SÉCRÉTAIRE-TRÉSORIER

MUNICIPALITÉ DE SAINT-FRANÇOIS
(ÎLE D'ORLÉANS)

PLAN D'URBANISME

Urbatique Inc.
61 D'Auteuil
Québec, Qué.
G1R 4C2

1991

CHARGÉ DE PROJET
Richard Bernier

AGENT DE RECHERCHE
Denis Verrette

CARTOGRAPHIE
Roland Landry

MUNICIPALITÉ DE SAINT-FRANÇOIS

PLAN D'URBANISME

LE GROUPE URBATIQUE

1991

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION 1

1.1 LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DE LA MRC DE L'ILE-D'ORLÉANS 2

2. ÉLÉMENTS DE PROBLÉMATIQUE 7

3. GRANDES ORIENTATIONS 11

3.1 OBJET 11

3.2 TYPOLOGIE 11

3.2.1 Assurer la qualité du développement résidentiel et du cadre de vie des citoyens 13

3.2.2 Favoriser la consolidation de l'emploi local 15

3.2.3 Encourager la mise en valeur des sites à potentiel récréatif, touristique ou de villégiature 16

3.2.4 Préserver et mettre en valeur les ressources du milieu naturel 18

4. GRANDES AFFECTATIONS DU SOL 21

4.1 OBJET 21

4.2 TYPOLOGIE 22

4.2.1 Habitation 23

4.2.1.1 Affectation résidentielle à faible densité (R) 24

4.2.2 Commerces et services 25

4.2.2.1 Affectation résidentielle à faible densité (R) 26

4.2.2.2 Affectation multifonctionnelle (mixte) (M) 27
4.2.2.3 Affectation publique et institutionnelle (P) 30
4.2.3 Agriculture 31
4.2.3.1 Affectation agricole (A) 31
4.2.4 Milieu naturel 32
4.2.4.1 Affectation récréative (REC) 32
4.2.4.2 Affectation de conservation (CN) 33
4.3 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES 33
4.3.1 Périmètre d'urbanisation 33
4.3.2 Protection des milieux riverains 34
4.3.3 Protection des sources d'alimentation en eau potable . . 34
4.3.4 Réseau routier 35
4.3.5 Réseau cyclable 35
4.3.6 Secteurs de sensibilité 36
4.3.7 Usages autorisés par aire d'affectation du sol 39

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1:	**AFFECTATIONS DU SOL**	22
TABLEAU 2:	**DENSITÉ D'OCCUPATION ET TYPOLOGIE RÉSIDENTIELLE**	23
TABLEAU 3:	**CLASSES D'USAGES COMMERCIAUX AUTORISÉES PAR AFFECTATION**	26
TABLEAU 4:	**USAGES AUTORISÉS PAR AIRES D'AFFECTATION**	41

1. INTRODUCTION

Le plan d'urbanisme est le document par lequel les municipalités sont tenues d'énoncer leurs intentions en matière d'aménagement. Dans le processus de planification instauré par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, c. A-19.1), le plan constitue l'étape charnière entre le schéma d'aménagement, produit d'une concertation régionale, et les règlements d'urbanisme, qui ont pour objet de réaliser les politiques en cette matière.

Le plan d'urbanisme encadre donc les règlements de zonage, lotissement et construction, qui eux seuls sont opposables aux tiers. Son contenu doit par ailleurs demeurer conforme, c'est-à-dire ne pas contredire, celui du schéma. Il peut toutefois le préciser, le compléter et le nuancer, de façon à tenir compte de la spécificité de la problématique et de la volonté des politique locales.

A ce sujet, les grandes orientations d'aménagement et affectations du sol comprises dans le plan d'urbanisme résultent d'une analyse détaillée des contraintes et potentiels du territoire, de même que de nombreuses discussions entre les membres du Conseil de la Municipalité. La population est également consultée, lors d'assemblées publiques formelles prévues par la Loi.

Le plan d'urbanisme ainsi réalisé permet à la Municipalité d'exercer un meilleur contrôle sur le développement de son territoire, parce qu'il associe, au sens fort du terme, les différents intervenants à la prise de décision.

Conformément aux dispositions des articles 83 et 84 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et aux attentes des intervenants municipaux en matière de planification et de développement, le plan d'urbanisme de Saint-François comprend:

1° les grandes orientations d'aménagement du territoire;

2° les objectifs d'aménagement ainsi que les moyens de mise en oeuvre;

3° les affectations du sol et les densités d'occupation.

1.1 LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT DE LA MRC DE L'ILE-D'ORLÉANS

La MRC vise, dans le cadre du schéma d'aménagement, quatre grands objectifs.

Objectif 1: Assurer des conditions favorables au développement économique de l'île.

Le développement économique de la MRC de L'Ile-d'Orléans est basé traditionnellement sur les deux vocations suivantes: l'agriculture et le tourisme.

Vocation agricole

1- La protection des terres à bon potentiel agricole (respect du zonage) et l'amélioration du rendement agricole;

2- la lutte contre l'érosion hydrique des sols;

3- un assouplissement de la loi 90 dans certains cas justifiables;

4- la création d'un marché agricole à l'entrée de l'île;

5- la transformation des produits de base; et

6- la gestion intégrée de l'utilisation des pesticides.

Vocation touristique

1- La promotion touristique de l'île; association touristique régionale (A.T.R.) Côte de Beaupré - Ile d'Orléans;
2- la mise en valeur des potentiels récréo-touristiques culturels, naturels et bâtis;
3- l'augmentation du temps de séjour du visiteur sur l'île;
4- une accessibilité accrue aux sites d'intérêt patrimonial et aux plans d'eau;
5- le développement d'un concept d'interprétation (historique, culturel...);
6- une amélioration en quantité et en qualité des infrastructures et équipements récréo-touristiques (réseau routier et pistes cyclables, hébergement et restauration); et
7- un développement économique compatible avec le respect et avec la mise en valeur de l'environnement par une harmonisation des fonctions: urbaines, agricoles, touristiques, équipements légers intégrés à l'environnement.

Objectif 2: Améliorer la qualité de vie des résidants

Afin de concilier l'amélioration de la qualité du milieu de vie pour les résidants et la fonction touristique, la MRC mise sur:

1- L'amélioration des conditions de transport en commun sur l'île et vers la région métropolitaine de Québec;
2- l'amélioration du réseau de circulation (périphérique et intérieur);
3- une accessibilité accrue au fleuve à des endroits spécifiques;
4- l'amélioration de la qualité des équipements et services locaux;
5- une augmentation de la participation des résidants aux décisions d'aménagement;
6- la rentabilité des infrastructures et équipements municipaux par le biais d'ententes intermunicipales;

7- le maintien de services gouvernementaux sur l'île (bureau de postes); et

8- le maintien de quatre écoles sur l'île.

Objectif 3: Protéger et mettre en valeur les ressources naturelles

De nombreux sites naturels doivent faire l'objet de mesures spéciales de protection et de mise en valeur. Entre autres, la MRC recommande:

1- la conservation des sites les plus exceptionnels: l'estran du Bout de l'île et du versant nord, les boisés de Beaulieu, les marécages et tourbières, l'érablière de la falaise nord et la forêt de la plate-forme centrale;
2- l'interprétation des sites naturels particuliers (relief, géomorphologie, habitat faunique);
3- la protection et l'entretien (travaux sylvicoles) des meilleurs boisés pour leur valeur écologique et paysagère; et
4- l'intégration du fleuve comme ressource naturelle de l'île (dépollution, accessibilité, protection, exploitation du potentiel nautique).

Objectif 4: Améliorer l'environnement bâti

La richesse patrimoniale de l'île met en relief le besoin d'apporter des améliorations au domaine bâti de l'ensemble de l'île. Les mesures préconisées en ce sens sont:

1- La protection et la mise en valeur des sites patrimoniaux (bâtiments et leur environnement immédiat) et des ensembles architecturaux dans les noyaux de villages;
2- le contrôle du développement des zones de villégiature;

3- la mise en place de normes de construction et d'architecture surtout dans les zones ultra-sensibles, c'est-à-dire dans les secteurs où le potentiel patrimonial est élevé (paysage naturel et bâti);

4- la réalisation d'un guide de construction; et

5- l'amélioration de l'aménagement paysager du chemin Royal (façade commerciale, enseignes).

2. ÉLÉMENTS DE PROBLÉMATIQUE

- La municipalité de Saint-François est située à l'extrémité est de l'île d'Orléans. Son climat, tempéré et relativement humide, de même que la qualité de ses sols, sont propices à l'agriculture.

- Le relief de la municipalité, caractérisé par un escarpement parallèle au rivage et une légère pente ascendante jusqu'au milieu de l'île, offre de nombreux points de vue sur les Laurentides, le Saint-Laurent et les Appalaches.

- Le haut degré de pollution du fleuve et le drainage déficient de la partie ouest du Rang Sud rendent problématique l'approvisionnement en eau des résidants, plus particulièrement ceux de la partie sud de la municipalité.

- Le territoire de Saint-François n'est hypothéqué que d'une seule plaine inondable, située en bordure du fleuve. Cependant, des terrains marécageux et tourbeux, par ailleurs riches sur le plan écologique, occupent une partie des terres agricoles du côté ouest du Rang Sud.

- A cause du développement précoce et important de l'agriculture, le couvert forestier de Saint-François, particulièrement du Rang Sud, a été fortement réduit. Pour favoriser la stabilisation des sols, maintenir l'équilibre des cours et des nappes d'eau, réduire la pollution atmosphérique et sonore et préserver la qualité des paysages, les boisés des parties urbanisées et rurales gagneraient à être préservés.

- Les battures de la rive nord de la municipalité font partie d'une vaste aire de repos et d'alimentation pour la sauvagine dans ses migrations printanière et automnale. La préservation de leur intégrité demeure une condition incontournable de leur mise en valeur.

- Le développement de Saint-François remonte au début du Régime français. Sa longue histoire et l'intégrité du cadre bâti qui en témoigne confèrent à la municipalité un fort potentiel, et une importante responsabilité aussi, sur le plan patrimonial.

- La proximité des régions de Québec et de Charlevoix favorise la fréquentation touristique de Saint-François, mais pour des séjours de très courte durée la plupart du temps. D'où la difficulté d'y rentabiliser des infrastructures d'accueil et de mise en valeur des sites d'intérêt. Le caractère également résidentiel de Saint-François commande une conciliation constante entre la volonté d'y attirer, d'une part, le maximum de visiteurs et celle de préserver, d'autre part, la sécurité du réseau routier et la quiétude des résidants.

- Avec 483 habitants en 1990, la population de Saint-François est la moins élevée des municipalités de l'île d'Orléans. Considérant sa localisation périphérique dans l'île, il demeure toujours difficile d'y rentabiliser des services, même essentiels pour les résidants (services qui seraient à leur tour susceptibles de faciliter l'arrivée de nouveaux ménages).

- On relève à Saint-François trois principaux secteurs de développement. Un d'entre eux, comprenant le centre villageois et la rive sud de l'île, est inclus dans

le périmètre d'urbanisation. On y relève la plus forte densité de bâtiments résidentiels et de services et, le long du fleuve, le plus grand nombre de chalets.

- La préservation du milieu naturel des parties est et nord de la municipalité, de même que la présence d'équipements d'accueil (quai, terrain de camping actuellement fermé, camps de séjour, auberge), renforcent le potentiel récréo-touristique de la municipalité. Mais l'essor de cette activité économique repose sur une volonté régionale (préservation du cadre naturel et bâti dans l'ensemble de l'île, existence d'équipements complémentaires ou intermunicipaux).

- Parce qu'il est enclavé entre des terres agricoles, au nord et à l'ouest, et le fleuve, au sud et à l'est, l'extension éventuelle du périmètre d'urbanisation apparaît problématique. Cependant, l'espace constructible devrait s'avérer suffisant pour répondre aux besoins de la municipalité à moyen terme. La construction sur le lot 192 permettrait de consolider le tissu urbain et, par là, de réduire l'effet d'isolement qui existe entre les rangs Nord et Sud.

- L'inclusion du secteur rural dans une zone agricole permanente a eu pour effet de mettre fin aux problèmes du morcellement des terres et de l'utilisation du sol arable à des fins autres que l'agriculture. Cela a contribué à l'augmentation de la production et de la productivité des fermes, mais ne s'est pas traduit par une hausse significative de l'emploi dans le secteur primaire.

3. GRANDES ORIENTATIONS

3.1 OBJET

Les grandes orientations d'aménagement du territoire de Saint-François s'inscrivent dans la continuité de la planification amorcée dans le cadre de la réalisation du schéma d'aménagement de la MRC de L'Ile-d'Orléans.

Le choix des orientations du plan d'urbanisme s'articule sur la base des particularités de Saint-François et des besoins exprimés par les gens du milieu, tout en respectant les choix d'aménagement effectués à l'échelle régionale ainsi que les potentiels et les contraintes d'aménagement du territoire local.

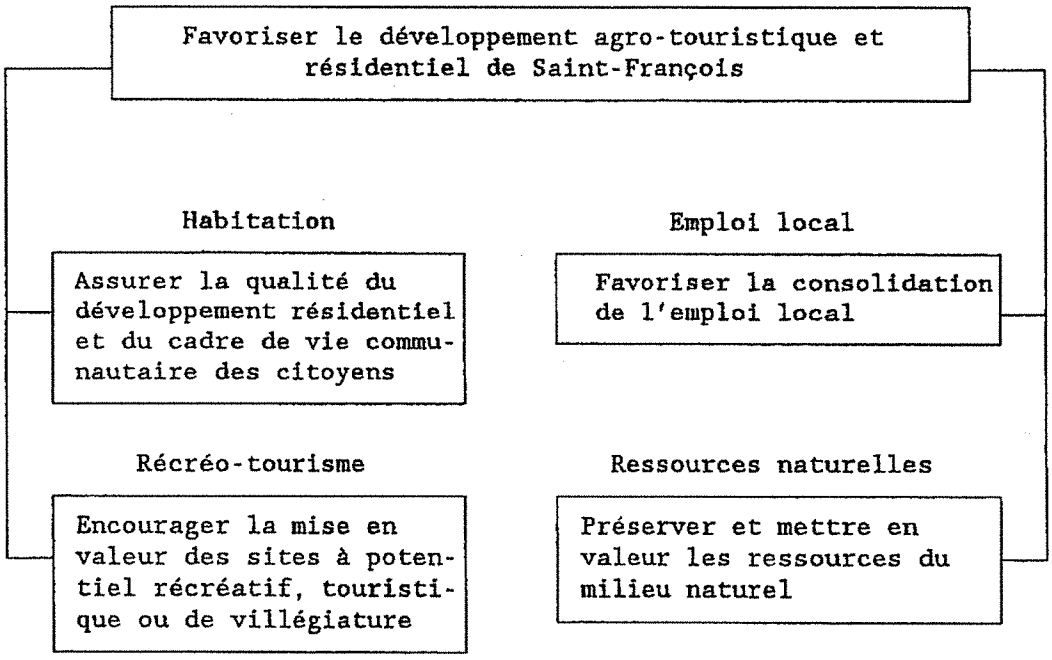
3.2 TYPOLOGIE

De façon à assurer la qualité de vie la plus favorable possible à ses citoyennes et citoyens et compte tenu des potentiels agricole et touristique de la municipalité, le plan d'urbanisme de Saint-François s'articule autour de l'enjeu de développement suivant:

"FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT AGRO-TOURISTIQUE ET RÉSIDENTIEL DE SAINT-FRANÇOIS"

Subséquemment, quatre grandes orientations d'aménagement traduisent cette préoccupation de fond. Ils sont assortis d'objectifs plus spécifiques et de moyens de mise en oeuvre.

GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DE SAINT-FRANÇOIS



3.2.1 Assurer la qualité du développement résidentiel et du cadre de vie des citoyens

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

A- Augmenter le nombre de mises en chantier d'habitations occupées sur une base permanente;

B- Prévoir de nouveaux espaces à des fins de construction résidentielle;

C- Consolider le tissu urbain entre les secteurs Nord et Sud de la Municipalité, le long du chemin Royal;

D- Rendre plus sécuritaire le réseau routier;

E- Assurer la qualité des résidences;

F- Compléter et améliorer le réseau de services en matière sociale et communautaire;

G- Maintenir un fardeau fiscal concurrentiel;

H- Accorder aux citoyens un plus grand contrôle sur leur milieu de vie.

MOYENS DE MISE EN OEUVRE

A et B- En créant une aire de développement résidentiel intégrée à un environnement rural;

B et C- En favorisant la construction domiciliaire sur le lot 192;

D- En obtenant du ministère des Transports l'amélioration de la signalisation routière le long du chemin Royal, dans les limites du centre villageois;

E- En encourageant, par des programmes gouvernementaux ou municipaux, la restauration résidentielle;

F et G- En favorisant les ententes intermunicipales pour la production de services, notamment en matière de loisirs;

G- En augmentant l'utilisation des infrastructures et des équipements collectifs existants;

H- En suscitant la participation de la population aux décisions d'aménagement.

3.2.2 Favoriser la consolidation de l'emploi local

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

A- Diversifier la structure économique de la Municipalité;

B- Favoriser la complémentarité et la compatibilité des activités économiques;

C- Renforcer la trame commerciale d'offre de biens et services d'utilité courante;

D- Consolider le centre villageois;

E- Prolonger la durée moyenne des séjours touristiques;

F- Consolider l'activité agricole.

MOYENS DE MISE EN OEUVRE

A- En promouvant l'attraction d'activités économiques importantes et structurantes;

B- En reconnaissant la dimension touristique de l'activité agricole;

B, C, D- En consacrant le caractère multifonctionnel du centre villageois;

C et D- En favorisant la construction, à des fins résidentielles et commerciales, sur le lot 192;

E- En autorisant l'hébergement de type "gîte du passant" dans les secteurs présentant un intérêt touristique;

F- En prévoyant l'implantation, le long du chemin Royal, de points de vente structurés de produits agricoles.

3.2.3 Encourager la mise en valeur des sites à potentiel récréatif, touristique ou de villégiature

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

A- Promouvoir Saint-François à titre d'étape du réseau récréo-touristique de l'île;

B- Améliorer et compléter l'infrastructure touristique et récréative;

C- Rendre accessibles les éléments d'intérêt récréo-touristique;

D- Favoriser l'observation de la faune et de la flore locales;

E- Préserver les percées visuelles en direction du fleuve;

F- Protéger le caractère patrimonial et l'intégrité architecturale des bâtiments;

G- Mettre en valeur les monuments historiques classés.

MOYENS DE MISE EN OEUVRE

A et B- Par la consolidation des équipements de la halte routière existante;

A et B- En reconnaissant le rôle structurant du quai;

B et C- Par l'attrait d'équipements et de services récréo-touristiques reliés, entre autres, à l'interprétation du patrimoine;

B et C- En favorisant, dans le corridor de la route 368, le passage d'un réseau linéaire inter-municipal de pistes cyclables et de randonnées accessible au centre villageois;

D et E- En assurant la faible densité du développement riverain;

F- En régissant le gabarit, la hauteur, les matériaux de recouvrement, la fenestration employés lors de rénovation ou de nouvelles constructions;

F- En réglementant l'affichage des bâtiments commerciaux;

F et G- En se prévalant du soutien technique et financier offert par le ministère des Affaires culturelles dans le cadre de la réglementation applicable aux éléments du patrimoine bâti et naturel;

G- Par l'identification des monuments historiques classés.

3.2.4 Préserver et mettre en valeur les ressources du milieu naturel

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

A- Assurer la qualité de l'eau potable;

B- Protéger la nappe phréatique;

C- Protéger les rives du fleuve et du ruisseau du Moulin;

D- Protéger les zones humides propices à la reproduction, l'alimentation et le repos de la sauvagine;

E- Protéger le couvert boisé de la municipalité;

F- Protéger les érablières présentant un potentiel acéricole élevé;

G- Protéger les terres arables.

MOYENS DE MISE EN OEUVRE

A- En accordant un périmètre de protection aux prises d'eau potable;

A et B- Par la protection des zones marécageuses du Rang Sud;

B- En régissant la création de lacs artificiels;

A, B et C- Par un meilleur contrôle de l'évacuation des eaux usées;

C et D- En affectant l'estran de la rive nord à des fins de conservation;

E- En régissant la coupe des arbres, particulièrement dans la partie centrale de la municipalité et dans la Pointe d'Argentenay;

E- En encourageant le reboisement et la plantation d'arbres;

F- Par la préservation des érablières du Rang Nord, entre le chemin Royal et le fleuve;

E, F et G- Par le respect du zonage agricole actuel.

4. GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

4.1 OBJET

Les grandes affectations du sol traduisent, sur le territoire, les grandes orientations de développement et d'aménagement énoncées par le Conseil. La municipalité est donc divisée en plusieurs aires, auxquelles on attribue une affectation et une densité d'occupation qui permet de rencontrer lesdits objectifs, tout en tenant compte de la situation existante.

Comme les grandes orientations, les grandes affectations déterminées au plan d'urbanisme doivent demeurer conformes à celles prévues au schéma de la MRC. La municipalité de Saint-François peut cependant les préciser, les nuancer ou les compléter, en fonction des connaissances et des besoins locaux, dans la mesure ou cela ne contredit pas des décisions issues d'une concertation régionale.

Le plan d'urbanisme est un document d'intention, un énoncé de principes qui ne lie que le Conseil. Ce document n'est pas opposable aux citoyens, mais il encadrera la réglementation d'urbanisme qui, elle, aura des effets juridiques directs sur les tiers. D'ailleurs, chaque affectation du sol déterminée par le plan d'urbanisme correspond à la vocation dominante, mais pas nécessairement exclusive, d'une partie du territoire municipal.

4.2 TYPOLOGIE

La volonté de **"FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT AGRO-TOURISTIQUE ET RÉSIDENTIEL DE SAINT-FRANÇOIS"** conduit à la définition de sept grandes affectations pour son territoire (voir Tableau 1). Elles témoignent de l'importance accordée au développement agricole et à la consolidation des activités touristiques tout en préservant les meilleures conditions favorables à la construction résidentielle. Les plans d'affectations du sol identifiés sous les cotes "annexe-1" et "annexe-2", réalisés aux échelles 1:5 000 et 1:20 000 et traduisant la logique qui a présidé à une telle identification.

TABLEAU 1: AFFECTATIONS DU SOL

Résidentielle	:	R
Villégiature	:	V
Mixte (résidentielle et commerciale)	:	M
Publique et institutionnelle	:	P
Agricole	:	A
Récréative	:	REC
Conservation	:	CN

4.2.1 Habitation

L'habitation à faible densité domine largement à Saint-François. On y dénombre presqu'exclusivement des maisons unifamiliales isolées, occupées sur une base saisonnière ou permanente. En fait, seulement quatre bâtiments résidentiels comptent plus d'un logement.

Compte tenu de la structure démographique de la municipalité, de sa localisation périphérique dans la grande région de Québec et du caractère patrimonial de ses bâtiments, le plan d'urbanisme reconduit la faible densité d'occupation du sol.

TABLEAU 2: DENSITÉ D'OCCUPATION ET TYPOLOGIE RÉSIDENTIELLE

AFFECTATIONS DU SOL	DENSITÉ (à l'hectare net)	TYPOLOGIE (1)
Résidentielle à faible densité (R)	0-20 logements	Unifamiliale isolée Unifamiliale jumelée Bifamiliale isolée Habitation collective (maximum 3 chambres) Résidence secondaire

Note 1: La typologie résidentielle de ce tableau est donnée à titre indicatif.

4.2.1.1 Affectation résidentielle à faible densité (R)

La typologie résidentielle associée à cette affectation du sol est limitée à certains types de constructions. Elle permet d'implanter un seul bâtiment principal isolé, dont la capacité maximale d'accueil est fixée à deux unités de logements.

Le plan d'urbanisme prévoit deux aires d'affectation résidentielle à faible densité. Elles se situent toutes à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, à proximité ou dans les limites du centre villageois. Elles sont établies de manière à reconnaître la trame résidentielle existante et à en permettre la consolidation.

L'espace disponible existant, c'est donc à proximité du centre de services que la municipalité cherche à privilégier son développement résidentiel futur. Elle s'assure ainsi de rentabiliser les services qu'elle y offre ou qu'elle y offrira, tout en hypothéquant le moins possible les terres agricoles. Les aires R-1 et R-2 forment un "T" à l'extrémité sud-est du chemin Royal et à l'intersection duquel sont établies les institutions paroissiales et municipales. La capacité d'accueil du lot 192 devrait répondre aux besoins de la municipalité à moyen et même à long terme.

4.2.1.2 Affectation de villégiature (V)

Le plan d'urbanisme s'intéresse moins à la fréquentation des bâtiments qu'à leur usage. De sorte que des résidences occupées sur une base saisonnière pourront être autorisées dans les aires résidentielles. Inversement, des résidences secondaires pourront être transformées ou occupées en tant que résidences permanentes. Le plan demeure souple à ce chapitre.

La différence entre les trois aires de villégiature (V-1, V-2 et V-3) et les aires résidentielles en est d'abord une de localisation. Elles se situent en bordure du fleuve, à l'extérieur de la zone agricole permanente mais en marge du centre villageois aussi. Leur développement devra conséquemment être encore moins dense et leur desserte moins prioritaire.

C'est pourquoi les seuls usages autorisés sont, en plus des espaces verts, les résidences unifamiliales isolées.

4.2.2 Commerces et services

Compte tenu de la volonté municipale de favoriser l'emploi local, d'assurer la meilleure desserte possible des citoyens en biens et services et de créer un milieu de vie diversifié, le plan d'urbanisme autorise certains groupes d'usages commerciaux dans les types d'affectations suivants:

- Résidentielle à faible densité (R);
- Multifonctionnelle (mixte) (M).

Le tableau 3 fait état des classes d'usages commerciaux et de services autorisés pour chacun des types d'affectations prévus au plan d'urbanisme.

TABLEAU 3: CLASSES D'USAGES COMMERCIAUX AUTORISÉES PAR AFFECTATION

AFFECTATIONS	CLASSES D'USAGES
Résidentielle	. Service associé à l'habitation . Commerce et service de voisinage (2)
Multifonctionnelle (M)	. Commerce et service local et régional . Hébergement et restauration

Note 2: Usage complémentaire.

4.2.2.1 Affectation résidentielle à faible densité (R)

A l'intérieur des aires affectées à des fins résidentielles, le plan d'urbanisme autorise les classes d'usages commerciaux suivantes:

Service associé à l'habitation

Cette classe d'usages a été établie afin de répondre spécifiquement aux besoins des individus et groupes de professionnels et d'artisans qui peuvent opérer leur entreprise à l'intérieur même de leur résidence. Elle regroupe uniquement des entreprises de services. Cette classe comprend, à titre indicatif, les établissements de services professionnels d'assurance, d'architecture, de médecine, de comptabilité, de coiffure ou tout autre spécialiste dont les activités n'entraînent pas la vente de biens de

consommation. Elle comprend également la production artisanale et artistique. La superficie maximale d'implantation de l'établissement est fixée à 50 mètres carrés.

Commerce et service de voisinage

Cette classe d'usages regroupe les établissements commerciaux et de services sans entreposage extérieur, qui répondent aux besoins de la population locales. Les établissements commerciaux de cette classe doivent se localiser en bordure d'un axe principal de circulation. Elle comprend également les établissements de production artisanale et artistique. La superficie maximale d'implantation de la surface commerciale est fixée à 50 mètres carrés.

La nuance qui existe entre la classe d'usages "Service associé à l'habitation" et "Commerce et service de voisinage" consiste principalement dans le fait que dans le premier cas, la vente au détail est prohibée et dans le second, autorisée.

4.2.2.2 Affectation multifonctionnelle (mixte) (M)

Certaines activités commerciales, récréatives et de services publics et privés sont aussi permises, en plus des résidences, dans deux aires multifonctionnelles de la municipalité. Et, à l'intérieur de celles-ci, l'importance et la diversité des commerces peuvent être plus grandes. Cette affectation traduit la volonté des élus d'optimiser, en terme de desserte et de rentabilité, la localisation des commerces et services ainsi que d'encourager l'interrelation des gens et des activités dans les limites du centre villageois.

Les aires d'affectation multifonctionnelle M-1 et M-2 se situent de part et d'autre du chemin Royal, dans le prolongement du coeur institutionnel de la municipalité. Leur localisation centrale y autorise une affectation résidentielle un peu plus dense qu'en périphérie. C'est pourquoi y seront permises, en plus des résidences unifamiliales isolées et jumelées et des résidences bifamiliales isolées, les habitations trifamiliales isolées.

La relative multiplicité des usages qui caractérise ce secteur, de même que la nécessité de préserver une certaine activité commerciale et résidentielle, commandent le maintien d'une affectation multifonctionnelle. L'intégrité du cadre bâti, dans le cas des établissements commerciaux comme des résidences, devra toutefois être préservée.

Le coefficient maximal d'utilisation du sol des aires multifonctionnelles est de 0,50. Les usages suivants y sont autorisés:

- **Récréatif**
  - parc et espace vert

- **Public institutionnel**
  - établissements publics et institutionnels

- **Résidentiel à faible et moyenne densité**
  - unifamilial isolé
  - unifamilial jumelé
  - bifamilial isolé
  - trifamilial isolé
  - habitation collective (maximum de trois chambres par unité résidentielle)

- **Commercial**
  - commerce et services local et régional
  - hébergement et restauration

A l'intérieur des aires affectées à la fonction commerciale locale et régionale (sans nuisance), les classes d'usages suivantes sont prévues:

Commerce et service local et régional

Cette classe d'usages regroupe des établissements commerciaux et de services avec ou sans entreposage répondant aux besoins de la population de la municipalité et parfois à ceux de la population des municipalités environnantes. A titre indicatif, cette classe regroupe des commerces de vente de produits alimentaires, de vêtements, de quincaillerie, d'articles de sport. Elle regroupe également les établissements de services bancaires, financiers, funéraires ou autres.

Cette classe d'usages répond spécifiquement à la volonté du Conseil municipal de prévoir un ou des site(s) d'accueil destiné(s) spécifiquement au développement et au renforcement d'une fonction commerciale de rayonnement local et régional. Elle répond également à la volonté d'améliorer la desserte de la population locale en terme de biens de consommation courante et de services.

Hébergement et restauration

Cette classe a été établie en raison de l'intérêt grandissant accordé au phénomène de l'hébergement commercial et de la restauration, et de la possibilité de prévoir des secteurs où ces activités peuvent être spécifiquement autorisées. Parmi les modes d'hébergement possibles, mentionnons les auberges, les chambres d'hôtes (gîtes du passant), les stations de santé (centre de thérapie par les médecines douces).

Le plan d'urbanisme autorise également certains usages de la classe hébergement et restauration à l'intérieur des aires d'affectation résidentielle et agricole. On veut ainsi permettre spécifiquement les usages "chambres d'hôtes (gîtes du passant)" et "auberges" à l'intérieur des secteurs présentant un fort potentiel de développement pour ces activités.

4.2.2.3 Affectation publique et institutionnelle (P)

L'aire publique et institutionnelle prévue au plan d'urbanisme (P-1) a été délimitée afin d'assurer, d'une part, la pérennité d'établissements et d'équipements existants, tels l'église paroissiale, l'école etc. et de permettre, d'autre part, l'implantation de nouveaux équipements et aménagements destinés au bien-être de toute la communauté. A cet effet, l'objectif du Conseil est de s'assurer que l'ensemble de la communauté bénéficie d'un éventail plus complet de services.

Le plan d'urbanisme prévoit, pour l'affectation publique et institutionnelle, les usages publics suivants (à titre indicatif):

- enseignement pré-scolaire, primaire et secondaire;
- formation populaire et personnelle;
- bureau municipal et services communautaires;
- cimetière, édifice du culte;
- équipement d'utilité publique;.
- parc et espace vert.

4.2.3 Agriculture

4.2.3.1 Affectation agricole (A)

L'affectation agricole vise à reconnaître, sur le territoire municipal, l'essentiel du zonage agricole décrété par la Commission de protection du territoire agricole. Ainsi, les aires d'affectation agricole identifiées sur le territoire correspondent intégralement à des zones décrétées dans le cadre de la loi 90 et permettent les usages suivants:

. agriculture avec ou sans élevage;
. exploitation forestière et sylviculture;
. les services et usages commerciaux et industriels liés à la production agricole.

Aux usages agricoles s'ajoutent des usages résidentiels et autres activités complémentaires, sous réserve des dispositions prévues à cet effet dans la Loi sur la protection du territoire agricole du Québec. Les activités extractives pourront être spécifiquement autorisées dans l'aire A-3.

Les aires d'affectation agricole couvrent l'ensemble du territoire zoné agricole et protégé par la Loi de protection du territoire agricole du Québec. Les aires A-1, A-2 et A-3, se situent dans le Rang Sud alors que les aires A-4, A-5, et A-6 se situent dans le Rang Nord. La municipalité reconnaît les droits acquis dont bénéficient les usages que l'on retrouve actuellement le long du chemin Royal.

* « Spécifiquement dans l'aire A-1, les commerces et services locaux à vocation récréo-touristiques tels les centres d'Hébergement et de santé sont autorisés ».

• « Spécifiquement dans l'aire A-6, les commerces et services locaux à vocation récréo-touristiques tels les centre de ressourcement et de santé sont autorisés. »

4.2.4 Milieu naturel

4.2.4.1 Affectation récréative (REC)

Le plan d'urbanisme reconnaît l'importance des activités récréo-touristiques qui existent actuellement et prévoit cinq aires spécifiques où elles prédomineront. L'aire REC-1 correspond au quai et à son environnement immédiat. Des commerces et services de voisinage et liés au tourisme, notamment de restauration et d'hébergement, pourront y être autorisés, de façon à maximiser les retombées économiques pour la Municipalité de cet équipement structurant.

L'aire REC-2 vise à protéger de toute activité incompatible le camp de vacances qu'on y retrouve. Enfin, la Pointe d'Argentenay, (aire REC-3) et les îles Madame (REC-4) et aux Ruaux (REC-5), pourront faire l'objet d'activités récréatives à faible incidence sur le territoire (extensives), de façon à en préserver caractère naturel

A cet effet, l'aire d'affectation récréative regroupe les classes d'usages suivantes :

1- Parc et espace vert
2- Équipement et espace pour la récréation
3- Conservation
4- Équipement d'utilité publique

4.2.4.2 Affectation de conservation (CN)

Finalement, certaines parties du territoire municipal méritent d'être protégées le plus complètement possible d'éventuelles perturbations de leur équilibre écologique. Il s'agit plus particulièrement des estrans de la rive nord (aires CN-1 et CN-2), qui s'avèrent si névralgiques pour le repos et la reproduction de la faune sauvagine.

C'est pourquoi les usages autorisés dans les aires de conservation ne pourront être liées qu'à la préservation et à l'observation de la faune et de la flore.

4.3 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

4.3.1 Périmètre d'urbanisation

Le schéma d'aménagement de la M.R.C. de L'Ile-d'Orléans prévoit, pour chacune des municipalités qui en font partie, un périmètre d'urbanisation à l'intérieur duquel celles-ci doivent déployer leurs efforts de développement des différentes activités à caractère urbain.

Dans le cas de la municipalité de Saint-François, il appert que le découpage prescrit par le schéma ne correspond pas tout à fait aux attentes des instances municipales en regard de ses préoccupations de développement. Le plan d'urbanisme propose donc de modifier ce périmètre (voir plan d'affectation du sol) en y incluant une bande permettant la consolidation des secteurs résidentiel et commercial. Elle comprend la partie du lot 192 située entre l'école et la halte routière. Cet ajout consolide par le fait même le centre villageois, qui deviendra davantage accessible via le Rang Nord.

4.3.2 Protection des milieux riverains

En ce qui concerne la protection des milieux riverains, le plan d'urbanisme reconduit les dispositions édictées dans le document complémentaire du schéma d'aménagement de la M.R.C. de L'Ile-d'Orléans. Ces dispositions, ainsi que toutes les normes applicables, seront intégralement reprises dans le règlement de zonage de la municipalité.

Sauf pour les fins d'accès aux plans d'eau, l'encadrement forestier existant en bordure des lacs, cours d'eau et du fleuve Saint-Laurent doit être conservé selon les normes qui s'inspirent de la "Politique de protection des milieux riverains".

4.3.3 Protection des sources d'alimentation en eau potable

Le plan d'urbanisme prévoit, par le biais de la réglementation d'urbanisme, protéger les prises d'eau potable de la municipalité. Les mesures de protection sont en accord parfait

avec les mesures proposées dans le cadre de l'application de la Loi sur la qualité de l'environnement.

4.3.4 Réseau routier

En ce qui concerne le réseau routier local, le Conseil manifeste un vif intérêt vis-à-vis sa réfection et l'amélioration de son entretien. Que ce soit pour des motifs de sécurité publique ou autres, il importe que le réseau routier soit à la fois sécuritaire et fonctionnel. Le Conseil souhaite à cet effet voir améliorer par le M.T.Q. la signalisation routière le long du chemin Royal et ce, plus particulièrement dans le centre villageois.

4.3.5 Réseau cyclable

Le plan d'urbanisme traduit, par des préoccupations manifestes au chapitre du développement agro-touristique de l'île d'Orléans, la volonté des élus locaux de planifier et de développer un réseau cyclable inter-municipal. Ce réseau doit être planifié à l'échelon local. Pour cette raison, il n'apparaît pas sur le plan d'affectation du sol de Saint-François. Toutefois, il sera possible de l'aménager, suite à des ententes à intervenir avec les propriétaires fonciers. Bien qu'il ne soit pas définitif, le tracé proposé devrait emprunter, entre autres, le corridor du Chemin Royal.

4.3.6 Secteurs de sensibilité

La réglementation d'urbanisme, en conformité avec les dispositions du schéma d'aménagement de la MRC de L'Ile-d'Orléans, reprendra à l'échelon local, la répartition des secteurs de sensibilité proposés afin de contrôler la nature et l'ampleur des interventions possibles sur les unités et ensembles patrimoniaux de la municipalité. La classification en fonction du degré de sensibilité des secteurs sera intégrée au plan de zonage.

La classification est la suivante:

- secteur permissible;
- secteur sensible;
- secteur ultra-sensible.

Plus le secteur se caractérise par un degré élevé de sensibilité, plus il devra faire l'objet de mesures sévères de protection et de conservation permettant de sauvegarder le caractère original de l'unité ou de l'ensemble patrimonial concerné. La réglementation d'urbanisme traduit, par des dispositions réglementaires, ces préoccupations qui sont issues d'une recherche et d'une réflexion effectuées par la direction régionale de Québec du ministère des Affaires culturelles (voir carte).

4.3.7 Usages autorisés par aire d'affectation du sol

Le tableau 4 résume les usages autorisés par aire d'affectation pour la municipalité.

USAGES AUTORISÉS PAR AIRE D'AFFECTATION

MUNICIPALITÉ DE SAINT-FRANÇOIS Î-O

GROUPES D'USAGES	HABITATION						COMMERCE ET SERVICE					INDUSTRIE				PUBLIC	RÉCRÉATION			AGRICULTURE		FORET
CLASSES D'USAGES / AFFECTATIONS	Ha :Unifamiliale isolée	Hb :Bifamiliale isolée	Hc :Unifamiliale jumelée	Hd :Habitation collective (max. 3 ch.)	He :Bifamiliale jumelée	Hf :Trifamiliale isolée	Ca :Service associé à l'usage habitation	Cb :Commerce et service de voisinage	Cc :Commerce et service local et régional	Cd :Commerce et service à incidences	Ce :Commerce et service d'hébergement et de restauration	Ia :Commerce, service et industrie à incidences faible	Ib :Commerce et industrie à incidences moyenne	Ic :Industrie extractive	Id :Équipement d'utilité publique	Pa :Publique et institutionnelle	Ra :Parc et espace vert	Rb :Usage extensif	Rc :Conservation	Aa :Agriculture avec élevage	Ab :Agriculture sans élevage	Fa :Exploitation forestière
Résidentielle (R)	●	●	●	●			●	●			●[1]				●	●	●	●				
Villégiature (V)	●						●	●			●[1]				●		●	●				
Multifonctionnelle (M)	●	●	●	●		●	●	●	●		●				●	●	●					
Publique et institutionnelle (P)															●	●						
Agricole (A) [2]	●	●	●				●	●			●	●			●	●	●					
Récréative (REC)	●[4]							●[5]			●			●[3]	●	●	●	●	●	●	●	●
Conservation (CN)											●				●		●	●	●			

1 : Chambre d'hôtes (gite du passant) exclusivement.

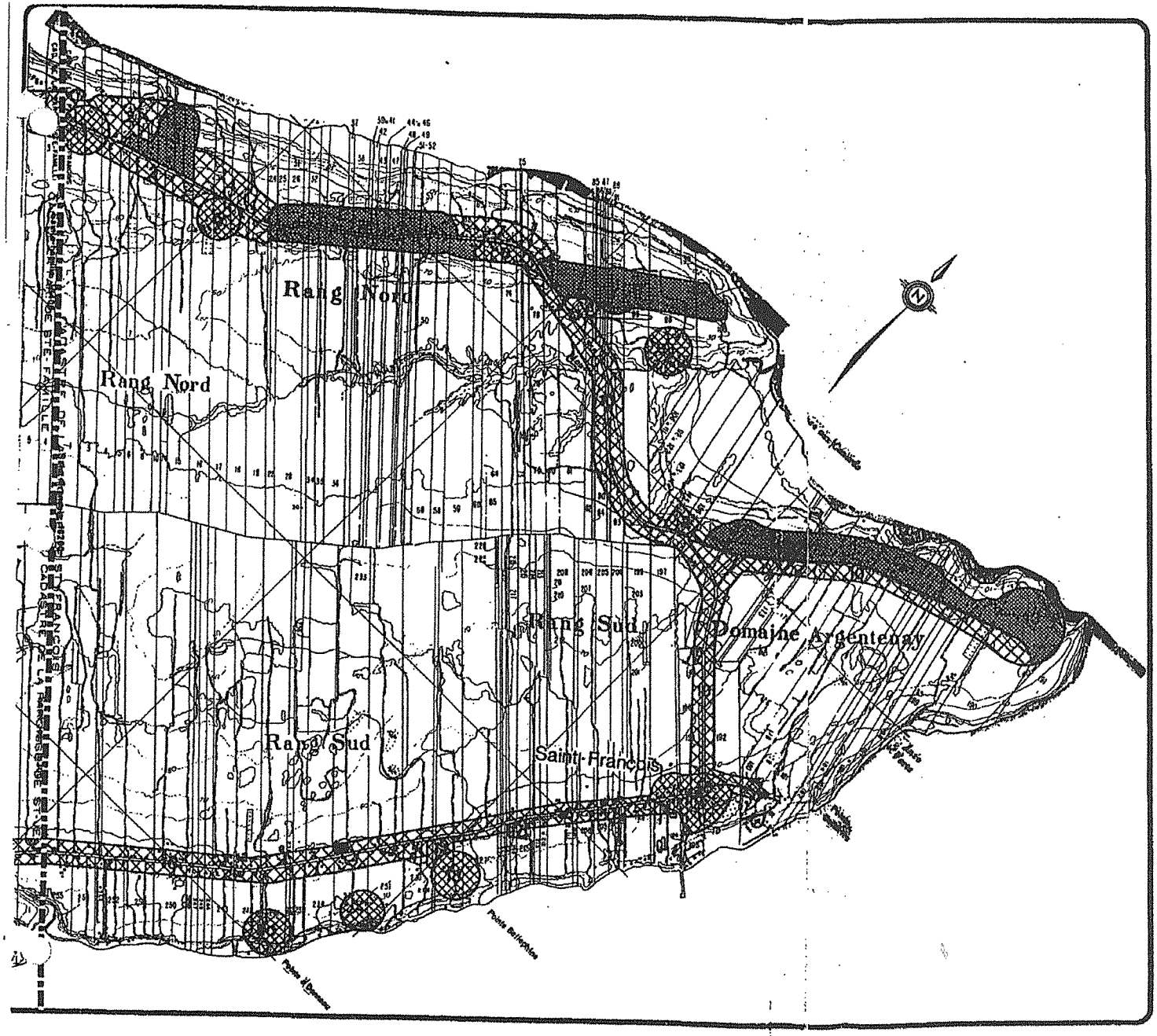
2 : Dans le cadre de l'application de la Loi sur la Protection du Territoire Agricole du Québec.

3 : Dans l'aire d'affectation A3 exclusivement.

4 : Dans les aires d'affectation REC4 et REC5 exclusivement.

5 : Dans l'aire d'affectation REC1 exclusivement.

SOURCE : Urbatique Inc., 1991



MUNICIPALITÉ DE SAINT-FRANÇOIS

SECTEURS PATRIMONIAUX SENSIBLES AUX INTERVENTIONS

Secteurs ultrasensible .....

Secteurs sensible .....

Secteurs permissible .....

Échelle 1: 25 000

Urbatique Inc.
61 D'Auteuil
Québec, Qué.
G1R 4C2

1991

Source : Schéma d'aménagement du territoire de la M.R.C. de L'Île-d'Orléans