturelles (MERN), l'unité de gestion des ressources naturelles de Quévillon ainsi que la Direction de la protection de la forêt (DPF).



L'État des lieux portant sur la connaissance du territoire et le diagnostic ont permis de définir les grandes caractéristiques de la Ville de Lebel-sur-Quévillon. Ainsi, on ne peut que constater que le territoire possède un fort potentiel de développement, généré par sa nature abondante, sa localisation stratégique et sa communauté composée de citoyens de première appartenance.

Ainsi les forces du développement de Lebel-sur-Quévillon sont principalement industrielles et récréotouristiques et s'appuient sur le dynamisme de la communauté et la qualité des richesses naturelles du territoire. Le secteur de la villégiature est une force majeure de la ville qui vient augmenter sa fonction résidentielle.

Cependant la Ville devra faire face à certains enjeux pour assurer un milieu de vie agréable, dynamique et attirant.

CHAPITRE III : VISION STRATÉGIQUE D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

12. VISION STRATÉGIQUE D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

12.1 Utilité d'un énoncé de vision stratégique

Une vision stratégique d'aménagement et de développement permet à une collectivité de se projeter vers l'avenir, afin d'assurer un développement cohérent du territoire qu'elle occupe, pour les prochaines années, voire les prochaines décennies. Le processus d'élaboration d'une vision stratégique permet de prendre le temps de réfléchir collectivement aux enjeux d'aménagement qui touchent le territoire en matière de développement urbain, de protection de l'environnement, d'économie et de ressources naturelles.

La vision stratégique de Lebel-sur-Quévillon devra transparaître au niveau des orientations et stratégies d'intervention du présent plan, mais aussi au niveau des outils réglementaires ainsi que dans tous les projets municipaux. De cette manière, la vision stratégique, les orientations et les stratégies d'intervention qui en découlent deviennent le fondement même de la planification du territoire et le plan d'urbanisme un outil pour sa mise en œuvre.

La vision stratégique oriente le développement à long terme d'une communauté, mais permet de conserver tout de même une marge de manœuvre et la possibilité de réagir aux opportunités ainsi qu'aux événements imprévus qui peuvent se présenter en cours de route.

12.2 Vision stratégique d'aménagement et de développement

Dans son exercice de planification, la Ville de Lebel-sur-Quévillon se donne une vision de développement de son territoire qu'elle intègre au Plan d'urbanisme et que les orientations et les objectifs d'aménagement appuieront. L'énoncé de vision stratégique du présent Plan d'urbanisme projette donc la communauté de Lebel-sur-Quévillon en 2037, avec la prémisse de départ suivante :

« Lieu de richesses et d'aventures, Lebel-sur-Quévillon se réinvente pour assurer un avenir prospère et sécuritaire à ses citoyens ».

En 2037, les Quévillonnais peuvent s'épanouir dans une ville inclusive reconnue pour sa vitalité économique, son environnement social dynamique et son cadre de vie exceptionnel, reflétant le mode de vie auquel ils aspirent.

Lebel-sur-Quévillon est un incontournable de l'économie et du tourisme régional, avec des entreprises de qualité qui prospèrent dans divers domaines et qui sont proactives en innovation.

La vision fournit une image globale indiquant où la collectivité souhaite se situer dans un horizon de planification à long terme, soit dans 15 à 20 ans ou plus. Elle lui indique le chemin à prendre entre le présent et l'avenir. Elle lui fournit un éclairage qui guide ses actions et ses décisions quotidiennes, afin que tous travaillent ensemble pour atteindre les mêmes buts.

CHAPITRE IV : ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET STRATÉGIES DE MISE EN ŒUVRE DU PLAN D'URBANISME

Les grandes orientations d'aménagement et les objectifs qui en découlent reflètent les choix que la Ville de Lebel-sur-Quévillon prendra en matière d'aménagement de son territoire et découlent de la vision stratégique. Ces lignes directrices seront traduites concrètement via les stratégies d'intervention, qui sont les moyens de mise en œuvre du Plan d'urbanisme. Ces stratégies peuvent se définir notamment, par le cadre réglementaire, des politiques ciblées, des programmes d'aide, une campagne d'information ou des projets d'aménagement, d'équipements ou d'infrastructures spécifiques.

13. GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

Les grandes orientations d'aménagement visent, avant toute chose, l'aménagement de milieux de vie de qualité, dans le respect des milieux naturels dans lesquels ils s'insèrent. Ainsi, les stratégies d'intervention qui en découlent sont interreliées et chacune d'elles peut répondre à plus d'une orientation à la fois. Les constats édictés sont un rappel des grands éléments du diagnostic territorial.

Les grandes orientations se déclinent en 5 thèmes :

- 1° Assurer une gestion responsable des ressources naturelles.
- 2° Redéfinir les limites du territoire municipal.
- 3° Préserver et valoriser le noyau urbain.
- 4° Diversifier et renforcer les activités économiques.
- 5° Consolider et encadrer le développement des activités récréotouristiques et la villégiature.

Pour chacune des orientations, un ou plusieurs objectifs et des moyens de mise en œuvre ont été définis. Aussi, afin de rendre opérationnels les moyens de mise en œuvre, les règlements d'urbanisme devront traduire les choix retenus dans le cadre du présent Plan d'urbanisme.

13.1 Orientation 1 : Assurer une gestion responsable des ressources naturelles

La municipalité de Lebel-sur-Quévillon est caractérisée par de nombreux attraits naturels qui doivent être pris en compte dans la planification du territoire.

« Assurer la protection et la mise en valeur des milieux naturels du territoire. »

Objectifs sous-jacents :

- 1° Planifier les projets d'aménagement de manière à favoriser leur intégration aux composantes naturelles existantes ;
- 2° Favoriser les techniques de construction durable (certification LEED ou autre) ;

- 3° Maintenir la qualité des plans d'eau et des cours d'eau, en accordant une protection adéquate aux rives, au littoral et aux plaines inondables ;
- 4° Assurer la conservation, la qualité et la diversité biologique du milieu ;
- 5° Préserver et favoriser l'accès public aux plans d'eau tout en contrôlant les sources de contamination potentielles (nettoyage des embarcations et remorques) ;
- 6° Assurer la protection du couvert forestier et son aménagement durable en exerçant un contrôle adéquat de l'utilisation de cette ressource et en favorisant un équilibre des activités qu'on y retrouve (récolte, loisir, écologie, etc.).

La première orientation se décline en 3 objectifs.

OBJECTIFS	MOYENS DE MISE EN OEUVRE
<p><u>OBJECTIF 1.1</u> Protéger et mettre en valeur la qualité du réseau hydrographique</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1° Intégrer et appliquer les normes découlant de la <i>Politique de la protection des rives, du littoral et des plaines inondables</i>. 2° Maintenir l'accessibilité publique aux berges de lac Quévillon. 3° Aménager une station de nettoyage des embarcations à la descente publique. 4° Assurer la protection d'éventuels puits d'eau potable (villégiature et agroforesterie).
<p><u>OBJECTIF 1.2</u> Maintenir la qualité du couvert forestier</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1° Favoriser un développement multi-ressource qui respecte les principes de développement durable. 2° Maintenir un contrôle sévère de déboisement en bordure des lacs et des cours d'eau. 3° Encadrer l'abattage d'arbre afin de préserver le caractère paysager du territoire.
<p><u>OBJECTIF 1.3</u> Développer les activités agricoles dans le respect des particularités du milieu</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1° Identifier les meilleurs sols agricoles en les désignant « Affectation agroforestière ». 2° Valoriser un milieu agricole dans une perspective de développement durable et d'occupation du territoire. 3° Intégrer dans la réglementation d'urbanisme les activités autorisées. 4° Sensibiliser les futurs exploitants aux pratiques agricoles douces. 5° Favoriser le développement de l'agrotourisme dans une perspective de diversification.

13.2 Orientation 2 : Redéfinir les limites du territoire municipal

La Ville de Lebel-sur-Quévillon souhaite revoir la délimitation de son territoire municipal afin de répondre aux besoins de développement des prochaines années. En effet, avec le secteur de l'exploration et de l'exploitation minière associé au Plan Nord en devenir, les autorités municipales doivent se positionner de façon stratégique pour que Lebel-sur-Quévillon puisse tirer pleinement et durablement parti de son savoir-faire et de ses richesses territoriales et profiter d'importantes retombées économiques, d'une grande importance pour la population et la relance de la ville.

« Cette redéfinition des limites du territoire de Lebel-sur-Quévillon indique le chemin à suivre afin d'aménager et développer le territoire de façon durable et intégrée et que tous et toutes travaillent ensemble pour en faire un territoire prospère, tourné vers l'avenir ».

Objectifs sous-jacents :

- 1° Maintien d'une réserve foncière afin d'assurer la croissance de la ville à moyen et long terme. L'identification d'un nouveau territoire et son acquisition favoriserait également un meilleur contrôle financier et urbanistique ;
- 2° Favoriser le développement et encourager la croissance de la ville tout en respectant la capacité de support du territoire, des infrastructures et de l'environnement naturel.

La deuxième orientation se décline en 2 objectifs.

OBJECTIFS	MOYENS DE MISE EN OEUVRE
<p><u>OBJECTIF 2.1</u></p> <p>S'assurer que le périmètre urbain répond aux besoins de la population</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1° Prévoir des zones permettant la mixité des usages, des zones à vocation uniquement résidentielle et d'autres, à vocation mixte. 2° Maintenir une réserve foncière à l'intérieur du périmètre urbain. 3° Concentrer les fonctions urbaines à l'intérieur du périmètre urbain.
<p><u>OBJECTIF 2.2</u></p> <p>Assurer l'expansion du territoire</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1° Se prévaloir du <i><u>Programme relatif à une cession à titre gratuit de terres du domaine de l'État en faveur des municipalités nordiques</u></i> afin de rendre disponibles de nouveaux espaces nécessaires au développement de la ville (pour les fonctions industrielles et/ou commerciales).

[2019, R. 291, a. 41.](#)

13.3 Orientation 3 : Préserver et valoriser le noyau urbain

Lebel-sur-Quévillon doit se donner des conditions attractives au plan socio-communautaire par la présence sur son territoire de parcs et d'espaces verts et poursuivre ses objectifs en attirant de nouveaux ménages par une offre compétitive et diversifiée de terrains à construire, de contribuer à la création d'un cadre de vie résidentiel de qualité, de réaliser des investissements publics afin d'améliorer les parcs et équipements récréatifs au service de sa population.

« La Ville de Lebel-sur-Quévillon doit être proactive dans la revitalisation de son noyau urbain en adoptant des mesures actives d'accompagnement, notamment, un programme particulier d'urbanisme et un contrôle architectural. »

Objectifs sous-jacents :

- 1° Dynamiser le noyau villageois et les espaces publics existants ;
- 2° Consolider et rénover les endroits stratégiques du centre-ville ;
- 3° Renforcer et embellir les espaces verts existants ou naturels et multiplier les espaces de jeu (enfants) au cœur du noyau urbain; développer un réseau d'espaces verts de façon à structurer le milieu et soutenir la mobilité active ;
- 4° Renforcer l'offre en loisirs et en équipements communautaires, culturels et sportifs pour les résidents.

La troisième orientation se décline en 6 objectifs.

OBJECTIFS	MOYENS DE MISE EN OEUVRE
<p><u>OBJECTIF 3.1</u> Consolider et rehausser la qualité du noyau urbain</p>	<p>1° Élaborer un <i>Programme particulier d'urbanisme</i> (PPU) « Noyau urbain » prenant en considération les balises d'aménagement suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Revitaliser le centre-ville par l'aménagement d'un lieu central de rassemblement. Un lieu de rencontre, d'échange ou de repos soit le « Parc des Générations », afin de donner le coup d'envoi du mouvement de revitalisation du secteur et de démontrer l'implication municipale.</i> • Élaborer un concept d'aménagement de la rue Principale et du boulevard Quévillon intégrant l'expertise de design urbain et d'architecture de paysage.

OBJECTIFS	MOYENS DE MISE EN OEUVRE
<p><u>OBJECTIF 3.1</u></p> <p>Consolider et rehausser la qualité du noyau urbain</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la rénovation des bâtiments de qualité moindre. • Améliorer les aménagements paysagers et le mobilier urbain sur les propriétés publiques et mettre sur pied un programme de plantation et d'entretien d'arbres. • Aménager et distinguer les intersections clés.
<p><u>OBJECTIF 3.2</u></p> <p>Maintenir une offre en équipements publics de qualité</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1° Réaliser un <i>Plan directeur des parcs, espaces verts, équipements sportifs et de loisirs</i> en vue d'adapter les équipements aux besoins de la population de tous les âges. 2° Favoriser la synergie entre les différents équipements existants. 3° Prévoir l'aménagement de nouveaux parcs, îlots de verdure et équipements récréatifs pour les nouveaux secteurs résidentiels. 4° Assurer la qualité de vie et le bien-être de la collectivité en favorisant l'accessibilité pour les citoyens aux arts, à la culture et aux loisirs en maintenant et améliorant les infrastructures et équipements existants. 5° Profiter de la présence du lac Quévillon et des espaces publics à proximité comme levier pour le développement d'une offre récréo-culturelle, afin d'en faire bénéficier la population locale ainsi que les visiteurs. 6° Animer les espaces publics. 7° Déterminer le meilleur type d'aménagement à prioriser en tenant compte de la famille, des rapports intergénérationnels et des besoins en loisirs : parcs et aires de repos à caractère intergénérationnel. 8° Maintenir les activités sportives familiales (soccer, patinage libre, hockey, tennis, skateboard, sentiers pour la raquette et le ski de fond, sentiers pédestres, etc.). 9° Organiser des activités pour les jeunes et les ados. 10° Poursuivre les efforts visant à concentrer l'organisation d'une programmation culturelle.

OBJECTIFS	MOYENS DE MISE EN OEUVRE
<p><u>OBJECTIF 3.3</u></p> <p>Assurer le maintien, le développement et la promotion de la qualité de vie de Lebel-sur-Quévillon</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1° Se doter d'outils de communication modernes pour présenter les attraits du territoire à la population, aux investisseurs et aux visiteurs. 2° Mieux faire connaître les événements de la ville en accompagnant les intervenants locaux ayant pour mission de promouvoir leur secteur et leurs activités. 3° Promouvoir la nouvelle image de marque et celle de ses secteurs d'emploi. 4° Favoriser la connaissance, l'appréciation et la mise en valeur des lieux marquants de la municipalité. 5° Accroître et promouvoir davantage les activités de loisirs adaptés aux besoins des citoyens actuels. 6° Renforcer et promouvoir le sentiment d'appartenance des résidents, ainsi que le mode de vie des Quévillonnais.
<p><u>OBJECTIF 3.4</u></p> <p>Diversifier l'offre résidentielle sans compromettre sa qualité</p>	<ul style="list-style-type: none"> 1° Mettre en œuvre les recommandations de <i>l'Étude sur les besoins en logements sociaux et communautaires de Lebel-sur-Quévillon</i>, réalisée en 2014, en mettant notamment en place une <i><u>Politique municipale d'habitation</u></i>. 2° Favoriser la diversification de l'offre résidentielle et plus particulièrement dans les segments des jeunes ménages familiaux et des retraités. 3° Accompagner les investisseurs privés dans leurs projets de développement. 4° Favoriser la mixité sociale par la diversité des modes de tenures dans les projets résidentiels (locatif, propriété, coopérative, etc.). 5° Régir l'implantation d'habitations intergénérationnelles. 6° Favoriser le développement résidentiel de type « fermette » dans les secteurs définis par la nouvelle affectation « agroforestière ».

OBJECTIFS	MOYENS DE MISE EN OEUVRE
<p><u>OBJECTIF 3.5</u></p> <p>Élaborer une stratégie d'interventions municipales pour augmenter le nombre de résidents</p>	<p>1° Mettre les technologies de l'information au service de la promotion du développement résidentiel et des besoins de consultation des règlements d'urbanisme qui le régissent.</p> <p>2° Mettre en place un <i>Programme de revitalisation domiciliaire</i>.</p> <p>3° Actualiser la <i>Politique familiale et des aînés</i> déjà en place dans le but de faciliter l'intégration des nouveaux citoyens et de favoriser l'épanouissement des plus âgés et intégrer ses recommandations aux autres planifications municipales.</p>
<p><u>OBJECTIF 3.6</u></p> <p>Planifier la réaffectation du milieu de vie du secteur des maisons mobiles</p>	<p>1° Favoriser le réaménagement du secteur des maisons mobiles notamment en resserrant certaines dispositions normatives d'encadrement (marges, aménagement paysager, matériaux, etc.).</p> <p>2° Revoir le remembrement et le lotissement des lots.</p>

[2019, R. 291, a. 42.](#)

13.4 Orientation 4 : Diversifier et renforcer les activités économiques

Si Lebel-sur-Quévillon souhaite insuffler un nouvel ensemble résidentiel, les commerces existants devront se développer et se diversifier pour compléter les activités existantes. Cette diversification se doit d'être analysée en fonction du comportement des clients, de la gamme existante des produits ou services, et de l'environnement en général. Il est donc aujourd'hui indispensable d'avoir un développement économique qui réponde autant aux besoins des résidents qu'à ceux des travailleurs, des villégiateurs et des touristes. Lebel-sur-Quévillon ne doit pas seulement viser à desservir un marché local par des commerces et services orientés vers la qualité de vie et le service à la population, le marché régional et national doivent également être considéré.

Pour sa part, bien que le secteur industriel présente des difficultés conjoncturelles, il offre néanmoins de très bonnes possibilités de développement.

« Lebel-sur-Quévillon doit privilégier une valorisation de son parc industriel, de son centre-ville et du tourisme pour se rendre moins vulnérable au regard de son caractère jusque-là mono-industriel. »

Objectifs sous-jacents :

- 1° Diversifier l'offre faite aux clients et rechercher de nouvelles approches et de nouvelles utilisations afin de répondre à une situation déjà difficile du marché initial ;
- 2° Maintenir une concentration des commerces et services dans les secteurs existants ;
- 3° Favoriser la revitalisation des artères commerciales par une amélioration de l'affichage et des façades des bâtiments commerciaux ;
- 4° Favoriser l'intégration visuelle des établissements commerciaux en améliorant l'affichage et l'aménagement paysager ;
- 5° Consolider les parcs industriels et favoriser l'implantation de nouvelles industries à l'intérieur du parc industriel ;
- 6° Éviter et diminuer les conflits d'usages entre l'industrie et le développement urbain ;
- 7° Développer et organiser les activités aéroportuaires pouvant jouer un rôle stratégique dans la dynamisation de la structure d'emplois du secteur en y attirant des entreprises associées à la grappe industrielle aéroportuaire ainsi que des services complémentaires.

La quatrième orientation se décline en 3 objectifs.

OBJECTIFS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
<p><u>OBJECTIF 4.1</u></p> <p>Optimiser le développement économique de la Ville</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1° Élaborer un <i>Plan stratégique de développement économique</i>. 2° Préserver le noyau commercial et consolider les activités commerciales existantes. 3° S'assurer que le cadre réglementaire favorise l'installation d'une multitude d'usages et d'activités compatibles avec un noyau urbain mixte (logements multifamiliaux, petits commerces de proximité centrés sur le citoyen tels que cafés, bistrot et restos, boulangeries, artisan, usages communautaires, etc.). 4° Reconsidérer les façons de faire en ciblant de nouveaux instruments permettant à la Ville de réunir les conditions d'une croissance économique accélérée et d'un développement durable. 5° Favoriser l'implantation de commerces et de services liés aux activités récréatives.

OBJECTIFS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
<p><u>OBJECTIF 4.1</u></p> <p>Optimiser le développement économique de la Ville</p>	<p>6° Encadrer des stratégies de recrutement et de localisation de commerces en partenariat avec les personnes sources de la municipalité : prospection en appui aux entreprises.</p> <p>7° Collaborer plus étroitement avec les intervenants locaux et les acteurs socio-économiques à la consolidation et au développement des secteurs commerciaux et d'affaires.</p> <p>8° Mettre à jour le cadre réglementaire misant sur la qualité de l'implantation et de l'intégration des nouvelles constructions ainsi que des travaux de rénovation dans le noyau urbain (PIIA) :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Rehausser l'image du noyau commercial. b) Favoriser la rénovation du cadre bâti. c) Favoriser un affichage de qualité et intégré. <p>9° Adapter la réglementation afin de favoriser la qualité de l'affichage, plutôt que la quantité.</p>
<p><u>OBJECTIF 4.2</u></p> <p>Développer la fonction industrielle sur le territoire en fonction du positionnement souhaité, tout en améliorant son attractivité et son dynamisme</p>	<p>1° Favoriser le regroupement d'usages industriels compatibles.</p> <p>2° Faire la promotion du parc industriel en démontrant ses possibilités de développement ainsi que ses avantages afin d'attirer un plus grand nombre d'entreprises.</p> <p>3° Miser sur la relocalisation d'entreprises existantes à l'intérieur du parc industriel.</p> <p>4° Réaliser une étude visant à déterminer les créneaux de positionnement de marché de la fonction industrielle.</p> <p>5° Qualifier les potentiels industriels de Domtar dans le but d'y implanter de nouvelles entreprises qui bénéficieraient de l'infrastructure et des équipements de l'ancienne papetière.</p> <p>6° Mettre les technologies de l'information au service du développement industriel.</p> <p>7° Mettre en place un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour la zone et le parc industriel afin d'assurer un contrôle de la qualité architecturale et urbaine des nouveaux développements.</p> <p>8° Sensibiliser les industries à des pratiques écoénergétiques.</p>

OBJECTIFS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
<p><u>OBJECTIF 4.3</u></p> <p>Valoriser les abords de l'aéroport</p>	<p>1° Faire en sorte que l'aéroport contribue au positionnement de Lebel-sur-Quévillon à l'échelle de Nord-du-Québec.</p> <p>2° Concevoir une entrée de prestige en améliorant la qualité de l'architecture, le traitement du paysage et l'aménagement des voies publiques.</p> <p>3° Structurer le développement du parc industriel en lien avec le secteur de l'aéroport.</p>

13.5 Orientation 5 : Consolider et encadrer le développement des activités récréotouristiques et la villégiature

La cinquième orientation mise sur le développement et la consolidation du récréotourisme, de la récréation, des sports et de la villégiature.

« Lebel-sur-Quévillon doit tirer profit de la qualité des éléments naturels de son territoire, tels que le lac Quévillon et l'arrière-pays forestier, pour favoriser un développement intégré des équipements récréotouristiques et de loisirs. »

Objectifs sous-jacents :

- 1° Répondre aux besoins des résidents en équipements récréatifs, tout en préservant la qualité des milieux naturels (eaux, terre, forêt, montagne) ;
- 2° Répondre aux besoins des visiteurs en matière d'hébergement, d'accueil et d'offre d'activités.

Cette cinquième orientation se décline en 7 objectifs.

OBJECTIFS	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
<p><u>OBJECTIF 5.1</u></p> <p>Soutenir et accompagner le développement des projets à fort potentiel qui généreront un rayonnement et un positionnement régional</p>	<p>1° Favoriser le plein potentiel d'attraction et de rétention de la clientèle extérieure en misant sur les installations municipales existantes (camping, plages publiques, pistes multifonctionnelles, golf, etc.).</p> <p>2° Favoriser et étendre l'implantation d'infrastructures et d'équipements municipaux destinés au développement des activités culturelles et sportives, en harmonie avec l'environnement naturel.</p>

OBJECTIFS	MOYENS DE MISE EN OEUVRE
<p><u>OBJECTIF 5.2</u></p> <p>Développer la capacité et la qualité des structures d'accueil</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1° Mettre en place un <i>comité touristique</i> afin d'élaborer une stratégie de développement et un plan d'action afin de faire la promotion, l'accueil et le développement touristique du territoire. 2° Afin d'être identifiée comme la porte d'entrée sud du Nord-du-Québec et d'inciter les visiteurs à s'arrêter, la Ville de Lebel-sur-Quévillon doit se doter d'un <i>Plan d'accueil touristique</i> visant l'amélioration de la diffusion de l'information touristique sur l'ensemble du territoire. 3° S'assurer que le BIT possède toute l'information nécessaire pour promouvoir les attraits et les sites d'intérêt de Lebel-sur-Quévillon. 4° Marquer les entrées de la Ville par des aménagements distinctifs et signalétiques forts. 5° Aménager des structures d'accueil et d'information aux visiteurs aux endroits stratégiques de la municipalité (pavillon d'information, borne interactive).
<p><u>OBJECTIF 5.3</u></p> <p>Caractériser les espaces de villégiature existants et rendre disponible les sites identifiés selon les principes du développement durable</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1° Réaliser une étude permettant de connaître la situation actuelle des espaces de villégiature, les problématiques rencontrées et les potentiels de développement. 2° Permettre le développement de la villégiature sur le territoire en fonction de la capacité de support du milieu.
<p><u>OBJECTIF 5.4</u></p> <p>Conserver et mettre en valeur à des fins récréatives certains milieux naturels d'intérêt</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1° Évaluer la possibilité d'adopter des dispositions réglementaires adaptées afin de protéger les sites présentant le plus grand intérêt esthétique et identitaire. 2° Prévoir dans la Réglementation d'urbanisme des dispositions relativement à la protection des milieux sensibles : intervention dans la rive, le littoral, les plaines inondables ; les zones à risque de glissement de terrain et d'érosion ; les travaux de déblai et de remblai ; les constructions; les activités forestières ; les usages autorisés ; etc. 3° Aménager des points d'observation mettant en valeur les sites d'intérêt et attirant et prolongeant le passage des visiteurs. 4° Réaliser une étude d'identification et de caractérisation des paysages, éléments identitaires de la Ville. 5° Faciliter l'accès à l'arrière-pays afin d'y développer des activités récréotouristiques.

OBJECTIFS	MOYENS DE MISE EN OEUVRE
<p><u>OBJECTIF 5.5</u></p> <p>Encourager le développement des commerces et de l'hébergement touristique</p>	<p>1° Favoriser l'implantation de gîtes touristiques, d'auberges et des services hôteliers selon leurs particularités.</p> <p>2° Encourager le développement d'établissements destinés au tourisme d'affaires.</p> <p>3° Permettre les commerces liés au développement récréotouristique dans le secteur du lac.</p>
<p><u>OBJECTIF 5.6</u></p> <p>Promouvoir une image de marque et de qualité de l'espace public à l'intérieur du périmètre urbain</p>	<p>1° Mettre en œuvre un <u>Programme de signalisation directionnelle vers les lieux d'intérêt</u>. Exemple avec l'installation de panneaux d'orientation et de bornes d'information. Les panneaux d'orientation indiqueraient les principaux attraits naturels du territoire et les bornes d'information permettraient aux visiteurs d'effectuer des recherches par catégorie d'intervenants et de visualiser l'ensemble de l'offre touristique de la Ville.</p>
<p><u>OBJECTIF 5.7</u></p> <p>Élaborer un <u>Plan de communication de l'offre touristique</u></p>	<p>1° Mettre en œuvre une campagne de promotion et de sensibilisation auprès de sa population locale, des éventuels investisseurs et promoteurs, des touristes et des excursionnistes en mettant en valeur les avantages stratégiques et les attraits offerts par Lebel-sur-Quévillon.</p> <p>2° Mettre en ligne une liste des activités et des attraits touristiques offerts pour chacune des saisons.</p> <p>3° Intégrer les médias sociaux dans la stratégie de commercialisation de l'offre touristique.</p> <p>4° Faire participer les habitants à la promotion touristique de leur territoire : les rendre acteurs de la promotion de leur village et les mettre en relation avec les éventuels visiteurs pour partager leur expertise.</p>

13.6 Synthèses des études et des outils réglementaires à élaborer pour la mise en place du Plan d'urbanisme

La mise en œuvre du Plan d'urbanisme va nécessiter la réalisation des études ou politiques sectorielles suivantes :

- **Plan directeur des parcs, espaces verts, équipements sportifs et de loisirs** – visant à se doter d'un outil de référence, utile à tous les intervenants pour la planification à long terme des actions menées dans les parcs du territoire. Il permettra de créer un réseau intégré adapté et fonctionnel de parcs et d'équipements extérieurs de sports et de loisirs qui saura répondre aux besoins des Quévillonnais.
- **Politique municipale d'habitation** – permettant de « *bien planifier le développement des logements sur le territoire. En effet, les données présentées dans cette étude montrent que la municipalité en est à un point tournant au niveau de son développement résidentiel et qu'une planification doit être faite.*⁷ »
- **Programme de revitalisation domiciliaire** – adopter un règlement visant à encourager la rénovation et la construction domiciliaire à l'intérieur du périmètre urbain.
- **Politique familiale et des aînés** (à actualiser) – pour répondre aux attentes des aînés et des familles et ainsi, améliorer leur qualité de vie. Cette mise à jour pourrait être l'occasion d'adapter ses services et d'encourager le vieillissement actif.
- **Plan stratégique de développement économique** – ce plan aidera la Ville dans ses actions, ses choix et ses décisions en matière de développement économique pour les années à venir, tout en tenant compte de l'ordre des priorités du plan, de ses capacités financières et de ses ressources humaines. C'est un moyen d'influencer la trajectoire de développement d'une communauté.
- **Plan d'accueil touristique** – afin de mettre en place une stratégie visant à offrir et encadrer les services à la clientèle touristique en matière d'accueil et d'information touristique.
- **Étude sur les espaces de villégiature** – afin de bien planifier et gérer la villégiature.
- **Programme de signalisation directionnelle vers les lieux d'intérêt** – se doter d'un système de signalisation intégré permettant d'orienter efficacement le visiteur. Un outil de cadrage garantissant la cohérence de la signalisation directionnelle.
- **Plan de communication de l'offre touristique** – qui permettra d'analyser la qualité de l'accueil et de l'offre touristique de même que l'efficacité des outils de communication utilisés. Ce plan visera à augmenter la notoriété de Lebel-sur-Quévillon et positiver son image sur le marché.

⁷ *Étude sur les besoins en logements sociaux et communautaires de Lebel-sur-Quévillon, janvier 2014. Université du Québec en Abitibi-Témiscamingue, Chaires Desjardins en développement des petites collectivités. Par Stéphane Grenier, Patrice Leblanc, Robert Cadieux, Geneviève Roussy et Caroline Saint-Jacques.*

13.6.1 **Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale**

La mise en œuvre du plan d'urbanisme va également nécessiter l'adoption d'un **Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)**, visant à optimiser l'implantation et l'intégration des travaux et ouvrages dans le secteur du noyau urbain de la Ville.

De plus en plus, le contrôle du développement, au seul moyen du cadre réglementaire et normatif, s'avère insuffisant pour assurer la qualité des projets, particulièrement en ce qui concerne l'implantation des bâtiments, l'aménagement des terrains, l'intégration architecturale et la qualité de l'affichage. Or, les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permettent aux municipalités d'exiger d'un projet, en plus de respecter les dispositions normatives des règlements d'urbanisme, qu'il réponde également à des critères et objectifs qualitatifs adoptés à l'intérieur d'un plan d'intégration et d'implantation architecturale (PIIA).

Un règlement de plan d'intégration et d'implantation architecturale (PIIA) peut permettre de contrôler la qualité des éléments suivants :

- l'implantation, l'architecture et l'aménagement paysager de certains usages commerciaux, industriels, communautaires et résidentiels autorisés dans certains secteurs du territoire ;
- la modification de l'affichage commercial existant ainsi que tout nouvel affichage sur l'ensemble du territoire ;
- la rénovation, l'agrandissement et la démolition d'un immeuble possédant un intérêt culturel, patrimonial, historique ou architectural.

En vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, un règlement de plan d'intégration et d'implantation architecturale (PIIA) doit :

- indiquer toutes les zones ou catégories de constructions, de terrains ou de travaux visés ;
- déterminer les objectifs ainsi que les critères permettant d'évaluer l'atteinte de ces objectifs ;
- prescrire le contenu minimal des plans à exiger ;
- prescrire les documents qui doivent accompagner les plans ;
- prescrire la procédure assujettie à l'approbation des plans.

Sur le territoire de la Ville de Lebel-sur-Quévillon, un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est prévu dans le noyau villageois (objectifs et critères liés à l'insertion villageoise, à la rénovation des façades et à l'affichage, à la rénovation résidentielle, à la rénovation de bâtiments patrimoniaux, etc.).

13.6.2 **Règlement sur les usages conditionnels**

L'adoption d'un règlement sur les usages conditionnels permet d'assouplir la réglementation en autorisant l'implantation d'usages socialement acceptables et compatibles avec le milieu sans qu'il soit nécessaire de modifier la réglementation en vigueur. Chaque demande est traitée individuellement et l'autorisation est accordée sur une base discrétionnaire. En ce sens, le conseil municipal peut imposer toute condition qu'il juge appropriée relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage. Le règlement sur les usages conditionnels doit prévoir :

- dans quelles zones délimitées par le règlement de zonage il peut y avoir des usages conditionnels et, pour chacune, quels sont les usages admissibles ;
- les documents devant accompagner la demande d'autorisation ;
- les critères d'évaluation des demandes d'autorisation.

[2019, R. 291, a. 43.](#)

13.6.3 **Programme particulier d'urbanisme**

Le plan d'urbanisme prévoit de structurer les travaux de revitalisation par l'élaboration d'un **Programme particulier d'urbanisme (PPU)**. Cet outil, encadré par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme LAU (chapitre A-19.1)* permet aux municipalités de structurer leurs actions et d'avoir accès à certains leviers de développement.

La Ville peut donc se doter d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) lorsqu'un secteur fait l'objet de préoccupations particulières. Ce document permet d'apporter plus de précisions quant à l'aménagement du territoire. Un PPU doit obligatoirement comprendre les grandes orientations d'aménagement pour le territoire concerné.

Il peut également comprendre :

- l'affectation du sol et la densité de son occupation ;
- le tracé projeté et le type de voies de circulation ;
- la nature, l'emplacement et le type d'équipements et d'infrastructures ;
- les dispositions réglementaires nécessaires, etc.

Sur le territoire de la Ville de Lebel-sur-Quévillon, ce PPU s'appliquera au secteur du noyau urbain (volet culturel, secteurs commerciaux, espaces disponibles pour l'implantation d'équipements à caractère local, continuité du noyau villageois et son interrelation avec les quartiers adjacents).

LAU : Art. 85.

Un plan d'urbanisme peut aussi comprendre un programme particulier d'urbanisme pour une partie du territoire de la municipalité.

(...)

Un programme particulier d'urbanisme applicable à la partie du territoire de la municipalité désignée comme son « centre-ville » ou son « secteur central » peut aussi comprendre un programme d'acquisition d'immeubles en vue de leur aliénation ou de leur location à des fins prévues dans le programme particulier d'urbanisme. La municipalité peut réaliser ce programme d'acquisition d'immeubles lorsque sont en vigueur le programme particulier d'urbanisme et les règlements d'urbanisme conformes à ce programme.

La municipalité peut également acquérir tout immeuble situé dans la partie de son territoire désignée comme son « centre-ville » ou son « secteur central », même si son acquisition n'est pas prévue par un programme d'acquisition d'immeubles, en vue de l'aliéner ou de le louer à une personne qui en a besoin pour réaliser un projet conforme au programme particulier d'urbanisme, si cette personne est déjà propriétaire ou bénéficiaire d'une promesse de vente de terrains représentant les deux tiers de la superficie dont elle a besoin pour réaliser le projet.

13.6.4 Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble

Le règlement sur les **Plans d'aménagement d'ensemble** (PAE) dicte une série de critères pour le développement résidentiel en tenant mieux compte des milieux naturels (développement en grappes).

Le PAE offre un contrôle à la fois souple et complet de l'aménagement de ces parties du territoire. Dans des zones délimitées à l'avance, il permet à la Ville de définir de façon générale la nature et les caractéristiques souhaitées pour leur développement.

Afin d'obtenir cette approbation, le PAE doit respecter certains objectifs que la Municipalité a préalablement énoncés sous forme de critères d'évaluation. Ces critères peuvent notamment tenir compte des caractéristiques particulières du site ainsi que des préoccupations relatives à la qualité des constructions et de l'aménagement des terrains.

Cette approche d'évaluation des projets à partir de critères plutôt que de normes favorise la recherche de concept de développement permettant les échanges entre la Ville et les promoteurs.

L'utilisation de cette technique discrétionnaire nécessite, au préalable, une réflexion sur la vocation future des secteurs concernés afin de pouvoir définir des objectifs d'aménagement et des critères d'évaluation qui permettront d'encadrer les projets et qui faciliteront leur évaluation.

Plusieurs secteurs à développer seront assujettis à un plan d'aménagement d'ensemble sur le territoire de Lebel-sur-Quévillon.

[2019, R. 291, a. 44.](#)

CHAPITRE V : LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Le concept d'organisation spatiale démontre les différents secteurs nécessitant une intervention ou une consolidation. Il traduit également les orientations mises de l'avant dans le chapitre IV.

Le concept d'organisation spatiale répond à plusieurs objectifs :

- 1° Consolidation du milieu urbanisé par une mise en valeur des espaces situés au cœur du centre-ville de façon à optimiser le caractère habité de la Ville, son animation et sa visibilité ;
- 2° Préservation des milieux naturels et paysagers présentant un potentiel important et sous-estimé pour le développement du territoire de manière à refléter les valeurs identitaires du territoire ;
- 3° Une mise à profit du rôle structurant des attraits naturels que sont, le lac Quévillon, la forêt et son camping aiderait à unir la Ville et faire valoir son caractère récréotouristique.

14. UN NOYAU VILLAGEOIS À CONSOLIDER

Le noyau villageois possède un potentiel de développement et de revitalisation certain qui lui permettra d'accroître son dynamisme et son attractivité.

En effet, les fonctions commerciales du centre-ville sont aujourd'hui affaiblies, c'est pourquoi il serait bénéfique de mettre en valeur ce noyau urbain. Le Plan d'urbanisme vise donc à positionner ce secteur en tant que centre d'activités mixtes. En ce sens, le noyau urbain fera l'objet de nombreuses interventions, dictées par un Programme particulier d'urbanisme. La revitalisation de ce secteur visera, entre autres, à assurer une mixité des fonctions, à offrir une animation commerciale, à aménager et embellir le domaine public, à créer un certain dynamisme au cœur de la Ville engendrant par le fait même une fréquentation plus importante du secteur et un impact économique potentiellement plus fort.

15. UNE ZONE INDUSTRIELLE À CONSOLIDER ET UN PARC INDUSTRIEL À REVALORISER ET DÉVELOPPER

La zone industrielle située à l'ouest du périmètre urbain est à consolider puisque partiellement construite. Sa localisation ne crée aucune nuisance au développement de la Ville et ne crée aucune coupure dans le tissu urbain. Elle est en retrait par rapport aux résidences, même si elle semble proche de la zone accueillant les maisons mobiles. Il est donc préférable de diriger les fonctions industrielles dans ce secteur et de favoriser seulement les activités industrielles légères et commerciales plus lourdes.

Le parc industriel et le site de Nexolia (anciennement Domtar) s'avèrent hautement stratégiques. Par sa localisation avantageuse à l'est du territoire de nombreuses entreprises pourraient bénéficier d'une visibilité accrue. En termes d'infrastructures de transport, le parc est proche de l'aéroport de Lebel-sur-Quévillon. La Ville cherche à maintenir et renforcer le positionnement de son parc industriel. En ce sens, la requalification du terrain de Domtar et l'implantation d'une entreprise « cœur » dans le parc pourraient entraîner l'arrivée d'une grappe d'entreprises connexes et ainsi renforcer le positionnement industriel de Lebel-sur-Quévillon. L'acquisition de ses terrains par la Ville serait hautement stratégique dans le contrôle et l'autodétermination de son développement industriel.

À noter qu'une nouvelle zone industrielle est prévue à l'extérieur du périmètre urbain. Située au nord-ouest de l'aéroport, elle prévoit des industries lourdes dont certaines sont directement en lien avec l'industrie minière.

[2019, R. 291, a. 45.](#)

16. DES SECTEURS RÉSIDENTIELS À DÉVELOPPER

Cinq secteurs ont été ciblés afin d'accueillir une fonction résidentielle ou mixte à plus long terme.

- Trois secteurs se trouvaient déjà à l'intérieur du périmètre urbain ;
- Un quatrième secteur, à l'ouest du territoire, était en partie à l'extérieur dudit périmètre. Cependant, puisque ce secteur est un terrain municipal, il a été inclus dans le périmètre urbain ;
- Le cinquième secteur se situait jusqu'à présent à l'extérieur du périmètre urbain. Là encore ce terrain appartenait à la Ville, il était donc permis d'agrandir le périmètre urbain afin d'intégrer l'ensemble des secteurs au milieu urbanisé.

[2019, R. 291, a. 46.](#)

17. PLUSIEURS SECTEURS RÉCRÉATIFS À DÉVELOPPER OU CONSOLIDER

La Ville de Lebel-sur-Quévillon comporte un cadre paysager d'une grande valeur, associé principalement à la présence de vastes espaces boisés qualifiés de « milieux naturels et récréatifs d'intérêt ». Les espaces occupés au pourtour du lac Quévillon sont à la fois des lieux de récréation, de détente, de villégiature, mais aussi des espaces naturels permettant le maintien de la biodiversité. Lebel-sur-Quévillon possède beaucoup d'atouts qui sont malheureusement peu mis en valeur. Mentionnons, entre autres, le pôle récréotouristique situé le long du lac Quévillon au nord-ouest du périmètre urbain. Le terrain de camping municipal, la plage municipale, le chalet de ski de fond et le kiosque touristique sont implantés dans ce secteur. En outre, le Plan d'urbanisme y favorisera l'implantation d'infrastructures récréotouristiques complémentaires à ce que l'on retrouve déjà sur le territoire et qui respecte la qualité des milieux naturels.

De plus, d'autres équipements et aménagement desservent la population, tels que le sentier pédestre et le réseau cyclable qui sont bien établis, le centre communautaire (arène, parc de skate, judo-karaté-boxe, etc.) en plein cœur du centre-ville, plusieurs infrastructures sportives disséminées à l'intérieur du périmètre urbain, le terrain de golf, etc.

Le Plan d'urbanisme souhaite par ailleurs intégrer une stratégie de valorisation de la marina qui demeure un espace sous-exploité à mettre en valeur.

Enfin, le secteur Rapide-des-Cèdres, propriété de la Ville et hameau construit autour d'une scierie, situé à environ 5 km de Lebel-sur-Quévillon sur la route 113, et sur la rive est de la rivière Bell, est un site véritablement structurant du développement du territoire.

18. DEUX AXES DE PÉNÉTRATION À AMÉLIORER

Deux principaux axes de pénétration permettent de parvenir à Lebel-sur-Quévillon à partir de la route 113, le chemin du Moulin et le boulevard Quévillon. Ces axes constituent la première image perçue par les visiteurs, ils constituent donc la vitrine de Lebel-sur-Quévillon. Cette dernière se doit donc de rehausser le paysage urbain le long de ses axes par la détermination d'une image distinctive, « une signature », qui permettra de créer un lien fort, par des aménagements et une signalisation adéquate, un atout majeur pour la municipalité.

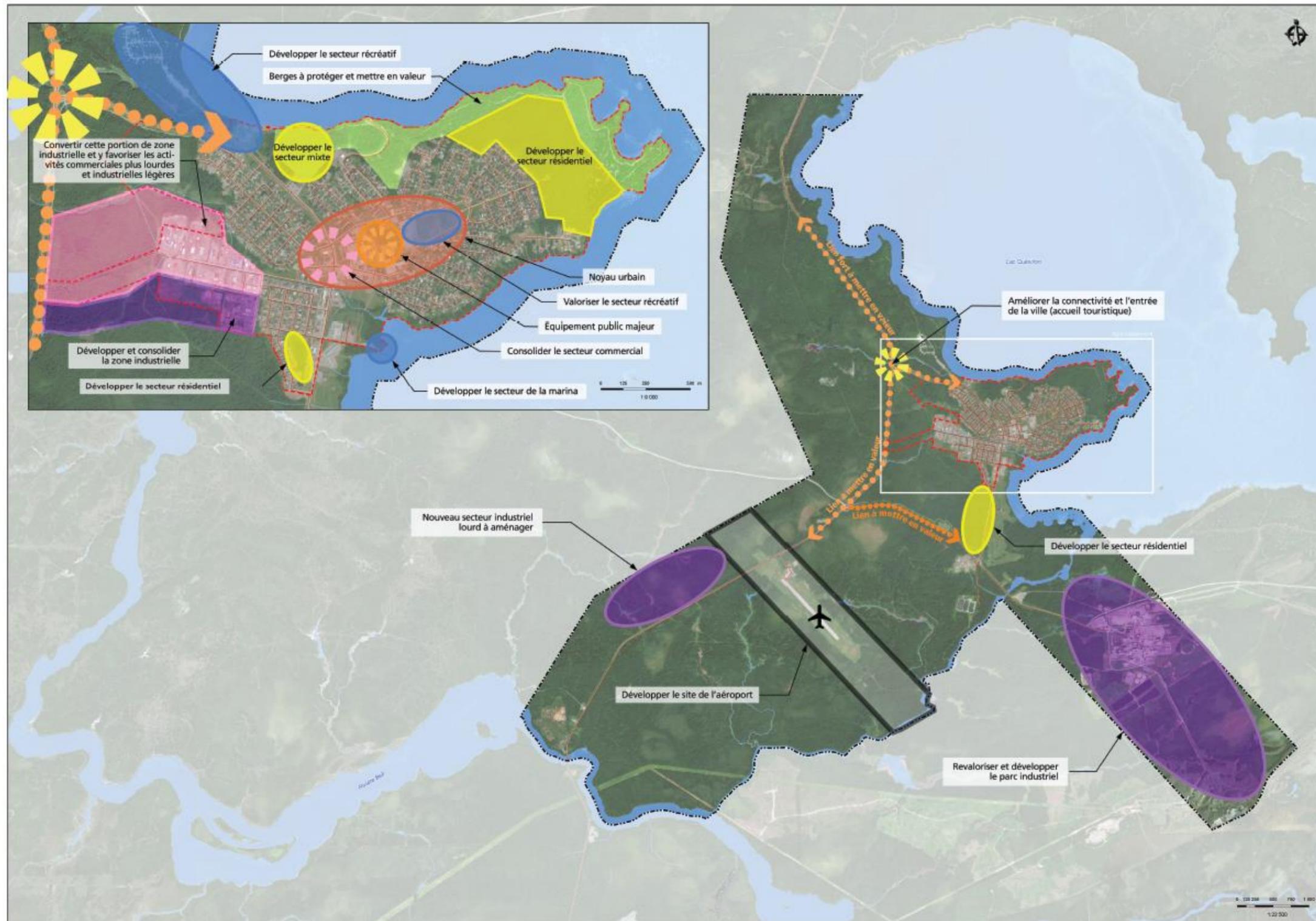
Ainsi, des efforts doivent être entrepris pour faciliter l'accès au centre-ville. Les interventions futures permettront de revitaliser ces deux corridors dans une préoccupation d'embellissement, de convivialité, mais aussi de sécurité des usagers.

À cet effet, le réaménagement de l'entrée nord a déjà été amorcé puisque des travaux de réfection (pavage et éclairage) sont en cour. Ces travaux marqueront de façon significative l'entrée de la Ville. Le visuel rendu constituera une belle occasion pour Lebel-sur-Quévillon de donner une bonne première impression. Cette entrée doit refléter les contextes économique, culturel et historique du territoire dans lequel on entre.

La revitalisation des entrées et du noyau urbain contribuera à l'essor économique du territoire. Lorsqu'elle est réalisée adéquatement, avec le soutien de l'ensemble des acteurs, elle dynamise les lieux, attire les investisseurs et les touristes, et devient la fierté de ses résidents.

19. UNE CEINTURE VERTE À PROTÉGER ET À METTRE EN VALEUR

La Ville de Lebel-sur-Quévillon bénéficie d'une ceinture verte, une sorte de zone tampon entre le périmètre urbain et le lac Quévillon. Cette ceinture verte permet de doter la Ville d'une véritable vision environnementale. En effet, la ceinture verte vise la protection de la biodiversité, met en valeur les espaces naturels et contribue à créer un réseau de parcs nature. Elle vise la conservation de milieux naturels et concilie le potentiel récréotouristique et la préservation du patrimoine naturel et paysager de la Ville. Dans l'ensemble, la ceinture verte assure le contrôle de la qualité de l'environnement naturel et la mise en valeur des paysages présentant un intérêt pour l'ensemble du territoire.



CHAPITRE VI : AIRES D'AFFECTATION DES SOLS ET DENSITÉS DE CONSTRUCTION

20. CADRE DE PLANIFICATION TERRITORIALE

20.1 Périmètre d'urbanisation

La délimitation du périmètre urbain de Lebel-sur-Quévillon a été reconfigurée de manière à ajouter deux superficies, le tout tel qu'illustré sur la carte ci-après. Cette reconfiguration consiste à prolonger le secteur résidentiel localisé au nord-est du noyau villageois, ainsi que de prolonger le périmètre urbain au sud.



Agrandissement du périmètre urbain



Source : GO Azimut, décembre 2019.

Ainsi, le périmètre d'urbanisation englobe la ceinture verte, deux zones récréatives, les zones urbanisées ainsi que les réserves d'urbanisation vouées à de futurs développements. Sa superficie totale de 353,73 ha (3,54 km²) couvre plus de 8% du territoire municipal terrestre.

Le périmètre d'urbanisation regroupe donc 4 types d'aires territoriales :

1. La ceinture verte que l'on souhaite conserver et protéger de tout développement urbain et qui représente une superficie d'un peu plus de 35 ha, soit 9,9 % du périmètre urbain.
2. Deux zones récréatives, le secteur de la plage et le secteur du golf qui représentent à elles deux 10,6 ha, soit 3% du périmètre urbain.
3. La zone prioritaire d'aménagement à l'intérieur du périmètre urbain est d'une superficie de 234,25 ha, soit 56,9% du périmètre urbain, incluant les quartiers bâtis existants et vouée prioritairement au développement urbain de la Ville. L'objectif est de favoriser le développement futur de la fonction résidentielle vers des secteurs propices. Lorsque les zones prioritaires sont remplies, d'autres secteurs vacants constituent alors une réserve de terrains pour de futurs développements. On retrouve également une zone prioritaire d'aménagement, mais cette fois-ci à l'extérieur du périmètre urbain. Cette zone est destinée aux futurs développements commerciaux et industriels et représente une superficie de 33 ha. Comme cette dernière est située sur des terres appartenant à l'État, une demande devra être formulée pour agrandir le périmètre urbain et ainsi répondre aux besoins urgents de terrains afin de soutenir le développement de futurs projets commerciaux et industriels sur le territoire municipal (voir l'objectif 2.2 de l'orientation 2).
4. La réserve d'urbanisation occupe 106,73 ha, soit 30,2% du PU du périmètre urbain. Ces espaces sont dédiés à une urbanisation ultérieure et à certaines conditions (développement à moyen (5 à 10 ans) ou long terme (10 ans et plus)).

Le périmètre d'urbanisation comprend le noyau villageois, les usages résidentiels, industriels, commerciaux et de services et institutionnelles. Le reste du cadre de gestion territoriale municipal est situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.

[201, R. 291, a. 48.](#)

20.1.1 Zone prioritaire d'aménagement

Cette zone constitue l'espace urbanisé central de Lebel-sur-Quévillon où se concentre la plus grande densité et diversité d'occupation du sol. C'est l'endroit propice à l'implantation d'équipements d'envergures (santé, éducation, culture, etc.).

Les principaux objectifs de développement recherché pour la zone prioritaire d'aménagement sont les suivants :

- S'assurer que la zone prioritaire d'aménagement réponde aux besoins de la population locale et offre une variété d'emplacements à des fins résidentielles, commerciales, industrielles et publiques ;
- Rentabiliser les infrastructures existantes et favoriser l'implantation ainsi que l'expansion des équipements et des infrastructures publics à l'intérieur de la zone prioritaire d'aménagement ;
- Favoriser l'implantation des activités résidentielles, commerciales et publiques à l'intérieur de la zone prioritaire d'aménagement ;
- Consolider les espaces commerciaux et de services dans le noyau urbain ;
- Favoriser un tissu urbain habité empreint par sa qualité de vie et connecté aux équipements et aux services.

20.1.2 Réserve urbaine

Cinq secteurs sont en mesure de répondre à une fluctuation de la demande future ou à des besoins d'ajustement, résultat des contextes changeants. Les secteurs en question sont :

- La pointe, à l'est du périmètre d'urbanisation ;
- Le secteur au nord-ouest du quartier Saules-Pruniers-Pommiers ;
- Boisé à l'est de la plage publique et au nord de l'hôpital ;
- Espace vert à l'est des deux parcs de maisons mobiles ;
- Le nouveau secteur au sud du périmètre urbain.

Des mesures devront encadrer le développement et l'utilisation de cette réserve d'urbanisation, notamment :

- Un développement de type ponctuel est seulement autorisé le long des rues existantes ;
- La présence de parcs et d'espaces verts de quartier, de commerces et des services de proximité ainsi que des équipements d'utilité publique sont permis.

[2019, R. 291, a. 49.](#)

20.2 Modification des limites municipales

Il est fortement recommandé d'agrandir les limites municipales existantes suite à l'entrée en vigueur du présent Plan d'urbanisme. À cet effet, la Ville de Lebel-sur-Quévillon peut se prévaloir du **Programme relatif à une cession à titre gratuit de terres du domaine de l'État en faveur des municipalités nordiques**. Dans les faits, ce programme permet « *aux municipalités situées sur le territoire du Plan Nord qui doivent trouver rapidement des solutions à des défis de gestion, générés par une croissance urbaine importante, de rendre disponibles de nouveaux espaces nécessaires au développement de secteurs résidentiels, commerciaux et industriels.* »

21. AFFECTATIONS DES SOLS ET DENSITÉS DE CONSTRUCTION

21.1 Aires d'affectation des sols

L'attribution à un territoire donné d'une affectation découle des grandes orientations d'aménagement de la Municipalité établies au présent Plan d'urbanisme. Cette attribution prend également en compte les acquis de certains milieux bâtis ainsi que les impératifs de développement et de conservation préconisés. La spatialisation de ces grandes affectations en **aires d'affectation** peut être visualisée au *Plan des aires d'affectations des sols* en annexe A.

Les aires d'affectation ont été divisées en 7 catégories. Le *Règlement de zonage* assurera le découpage de chaque aire d'affectation en zones distinctes et déterminera les usages autorisés dans chacune, selon la nature du milieu. Les 7 aires d'affectation du présent Plan d'urbanisme sont les suivantes :

- L'affectation « Urbaine » (zone prioritaire d'aménagement et zone de réserve) ;
- L'affectation « Ceinture verte » ;
- L'affectation « Publique » ;
- L'affectation « Industrielle » ;
- L'affectation « Récréative » ;
- L'affectation « Aéroportuaire » ;
- L'affectation « Agroforestière ».

21.2 Description des affectations à l'intérieur du périmètre urbain

Les tableaux qui suivent indiquent quels sont les groupes d'usages compatibles dans chacune des aires d'affectation, de même que les différentes restrictions ou conditions d'exercice d'un usage. Ces tableaux serviront entre autres à élaborer les règlements d'urbanisme et guideront la Ville lors de la présentation de différents projets d'aménagement, notamment lorsqu'une modification réglementaire sera requise.

21.2.1 Affectation « Urbaine »

Cette aire d'affectation comprend une grande partie du périmètre d'urbanisation de Lebel-sur-Quévillon. Cette affectation privilégie le maintien de sa vocation multifonctionnelle et regroupe les fonctions résidentielles, tous les types de commerces et de services, et les industries légères, sauf celles de grande envergure qui sont réservées pour le parc industriel, ainsi que les activités institutionnelles, de services publics, récréatives et de loisirs que l'on retrouve habituellement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

La vocation de cette affectation consiste à protéger le caractère du milieu existant et à satisfaire les besoins actuels et futurs en matière d'habitation. Plus précisément, c'est à l'intérieur de cette aire que l'essentiel de la mise en valeur des potentiels du territoire s'effectuera en excluant les industries et les commerces lourds.

AFFECTATION URBAINE « ZONES PRIORITAIRES D'AMÉNAGEMENT »	
USAGES DOMINANTS	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Habitation. ✓ Maison mobile et unimodulaire. ✓ Établissement commercial et de services de desserte locale ou régionale, commerce avec entreposage et industrie légère n'entraînant aucune nuisance sur le milieu habité. ✓ Service et équipement public et communautaire (centre sportif et/ou récréatif), institutionnel (école, hôpital). ✓ Parcs et espaces verts. ✓ Les équipements et les infrastructures d'utilité publique ainsi que les réseaux d'énergie et de communication.
USAGES COMPLÉMENTAIRES	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Les commerces et les services complémentaires à l'activité résidentielle.
DENSITÉ	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Faible densité : de 0 à 30 logements à l'hectare. ✓ Moyenne densité : de 25 à 50 logements à l'hectare. ✓ Forte densité : plus de 50 logements à l'hectare.
NOTES	<ul style="list-style-type: none"> ✓ L'habitation faible densité se compose principalement de maisons unifamiliales et bifamiliales. Elle constitue la plus grande affectation résidentielle de la municipalité. ✓ L'habitation moyenne densité est représentée par l'unifamiliale en rangée, l'habitation bifamiliale isolée et jumelée. ✓ L'habitation forte densité se concentre dans deux zones où les logements multifamiliaux sont permis, en plus des deux autres types. ✓ Les maisons mobiles sont circonscrites dans un secteur particulier où seule leur implantation est prévue.

AFFECTATION URBAINE « ZONES DE RÉSERVE »	
USAGES DOMINANTS	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Habitation : <ul style="list-style-type: none"> > unifamiliale isolée > bifamiliale isolée > jumelée isolée > jumelée bifamiliale ✓ Multifamiliale <ul style="list-style-type: none"> > de 4 à 6 logements > de 6 à 12 logements ✓ Uniquement les commerces et les services de proximité. ✓ Parcs et espaces verts. ✓ Les équipements et les infrastructures d'utilité publique ainsi que les réseaux d'énergie et de communication.

AFFECTATION URBAINE « ZONES DE RÉSERVE »	
USAGES COMPLÉMENTAIRES	✓ Les commerces et les services complémentaires à l'activité résidentielle.
DENSITÉ	✓ Faible densité : 0 à 30 logements à l'hectare. ✓ Moyenne densité : de 30 à 40 logements à l'hectare.

[2019, R. 291, a. 50.](#)

21.2.2 Affectation « Ceinture verte »

Cette aire d'affectation est délimitée par les berges du lac Quévillon et les boisés de la pointe. Elle vise, avant toute autre activité, une gestion saine et durable de l'ensemble des ressources que renferme le domaine forestier. Cette ceinture vise également à assurer le respect de l'intégrité de ce milieu en y limitant les fonctions compatibles et à limiter la progression de l'urbanisation. Les activités de récréation extensive, tels les sentiers de ski de fond, de marche ou de vélo, sont facilement accessibles pour les usagers.

La ceinture verte doit servir à la mise en valeur et au développement de la zone littorale.

AFFECTATION CEINTURE VERTE	
USAGES DOMINANTS	✓ Parcs et espaces verts. ✓ Les activités récréatives intensives telles que les bases de plein air, les centres d'interprétation de la nature. ✓ Les activités récréatives extensives telles que les sentiers de randonnée pédestre, de vélo, de ski de fond, de motoneige, de quad.
NOTES	✓ Les règlements d'urbanisme devront prévoir des dispositions réglementaires visant à protéger le couvert forestier de la ceinture verte.

21.3 Description des affectations à l'extérieur du périmètre urbain

21.3.1 Affectation « Publique »

Cette affectation comprend le cimetière situé au sud-ouest du périmètre urbain sur le chemin du Moulin, les équipements et les infrastructures d'utilité publique ainsi que les réseaux d'énergie et de communication.

AFFECTATION PUBLIQUE	
USAGES DOMINANTS	✓ Cimetière. ✓ Équipement ou infrastructure d'assainissement et de traitement des eaux. ✓ Équipement majeur de collecte, de tri, de valorisation et d'élimination de matières résiduelles. ✓ Équipement majeur d'entreposage et d'élimination des neiges usées.

21.3.2 Affectation « Industrielle »

Cette aire d'affectation correspond aux zones industrielles et au parc industriel existants. Elle reconnaît 3 secteurs :



1. La zone industrielle existante, située à l'intérieur du périmètre urbain, mais dont les limites débordent à l'extérieur du PU, au sud du boulevard Industriel. Situé à l'ouest du territoire, ce pôle d'activités commercialo-industrielles donne beaucoup de possibilités aux entrepreneurs. C'est un secteur qui jouit d'une localisation stratégique avec une porte d'entrée envisagée par le boulevard Industriel à la jonction avec la route 113. Les activités qu'on y retrouve requièrent ordinairement des terrains de petites à moyennes dimensions et génèrent des nuisances inférieures à celles de l'industrie lourde.
2. Le parc industriel existant, situé à l'extérieur du périmètre urbain, est voué à des activités commerciales ou industrielles susceptibles de générer des impacts modérés à élevés sur leur milieu. Avec ce parc industriel, la Ville de Lebel-sur-Quévillon désire créer un pôle d'attraction fort où seront concentrées des activités industrielles, ainsi que de grands consommateurs d'espace. Ce secteur sera à privilégier pour le développement industriel de grande envergure du territoire. Considérant les impacts négatifs engendrés par l'activité industrielle, la Ville de Lebel-sur-Quévillon devra s'assurer que les industries de grandes et moyennes importances se concentrent dans le parc industriel existant.
3. Une nouvelle zone industrielle est prévue à l'extérieur du périmètre urbain, au nord-ouest de l'aéroport. Cette zone est caractérisée par des activités susceptibles de générer des nuisances importantes pour les autres fonctions à proximité. On retrouvera, entre autres, les industries reliées à la matière première, la fabrication de produits explosifs, de détonateurs pour explosifs et de dispositifs explosifs, etc.

Aussi, afin d'éviter et diminuer les conflits d'usages entre l'industrie et le développement urbain, lorsque la réglementation de zonage permet l'implantation ou le maintien d'un usage industriel qui génère des nuisances sonores ou visuelles, des mesures de mitigation appropriées devront être imposées au propriétaire de l'immeuble.

AFFECTATION INDUSTRIELLE	
USAGES DOMINANTS	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Industrie légère, caractérisée par des activités de transformation de la matière première ou de produits issus de la production de l'industrie lourde pour en faire des biens finis ou semi-finis. ✓ Industrie lourde pouvant entraîner des nuisances sur le milieu habité. ✓ Les commerces lourds, caractérisés par des activités génératrices de nuisances pour leur environnement et impliquant généralement des aires d'entreposage extérieur importantes.

AFFECTATION INDUSTRIELLE	
USAGES COMPLÉMENTAIRES	✓ Les équipements et les infrastructures d'utilité publique ainsi que les réseaux d'énergie et de communication.
NOTES	✓ Les règlements d'urbanisme devront prévoir les zones où sont autorisés les commerces à incidence élevée de façon à assurer la dominance des usages industriels au sein des parcs industriels.

2019, R. 291, a. 51.

21.3.3 Affectation « Récréative »

Cette affectation a pour objectif de reconnaître la vocation récréative de certains secteurs de Lebel-sur-Quévillon où l'on observe des activités et des équipements récréatifs ou qui présentent des potentiels de développement pour cette fonction. Ces secteurs sont destinés aux loisirs, au plein air et aux activités sportives. Elle comprend le secteur incluant la plage, le chalet de ski de fond et le camping municipal ainsi que le golf.

Conformément aux orientations, la municipalité souhaite se donner l'opportunité d'accueillir sur son territoire des activités récréotouristiques qui permettront l'établissement d'insuffler un dynamisme au milieu.

AFFECTATION RÉCRÉATIVE	
USAGES DOMINANTS	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Espace voué à des activités de plein air sans équipement lourd et nécessitant peu de transformation du milieu naturel dans lequel il s'insère. ✓ Espace sportif ou récréatif supportant un volume d'utilisation soutenu ou élevé et où l'aspect naturel est modifié.
USAGES COMPLÉMENTAIRES	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Les établissements d'hébergement touristique, de restauration et d'accueil. ✓ Les équipements et les infrastructures d'utilité publique ainsi que les réseaux d'énergie et de communication.

21.3.4 Affectation « Aéroportuaire »

Aire vouée presque exclusivement aux activités de l'aéroport.

AFFECTATION AÉROPORTUAIRE	
USAGES DOMINANTS	✓ Infrastructures aéroportuaires.
USAGES COMPLÉMENTAIRES	<ul style="list-style-type: none"> ✓ L'activité agricole. ✓ Les commerces et les industries compatibles avec les normes aéronautiques. ✓ Tout autre usage lié à l'aéronautique.
NOTES	✓ En vertu de la <i>Loi sur l'aéronautique du Canada (LRC [1985], ch. A-2)</i> , l'aéroport de Lebel-sur-Quévillon bénéficie aussi d'un règlement de zonage fédéral dont le but est de restreindre l'aménagement d'un terrain situé dans un rayon rapproché de la zone aéroportuaire pour des raisons de sécurité aérienne. Ce dernier impose, notamment, des limites de hauteur pour chacun des corridors aériens devant être respectées par les municipalités concernées.

21.3.5 Affectation « Agroforestière »

Intégration d'une nouvelle affectation sur le territoire de Lebel-sur-Quévillon avec la possibilité de développer des activités agroforestières. Cette vocation est donc mixte puisqu'on y retrouve à la fois des activités reliées à l'agriculture et d'autres liées à la forêt. Elle vise à transformer un territoire sous-utilisé en un territoire approprié pour la mise en valeur d'un territoire agricole.

L'aire d'affectation couvre de grands espaces homogènes dont le couvert forestier prédomine. Ce territoire est dédié avant tout à l'exploitation de la ressource forestière. Elle vise donc à assurer la saine exploitation de la ressource forestière et à limiter l'urbanisation diffuse au sein de ces secteurs. Elle vise également à reconnaître, protéger et mettre en valeur la ressource forestière sur le territoire de la municipalité et les activités qui s'y rattachent, que ce soit celles liées à l'extraction ou celles liées à certaines activités récréatives.

AFFECTATION AGROFORESTIÈRE	
USAGES DOMINANTS	<ul style="list-style-type: none"> ✓ L'activité agricole. ✓ L'activité forestière. ✓ Les résidences unifamiliales ou bifamiliales. L'ajout de nouvelles résidences est permis sur des rues publiques ou privées existantes à l'entrée en vigueur du Plan d'urbanisme. ✓ Les camps forestiers et/ou les abris forestiers. ✓ Les camps de chasse ou de pêche.

USAGES DOMINANTS	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Les centres équestres et les écuries. ✓ L'industrie reliée à la transformation des ressources dont la présence est incompatible avec le milieu urbain en raison des contraintes qu'elle génère. ✓ L'industrie extractive. ✓ Les activités récréatives intensives telles que les bases de plein air, les centres d'interprétation de la nature, les clubs de golf, les terrains de camping. ✓ Les activités récréatives extensives telles que les sentiers de randonnée pédestre, de vélo, de ski de fond, de motoneige, de quad. ✓ Les équipements et les infrastructures d'utilité publique ainsi que les réseaux d'énergie et de communication.
USAGES COMPLÉMENTAIRES	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Les commerces de vente de produits agricoles provenant de l'exploitation agricole. ✓ Les activités en agrotourisme suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • les gîtes qui offrent un maximum de 5 chambres ; • les résidences de tourisme ; • les tables champêtres ; • les cabanes à sucre. ✓ Les activités commerciales de nature artisanale et les services professionnels complémentaires à la résidence seulement. ✓ Les résidences unifamiliales et bifamiliales, seulement en bordure des rues publiques entretenues toute l'année y compris en saison hivernale¹. ✓ L'industrie reliée à la transformation des ressources prélevées dans le milieu dont la présence est incompatible avec le milieu urbain en raison des contraintes qu'elle génère. ✓ Toute industrie ou toute entreprise complémentaire à l'industrie extractive. ✓ Les équipements et les infrastructures d'utilité publique ainsi que les réseaux d'énergie et de communication.
NOTES	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Il s'agit d'espaces hétérogènes dont le couvert forestier prédomine et se caractérise par une agriculture moins intensive. On y retrouve diverses activités récréatives telles que les bases de plein air, les centres d'interprétation de la nature, les sentiers de randonnée pédestre, de vélo, de ski de fond, de motoneige, de quad. ✓ Seules les habitations de deux logements et moins peuvent y être autorisées.

ANNEXE A : PLAN DES AIRES D'AFFECTION DES SOLS

ANNEXE B : PLAN DES CONTRAINTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES

