

# PLAN D'URBANISME

VILLE DE PERCÉ

RÈGLEMENT NUMÉRO 435-2011



Juillet 2012

Par :  
Sébastien Dumas, urbaniste



**DAA**

580, Grande Allée Est, bureau 590  
Québec (Québec) G1R 2K2  
Téléphone : (418) 522-0300  
Télécopieur : (418) 522-0566

## TABLE DES MATIÈRES

<b>1.</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES</b>	<b>1</b>
1.1	TITRE DU RÈGLEMENT	1
1.2	RÈGLEMENT ABROGÉ	1
1.3	TERRITOIRE ASSUJETTI	1
1.4	BUT DU PLAN D'URBANISME	1
1.5	DOCUMENTS ANNEXES	1
<b>2.</b>	<b>DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES</b>	<b>1</b>
2.1	UNITÉS DE MESURE	1
2.2	TERMINOLOGIE	1
2.3	EFFET DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR	1
2.4	ENTRÉE EN VIGUEUR	1
<b>3.</b>	<b>PORTRAIT DE LA VILLE DE PERCÉ</b>	<b>1</b>
3.1	LE TERRITOIRE	1
3.2	L'HISTOIRE	5
3.3	LA POPULATION	5
3.4	LES MILIEUX DE VIE	7
3.5	LE CADRE NATUREL ET LE CADRE BÂTI	8
3.6	LES SECTEURS D'EMPLOI	11
3.7	LES GRANDS RÉSEAUX ET LES INFRASTRUCTURES	12
<b>4.</b>	<b>SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA MRC LE ROCHER-PERCÉ</b>	<b>13</b>
4.1	LE TOURISME	13
4.2	L'AGRICULTURE	13
4.3	LA FORÊT	14
4.4	L'ENVIRONNEMENT	14
4.5	L'URBANISME	14
4.6	LES TRANSPORTS	15
4.7	LA CULTURE ET LES LOISIRS	15
4.8	LA STRUCTURE URBAINE ET RÉGIONALE	15
<b>5.</b>	<b>ENJEUX, ORIENTATIONS ET STRATÉGIES D'INTERVENTION</b>	<b>16</b>
5.1	ENJEU 1 : LA QUALITÉ DE VIE DANS LE NOYAU VILLAGEOIS DU SECTEUR PERCÉ	16
5.1.1	<i>Orientation</i>	16
5.1.2	<i>Stratégie de mise en œuvre</i>	17
5.2	ENJEU 2 : LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DES PAYSAGES AINSI QUE DU PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI DE PERCÉ	18
5.2.1	<i>Orientation</i>	19
5.2.2	<i>Stratégies de mise en œuvre</i>	20
5.3	ENJEU 3 : LE LEADERSHIP DE LA VILLE DANS LA PLANIFICATION DES NOUVEAUX SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT	20

5.3.1	Orientation	21
5.3.2	Stratégie de mise en œuvre	21
5.4	ENJEU 4 : LE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE	22
5.4.1	Orientation	22
5.4.2	Stratégies de mise en œuvre	23
<b>6.</b>	<b>AFFECTATIONS DU SOL, DENSITÉS DE CONSTRUCTION ET PLANIFICATION DES RÉSEAUX DE TRANSPORT</b>	<b>24</b>
6.1	AIRES D'AFFECTATION DU SOL	24
6.1.1	Aire d'affectation « Résidentielle urbaine » (Ru)	24
6.1.2	Aire d'affectation « Résidentielle rurale » (Rr)	24
6.1.3	Aire d'affectation « Résidentielle différée » (Rd)	25
6.1.4	Aire d'affectation « Mixte » (M)	25
6.1.5	Aire d'affectation « Noyau villageois » (Nv)	25
6.1.6	Aire d'affectation « Publique » (P)	26
6.1.7	Aire d'affectation « Industrielle » (I)	26
6.1.8	Aire d'affectation « Agricole » (A)	26
6.1.9	Aire d'affectation « Agro-forestière » (Af)	26
6.1.10	Aire d'affectation « Forestière » (F)	27
6.1.11	Aire d'affectation « Conservation » (Cn)	27
6.1.12	Aire d'affectation « Récréo-touristique » (Rec)	27
6.2	GROUPES D'USAGES COMPATIBLES PAR AIRE D'AFFECTATION	28
6.3	VOIES DE CIRCULATION ET RÉSEAUX DE TRANSPORT	30

## 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

### 1.1 Titre du règlement

Ce règlement s'intitule « **Plan d'urbanisme de la Ville de Percé** » et porte le numéro 435-2011.

### 1.2 Règlement abrogé

Le présent règlement abroge le *Règlement de plan d'urbanisme de Percé* numéro 256-98 et ses amendements.

### 1.3 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Percé.

### 1.4 But du plan d'urbanisme

Le plan d'urbanisme guide l'exercice, par le conseil de la Ville, de ses pouvoirs en matière d'aménagement du territoire et plus particulièrement en matière de réglementation d'urbanisme. Il a pour but, eu égard à l'évolution des enjeux sociaux, économiques et environnementaux et aux objectifs, stratégies et cibles qu'il définit, de favoriser l'aménagement et le développement cohérents et rationnels du territoire de la Ville.

### 1.5 Documents annexes

Les documents suivants font partie intégrante de ce règlement à toute fins que de droit :

- 1° plan 1 – Plan des grandes affectations du sol;
- 2° plan 2 – Plan des contraintes naturelles et anthropiques;
- 3° plan 3 – Plan des réseaux de transport actuels et projetés

## **2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

### **2.1 Unités de mesure**

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

### **2.2 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.

### **2.3 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.

### **2.4 Entrée en vigueur**

Ce règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à Percé, le \_\_\_\_ jour de \_\_\_\_\_ 2012.

---

M. Bruno Cloutier, Maire

---

Mme Gemma Vibert, Greffière

### 3. PORTRAIT DE LA VILLE DE PERCÉ

#### 3.1 Le territoire

La Ville de Percé fait partie intégrante de la Municipalité régionale de comté (MRC) Le Rocher-Percé. Elle couvre une superficie de 427,94 km<sup>2</sup> et son territoire est riverain au Golfe du Saint-Laurent. La Ville de Percé est entourée, au nord, par la MRC La Côte-de-Gaspé, à l'est et au sud par le Golfe du Saint-Laurent et à l'ouest par les municipalités de Sainte-Thérèse-de-Gaspé et de Grande-Rivière ainsi que par le territoire non-organisé (TNO) de Mont-Alexandre.



Source : Recensement du Canada de 2006, extrait du découpage géographique de la subdivision du recensement

La Ville de Percé est le résultat du regroupement, effectué en décembre 1971, des six municipalités de St-Georges-de-Malbaie, Barachois, Bridgeville, Percé, Cap d'Espoir et Val-d'Espoir. Sur l'ensemble de ce territoire municipal, la population est dispersée principalement sur la plaine côtière et dans les hameaux villageois des anciens villages regroupés. Au niveau de la représentativité des élus, la Ville de Percé est divisée en six districts : Cap-d'Espoir, Anse à Beaufils, Val-d'Espoir, Percé, Barachois et Saint-Georges-de-Malbaie.

Le territoire de Percé est caractérisé par une géomorphologie unique, dominé par le mont Sainte-Anne et par son célèbre rocher. Le Rocher Percé, âgé de 375 millions d'années, pèse plus de 5 millions de tonnes et mesure 433 mètres de longueur par une hauteur de 88 mètres en son point le plus élevé. Bien qu'il perde bon an mal an près de 300 tonnes de roc, son aspect monumental et spectaculaire attire des milliers de visiteurs chaque année, de tous les coins du monde.



Le Rocher Percé, durant la période hivernale.  
Source : Google Earth

Le Parc national de l'Île-Bonaventure-et-du-Rocher-Percé est compris dans le territoire municipal, et occupe 5,8 km<sup>2</sup>, soit 1,4% du territoire de la ville. L'île Bonaventure est un sanctuaire pour plus de 350 000 oiseaux marins et le refuge de la plus importante colonie de fous de Bassan au monde. Ce parc national est, par ailleurs, désigné refuge d'oiseaux migrateurs par le gouvernement canadien.



Île Bonaventure et fous de Bassan  
Source : SÉPAQ

Le Mont Sainte-Anne, d'une hauteur de 340 mètres de haut et le Mont-Blanc, dont le sommet culmine à 330 mètres, offrent un amphithéâtre naturel, permettant aux visiteurs d'observer les paysages environnants. Le Mont Joli fait face au rocher Percé, auquel il a été relié il y a plusieurs milliers d'années. On y trouve un belvédère où on peut observer le panorama environnant.



Mont Jolie et mont Sainte-Anne en arrière-plan  
Source : Lisa-Marie Gagnon



### 3.2 L'histoire

Comme nous pouvons le lire sur le site Internet de la Ville, Percé fait partie d'un territoire longtemps utilisé par la Nation Micmac, ainsi que par les pêcheurs basques avant même que Jacques Cartier n'y foule le sol en 1534. C'est seulement vers 1672 que les premiers colons et missionnaires récollets s'y établissent avec la mission d'évangéliser les Micmacs de la région. En 1678, Percé compte cinq résidents permanents et deux missionnaires, mais en saison de pêche ce sont plus de 600 pêcheurs qui s'y rassemblent ainsi que plusieurs Amérindiens, attirés par le troc. En 1690, des soldats anglais débarquent dans le petit village et incendient tous les bâtiments.

Le village ne reprendra vie qu'en 1760, lorsqu'on y installe un comptoir de pêche. À partir de ce moment, des pêcheurs de partout y affluent et plusieurs s'installent définitivement sur l'île Bonaventure. En ce qui a trait au tourisme, il nous faut remonter au début du 20<sup>e</sup> siècle avant de voir Percé faire ses premiers pas dans le domaine du tourisme.



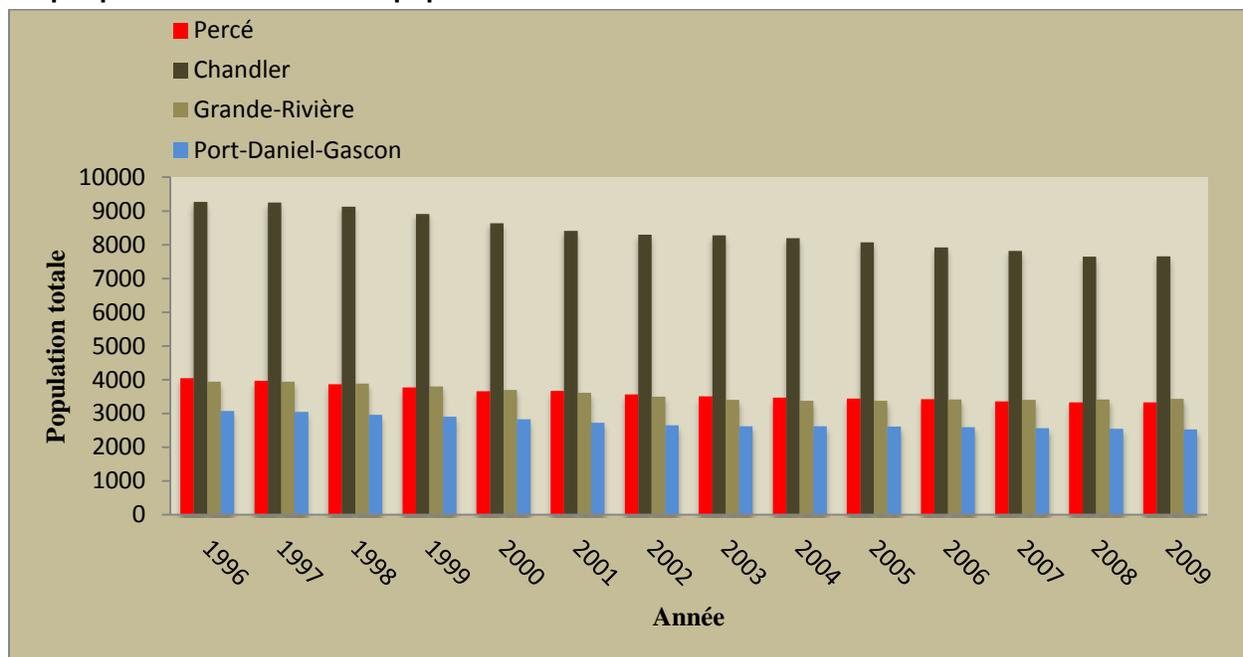
La baie de Percé (Rade de l'Isle Percée) en 1686

Source : Anonyme, 1686, B.N., Paris, Département des cartes et plans, Service hydrographique

### 3.3 La population

En s'appuyant sur les données socioéconomiques de la population, sur les caractéristiques du cadre bâti et sur certaines comparaisons avec les municipalités avoisinantes ayant des points communs (Chandler, Grande-Rivière et Port-Daniel-Gascon), un portrait significatif de la ville peut-être réalisé.

Graphique 1 : Estimation de la population de 1996 à 2009



Source : Estimation de la population des municipalités du Québec, Institut de la statistique du Québec, Direction des statistiques

En 2009, la population de Percé s'établissait à **3 329 personnes**, soit la troisième population la plus élevée de la MRC, après Grande-Rivière (3 464 habitants) et Chandler (7 730 habitants). Fait à noter, le graphique précédent indique une diminution constante de la population de la MRC depuis 1996 jusqu'à aujourd'hui. Par exemple, la Ville de Percé a connu une baisse de 17,8% de sa population durant cette période.

Tableau 1 : Pourcentage de la population par classe d'âge

	Percé	Chandler	Grande-Rivière	Port-Daniel-Gascon
<b>0 à 14 ans</b>	<b>11,70%</b>	13,60%	14,40%	14,30%
<b>15 à 29 ans</b>	<b>13,50%</b>	14,10%	13,70%	13,30%
<b>30 à 44 ans</b>	17,60%	18,20%	20,30%	18,70%
<b>45 à 64 ans</b>	<b>37,20%</b>	36,30%	35,00%	33,10%
<b>65 ans et plus</b>	<b>20,00%</b>	17,90%	16,60%	20,60%
<b>Nombre de ménages</b>	1030	2415	1030	770
<b>Taille moy. des ménages</b>	2,6	2,7	2,7	2,7

Source : Statistique Canada, Recensement 2006

En comparaison avec le contexte existant (2006) des villes de Chandler et Grande-Rivière ainsi que de la Municipalité de Port-Daniel-Gascons, **la moyenne d'âge de la population de Percé est plus élevée.** Par exemple, la proportion des personnes âgées de 29 ans et moins est de **25,2%** alors que cette proportion est de **27,8%** dans les autres municipalités. À l'inverse, la population âgée de 45 ans et plus est plus nombreuse à Percé (**57,2%** de la population) que dans les autres municipalités comparées (**53,2%**)

Le profil démographique de la population de Percé en 2006 permet également de mettre en perspective :

- une diminution de la population entre 1986 et 2009 de plus de **29,1%**;
- un fort taux de chômage, soit près de **25,5%**;
- **51,1%** de la population n'a aucun certificat, diplôme ou grade postsecondaire;
- **55%** de la population totale de 15 ans et plus est inactive;
- un faible taux de la population occupée, soit près de **33,3%**.

### 3.4 Les milieux de vie

La Ville de Percé comprend sur son territoire plusieurs services et activités accessibles à la population. Au niveau scolaire on retrouve cinq écoles primaires; par contre l'école primaire Saint-Michel, dans le secteur de Percé, doit fermer ses portes prochainement. Également, les jeunes élèves doivent faire leur parcours secondaire à la polyvalente du Littoral de Grande-Rivière ou encore à Gaspé. Dans le secteur du village de Percé, on retrouve aussi l'École internationale d'été de Percé, rattachée à la faculté d'aménagement, d'architecture et des arts visuels de l'Université Laval. Cet établissement contribue de façon tangible au développement artistique et culturel de la région de Percé et contribue à faire de Percé et de sa région un haut lieu de la formation artistique au Québec.

Les habitants bénéficient de la présence sur leur territoire d'un Centre local de santé communautaire (CLSC). Au niveau économique, la communauté d'affaires peut compter sur la présence, sur le territoire de Percé, de la Société de développement économique de Percé (SDEP).

En rafale, mentionnons les bureaux de Poste Canada, plusieurs églises dont la très belle Saint-Michel-de-Percé, trois casernes de pompiers (Percé, Barachois, Cap-d'Espoir) et finalement, la prison-hôpital de Percé, qui accueille les délinquants sexuels et qui génère environ 75 emplois

Au niveau culturel, le secteur Percé accueille le musée Le Chafaud, qui se consacre à la conservation, à la mise en valeur et à la diffusion du patrimoine artistique et culturel percéen d'hier à aujourd'hui.

On retrouve dans le secteur de l'Anse-à-Beaufils la micro-brasserie Pit Caribou, la Vieille Usine qui comprend une salle de spectacle (130 places), un studio d'enregistrement professionnel, un café-bistro, un atelier de conception de guitare, une salle d'exposition, ainsi que des prestations d'artistes et artisans. On trouve également à proximité l'un des magasins Robin qui a été restauré ainsi que des sentiers pédestres et une plage.



Magasin Robin de l'Anse-à-Beaufils  
Source : Sébastien Dumas

Le quai de Percé (secteur Percé) constitue le centre névralgique de l'industrie touristique en période estivale. C'est à cet endroit que se font les départs de croisières et de traversées pour l'île Bonaventure, et dans les environs duquel on retrouve moult services dédiés à la manne touristique : billetteries, restaurants, boutiques de souvenirs, centres d'interprétation, etc. L'aménagement et le contrôle des activités dans ce secteur, ainsi que dans le secteur commercial de Percé, constituent des enjeux de taille, notamment en ce qui a trait à l'étalage extérieur, l'affichage et les activités de vente itinérantes.

### 3.5 Le cadre naturel et le cadre bâti

Le cadre naturel et bâti de la Ville de Percé est unique. Faisant partie de *l'Association des plus beaux villages du Québec*, du *Club international des plus belles baies du monde* et du *Regroupement des villes et villages d'art et de patrimoine*, la dimension paysagère, ou la « carte postale » de Percé, constitue certes son meilleur atout. À cet effet, la préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti, doit être considéré comme un enjeu majeur d'aménagement.



Arrivée sur l'île Bonaventure : maisons patrimoniales  
Source : SÉPAQ

**Le cadre naturel...**

La nature, à Percé, est tout simplement spectaculaire, caractérisée par une topographie accidentée et par des falaises et des caps aux allures sculpturales. Une partie du territoire municipal fait d'ailleurs partie de l'arrondissement naturel de Percé. En outre de son rocher, Percé peut compter sur des milieux naturels d'envergure se prêtant à la villégiature, à l'observation d'une nature riche, abondante et unique ainsi qu'à la conservation.



Mont Joli et Rocher Percé vus du balcon de l'hôtel de ville de Percé  
Source : Sébastien Dumas

Mentionnons au passage l'île Bonaventure, riche en colonies d'oiseaux marins, le mont Sainte-Anne où il est possible de pratiquer la randonnée pédestre et la rivière Malbaie, où se pêche le saumon de l'Atlantique. Mentionnons également le barachois, près de l'ancien village du même nom, fermé par une langue de sable de près de 10 kilomètres de long et qui constitue un habitat de prédilection pour la faune aviaire, ainsi que l'arrière-pays forestier.

**Le cadre bâti...**

En outre de son cadre naturel monumental, Percé se distingue par la concentration unique de ce qui constituait l'architecture vernaculaire gaspésienne au XIX<sup>ième</sup> siècle et dans la première moitié du XX<sup>ième</sup> siècle. La maison gaspésienne est caractérisée par ses dimensions modestes, généralement d'un étage et demi, d'un toit à deux versants et est le plus souvent recouverte de bardeaux ou de clins de cèdre (*Thuja occidentalis*).



Architecture vernaculaire de la Gaspésie : sobriété des ornements, symétrie des ouvertures, utilisation du bois comme matériau de recouvrement. Source : Sébastien Dumas

Très symétrique dans ses ouvertures et dénuée d'ornementations, ce type d'architecture découle de la proximité de la mer et de l'occupation de ses habitants. Très résistante au climat maritime, ces maisons de dimensions et d'aspect modestes reflétaient également le rude mode de vie lié à la pêche et à l'exploitation du territoire. On retrouve également, sur le territoire de Percé, plusieurs témoins de ce qui constituait l'architecture industrielle et agricole d'autrefois, notamment les bâtiments abritant des commerces de transformation du poisson, et les granges au toit assymétrique, conçu pour dévier les grands vents venus du large.

La présence encore aujourd'hui de ces bâtiments d'antan fait partie intégrante du paysage gaspésien et leur préservation est essentielle au maintien de l'identité culturelle percéenne. Il s'agit ici d'un enjeu majeur au présent plan d'urbanisme.



Ancienne école, secteur Percé



Musée le Chafaud : anciennement Magasin Robin



Grange au toit asymétrique : pour dévier les forts vents du large

Source photos : Sébastien Dumas

Dans un autre ordre d'idée, le parc de logements de la Ville de Percé comptait, au dernier recensement de 2006, 1 839 logements privés, soit :

- 83,20% de ces logements privés sont occupés;
- 80,72% de ces logements sont possédés;
- 17,60% de ces logements auraient besoin de réparations majeures;

La majorité des secteurs construits et habités sont localisés de part et d'autre de la route 132. On retrouve cependant quelques hameaux isolés à l'intérieur des terres, notamment le long du 2<sup>ième</sup> Rang et à l'intersection de la route du 4<sup>ième</sup> et 5<sup>ième</sup> rangs et de la route des Pères.

Le parc de logements de la Ville de Percé présente certaines caractéristiques distinctives :

- **97,4%** des maisons sont de types unifamiliaux;
- il n'y a que **2%** de logement en location;
- la valeur moyenne des résidences est de loin supérieure à ce que l'on retrouve dans les autres municipalités comparées, tel que le démontre le tableau suivant :

**Tableau 2 : Valeur moyenne comparée des résidences**

Ville	Valeur moyenne
Percé	90 270 \$
Chandler	75 104 \$
Grande-Rivière	80 600 \$
Port-Daniel-Gascons	67 526 \$

Source : Statistique Canada, Recensement de 2006

### 3.6 Les secteurs d'emploi

Les trois principaux générateurs d'emplois à Percé sont sans conteste le tourisme, la pêche ainsi que la forêt. Plusieurs activités saisonnières et de transformation associées à ces sphères d'activités génèrent la majeure partie de l'activité économique de la région, qui a subi de nombreuses contraintes de croissance économique depuis 20 ans : effondrement des stocks de morue, décroissance de l'activité forestière, et en conséquence baisse de la population. Ces éléments expliquent l'essentiel de la fragilité du marché de l'emploi et du fort taux de chômage à l'échelle régionale.

### 3.7 Les grands réseaux et les infrastructures

La principale route desservant le territoire de Percé est la route 132, qui longe la côte du Golfe. Cette route est l'unique lien entre les autres municipalités et les autres régions du Québec. La hiérarchisation du réseau routier est peu développée. Le développement de ce réseau routier se fait d'une façon linéaire. Très souvent l'on passe directement de la route N-132 à une rue locale ou à une entrée privée. En outre de la route 132, les secteurs habités à l'intérieur des terres sont desservis par quelques routes d'importances, notamment la route d'Irlande, la route du 4<sup>ième</sup> et 5<sup>ième</sup> rang, le 2<sup>ième</sup> Rang et la rue Annett.

La desserte en eau potable par un réseau d'aqueduc est disponible uniquement dans le secteur de Percé et de l'Anse-à-Beaufils. Quant aux réseaux d'égouts, il n'est disponible que dans le secteur de Percé et de Cap-d'Espoir.

## 4. SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA MRC LE ROCHER-PERCÉ

Dans son schéma d'aménagement et de développement révisé, la MRC Le Rocher-Percé formule des grandes orientations et des objectifs d'aménagement reliés à des thématiques d'importances; certaines touchant particulièrement la Ville de Percé. Ces orientations constituent les lignes directrices de l'aménagement du territoire de la MRC vers lesquelles le plan d'urbanisme de la Ville de Percé doit s'inscrire. En découleront les enjeux, orientations et stratégies détaillés au présent plan d'urbanisme permettant de guider les transformations de Percé en conformité avec les objectifs régionaux.

### 4.1 Le tourisme

Secteur clef pour l'économie régionale, le Schéma reconnaît d'emblée que Percé jouit d'un statut international en terme de tourisme, et de ce fait la Ville constitue le pôle d'attraction de la MRC en la matière. Le Schéma prévoit comme grande orientation de consolider les produits touristiques existants et favorise la mise en valeur et le développement de nouvelles activités. Les objectifs d'aménagement de la MRC applicables à la Ville de Percé en matière de tourisme visent :

- à assurer la protection et la mise en valeur des paysages d'intérêt, notamment ceux visibles depuis le corridor touristique de la route 132;
- à développer le tourisme hivernal (motoneige notamment);
- à susciter, valoriser et encourager le développement de nouvelles activités touristiques, notamment l'ornithologie, le tourisme d'aventure, l'agro-tourisme et l'écotourisme en général;
- à valoriser et à accentuer la vocation touristique des ports de mer et des marinas.

### 4.2 L'agriculture

Percé comprend sur son territoire l'une des deux zones agricoles protégées en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA); l'autre étant à Port-Daniel-Gascons. Depuis l'entrée en vigueur de cette loi en 1979, la vocation de la zone agricole de Percé s'est passablement effritée. On compte de grandes superficies de terre non-utilisée à des fins agricoles ainsi que plusieurs activités non-agricoles sur des terres à fort potentiel. À cet effet, le Schéma prescrit la consolidation et la valorisation du potentiel agricole existant, et favorise la venue de nouveaux agriculteurs et de nouvelles pratiques dans l'élevage et la culture des sols. Les objectifs d'aménagement de la MRC applicables à la zone agricole de Percé sont les suivants :

- assurer la pérennité et la mise en valeur du territoire;
- susciter, valoriser et supporter le développement d'une agriculture de créneau;
- favoriser la cohabitation harmonieuse des différents utilisateurs de la zone agricole ou situés à proximité;

- protéger et optimiser l'utilisation des sols agricoles en fonction de leur potentiel.

### 4.3 La forêt

Représentant un secteur économique important de la MRC, le Schéma veut s'assurer de la conservation et la mise en valeur des ressources et potentiels du milieu forestier, en évitant les conflits d'utilisation du sol, notamment entre les opérations forestières et de villégiature. À cet effet, les objectifs d'aménagement qui suivent peuvent être applicables par la Ville via son plan d'urbanisme :

- viser une meilleure cohabitation entre les usagers de la forêt;
- améliorer et maintenir les habitats fauniques;
- favoriser le développement multi-ressource qui respecte les principes de développement durable.

### 4.4 L'environnement

La MRC préconise la valorisation et la protection de l'environnement, tout en minimisant les conflits d'usages relatifs à l'occupation du sol soumise à des contraintes naturelles ou anthropiques. La Ville de Percé s'inscrit bien sûr en harmonie avec cette grande orientation. Bénéficiant déjà d'un statut élevé en termes de protection concernant son arrondissement naturel, la Ville a, par ailleurs, pris les devants il y a quelques années en adoptant une réglementation relative à la protection des zones côtières à risque d'érosion ou de mouvement de terrain. Concernant les secteurs à risque de conflit causé par la proximité d'activités génératrices de nuisances, la Ville traite de cette problématique comme un enjeu majeur d'aménagement au présent plan d'urbanisme.

### 4.5 L'urbanisme

La MRC souhaite reconnaître et consolider les noyaux urbains existants tout en favorisant une gestion efficace et raisonnable des services et des infrastructures publiques. Plus précisément, la MRC fixe aux municipalités les objectifs d'aménagement suivants :

- établir un système de périmètre d'urbanisation et d'agglomération adapté aux différents milieux;
- assurer l'intégrité des milieux urbain et rural par l'intermédiaire des usages et des normes autorisées;
- assurer la protection des corridors et paysages touristiques;
- privilégier la consolidation des acquis plutôt que la prolifération de nouveaux équipements;
- orienter l'extension urbaine dans les parties du territoire pouvant accueillir le développement de façon économique et dans le respect de l'environnement;
- sensibiliser et encourager les municipalités à la revitalisation du cadre bâti des centres-villes et des noyaux villageois;

- les municipalités sont conviées à adopter une réglementation visant à préserver la qualité exceptionnelle de certains secteurs patrimoniaux et naturels.

La Ville de Percé fait siennes ces objectifs d'aménagement, particulièrement en ce qui a trait au contrôle et à la gestion des nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation. À cet effet, la Ville souhaite limiter son développement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation actuellement prescrits par le Schéma. La Ville traite, par ailleurs, comme un enjeu majeur d'aménagement la préservation des secteurs patrimoniaux à l'extérieur de l'arrondissement naturel.

#### 4.6 Les transports

La route 132 constitue l'entrée principale de la Ville. Bien qu'aucun problème de fluidité n'ait été noté, la route Lemieux a tout de même été désignée par le MTQ comme route de contournement afin d'éviter aux poids lourds d'avoir à traverser l'arrondissement naturel, très fréquenté durant la période estivale. Les problématiques se situent davantage au niveau de l'aspect esthétique des abords de la 132, notamment par la prolifération de fils et poteaux électriques.

Les objectifs d'aménagement applicables à Percé en matière de transport sont les suivants :

- favoriser le développement du réseau cyclable sur le territoire;
- favoriser l'enfouissement des fils électriques le long de la route 132 afin de mettre en valeur les paysages maritimes.

#### 4.7 La culture et les loisirs

En ce qui a trait au territoire de la Ville de Percé, cet aspect touche davantage à la préservation et à la valorisation du patrimoine architectural de la ville. Cet enjeu touche plusieurs aspects de l'aménagement et constitue de ce fait l'un des enjeux les plus importants du Plan d'urbanisme. La MRC prescrit, comme grande orientation, de protéger et mettre en valeur l'héritage culturel et patrimonial de la MRC afin de consolider les traits caractéristiques de la région gaspésienne. À cet effet, la Ville souhaite être pro-active afin de réussir à atteindre les objectifs d'aménagement de la MRC qui sont les suivants :

- établir des normes minimales d'intervention et de conservation dans le domaine de la culture;
- protéger, réhabiliter et mettre en valeur le cadre bâti du territoire;
- favoriser le développement du tourisme culturel.

#### 4.8 La structure urbaine et régionale

Par cette thématique, la MRC Le Rocher-Percé reconnaît la Ville de Percé comme pôle sectoriel ou comme ayant un statut particulier au point de vue touristique.

## 5. ENJEUX, ORIENTATIONS ET STRATÉGIES D'INTERVENTION

### 5.1 Enjeu 1 : La qualité de vie dans le noyau villageois du secteur Percé

Le succès du noyau villageois du secteur Percé provient bien sûr de sa proximité avec le quai et le rocher Percé, mais aussi par l'authenticité qui se dégage de la présence, à cet endroit, d'une concentration importante de bâtiments patrimoniaux. Or, la convivialité et l'authenticité des lieux sont menacées par les pressions exercées aujourd'hui par la manne touristique, pressions qui se traduisent notamment :

- par une gestion inappropriée des espaces de stationnement; il n'est pas rare durant la saison touristique d'observer plusieurs véhicules stationnés sur des terrains gazonnés, non-conçus à cette fin;
- par la congestion créée, non seulement par le manque d'espaces de stationnement adéquats, mais aussi par l'absence de terminus d'autobus hors-rue;
- par les aires d'étalage de produits mis en vente à l'extérieur des commerces (surcharge du paysage), ou encore par la présence de vendeurs itinérants;
- par un affichage commercial inadéquat, qui tend à devenir criard en raison de la grande concentration de commerces de même type, chacun voulant se distinguer de son concurrent.

Par ailleurs, on retrouve dans ce secteur essentiellement des usages d'hébergement de masse, surtout des motels de deux étages fait sur le long, des restaurants, des boutiques de souvenirs et des kiosques pour les croisiéristes. De fait, on y trouve très peu d'habitations ainsi qu'une faible proportion de commerces de proximité et par le fait même, on y constate une faible appropriation des lieux par les résidents. Cette problématique est d'actualité dans la plupart des centres historiques urbain, où il devient difficile de favoriser l'habitation ou les commerces de proximité, dans un contexte où les valeurs foncières sont élevées en raison du potentiel commercial à des fins touristiques.

#### 5.1.1 Orientation

En ce qui concerne le noyau villageois dans le secteur de Percé, le Plan d'urbanisme vise à faire de ce secteur un lieu agréable à vivre en tout temps de l'année, un lieu pouvant être approprié autant par les touristes que par les résidents de Percé. À cet effet, des mesures doivent être prises afin de préserver l'authenticité des lieux et d'améliorer la convivialité et la sécurité des déplacements. La Ville doit, entre autre chose, assurer l'accessibilité aux différents sites d'intérêt, de décongestionner son centre et de faciliter le stationnement. Par ailleurs, le Plan d'urbanisme préconise la mise en place de mesures qui permettront d'atteindre un certain équilibre entre les besoins des visiteurs et ceux des résidents.

### 5.1.2 Stratégie de mise en œuvre

#### *La gestion du stationnement et de la circulation dans le secteur Percé :*

- concevoir un plan de gestion et d'aménagement des espaces de stationnement qui priorisera la diminution du stationnement sur rue, l'aspect esthétique de ces espaces ainsi que l'aspect pratique, notamment en favorisant une signalisation adéquate et en maintenant l'accessibilité au centre;
- Aménager un terminus ou un débarcadère d'autobus hors-rue;
- adopter des normes réglementaires visant à interdire le stationnement à certains endroits, notamment sur les terrains gazonnés et dans certaines rues résidentielles;
- assurer un certain contrôle de ces normes lors de la période touristique;
- étudier l'opportunité et la viabilité de rendre la route 132 piétonne lors de certaines périodes de grande affluence touristique, et par le fait même étudier un parcours alternatif pour les véhicules motorisés avec stationnement incitatif non loin du noyau villageois;

#### *La gestion de l'affichage :*

- adopter des normes réglementaires cohérentes avec le contexte de l'arrondissement naturel afin de favoriser une meilleure intégration dans le paysage;
- sensibiliser les commerçants à cette problématique;
- effectuer des inspections afin de s'assurer du respect des normes.

#### *La gestion de l'étalage extérieur :*

- adopter des normes réglementaires afin d'interdire la vente de produits à l'extérieur d'un bâtiment; cependant la Ville devra, dans ses règlements d'urbanisme, permettre certains usages s'exerçant à l'extérieur tels que des musiciens, des ateliers de maquillage, de tressage ou autres activités sans vente de produit ou objets fabriqués ou non;
- sensibiliser les commerçants à cette problématique;
- effectuer des inspections afin de s'assurer du respect des normes.

#### **Autres éléments**

- favoriser l'ouverture d'une salle communautaire ou un lieu de rassemblement dans le secteur du village de Percé.

## 5.2 Enjeu 2 : La préservation et la mise en valeur des paysages ainsi que du patrimoine naturel et bâti de Percé

« Le paysage est à la fois le résultat et la reconnaissance des occupations successives du territoire. Il est source de création, d'expression et sert de lieu de mémoire et de lien avec notre passé dont il importe de préserver les éléments les plus fondamentaux. Emblématique pour tous les Québécois ou unique à chaque communauté sans nécessairement être exceptionnel, il doit symboliser notre **résistance à la banalisation des spécificités territoriales**. Le paysage inspire la culture dans la diversité de ses manifestations. On l'enrichit ou l'appauvrit selon les choix d'activités ou de développement. Le paysage est d'intérêt public. **Chaque communauté est dépositaire du territoire qu'elle occupe et est responsable** de la préservation et la mise en valeur de sa dimension paysagère. »

- Tiré de la *Charte du paysage québécois* formulée par le Conseil du paysage québécois en janvier 2000

Les paysages, composés par les perspectives sur la mer et les montagnes, au travers desquels se détache un patrimoine naturel et bâti exceptionnel, constitue la pierre angulaire de l'industrie touristique, donc le moteur économique de Percé. La protection et la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti des percéens doit donc figurer comme enjeu majeur d'aménagement et de développement de la Ville.

En outre des éléments compris dans l'arrondissement naturel de Percé, déjà protégés par la *Loi sur les biens culturels*, on peut observer sur le territoire municipal plusieurs bâtiments ou concentrations de bâtiments anciens, typiques de l'architecture vernaculaire gaspésienne. Cependant, ces constructions bénéficient de peu de protection. De fait, l'état de certains d'entre eux fait craindre une dégradation rapide de ce patrimoine.

La Ville a identifié les cinq sites d'intérêt patrimonial suivants, où l'on peut y observer plusieurs bâtiments d'intérêt :

- 1° le site de la Tête d'indien;
- 2° la Pointe-Saint-Pierre;
- 3° le secteur Mal-Bay;
- 4° le Coin-du-Banc;
- 5° l'Anse-à-Beaufils.

Cette étude identifiait également certains bâtiments ayant un fort potentiel de citation. Ces bâtiments sont les suivants :

- 1° le Phare de Cap-d'Espoir;
- 2° la Gare de Cap-d'Espoir;
- 3° la Gare de Barachois;
- 4° la Chapelle anglicane de Cap-d'Espoir;
- 5° la Chapelle de Barachois;
- 6° la Beurrerie de Cap-d'Espoir;
- 7° l'Église de Val-d'Espoir.



Chapelle anglicane de Cap-d'Espoir, présentant des signes de dégradation. Source : Sébastien Dumas

Certains choix d'aménagement peuvent également affecter négativement le paysage de Percé. Notamment la présence de maisons mobiles ou d'usages de nature industrielle au travers des perspectives sur la mer ou les montagnes, le choix de certains matériaux de recouvrement, les activités de remblais aussi. À cet effet, certains terrains situés à l'est de la route 132 (vers la mer) ont été remblayés avant d'être construits, contribuant ainsi à obstruer les percées visuelles sur la mer.

En ce qui concerne l'arrondissement naturel, comme il a été précisé plus haut des mécanismes de contrôle existent déjà et la réglementation semble somme toute efficace. Cependant, au niveau de la gestion des permis, il existe certaines difficultés associées à la compréhension et l'acceptation par le contribuable des différentes exigences.

### 5.2.1 Orientation

En décidant d'acquérir une propriété à Percé, les résidents ont aussi choisit un milieu de vie exceptionnel. La Ville de Percé souhaite bien sûr que le territoire se développe et accueille de nouveaux résidents; par contre certaines balises d'aménagement devront être précisées et renforcées afin de s'assurer dans un premier temps de la conservation et de la mise en valeur de la dimension paysagère, et dans un deuxième temps afin de préserver et de bonifier le patrimoine bâti. Ces mesures permettront d'orienter adéquatement l'évolution et la transformation de la Ville tout en conservant les caractéristiques propres au milieu qu'on choisit les citoyens.

La Ville prévoit par ailleurs se doter d'un outil complémentaire (guide d'évaluation, recueil d'information ou autre) afin d'accompagner adéquatement les citoyens lors du dépôt d'une demande de permis visant un immeuble situé dans l'arrondissement naturel.

Le littoral maritime jouit d'une protection substantielle. Il importe de ne pas y faire de développement ni d'y empiéter afin de préserver ce milieu naturel fragile.

### 5.2.2 Stratégies de mise en œuvre

- circonscrire en premier lieu les sites d'intérêt patrimonial hors de l'arrondissement naturel sur le plan de zonage; étudier par le fait même la possibilité d'en faire des sites du patrimoine sur la base de l'étude produite en 2009;
- adopter des dispositions normatives afin de régir les travaux de construction, de rénovation ou de transformation des bâtiments dans une perspective d'intégration et de respect du style architectural de chacun des sites d'intérêt identifiés; par exemple, interdire certains matériaux de revêtement non-souhaités;
- modifier le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en adoptant des objectifs et des critères propres aux sites d'intérêt patrimonial identifié, afin de contrôler les travaux effectués sur les propriétés faisant partie de ces sites;
- Réviser le règlement de PIIA afin de s'assurer que son contenu permet d'orienter les projets de manière à minimiser les opérations de remblai et de préserver les percées visuelles sur la mer, notamment dans les secteurs Barachois, l'Anse-à-Beaufils et Cap-d'Espoir;
- en ce qui concerne l'arrondissement naturel, rédiger un recueil de critères afin d'accompagner et de guider adéquatement les citoyens lors de demandes de permis;
- lors de la refonte réglementaire, s'assurer de prohiber certains usages en bordure de la route 132, notamment les maisons mobiles et certaines activités industrielles;
- lors de la refonte réglementaire, adopter des mesures de mitigation afin d'atténuer les contraintes produites par certains usages tels les dépotoirs automobiles.

### 5.3 Enjeu 3 : Le leadership de la Ville dans la planification des nouveaux secteurs de développement

Afin de maintenir sa vitalité financière et socio-économique ainsi que sa stabilité démographique, la Ville doit promouvoir le développement résidentiel. Or, sur le territoire de la Ville de Percé, peu de secteurs sont propices à l'ouverture de nouvelles rues et les terrains disponibles à la construction sont, pour la grande majorité d'entre eux, situés le long de la route 132. Cependant la Ville vise davantage la consolidation des noyaux urbains existants plutôt que l'étalement linéaire le long de la route 132. Peu esthétique au niveau des paysages; particulièrement ceux donnant sur la mer, ce type de développement représente également une problématique au niveau de la sécurité routière puisque l'entrée charretière est directement adjacente à la route 132. Selon le Schéma, ce sont près de 75% des résidents qui habitent le long de la 132.

C'est pourquoi la Ville projette d'ouvrir de nouveaux secteurs au développement urbain. Après entente avec la MRC, ces nouveaux secteurs de développement pourront être ouverts lorsque les terrains actuellement disponibles à la construction seront en deçà de 5% des terrains actuels à vocation résidentielle. Ils sont identifiés sur le plan des grandes affectations du sol comme aire « Résidentielle différée » (Rd).

### 5.3.1 Orientation

Dans une perspective de gestion efficiente de l'urbanisation, le Plan d'urbanisme favorise une planification rigoureuse des nouveaux secteurs de développement et un encadrement des projets résidentiels afin de s'assurer d'obtenir des milieux de vie complets et de qualité, qui s'intégreront discrètement dans le paysage. L'accès direct à ces secteurs ou à tout le moins aux terrains résidentiels devra, dans la mesure du possible, éviter la route 132 et privilégier des connexions au réseau résidentiel existant. Afin d'être en mesure d'offrir de tels milieux de vie, le plan d'urbanisme préconise que la Ville se dote d'une **planification d'ensemble** de ses nouveaux secteurs résidentiels afin d'établir ses propres balises en matière d'aménagement. La Ville doit premièrement s'assurer d'obtenir une trame urbaine sécuritaire et un cadre bâti diversifié et de qualité, s'inspirant de l'architecture vernaculaire gaspésienne.

Enfin, la Ville doit privilégier des projets novateurs visant l'intégration et la mise en valeur des composantes naturelles du territoire. Afin de conserver le caractère champêtre et naturel de Percé, les impacts des constructions sur le milieu naturel doivent être minimisés. Pour se faire, la topographie du terrain doit être respectée et le couvert forestier protégé. Les nouvelles constructions devront s'adapter au milieu naturel et non le contraire. Des critères précis et applicables devront être énoncés dans la planification des nouveaux secteurs de développement.

Qui dit protection du couvert forestier dit encadrement de l'abattage d'arbres. Notamment par le biais de la conformité au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC Le Rocher-Percé, des mesures encadrant l'abattage d'arbres seront mises en place.

Toutefois, pour assurer une protection significative au couvert forestier, il ne suffit pas d'encadrer l'abattage d'arbres. Des normes ou des critères liés à une couverture forestière minimale et à la plantation d'arbres doivent compléter le tout.

### 5.3.2 Stratégie de mise en œuvre

- À l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation, maintenir une marge de recul avant de 9 mètre ou davantage afin d'éviter la densification de ce milieu et le dysfonctionnement du réseau majeur de circulation; prévoir également des largeurs minimales de lot;
- À l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation, prévoir une distance minimale de 10 mètres entre deux entrées charretières.

Les secteurs actuellement identifiés comme zone de développement différée devront faire l'objet d'une **planification d'ensemble** rencontrant les objectifs d'aménagement suivants :

- **l'architecture des bâtiments doit s'inspirer de l'architecture vernaculaire gaspésienne;**
- **Le design des rues doit s'intégrer de manière discrète à la topographie;**
- **Les percées visuelles existantes vers la mer à partir de toute nouvelle rue doivent être préservées** de telle sorte que les marcheurs, cyclistes ou automobilistes puissent bénéficier de plusieurs points de vue. Pour se faire, les remblais doivent être évités et des dispositions réglementaires doivent être élaborées afin de limiter la largeur des façades des résidences;
- **la desserte en parcs et espaces verts doit être suffisante et de qualité;**
- **le développement urbain doit se faire en préservant et en intégrant certains milieux naturels d'intérêt** (cours d'eau, milieux humides, boisés remarquables...) sous forme de préservation intégrale, de bandes boisées, de massifs forestiers ou encore de parcs linéaires;
- **l'aménagement des équipements d'utilité publique** (aqueduc, égouts, énergie, bassin de rétention, fibre optique, etc.) doit se faire de manière à ce qu'ils soient **intégrés de manière discrète dans le paysage;**
- **les voies piétonnières et cyclables** doivent être sécuritaires, conviviales et présentes en quantité suffisante.

#### 5.4 Enjeu 4 : Le développement touristique

D'entrée de jeu, le tourisme est depuis plusieurs décennies l'une des pierres angulaires du développement économique de Percé et de la région en général. En Gaspésie, ce sont 4,8% des emplois qui sont reliés à l'industrie touristique alors qu'au Québec en général, ce pourcentage baisse à 3,6%. Par ailleurs, cette industrie repose fortement sur les touristes québécois, qui constituent près de 78% de la clientèle. En moyenne chaque touriste visitant la région dépense 336 \$ par séjour, qui est d'une durée moyenne de 4,5 jours.<sup>2</sup>

La Politique-cadre du tourisme durable adopté en 2010 par la Conférence régionale des élus Gaspésie-Îles-de-la-Madeleine (CRÉGÎM) révélait quelques éléments de réflexion. Notamment que le volume de touristes de la région est à la baisse depuis 2004 alors qu'elle s'est maintenue dans l'ensemble du Québec. À l'instar de plusieurs régions éloignées, l'impact de la hausse du prix de l'essence a probablement joué dans le choix de destination de voyage.<sup>3</sup>

##### 5.4.1 Orientation

Afin de demeurer une destination de choix pour les québécois et les gens d'ailleurs, la Ville de Percé entend être pro-active dans l'application des principes, orientations et objectifs inscrits dans la Politique-cadre du tourisme durable de la Gaspésie, qui «  *vise à assurer un développement du tourisme en harmonie avec le milieu, un développement qui protège et met en valeur son authenticité et son potentiel* ».

<sup>2</sup> Source : Politique-cadre du tourisme durable de la Gaspésie, novembre 2010

<sup>3</sup> Source : idem

de développement, ainsi que son intégrité et sa richesse culturelle, humaine et physique, permettant par la même occasion un développement durable du tourisme régional »<sup>4</sup>.

#### Le tourisme durable

« Les principes directeurs du développement durable du tourisme sont applicables à toutes les formes de tourisme et à tous les types de destination, y compris au tourisme de masse et aux divers créneaux touristiques. Les principes de durabilité concernent les aspects environnemental, économique et socioculturel du développement du tourisme. Pour garantir à long terme la durabilité de ce dernier, il faut parvenir au bon équilibre entre ces trois aspects. Le tourisme durable est un tourisme qui :

1. exploite de façon optimale les ressources de l'environnement;
2. respecte l'authenticité socioculturelle des communautés d'accueil;
3. offre à toutes les parties prenantes des avantages socio-économique.

➤ Tiré de : La Politique-cadre du tourisme durable de la Gaspésie, novembre 2010.

#### 5.4.2 Stratégies de mise en œuvre

La stratégie de mise en œuvre de cette orientation consiste, pour la Ville, à tenir compte de la dimension touristique dans tous les projets d'aménagement et de développement sur le territoire de Percé. La Ville compte également être pro-active dans la mise en œuvre et le suivi de la Politique, en collaboration avec les autres municipalités ainsi que la MRC le Rocher-Percé.

Le présent Plan d'urbanisme met fortement l'accent sur la protection des paysages naturel et bâti ou urbain de Percé ainsi que sur l'importance d'améliorer et de maintenir la convivialité et la qualité de vie qui font la réputation de Percé. Ces objectifs se reflètent d'ailleurs dans tous les enjeux d'aménagement que nous avons vus ci-haut. La Ville a donc prévu plusieurs stratégies de mise en œuvre afin de protéger et de mettre en valeur ses atouts, soit par la voie réglementaire, soit par la voie de la sensibilisation ou encore en offrant certains incitatifs. La Ville s'engage à mettre en place ces stratégies et d'assurer leurs applications.

<sup>4</sup> Source : idem

## 6. AFFECTATIONS DU SOL, DENSITÉS DE CONSTRUCTION ET PLANIFICATION DES RÉSEAUX DE TRANSPORT

### 6.1 Aires d'affectation du sol

L'attribution, à un territoire donné, d'une grande affectation, découle des grandes orientations d'aménagement de la Ville 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 par la Ville. La spatialisation de ces grandes affectations en **aires d'affectation** peut être visualisée au *plan 1 – Plan des grandes affectations du sol*.

Les aires d'affectation ont été divisées en 12 catégories distinctes. 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 aires d'affectation du présent plan d'urbanisme sont les suivantes :

#### 6.1.1 Aire d'affectation « Résidentielle urbaine » (Ru)

Cette grande affectation réfère à l'usage résidentiel que l'on retrouve habituellement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. Par cette grande affectation, la Ville poursuit un objectif de consolidation et de diversification des milieux habités, tout en favorisant le maintien ou le développement d'habitat durable et de qualité.

La densité de construction maximale pour l'habitation dans l'aire « Résidentielle urbaine » est de 30 logements par hectare.

#### 6.1.2 Aire d'affectation « Résidentielle rurale » (Rr)

Cette grande affectation comprend les amorces de développement résidentiel qui sont disséminées sur le territoire. Seule l'habitation unifamiliale, comprenant ou non un logement additionnel ou logement intergénérationnel, peut y être autorisée. Certains usages de commerces de proximité pourront toutefois y être exceptionnellement permis. L'ouverture de nouvelles rues publiques ou privées y est prohibée.

La densité de construction maximale pour l'habitation dans l'aire « Résidentielle rurale » est de 4 logements par hectare.

### 6.1.3 Aire d'affectation « Résidentielle différée » (Rd)

Cette grande affectation comprend les secteurs dédiés au développement à des fins résidentielles à un moment ultérieur. Conformément aux intentions de la MRC pour ces secteurs, l'ouverture de nouvelles rues y sera autorisée lorsque le potentiel en termes de terrains construisibles à des fins d'habitation sur le territoire de la ville sera en deçà de 5% de l'ensemble des terrains résidentiels.

La densité maximale actuelle est de 4 logements par hectare. Une modification du plan d'urbanisme est nécessaire afin d'y autoriser une densité plus soutenue. L'affectation devra alors être transformés en aire d'affectation « Résidentielle urbaine ».

### 6.1.4 Aire d'affectation « Mixte » (M)

Cette grande affectation se concentre de façon linéaire sur certains tronçons routiers. La Ville y préconise un mélange harmonieux de différents types d'habitation, de services administratifs et de commerces de vente au détail et services.

La densité d'habitation est variable. À l'extérieur du périmètre d'urbanisation, la densité maximale est de 8 logements à l'hectare alors qu'à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation la densité peut atteindre 30 logements à l'hectare.

### 6.1.5 Aire d'affectation « Noyau villageois » (Nv)

Il s'agit du secteur central de la Ville, correspondant au noyau villageois de Percé. Ce secteur est caractérisé par une trame urbaine plus serrée et une concentration de bâtiments anciens plus importante. Actuellement, ce secteur est occupé essentiellement par des commerces reliés à la restauration, au commerce de vente au détail, en majorité des boutiques de souvenir, ainsi que par des établissements d'hébergement de type motel. Très vivant durant la saison touristique, ce secteur manque de vitalité le restant de l'année et la majorité des commerces y est alors fermée. On n'y trouve peu de résidences, de même que peu de commerces de proximité. L'aire d'affectation « Noyau villageois » est créée afin de refléter les orientations d'aménagement du Plan d'urbanisme qui visent à faire de ce secteur un lieu agréable à vivre en tout temps de l'année, pouvant être approprié autant par les touristes que par les résidents de Percé.

La densité d'habitation peut atteindre un nombre maximal de 30 logements à l'hectare, alors que la densité minimale d'habitation est de 12 logements à l'hectare.

### 6.1.6 Aire d'affectation « Publique » (P)

Cette grande affectation regroupe les usages et les espaces à caractère public, communautaire et institutionnel dispensés afin de desservir la population dans les domaines de l'éducation, de la santé, du bien-être, des services et des loisirs. Certaines autres activités pouvant être exercées en support pourront toutefois être permises, comme la restauration et le commerce au détail.

### 6.1.7 Aire d'affectation « Industrielle » (I)

Ces espaces sont voués à des activités commerciales ou industrielles susceptibles de générer des impacts modérés sur leur milieu, notamment des entrepreneurs ou des commerces générateurs d'entreposage extérieur, des entreprises de transformation du bois ou de transformation des produits de la mer.

La délimitation de ces aires d'affectation ne doit pas être susceptible d'affecter le paysage côtier, tout en demeurant facilement accessible et développable. Ces aires d'affectation pourront toutefois être localisées et délimitées afin de reconnaître des sites industriels existant voués à la transformation ou au conditionnement des produits de la mer.

Dans tous les cas, 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.

L'habitation n'est pas autorisée dans ces secteurs.

### 6.1.8 Aire d'affectation « Agricole » (A)

L'aire d'affectation « Agricole » vise la protection du territoire agricole en vue de la mise en valeur des terres à bon potentiel. Les activités qui y sont exercées ne doivent pas compromettre la mise en culture des terres (agriculture avec ou sans élevage). La délimitation de l'aire « Agricole » correspond à la délimitation décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA).

D'autres usages tels que l'habitation liée à l'agriculture, la transformation du bois ou des produits issus de la ferme, les gîtes à la ferme ou encore les tables champêtre, pourront y être autorisés à la réglementation d'urbanisme uniquement dans la mesure où un tel usage est conforme à la LPTAA.

### 6.1.9 Aire d'affectation « Agro-forestière » (Af)

Les territoires couverts par l'aire d'affectation « Agro-forestière » représentent le milieu ressource qui se prête autant à l'agriculture, à l'aménagement forestier ou à certaines activités récréo-touristiques. Dans

certains cas, des activités reliées à la gestion des matières résiduelles ou à l'exploitation de la matière minérale ou organique (sable, carrière, tourbière) peuvent y être autorisées.

L'habitation y est permise uniquement en bordure des routes ou chemins existants, excluant les chemins forestiers. La densité d'occupation du sol est limitée à 4 logements à l'hectare.

#### **6.1.10 Aire d'affectation « Forestière » (F)**

L'aire d'affectation « Forestière » couvre l'arrière-pays de la Ville de Percé et est en majeure partie boisée et peu développée. On y trouve cependant un réseau de chemins forestiers important. Ce territoire est dédié avant tout à l'exploitation de la ressource forestière.

Certains usages de transformation des produits forestiers pourront toutefois y être autorisés, ainsi que des usages de prélèvement de la matière minérale ou organique (sablère, carrière, tourbière).

Seules les résidences de villégiature y sont permises, uniquement sur des lots en bordure des routes ou chemins existants, excluant les chemins forestiers. La densité d'occupation du sol est limitée à 4 logements à l'hectare.

#### **6.1.11 Aire d'affectation « Conservation » (Cn)**

Les aires d'affectation « Conservation » regroupe des terrains où le milieu naturel est particulièrement vulnérable aux activités humaines. Notamment, une bonne partie du littoral maritime, les berges de la rivière Malbaie, les monts Sainte-Anne et Joli ainsi que les milieux humides ou inondables font partie de cette aire d'affectation. Aucune intervention majeure visant à modifier leurs caractéristiques n'y est envisageable. Cependant, lorsque l'accessibilité des lieux sera souhaitable, des fonctions d'appoint ou activités connexes pourront y être établies, mais uniquement avec des équipements ayant un très faible impact sur le milieu.

#### **6.1.12 Aire d'affectation « Récréo-touristique » (Rec)**

Cette aire d'affectation correspond aux secteurs à vocation de villégiature où l'on peut retrouver des usages d'hébergement touristique. On peut également y retrouver certains usages de parcs, de plage ou de terrain de golf, notamment le Club de golf Fort-Prével. Cette aire d'affectation vise le maintien de ces zones récréatives. Exceptionnellement, la réglementation de zonage pourra y permettre certains commerces ou services reliés à l'usage principal.

L'habitation n'y est pas permise.

## 6.2 Groupes d'usages compatibles par aire d'affectation

Le tableau 4 qui suit indique quels sont les **groupes d'usages compatibles** dans chacune des aires d'affectation, par un « **X** » lorsque le groupe d'usages peut être autorisé sans restriction, ou par une « **NOTE** » lorsque certaines restrictions s'appliquent.

Ce tableau servira entre autres à élaborer les **règlements d'urbanisme** et guidera la Ville lors de la présentation de différents projets d'aménagement, notamment lorsqu'une modification réglementaire sera requise.

TABLEAU 3

GRILLE DE COMPATIBILITÉ DES AFFECTATIONS

AIRES D'AFFECTATION	GROUPES D'ACTIVITÉS AUTORISÉES														
	Habitation	Vente au détail et services	Administration et services	Commerce générateur de nuisances	Industrie artisanale	Industrie sans contrainte	Industrie avec contrainte	Industrie extractive	Publique, institutionnelle, communautaire	Utilité publique	Récréation extérieure	Conservation	Agriculture sans élevage	Agriculture avec élevage	Forêt
Résidentielle urbaine	X	NOTE 1	NOTE 1						X	X	X	X			
Résidentielle rurale	NOTE 8	NOTE 1	NOTE 1		X					X		X	X	X	X
Résidentielle différée	X									X		X			
Noyau villageois	X	X	X		X				X	X	X	X			
Mixte	X	X	X	X	X	X			X	X	X	X			
Publique			X						X	X		X			
Industrielle		NOTE 7		X	X	X	NOTE 9			X					
Agricole	NOTE 4					NOTE 5				X			X	X	NOTE 10
Agro-forestière	NOTE 8							X		X	NOTE 3	X	X	X	X
Forestière	NOTE 6							X		X	NOTE 3	X			
Récréo-touristique		NOTE 1										X			NOTE 10
Conservation											NOTE 3	X			

**NOTE 1 :** seuls les commerces d'accommodation, de services locaux et touristiques, autres que les services d'hébergement et de services touristiques, peuvent être autorisés dans cette aire d'affectation. Par exemple les commerces de détails, de l'alimentation ou de marchandises générales répondant aux besoins quotidiens d'une population tels qu'un dépanneur, une pharmacie, un salon de coiffure. Superficie maximale de 200 m<sup>2</sup> par établissement.

**NOTE 3 :** seuls les équipements, constructions ou installations se conjuguant avec le milieu environnant (n'entraînant pas de modifications majeures du milieu naturel) visant à rendre accessible des sites ou des secteurs à potentiel particulier. Par exemple : une marina, un quai, un camping, une halte routière municipale, un centre d'interprétation.

**NOTE 4 :** l'implantation d'une habitation est limitée à celles bénéficiant de droits et privilèges prévus à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec*.

**NOTE 5 :** l'implantation d'un usage industriel sans contrainte est limité à ceux bénéficiant de droits et privilèges prévus à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec*.

**NOTE 6 :** seules les habitations saisonnières peuvent être autorisées.

**NOTE 7 :** seuls les commerces de vente au détail et de services reliés à la pêche et à l'alimentation peuvent être autorisés. De plus, les affectations industrielles visées sont celles où des activités reliées à l'industrie de la pêche et de l'alimentation y sont priorisées.

**NOTE 8 :** seules les habitations de deux logements et moins peuvent y être autorisées.

**NOTE 9 :** la réglementation de zonage devra établir un mécanisme afin que des bandes tampons soient prévues autour de certains usages générateurs de contraintes sur le milieu.

**NOTE 10 :** Uniquement les activités d'exploitation forestière ne nécessitant pas l'utilisation d'une machinerie lourde et effectuées sur de petites superficies pour d'autres utilisations.

### **6.3 Voies de circulation et réseaux de transport**

Tel que mentionné à l'enjeu numéro 4, la Ville doit promouvoir le développement résidentiel afin d'assurer sa stabilité démographique et socio-économique, ainsi que sa sécurité financière. Conformément à l'orientation prise par la Ville, ce développement résidentiel devra se faire préférentiellement via l'ouverture de nouvelles rues, à proximité des zones urbaines existantes afin d'optimiser l'utilisation des infrastructures et la desserte des services publics. Le Plan d'urbanisme prévoit à cet effet l'ouverture, à termes, de deux nouveaux secteurs de développement dans le secteur de Percé (secteur A et secteur B). Ces deux nouveaux secteurs sont schématisés sur le Plan 3 – Réseaux de transport actuels et projetés.

Par ailleurs, mentionnons que le secteur B est visé par l'aménagement éventuel d'un lien de contournement de la route 132, dans le cadre d'une éventuelle étude de faisabilité visant à rendre piéton le tronçon traversant le noyau villageois lors des périodes de grandes affluences touristiques.

**Annexe A**

**Plan des grandes affectations du sol**

## Annexe B

### Plan des contraintes naturelles et anthropiques

## Annexe C

### Plan des réseaux de transport actuels et projetés