



RÉFLÉCHIR  
L'ESPACE



**Municipalité de Saint-Félix-de-Valois**

**PLAN D'URBANISME**

NOVEMBRE 2024

PARCE QUE TOUS LES  
PROJETS D'AMÉNAGEMENT  
ONT UN IMPACT DIRECT  
DANS LA VIE DES GENS,  
**NOUS PRENONS À CŒUR  
DE RÉFLÉCHIR LES ESPACES  
DE VIE DE MANIÈRE  
INTÉGRÉE ET DURABLE**



# TABLE DES MATIÈRES

<b>1</b>	<b>MISE EN CONTEXTE .....</b>	<b>6</b>
1.1	DÉMARCHE DE RÉVISION DU PLAN ET DES RÈGLEMENTS D'URBANISME .....	6
1.2	CONTENU DU PLAN D'URBANISME .....	7
<b>2</b>	<b>PORTRAIT GÉNÉRAL DE LA COMMUNAUTÉ.....</b>	<b>8</b>
2.1	LE 2 <sup>E</sup> PÔLE URBAIN DE LA MRC.....	8
2.2	UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET RÉSIDENTIELLE SOUTENUE.....	8
2.3	UNE RÉDUCTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES .....	9
2.4	UN VIEILLISSEMENT MARQUÉ DE LA POPULATION.....	11
2.5	UN PARC DE LOGEMENTS ANCIEN, MAIS UNE VITALITÉ DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL .....	12
2.6	UNE FORTE STABILITÉ DES PERSONNES SUR LE TERRITOIRE .....	16
2.7	UNE FORTE POLARISATION DES MÉNAGES EN TERMES DE REVENUS.....	16
2.8	POPULATION SAISONNIÈRE.....	18
2.9	DES PRÉVISIONS DE FORTE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE .....	19
2.10	DES PRÉVISIONS D'AUGMENTATION DU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ....	20
<b>3</b>	<b>LECTURE DU MILIEU ET DES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT .....</b>	<b>21</b>
3.1	LE NOYAU VILLAGEOIS (BAS DU VILLAGE) .....	21
3.2	LES FAUBOURGS D'ENTRÉE DU VILLAGE.....	26
3.3	LES DOMAINES RÉSIDENTIELS .....	28
3.4	LES MILIEUX BOISÉS DE L'OUEST.....	30
3.5	LES SECTEURS RURAUX.....	31
3.6	LES SECTEURS INDUSTRIELS .....	36
3.7	LES ATTRAITS ET RÉSEAUX RÉCRÉATIFS.....	37
<b>4</b>	<b>GESTION DE L'URBANISATION ET DE L'OCCUPATION DU TERRITOIRE .....</b>	<b>42</b>
4.1	DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL.....	42
4.1.1	Besoins en logement et espaces disponibles.....	42

4.1.2	Zones prioritaires de développement et zones de réserve.....	43
4.2	OCCUPATION DU TERRITOIRE AGRICOLE .....	45
4.2.1	Portrait du territoire et de l'occupation de la zone agricole.....	45
4.2.2	Les affectations agricoles dynamique et viable .....	45
4.2.3	Les îlots déstructurés .....	45
4.3	MOBILITÉ .....	48
4.3.1	Le réseau routier .....	48
4.3.2	Le camionnage.....	51
4.3.3	Le système ferroviaire.....	53
4.3.4	Le transport collectif .....	53
4.3.5	Les modes de déplacement actif.....	54
4.4	CONTRAINTES ANTHROPIQUES .....	55
4.4.1	Les activités sources de nuisance.....	55
4.4.2	Les activités à risque.....	55
4.4.3	Les installations de prélèvements et de traitement des eaux.....	55
4.4.4	Les équipements de gestion des matières résiduelles.....	56
4.4.5	Les zones de contrainte de bruit routier .....	57
4.4.6	Le transport de l'électricité .....	57
4.4.7	Les îlots de chaleur .....	60
4.5	CONTRAINTES NATURELLES .....	63
4.5.1	Les bandes riveraines .....	63
4.5.2	Les zones à risque d'inondation et secteurs d'embâcles .....	63
4.5.3	Les milieux humides.....	63
4.5.4	Les zones à risque de glissement de terrain .....	64
4.5.5	Les secteurs de pentes fortes .....	64
4.6	SYNTHÈSE DES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT .....	67
<b>5</b>	<b>VISION D'AMÉNAGEMENT .....</b>	<b>68</b>
<b>6</b>	<b>GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE.....</b>	<b>69</b>
6.1	ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT.....	69
6.1.1	Orientation 1 – Revitaliser le noyau villageois.....	69

6.1.2	Orientation 2 - Offrir des milieux de vie de qualité et diversifiés à tous les Féliciens .....	71
6.1.3	Orientation 3 - Maintenir et renforcer les assises de la structure économique du territoire .....	72
6.1.4	Orientation 4 – Assurer un développement raisonné et harmonieux du territoire qui optimise l'occupation du sol, préserve les ressources et les paysages.....	73
6.1.5	Orientation 5 - Favoriser des déplacements conviviaux, sécuritaires et durables	75
6.2	CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE.....	76
<b>7</b>	<b>MISE EN ŒUVRE .....</b>	<b>78</b>
7.1	LES GRANDES AFFECTATIONS .....	78
7.1.1	Les affectations à l'extérieur du périmètre urbain.....	79
7.1.2	Les affectations à l'intérieur du périmètre urbain.....	88
7.1.3	Terminologie des usages .....	95
7.2	CONDITIONS DE DÉVELOPPEMENT À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION.....	100
7.3	CONDITIONS DE DÉVELOPPEMENT À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION.....	103
7.3.1	Principes de permutation, transfert et ajout de superficies en zone prioritaire de développement.....	104
7.3.2	Conditions de permutation, transfert et ajout de superficies en zone prioritaire de développement.....	105
<b>ANNEXE 1</b>	<b>LOCALISATION DES PRINCIPAUX ÉQUIPEMENTS.....</b>	<b>108</b>
<b>ANNEXE 2</b>	<b>DEMANDE D'EXCLUSION DE LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>109</b>
<b>ANNEXE 3</b>	<b>CONTRAINTES DE PENTES FORTES (À TITRE INDICATIF).....</b>	<b>110</b>

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1	Permis émis, construction résidentielle, 2012-2024 .....	13
Tableau 2	Population saisonnière .....	18
Tableau 3	Nombre de ménages privés projetés, 2021-2041 .....	19
Tableau 4	Population projetée, 2021-2041 .....	19
Tableau 5	Îlots déstructurés .....	46
Tableau 6	Entreprises et entrepôts à risque .....	55
Tableau 7	Équipements de gestions des matières résiduelles .....	56
Tableau 8	Secteurs limitatifs au développement résidentiel à l'extérieur des périmètres d'urbanisation .....	100

## LISTE DES CARTES

Carte 1	Variation du nombre de ménages, 2016-2021 .....	10
Carte 2	Année de construction du bâti au sein du périmètre urbain .....	14
Carte 3	Logements nécessitant des réparations majeures .....	15
Carte 4	Revenus médians des ménages .....	17
Carte 5	Attraits et réseaux récréatifs .....	40
Carte 6	Sites d'intérêt culturel, historique et paysager .....	41
Carte 7	Zones prioritaires de développement et zone de réserve .....	44
Carte 8	Zone agricole (CPTAQ) .....	47
Carte 9	Réseau routier et ferroviaire .....	52
Carte 10	Contraintes anthropiques .....	58
Carte 11	Contraintes anthropiques – Périmètre urbain .....	59
Carte 12	Ilots de chaleur à l'extérieur du périmètre urbain .....	61
Carte 13	Ilots de chaleur à l'intérieur du périmètre urbain .....	62
Carte 14	Réseau hydrographique et contraintes naturelles .....	65
Carte 15	Réseau hydrographique et contraintes naturelles – Périmètre urbain .....	66
Carte 16	Concept d'organisation spatiale .....	77

Carte 17	Plan des affectations .....	80
Carte 18	Plan des affectations – Périmètre urbain .....	89

# 1 MISE EN CONTEXTE

## 1.1 DÉMARCHE DE RÉVISION DU PLAN ET DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Le contexte de planification, d'aménagement et de développement de la municipalité de Saint-Félix-de-Valois a fortement évolué au cours des dernières années. La MRC de Matawinie, dont fait partie Saint-Félix-de-Valois, a engagé au cours des dernières années, une démarche de révision de sa planification régionale. Dans ce cadre, le Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC de Matawinie est entré en vigueur le 15 janvier 2018. Le SADR remplace ainsi le premier schéma d'aménagement de la MRC qui était en vigueur depuis le 26 mai 1988.

En vertu des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la municipalité de Saint-Félix-de-Valois a donc procédé à l'exercice de concordance avec le SADR de la MRC Matawinie de son plan et de ses règlements d'urbanisme.

En amont de ce travail de concordance, Saint-Félix-de-Valois a mené, au cours du printemps 2018 et de l'hiver 2019, une démarche de planification stratégique, incluant des ateliers de réflexions menés avec les élus, les fonctionnaires municipaux et les citoyens. Le plan stratégique, qui a été adopté le 11 février 2019, a permis de dresser un portrait actualisé de sa population, de réaliser un diagnostic des atouts et contraintes du territoire et d'identifier les enjeux structurants pour l'avenir. Le document définit également une vision d'avenir mobilisatrice pour ses citoyens, identifie les grandes orientations stratégiques guidant le développement du territoire et dresse un plan d'action, afin de répondre aux besoins et attentes de la communauté.

Le plan d'urbanisme actuel de la municipalité de Saint-Félix-de-Valois, adopté en 1989, et la réglementation découlant de ce dernier, nécessitaient une révision afin de refléter la réalité d'une municipalité qui a vu son développement s'accélérer et sa population fortement augmenter au cours des 20 dernières années. La concordance avec le SADR de la MRC constituait ainsi l'occasion idéale pour la municipalité de Saint-Félix-de-Valois de réévaluer

ses outils d'urbanisme et de gestion du territoire afin d'y intégrer les réalités et les enjeux actuels.

Dans le cadre de l'ensemble du processus de révision du plan et des règlements d'urbanisme, la municipalité de Saint-Félix-de-Valois a organisé un atelier de consultation avec les citoyens, les principaux acteurs du milieu et les fonctionnaires municipaux afin de réfléchir et évaluer leurs préoccupations et attentes concernant l'avenir de la municipalité, notamment en ce qui concerne les milieux de vie et le noyau villageois. Les échanges et discussions tenues lors de cet atelier ont pu confirmer l'attachement des Féliciens pour leur municipalité ainsi que leur souhait de maintenir des milieux de vie attrayants pour tous et de repenser la vocation et l'aménagement du noyau villageois.

L'élaboration du présent plan d'urbanisme demeure donc largement guidée par les travaux entrepris dès 2018, lors du plan stratégique, et confirmé en 2019, lors de l'atelier citoyen et des réunions de travail tenues avec les acteurs municipaux.

## **1.2 CONTENU DU PLAN D'URBANISME**

Le nouveau plan d'urbanisme de la municipalité de Saint-Félix-de-Valois compte trois grandes sections. Il dresse en premier lieu un bref portrait général de la communauté et une lecture du milieu et des enjeux d'aménagement du territoire municipal. Cette analyse est complétée par une présentation des principales contraintes à l'occupation du sol et des enjeux en termes de gestion de l'urbanisation.

Dans un deuxième temps, le document énonce la vision d'aménagement et propose des orientations applicables à l'ensemble du territoire ainsi qu'au secteur du noyau villageois qui suscite une attention particulière en matière de développement urbain.

De ces orientations découlent des objectifs, des outils et des actions qui permettront d'atteindre la vision du Conseil municipal. Finalement, un chapitre comprenant le concept d'organisation spatiale et la mise en œuvre du plan d'urbanisme illustre les interventions projetées pour l'ensemble du territoire et relate les moyens prévus pour atteindre les objectifs retenus, incluant les aires d'affectations, la densité d'occupation du sol et les grands projets d'infrastructures de transport.

## 2 PORTRAIT GÉNÉRAL DE LA COMMUNAUTÉ

### 2.1 LE 2<sup>E</sup> PÔLE URBAIN DE LA MRC

Avec une population de 6 975 habitants en 2021, Saint-Félix-de-Valois est le deuxième pôle urbain de la MRC de Matawinie, derrière Rawdon (11 719 habitants). La densité de la population à Saint-Félix-de-Valois est en revanche la plus élevée à l'échelle de la MRC avec 78,9 habitants/km<sup>2</sup> comparativement à 63,2 habitants/km<sup>2</sup> à Rawdon. Saint-Félix-de-Valois est, par ailleurs, une des quatre municipalités de la MRC désignées comme pôle régional et se positionne comme centre urbain et pôle économique, en particulier en raison de l'importance de son activité agricole et par la présence de son parc industriel.

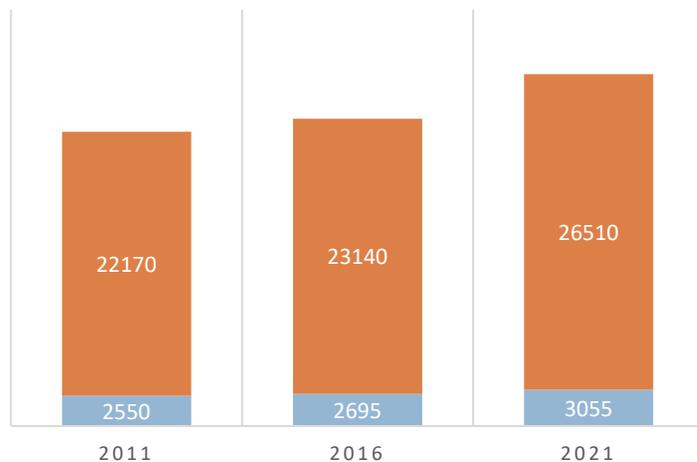
### 2.2 UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET RÉSIDENTIELLE SOUTENUE

Au cours des dernières années, Saint-Félix-de-Valois a enregistré une croissance élevée de sa population, passant de 6 305 habitants en 2016 à 6 975 en 2021, soit une hausse de 10,6 %. Le poids démographique de Saint-Félix-de-Valois est resté stable au sein de la MRC de Matawinie, puisque la municipalité représentait 12,5 % de la population totale de la MRC en 2016 et qu'elle en compte pour 12,56 % en 2021.

Au cours de la même période, le nombre de ménages<sup>1</sup> a augmenté de 16,53 % à Saint-Félix-de-Valois, contre 16,37 % dans l'ensemble de la MRC de Matawinie. La municipalité a ainsi accueilli 505 nouveaux ménages (logements) en dix ans sur son territoire.

### ÉVOLUTION DU NOMBRE DE MÉNAGES DE SAINT-FÉLIX-DE-VALOIS DANS LA MRC DE MATAWINIE

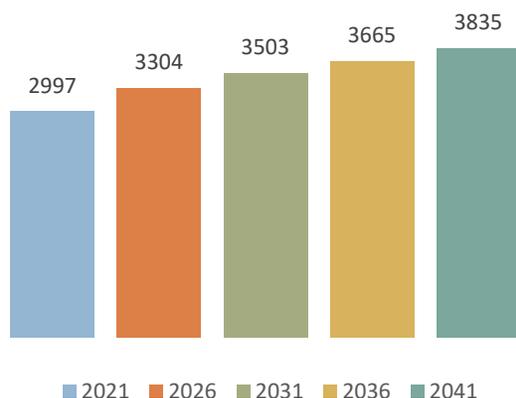
■ Saint-Félix-de-Valois ■ Mrc Matawinie



SOURCE : STATISTIQUE CANADA

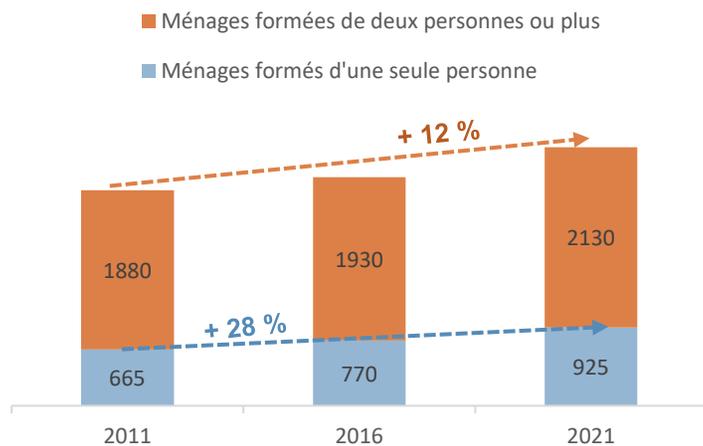
<sup>1</sup> Un ménage est une unité statistique correspondant à un logement occupé. Statistique Canada définit ainsi un ménage comme « une personne ou un groupe de personnes qui cohabitent dans un logement ou l'occupent ».

## NOMBRE DE MÉNAGES PRIVÉS PROJETÉS, 2021-2041



SOURCE : ISQ

## ÉVOLUTION DES TAILLES DE MÉNAGES, 2011-2021



SOURCE : STATISTIQUES CANADA

## 2.3 UNE RÉDUCTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES

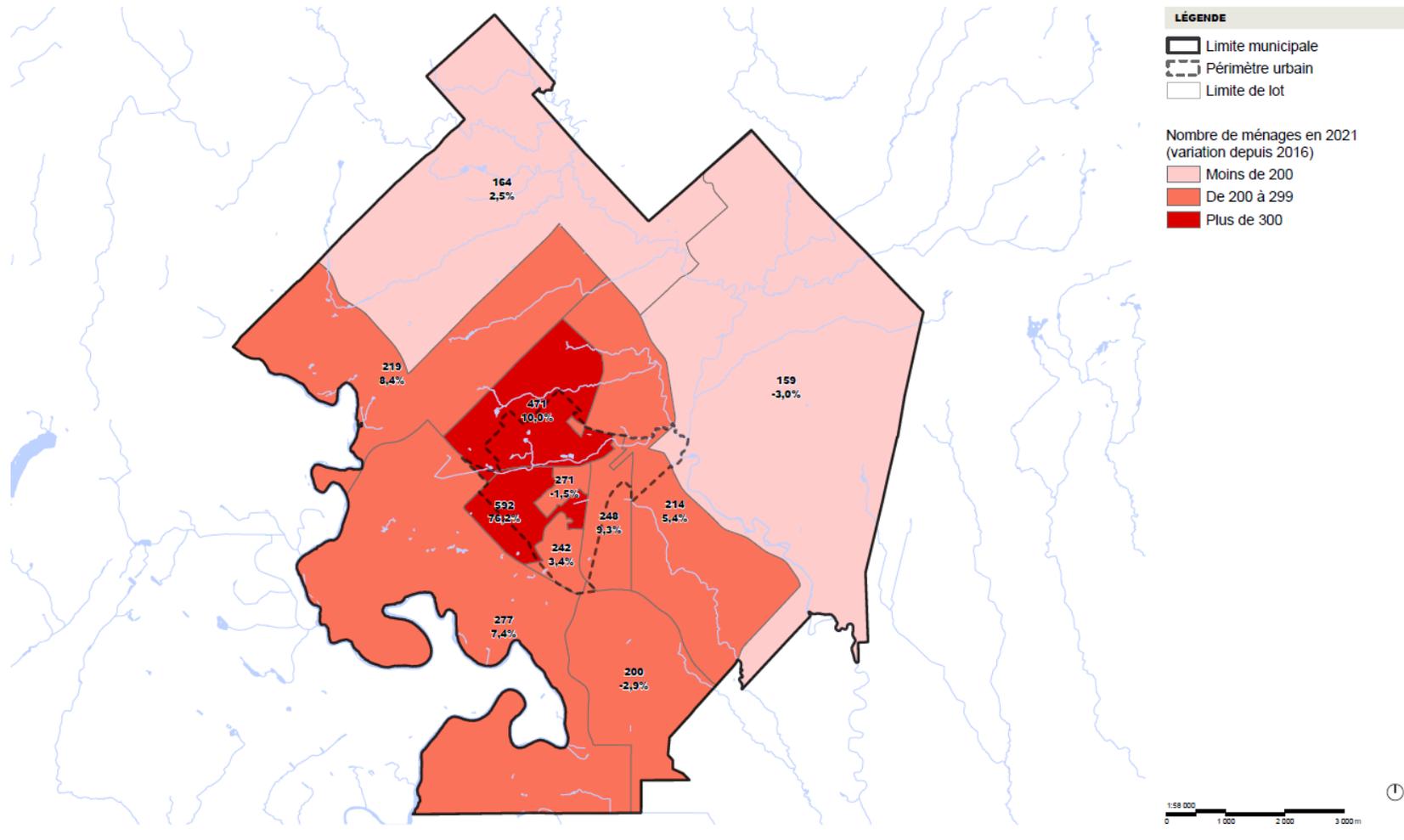
La progression du nombre de ménages s'est faite plus fortement que celle de la population, principalement en raison de la réduction de la taille moyenne des ménages. Celle-ci est en effet passée de 2,3 à 2,2 personnes par ménage entre 2011 et 2021.

Plusieurs facteurs peuvent expliquer ce phénomène : la hausse des ménages composés d'une seule personne (jeunes actifs et personnes âgées), les changements dans les situations familiales (divorce et séparation qui conduisent à une fragmentation des ménages) et le phénomène de décohabitation des jeunes. En effet, les ménages composés d'une seule personne ont augmenté beaucoup plus fortement (28%) que les ménages composés de deux personnes ou plus (12 %) au cours de la période 2011-2021.

Entre les deux derniers recensements (2016-2021), la plus forte croissance du nombre de ménages s'est effectuée dans la moitié ouest du territoire. Or, il s'agissait déjà de la portion du territoire comptant le plus grand nombre de ménages.

La carte présentée à la page suivante illustre la répartition géographique de la croissance démographique. Il est à noter que dans l'ensemble des cartes d'analyse sociodémographique présentées ci-après, le découpage des différents sous-secteurs correspond aux limites des secteurs de recensement de Statistique Canada.

**Carte 1**      **Variation du nombre de ménages, 2016-2021**

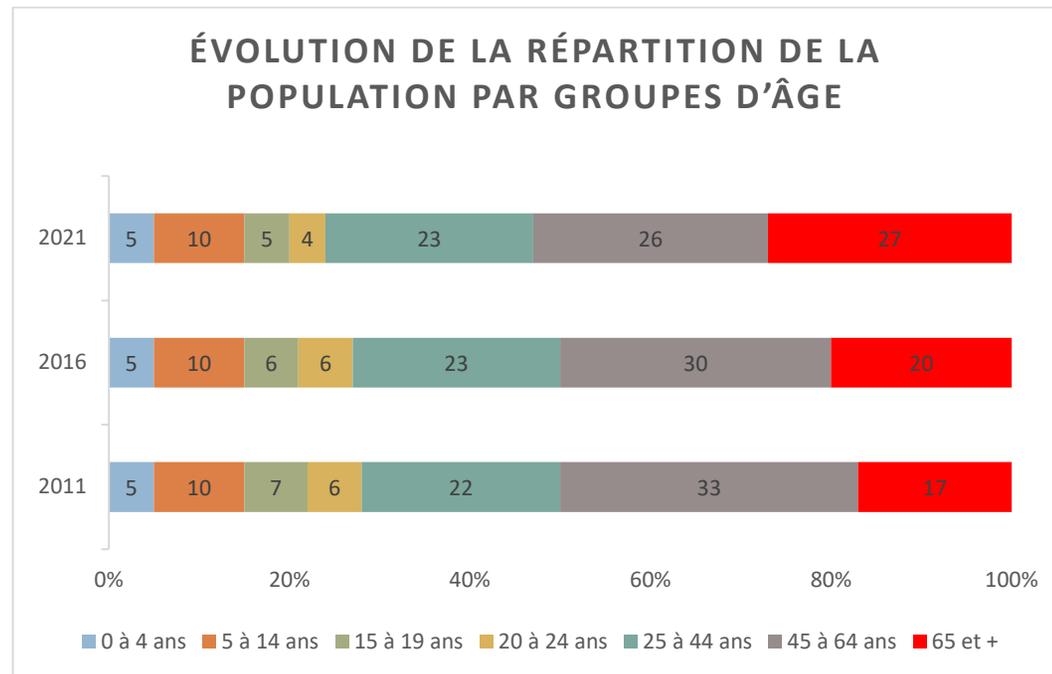


## 2.4 UN VIEILLISSEMENT MARQUÉ DE LA POPULATION

Comme dans l'ensemble des municipalités du Québec, le vieillissement de la population est une tendance marquée à Saint-Félix-de-Valois au cours des dernières années. En effet, entre le recensement de 2011 et celui de 2021, la part des personnes âgées de plus de 65 ans est passée de 17 % à 27 % de la population totale.

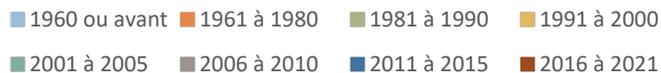
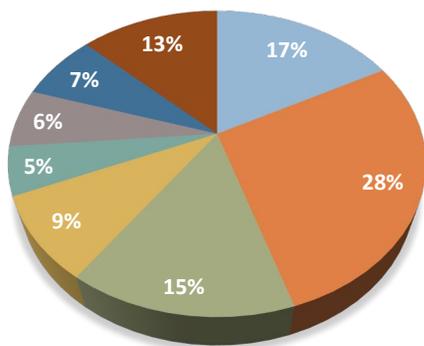
Malgré cela, une part significative de la population est active puisque les 25-64 ans représentent 49 % de la population. Toutefois, leur part est en baisse comparativement à 2011, date à laquelle les actifs comptaient pour 55 % de la population totale.

À l'autre extrémité du spectre, la part des enfants de moins de 14 ans s'est maintenue à 15 %. De même, la part des 15-24 ans a baissé, passant de 13 % en 2011 à 9 % en 2021.



SOURCE : STATISTIQUES CANADA

## LOGEMENTS PRIVÉS OCCUPÉS SELON LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION



SOURCE : STATISTIQUES CANADA

### 2.5 UN PARC DE LOGEMENTS ANCIEN, MAIS UNE VITALITÉ DU MARCHÉ RÉSIDENTIEL

À Saint-Félix-de-Valois, le parc de logements est relativement ancien dans la mesure où 45 % des logements ont été construits avant 1980. Les secteurs les plus anciens se concentrent dans le noyau villageois, à l'est du chemin de Joliette. Les développements résidentiels des années 1960 à 1980 se concentrent quant à eux principalement dans le quart sud-ouest du périmètre urbain.

La part élevée des logements construits entre les années 2006 à 2021 (26 %) traduit par ailleurs la vitalité du marché résidentiel de Saint-Félix-de-Valois. Les développements les plus récents se sont faits dans la moitié ouest du périmètre urbain.

On observe au cours des dernières années un rythme élevé de développement résidentiel et une tendance à la densification des produits résidentiels.

Au niveau de l'état du bâti, les secteurs nécessitant des réparations majeures sont principalement localisés au sud de la rue Principale, entre le chemin de Joliette et le chemin Barrette, de même que dans le secteur des faubourgs, au sud-ouest du noyau villageois.

**Tableau 1 Permis émis, construction résidentielle, 2012-2024**

Typologies résidentielles Nombre et proportion	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2012	2021	2022	2023	2024
Unifamiliales	33	29	21	45	67	16	23	32	50	55	54	30	48
	51%	59%	43%	58%	79%	24%	43%	78%	94%	83%	87%	77%	89%
Duplex, triplex et appartements	32	20	28	32	18	52	30	9	3	11	8	9	6
	49%	41%	57%	42%	21%	76%	57%	22%	6%	17%	13%	23%	11%

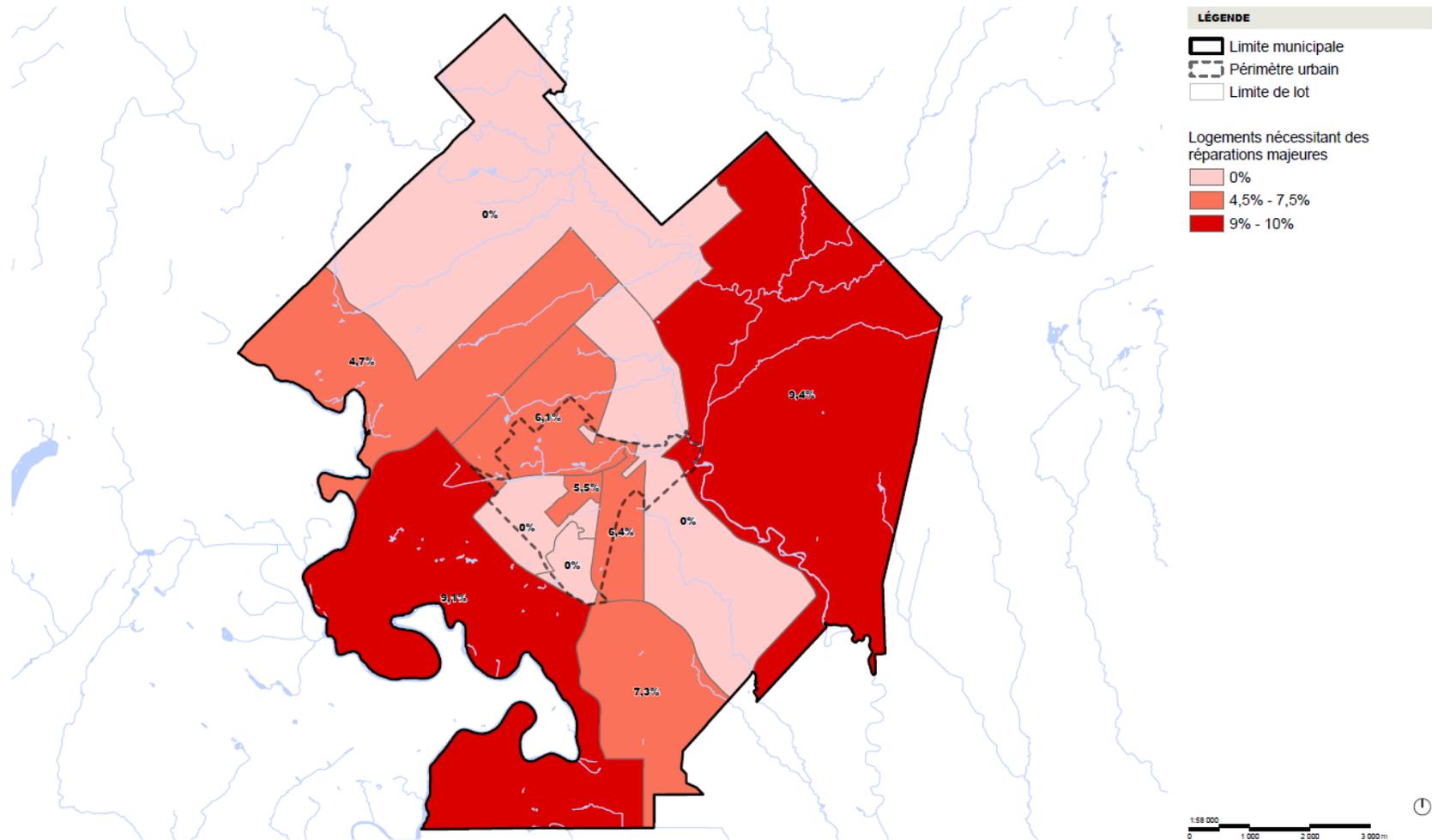
Typologies résidentielles	20012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Résidence unifamiliale isolée	30	27	21	29	37	8	13	18	26	47	40	23	46
Résidence unifamiliale jumelée	-	-	-	16	30	8	10	14	24	8	14	7	2
Résidence bifamiliale isolée	-	-	-	-	2	-	-	2	1	-	-	1	-
Résidence trifamiliale isolée	-	-	-	-	-	3	-	-	-	1	1	2	-
Résidence multifamiliale isolée	32	20	28	32	16	49	30	7	2	10	7	6	6
Résidence pour personnes âgées	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Maison multimodulaire	3	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Maison mobile	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>65</b>	<b>49</b>	<b>49</b>	<b>77</b>	<b>85</b>	<b>68</b>	<b>53</b>	<b>41</b>	<b>53</b>	<b>66</b>	<b>62</b>	<b>39</b>	<b>54</b>

SOURCE : PERMIS ÉMIS, MUNICIPALITÉ DE SAINT-FÉLIX-DE-VALOIS, 2012-2024

**Carte 2** Année de construction du bâti au sein du périmètre urbain



**Carte 3** Logements nécessitant des réparations majeures



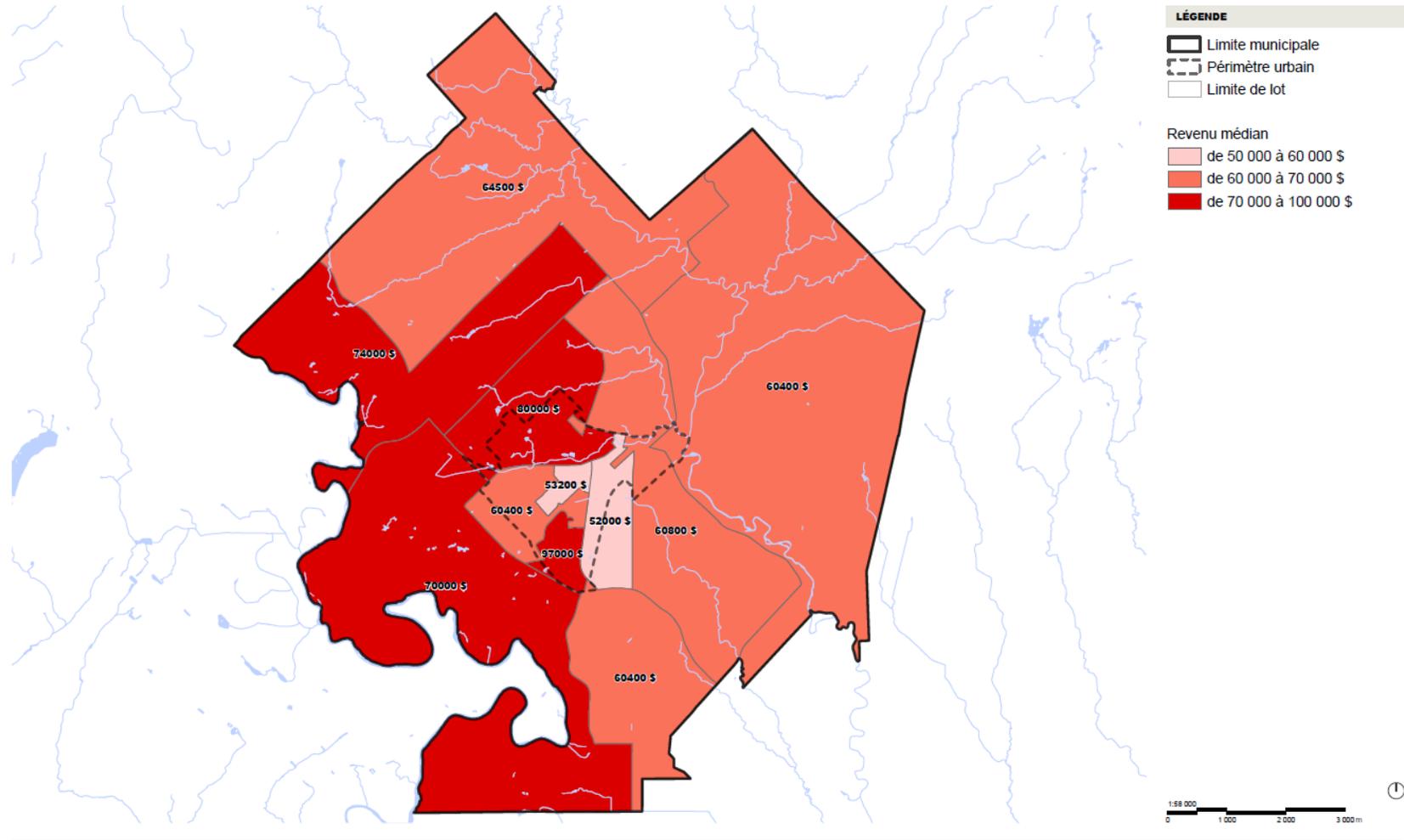
## **2.6 UNE FORTE STABILITÉ DES PERSONNES SUR LE TERRITOIRE**

Les données sur la mobilité des personnes en fonction de leur lieu de résidence 5 ans auparavant permettent de souligner un fort attachement de la population au milieu de Saint-Félix-de-Valois. En effet, la population résidante de Saint-Félix-de-Valois est relativement stable puisqu'en 2016, 59 % des personnes habitaient déjà dans la même résidence 5 ans auparavant et 41% avaient déménagé au sein même du territoire de Saint-Félix-de-Valois.

## **2.7 UNE FORTE POLARISATION DES MÉNAGES EN TERMES DE REVENUS**

La polarisation est-ouest du territoire de Saint-Félix-de-Valois s'observe également lorsque l'on considère les revenus des ménages. Si le revenu médian des ménages à l'échelle de l'ensemble de la municipalité (66 000 \$) se situe légèrement au-dessus de ceux de la MRC (62 000 \$), on constate toutefois une forte disparité sur le territoire, en particulier entre l'est et l'ouest du village. Dans l'est, le revenu médian des ménages est inférieur à la moyenne de la municipalité, soit entre 52 000 \$ et 62 000 \$. À l'inverse, les résidents de la moitié ouest ont des revenus médians supérieurs à 66 000 \$. Le quartier résidentiel des Beaux Arts, ainsi que les secteurs du 2<sup>e</sup> rang de Ramsay et du chemin de Saint-Jean sont ceux dans lesquels les revenus des ménages sont les plus élevés, variant entre 70 000 \$ et 97 000 \$.

**Carte 4 Revenus médians des ménages**



## 2.8 POPULATION SAISONNIÈRE

Les zones de villégiature se localisent dans l'extrémité est du territoire félicien, au sein des secteurs boisés, le long du tracé de la rivière L'Assomption. La population saisonnière de Saint-Félix-de-Valois est estimée à 987 personnes (470 ménages), ce qui représente une hausse de 13 % de la population en haute saison. C'est la proportion la plus basse à l'échelle de l'ensemble de la MRC de Matawinie où la moyenne est de 50 % et dans certaines municipalités, dépasse même les 70 %.

**Tableau 2 Population saisonnière**

Municipalités	Ménages non-résidents	Population saisonnière	Population permanente	Population en haute saison	Part de la population saisonnière
Chertsey	3 391	7 121	5 024	12 145	59%
Entrelacs	1 073	2 253	938	3 191	71%
Notre-Dame-de-la-Merci	1 221	2 564	976	3 540	72%
Rawdon	1 891	3 971	11 281	15 252	26%
Saint-Alphonse-Rodriguez	1 668	3 503	3 197	6 700	52%
Saint-Côme	1 939	4 072	2 374	6 446	63%
Saint-Damien	1 453	3 051	2 029	5 080	60%
Saint-Donat	4 335	9 104	4 122	13 226	69%
Sainte-Béatrix	601	1 262	1 971	3 233	39%
Sainte-Émélie-de-l'Énergie	707	1 485	1 681	3 166	47%
Sainte-Marcelline-de-Kildare	444	932	1 639	2 571	36%
<b>Saint-Félix-de-Valois</b>	<b>470</b>	<b>987</b>	<b>6 516</b>	<b>7 503</b>	<b>13%</b>
Saint-Jean-de-Matha	1 091	2 291	4 594	6 885	33%
Saint-Michel-des-Saints	1 657	3 480	2 428	5 908	59%
Saint-Zénon	1 524	3 200	1 198	4 398	73%
<b>Total MRC</b>	<b>23 465</b>	<b>49 276</b>	<b>49 968</b>	<b>99 244</b>	<b>50%</b>

SOURCE : SADR, MRC DE MATAWINIE

## 2.9 DES PRÉVISIONS DE FORTE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

D'après les projections démographiques de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ), la population et les ménages de Saint-Félix-de-Valois devraient continuer à augmenter fortement jusqu'en 2041, et ce, de manière plus significative que dans l'ensemble de la MRC de Matawinie ou à l'échelle du Québec.

Ainsi, la municipalité pourrait accueillir 702 nouveaux ménages d'ici 2041, ce qui représenterait une augmentation de la population de 1 703 personnes.

Il convient toutefois de préciser que le modèle de projection de l'ISQ est basé sur l'hypothèse d'une poursuite des tendances récentes et ne prend donc pas en compte les contraintes ou opportunités d'aménagement qui pourraient influencer la croissance de la population et des ménages d'une municipalité. Le modèle n'intègre pas non plus les diverses perspectives micro et macroéconomiques qui pourraient favoriser ou non la croissance démographique d'une municipalité donnée.

**Tableau 3 Nombre de ménages privés projetés, 2021-2041**

	2021 *	2026	2031	2041	Variation 2021-2041
<b>St-Félix-de-Valois</b>	3 085	3 342	3 520	3 787	23 %
<b>MRC de Matawinie</b>	26 702	28 637	29 867	31 617	18 %
<b>Le Québec</b>	3 791 965	3 773 388	4 015 991	4 295 424	13 %

SOURCE : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC, NOMBRE DE MÉNAGES PRIVÉS PROJETÉS, MUNICIPALITÉS DU QUÉBEC, SCÉNARIO A RÉFÉRENCE, 2021-2041. \*LES DONNÉES DE 2021 SONT CELLES DU RECENSEMENT DE LA POPULATION DE STATISTIQUE CANADA.

**Tableau 4 Population projetée, 2021-2041**

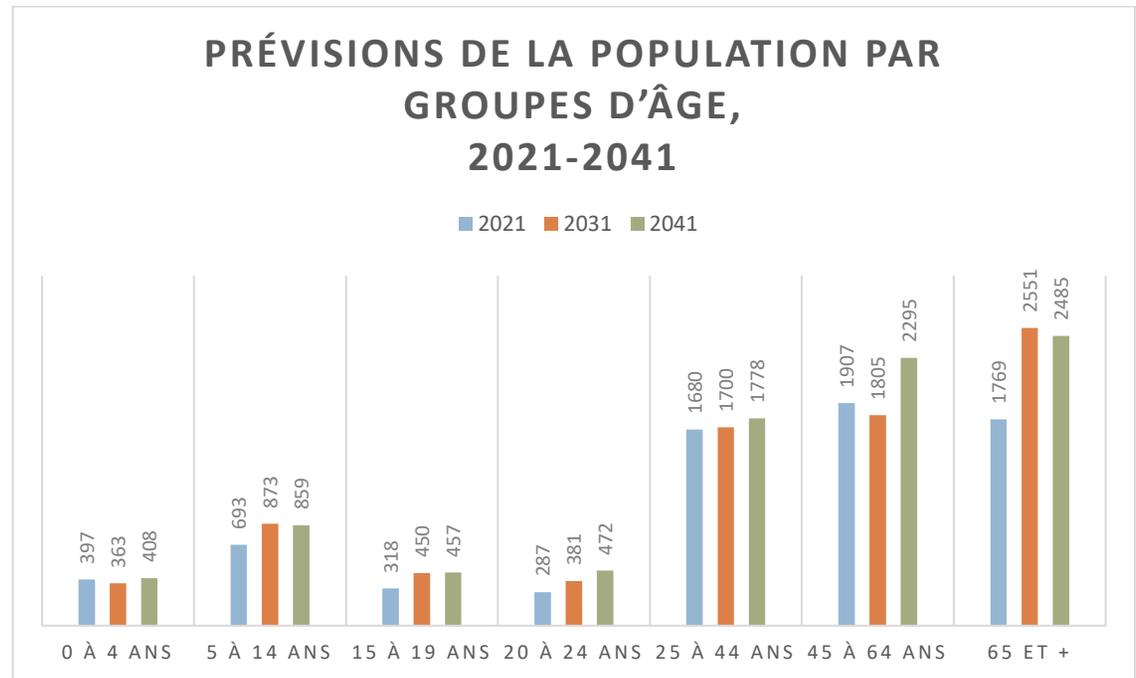
	2021 *	2026	2031	2041	Variation 2021-2041
<b>St-Félix-de-Valois</b>	7 051	7 673	8 123	8 754	24 %
<b>MRC de Matawinie</b>	55 884	59 874	62 442	66 222	18 %
<b>Le Québec</b>	8 572 020	9 054 525	9 243 006	9 622 061	12 %

SOURCE : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC, POPULATION PROJETÉE DES MUNICIPALITÉS RÉGIONALES DE COMTÉ (MRC) DU QUÉBEC, SCÉNARIO A - RÉFÉRENCE, 2021-2041. POPULATION PROJETÉE PAR GROUPE D'ÂGE, MUNICIPALITÉS DU QUÉBEC, SCÉNARIO A - RÉFÉRENCE. \*LES DONNÉES DE 2021 SONT CELLES DU RECENSEMENT DE LA POPULATION DE STATISTIQUE CANADA.

## 2.10 DES PRÉVISIONS D'AUGMENTATION DU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Les prévisions de l'Institut de la statistique du Québec font ressortir une très forte augmentation de la population de 65 ans et plus (+40 % pour la période 2021-2041) pour les vingt prochaines années. Parallèlement, le groupe des 0-4 ans et des 5-14 ans augmentera respectivement de 3 % et 24 % sur la même période.

Si la tendance se maintient, le vieillissement de la population de Saint-Félix-de-Valois devrait donc se poursuivre d'ici 2041. Toutefois, la hausse devrait être plus marquée au cours des prochaines années, soit 2021-2031 (+44 %) puis ralentir au cours de la période 2031-2041. (-2%)



SOURCE : INSTITUT DE LA STATISTIQUE DU QUÉBEC, POPULATION PROJETÉE DES MUNICIPALITÉS RÉGIONALES DE COMTÉ (MRC) DU QUÉBEC, SCÉNARIO A - RÉFÉRENCE, 2021-2041. POPULATION PROJETÉE PAR GROUPE D'ÂGE, MUNICIPALITÉS DU QUÉBEC, SCÉNARIO A – RÉFÉRENCE. \*LES DONNÉES DE 2021 SONT CELLES DU RECENSEMENT DE LA POPULATION DE STATISTIQUE CANADA.

### 3 LECTURE DU MILIEU ET DES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT

La municipalité de Saint-Félix-de-Valois est composée de différents secteurs, qui constituent des milieux de vie et des entités relativement homogènes au niveau historique, géographique, typo-morphologique, économique et fonctionnel. Ces différents secteurs sont présentés en fonction de leurs composantes et caractéristiques dominantes de manière à faire ressortir pour chacun d'eux, les principaux enjeux d'aménagement et de développement pour l'avenir.

#### 3.1 LE NOYAU VILLAGEOIS (BAS DU VILLAGE)

##### La fondation du noyau villageois



PHOTO PRISE DU HAUT DU CLOCHER DE L'ÉGLISE DANS LES ANNÉES 1930. SOURCE : RICHARD BELLEVILLE, SAINT-FÉLIX-DE-VALOIS À TRAVERS LE TEMPS.

L'origine du village de Saint-Félix-de-Valois remonte au XVII<sup>e</sup> siècle, lors de la colonisation agricole de la vallée du Saint-Laurent. Il correspond à l'ancienne seigneurie de Lanoraie d'Autray et se situe au confluent de plusieurs cours d'eau, dont la rivière Bayonne et ses principaux affluents (le ruisseau Beaubec et le ruisseau des Perdrix)<sup>2</sup>. Le réseau hydrographique a d'ailleurs un impact sur la forme urbaine, et en particulier sur le parcours de la rue Principale et la profondeur des lots. Au niveau du noyau villageois, la rue Principale vient ainsi suivre le ruisseau Beaubec, situé au nord et, après la voie ferrée, elle forme un coude et s'inscrit dans la plaine située à l'ouest de l'escarpement formé par la rivière Bayonne.

Suivant le parcours du ruisseau Beaubec, le noyau villageois au nord de la rue Principale est par ailleurs exposé à des risques élevés ou moyens de glissements de terrain, tel qu'illustré aux cartes 12 et 13.

<sup>2</sup> Dufaux F. et Marmen P. Étude de caractérisation de Saint-Félix-de-Valois, Juillet 2007, p. 33.

### **La fonction de carrefour**

Le village est, dès sa fondation, un point de transit entre trois seigneuries et un canton ainsi qu'un point de convergence du réseau de voies régionales (rang de la Rivière, chemin de Joliette, chemin de Saint-Jean). Aujourd'hui encore, le village se caractérise par sa fonction de carrefour et est desservi par deux routes du réseau supérieur dont la gestion est assurée par le MTQ : la route 131 vers Joliette (au sud) et vers Saint-Jean-de-Matha (au nord) qui joue un rôle de connectivité interrégionale, ainsi que la route 345 vers Sainte-Elisabeth et Berthierville.

### **Le cœur historique, institutionnel et commercial de la municipalité**



L'ÉGLISE SAINT-FÉLIX-DE-VALOIS ET SES ENVIRONS

Dans l'imaginaire des Féliciens, le noyau villageois, souvent appelé le « bas du village », représente le cœur historique, institutionnel et commercial de la municipalité. Ce hameau linéaire est jalonné de commerces ainsi que d'espaces et de lieux publics tels que le bureau de poste, la bibliothèque municipale, la Caisse Desjardins, les deux pavillons de l'école primaire des Moulins, et la place formée par le parvis de l'église de Saint-Félix-de-Valois. Ces éléments lui confèrent le rôle de centre de la vie locale. La présence d'une concentration de services publics d'importance intermunicipale ou régionale suivants assure son rôle de pôle régional à l'échelle de la MRC de Matawinie. La localisation des principaux équipements et infrastructures de la municipalité est présentée à l'Annexe 1.

L'ensemble institutionnel de l'église de Saint-Félix-de-Valois, avec son cimetière en arrière, le presbytère, la grotte et le monument de la Sainte-Vierge et du Sacré-Cœur ainsi que la salle communautaire des Chevaliers de Colomb, forment un ensemble qui se distingue par une implantation en surplomb et en retrait par rapport à la rue, contribuant ainsi à la mise en scène monumentale du lieu<sup>3</sup>. Le presbytère est aujourd'hui utilisé comme centre communautaire et lieu de diffusion culturelle. L'ensemble est identifié comme site d'intérêt culturel ou patrimonial au SADR.

Outre cet ensemble, le noyau villageois comprend la bibliothèque municipale, le garage municipal, le CPE Fleur Soleil, les bureaux de la Commission scolaire des Samares, ainsi que

<sup>3</sup> Dufaux F. et Marmen P. Étude de caractérisation de Saint-Félix-de-Valois, Juillet 2007, p. 113.

l'école primaire des Moulins/Sainte-Marguerite. L'école secondaire de l'Érablière se situe également à proximité immédiate du noyau villageois.

Au cours des dernières années, le déplacement du centre de gravité de la municipalité vers l'ouest, par des développements résidentiels, commerciaux et institutionnels, a toutefois contribué à marginaliser le noyau villageois comme pôle commercial, institutionnel et de services. Comme illustré à l'annexe 1, l'implantation de l'école secondaire, de l'hôtel de ville et du centre communautaire et sportif en dehors du noyau a favorisé l'étalement des fonctions institutionnelles et affaibli le dynamisme du centre historique. De plus, l'emplacement de la garderie Les Petits Navigateurs 2 et de deux résidences pour personnes âgées dans les secteurs résidentiels près de l'entrée de la ville renforce l'éloignement entre les principales destinations de la municipalité, contribuant ainsi à une dispersion des activités et des services.

### La fonction économique

Le noyau villageois se caractérise par la présence d'une mixité d'usages. Une part importante de l'offre commerciale de la municipalité s'y concentre. Cette **offre est néanmoins fortement diluée sur l'ensemble du parcours de la rue Principale**, avec de nombreuses insertions résidentielles ou institutionnelles qui viennent créer des **ruptures dans la continuité commerciale**<sup>4</sup>. Ces conditions s'avèrent peu propices à la consolidation d'une centralité commerciale dans le noyau villageois et à la mise en place de conditions favorables aux déplacements piétons.



BÂTIMENT COMMERCIAL SPÉCIALISÉ DE TYPE ARTÉRIEL

**Le cadre bâti commercial du noyau villageois** se caractérise par un manque d'homogénéité et de cohérence. Le long de la rue Principale se retrouvent en effet des bâtiments de base résidentiels, aménagés avec un espace commercial au rez-de-chaussée, qui s'inscrivent dans une logique urbaine et d'échelle piétonne, ainsi que des bâtiments spécialisés à vocation commerciale, généralement de plus grande superficie, implantés avec une forte marge de recul avant et disposant de grandes superficies de stationnement le long de la rue, de même qu'un affichage de type routier (enseignes sur poteau). Ces bâtiments spécialisés relèvent davantage de logiques d'aménagement de type artériel, orientés sur les déplacements automobiles. Cette distinction joue sur l'ambiance urbaine et l'expérience piétonne, mais

<sup>4</sup> Demarcom, Analyse de la fonction commerciale de Saint-Félix-de-Valois, septembre 2012.

présente également des impacts en termes de stratégies de reconversion pour accueillir de nouvelles fonctions.

Entre le chemin de Saint-Gabriel et la voie ferrée, la rue Principale compte par ailleurs des **insertions industrielles**, dont l'ancienne usine des liqueurs Kiri, qui occupe un lot de grande superficie. La **fonction industrielle ne contribue pas à l'expérience urbaine du village**. Par ailleurs, la présence d'une insertion industrielle, dans une situation stratégique à l'entrée du noyau villageois, comporte également des enjeux de sécurité et de fluidité du trafic liés au camionnage.

### **Le cadre bâti résidentiel**

Le noyau villageois compte plusieurs portions résidentielles dont le bâti rappelle la forme traditionnelle des modèles coloniaux français et britannique, avec des variations au niveau de la forme, du nombre d'étages, du type de toiture et des matériaux. Certains édifices se distinguent par leur intérêt patrimonial et le maintien de l'intégrité de leurs caractéristiques d'origine (édifice du presbytère, édifice de style Queen Anne au 4550, rue Principale, préservation des composantes décoratives de l'édifice du 4331, rue Principale). Le noyau villageois recense également de nombreuses maisons en brique, une caractéristique constructive unique dans la MRC de la Matawinie<sup>5</sup>.



BÂTIMENT COMMERCIAL DE TYPE RÉSIDENTIEL

Plusieurs édifices ont néanmoins subi des transformations au fil des années qui ont altéré leur aspect et leur composition originelle, parfois en contradiction avec l'image authentique du village : changement dans les matériaux de l'enveloppe<sup>6</sup>, dans les ouvertures, agrandissements et changements vers une vocation commerciale.

La forme des lots résidentiels vient suivre le ruisseau Beaubec, expliquant leur taille et leur forme hétérogène selon le tracé du cours d'eau. De manière générale, les lots résidentiels sont relativement étroits et profonds, permettant l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments accessoires en arrière-lot.

<sup>5</sup> MRC de la Matawinie, Plan de mise en valeur du tourisme culturel, Identification et caractérisation des composantes patrimoniales régionales, Rapport synthèse, 4 avril 2013, p.30.

<sup>6</sup> Changement du déclin de bois originel par des matériaux d'imitation en aluminium, en métal ou en vinyle. Source : Dufaux F. et Marmen P. Étude de caractérisation de Saint-Félix-de-Valois, Juillet 2007, p. 137.

## ENJEUX DU NOYAU VILLAGEOIS

Déplacement du centre de gravité de la municipalité vers l'ouest et marginalisation du noyau villageois comme pôle commercial, institutionnel et de services

Mise en valeur insuffisante du caractère authentique du noyau villageois

Mise en valeur insuffisante des édifices d'intérêt patrimonial sur la rue Principale

Altération de l'aspect et de la composition originelle de certains bâtiments sur la rue Principale

Étalement de l'offre commerciale peu propice à la consolidation d'une centralité commerciale dans le noyau villageois

Partie nord du noyau villageois exposée à des risques élevés ou moyens de glissements de terrain

Présence de typologies commerciales de type artériel et de bâtiments industriels nuisant à l'expérience urbaine dans le noyau villageois

Lotissement hétérogène en raison du tracé sinueux du ruisseau Beaubec

Défis en termes de sécurité et de fluidité de la circulation sur la rue Principale, en particulier à l'intersection avec le chemin de Joliette

Manque de convivialité et de sécurité dans la cohabitation des déplacements piétons, cyclistes et automobiles

Fonction de transit de camionnage et aménagement de la rue complexifiant le stationnement sur la rue Principale

## **3.2 LES FAUBOURGS D'ENTRÉE DU VILLAGE**

### **Le développement des faubourgs**

Les faubourgs d'entrée de ville correspondent aux développements résidentiels et commerciaux impulsés dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et jusqu'au milieu des années 1960 par la mise en place du réseau ferroviaire et la croissance économique et démographique du village<sup>7</sup>. Il s'agit des secteurs correspondant à la portion de la rue Principale, à l'ouest de la rue Sainte-Marguerite, et au chemin de Joliette jusqu'au niveau de la ligne à haute tension d'Hydro-Québec.

Le chemin de Joliette reprend le tracé de l'ancienne voie ferrée et vient former une intersection en T avec la rue Principale, à l'entrée du noyau villageois.

### **Le tissu urbain d'entrée de ville**

Le tissu urbain, typique des entrées de ville, est marqué par des développements commerciaux de type artériel, implantés avec une forte marge de recul sur la rue, permettant l'aménagement d'un stationnement en avant. Le faible encadrement et l'absence de continuité bâtie sur la rue, la présence visuelle de l'affichage commercial, l'absence de trottoirs sur certains tronçons ainsi que le manque de végétation, ne contribuent pas à y créer une ambiance urbaine attrayante et conviviale pour les piétons. Ces secteurs sont également marqués par l'hétérogénéité du tissu urbain, à la fois au niveau des usages (commercial, résidentiel, industriel) que de la typologie.

Dans le secteur des faubourgs, la polyvalente de L'Érablière vient créer une nouvelle centralité institutionnelle à l'ouest du noyau villageois, dans le secteur marquant la transition entre le haut et le bas du village. Avec près de 1 000 élèves au secondaire, la polyvalente constitue un important pôle générateur de déplacements. Son implantation se fait en arrière-lot par rapport à la rue Principale, sans toutefois créer d'espace public sur la rue, l'aménagement paysager étant davantage lié à l'accès automobile du site.

L'hôtel de ville marque également le déplacement du centre de gravité de la municipalité à l'extérieur du noyau villageois. Il s'implante à l'entrée du village, en bordure du chemin de

---

<sup>7</sup> Dufaux F. et Marmen P. Étude de caractérisation de Saint-Félix-de-Valois, Juillet 2007, p. 83.

Joliette, dans une portion qui relève davantage des caractéristiques d'un axe de transit (largeur des voies et vitesse de circulation) que d'une route urbaine.

#### **ENJEUX DES FAUBOURGS D'ENTRÉE DU VILLAGE**

Aménagement orienté sur les déplacements automobiles

Manque de relation du bâti avec la rue (dans une logique d'expérience piétonne)

Sécurité des déplacements automobiles et actifs

Manque d'intégration du site de la polyvalente dans son environnement urbain

### 3.3 LES DOMAINES RÉSIDENTIELS

#### Les développements de type banlieue

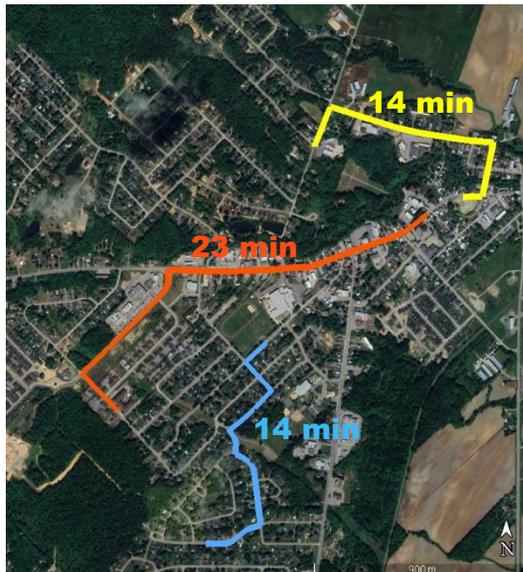
Le transport routier contribue, à partir des années 1960, à faire de Saint-Félix-de-Valois un pôle satellite de Joliette et explique la dynamique du développement résidentiel de type banlieue au sud-ouest et au nord-ouest du village. À partir du milieu des années 1970, commencent en effet à se développer des lotissements domiciliaires de type unifamilial de basse densité (Domaine Marier et Domaine des Beaux-Arts, au sud, et secteurs de villégiature autour des lacs au nord du village). Ces développements s'effectuent sur les terrains correspondant au territoire de l'ancienne paroisse adjacente au village.

#### La trame de rue

Dans l'objectif de décourager la circulation de transit dans ces milieux résidentiels, la trame de rue est conçue de manière organique et irrégulière. De ce fait, elle prévoit seulement un ou deux accès sur la voie primaire (chemin de Joliette et rue Principale), avec peu ou aucune connexion routière entre les quartiers. Malgré cette faible perméabilité et connectivité de la trame de rue, des liens piétons et cyclables ont été aménagés pour favoriser les déplacements actifs, en réduisant les détours piétons et cyclables vers le bas du village et le noyau villageois.



AVENUE LAUTREC



EXEMPLES DE TEMPS DE DÉPLACEMENTS PIÉTONS  
AU SEIN DU PÉRIMÈTRE URBAIN



TRAME DE RUE ORGANIQUE DU DOMAINE DES BEAUX-ARTS

## Le cadre bâti

Le type architectural le plus répandu dans les lotissements résidentiels est celui de la maison d'un étage et demi inspirée des modèles de la maison québécoise ou du cottage victorien<sup>8</sup>.

Dans ces domaines résidentiels, le lotissement est régulier et homogène, avec des terrains de grande superficie, assurant une large emprise aux aménagements paysagers le long de la rue. Les maisons sont en effet implantées avec une large marge de recul avant gazonnée et les routes sont généralement dépourvues de trottoirs.

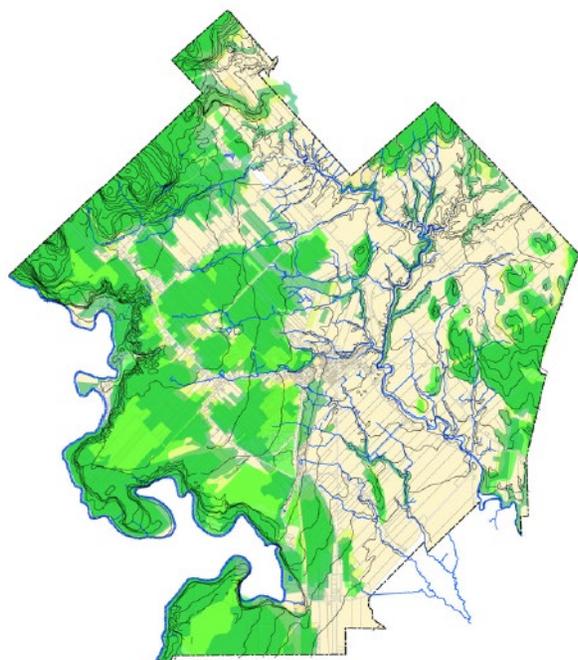
Implanté à proximité du noyau villageois, le secteur des Vallons se distingue des autres domaines résidentiels du sud-ouest par divers enjeux au niveau du cadre bâti. D'une part, la faible capacité portante des sols a nécessité la construction de maisons sur pilotis et contribué, au fil du temps, à fragiliser les infrastructures urbaines. D'autre part, le lotissement étroit dans ce quartier complexifie le développement résidentiel.

### ENJEUX DES DOMAINES RÉSIDENTIELS

Perméabilité et connectivité de la trame de rue dans les lotissements résidentiels

Faible capacité portante des sols et lotissement étroit dans le secteur des Vallons

<sup>8</sup> Dufaux F. et Marmen P. Étude de caractérisation de Saint-Félix-de-Valois, Juillet 2007, p. 89.



CHEMINS ET CONCESSIONS DE TYPE BOISÉ  
SOURCE : DUFAUX F. ET MARMEN P.

### 3.4 LES MILIEUX BOISÉS DE L'OUEST

#### L'occupation du sol

La moitié ouest du territoire de Saint-Félix-de-Valois se caractérise par une qualité médiocre des sols et est ainsi majoritairement occupée par des boisés.

En raison des caractéristiques géomorphologiques du bassin versant de la rivière L'Assomption, la partie ouest du territoire est le lieu d'activités d'exploitation des ressources forestières, mais également d'extraction des ressources minérales (sablères)<sup>9</sup>. Les sablières, occupent de grandes superficies et ont un impact sur les milieux naturels, mais restent en revanche peu perceptibles dans le paysage. Elles sont visibles depuis le chemin de la Côte-du-Domaine, mais ne sont pas perceptibles depuis le chemin de la Ligne-Frédéric en raison d'une zone tampon boisée. Leur présence peut toutefois entraîner des conflits de cohabitation et d'utilisation du sol, en particulier dans les secteurs voués à la villégiature.

#### Les secteurs de villégiature

Les rares constructions dans les milieux boisés de l'ouest sont relativement récentes et les caractéristiques constructives et stylistiques relèvent de types bungalows ou de chalets modestes<sup>10</sup>. Ces zones de villégiature se sont implantées le long de la rive ou dans les méandres formés par la rivière L'Assomption, généralement à la suite d'un éclaircissement dans les boisés.

Dans la partie ouest du territoire, le rang Saint-Martin constitue un important axe de passage nord-sud, entre Saint-Jean-de-Matha et Joliette. Il s'agit également de cette portion du territoire municipal qui est visé par le projet de voie de contournement.

#### ENJEUX DES MILIEUX BOISÉS DE L'OUEST

Impacts des sablières sur les milieux naturels

Conflits de cohabitation et d'utilisation du sol liés aux sablières dans les secteurs voués à la villégiature

Exploitation raisonnée des ressources forestières

<sup>9</sup> Dufaux F. et Marmen P. Étude de caractérisation de Saint-Félix-de-Valois, Juillet 2007, p. 29.

<sup>10</sup> Dufaux F. et Marmen P. Étude de caractérisation de Saint-Félix-de-Valois, Juillet 2007, p. 50.

## 3.5 LES SECTEURS RURAUX

### Le territoire historique

Les rangs agricoles de Saint-Félix-de-Valois s'étendent sur le territoire historique de trois seigneuries (Lanoraie d'Autray, Berthier et Ramzay) ainsi que sur un canton (Brandon), établis au cours du XVII<sup>e</sup> siècle, mais ouverts sur le territoire de Saint-Félix-de-Valois à partir du XVIII<sup>e</sup> siècle<sup>11</sup>. La concession des terres visant l'occupation du sol, le défrichement et l'occupation agricole s'est faite selon un découpage orthogonal et géométrique en bandes étroites de terres, perpendiculaires à l'axe des cours d'eau ou aux routes d'implantation.

### Le tracé des chemins ruraux

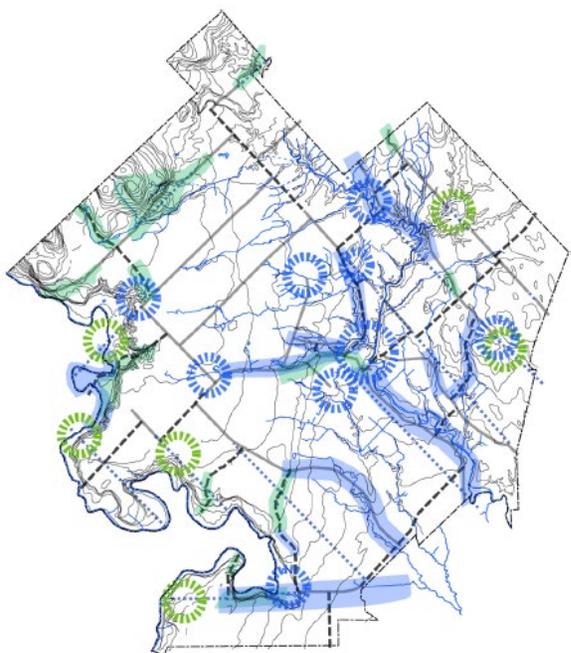
Le tracé des chemins ruraux est originellement conditionné par les contraintes liées au relief. En effet, l'escarpement le long de la rivière L'Assomption, de même que la forte déclivité des rives des autres cours d'eau, oblige à suivre diverses orientations pour la position des rangs et des chemins.

### La spécialisation de l'agriculture

La spécialisation de l'agriculture de Saint-Félix-de-Valois dans l'élevage de la volaille s'effectue au début du XX<sup>e</sup> siècle et devient une source de croissance économique pour la municipalité. Initialement développée au nord du territoire, dans le rang de Ramsay, en raison de la pauvreté des sols et de la topographie rendant difficile la culture fourragère, l'aviculture s'étend ensuite au sud et à l'est. Aujourd'hui, à l'échelle de la MRC de Matawinie, Saint-Félix-de-Valois est la municipalité qui compte la plus grande proportion de superficies agricoles sur son territoire (69 %), représentant 6 173,7 hectares<sup>12</sup>.

### Les paysages ruraux remarquables

Les paysages ruraux sont ainsi marqués à la fois par la grande culture fourragère et par l'aviculture. La culture fourragère, principalement répartie dans les plaines situées à l'est du territoire, vient créer des paysages ouverts, assurant de larges perspectives visuelles vers le



IMPACT DU RELIEF SUR LE TRACÉ DES CHEMINS RURAUX  
SOURCE : DUFAUX F. ET MARMEN P.



ÉLEVAGE AVICOLE SUR LE CHEMIN BARRETTE

<sup>11</sup> Dufaux F. et Marmen P. Étude de caractérisation de Saint-Félix-de-Valois, Juillet 2007, p. 17 à 21.

<sup>12</sup> MRC de Matawinie, PDZA, p.14.



PAYSAGES RURAUX LE LONG DU 1ER RANG DE CASTLE HILL  
(SECTEUR DU RANG SAINT-PIERRE)



MOULIN EMERY. SOURCE : CONSEIL DU PATRIMOINE RELIGIEUX  
DU QUÉBEC



MOULIN COUTU. SOURCE : CONSEIL DU PATRIMOINE RELIGIEUX  
DU QUÉBEC

paysage lointain. Les rangs consacrés à l'aviculture sont quant à eux marqués par la concentration et l'effet de répétition de bâtiments de très grande taille qui produisent un effet d'ensemble imposant dans le paysage. Les exploitations de grande dimension sont majoritairement localisées sur le 2e rang de Ramsay ainsi que sur le rang Saint-Martin au niveau du chemin Barrette.

Plusieurs secteurs ruraux sont également reconnus par la MRC de Matawinie pour leurs **caractéristiques paysagères remarquables**, en particulier les paysages champêtres façonnés par le relief escarpé des cours d'eau et les plaines agricoles offrant un panorama représentatif de l'identité agricole du territoire (cultures fourragères, arbres isolés, ensembles de fermes, larges percées visuelles sur le relief au lointain). Dans ces ensembles, les routes peuvent agir comme des fenêtres ouvertes sur le paysage et ainsi rendre aisément perceptible la beauté des paysages. Dans le cas de Saint-Félix-de-Valois, il s'agit du :

- Rang Saint-Pierre, entre le chemin de Saint-Norbert et la limite municipale au sud;
- Secteur Sainte-Cécile, au nord-est du territoire.

### **Les sites historiques et les sites d'intérêt culturel ou patrimonial**

Dans les rangs agricoles, trois moulins, constituant des témoins de l'histoire et des activités industrielles de Saint-Félix-de-Valois, sont identifiés au SADR comme des sites d'intérêt historique :

- **Le moulin Émery** (3561, chemin des Moulins) est un moulin à scie construit entre 1863 et 1866 au bord de la rivière Bayonne. Il constitue un des rares moulins encore existants et visibles depuis la rue. Le moulin fait partie d'un ensemble de quatre bâtiments constitués d'une ancienne école de rang transformée en habitation, d'une résidence de type bungalow et d'un cabanon.
- **Le moulin Coutu** (3640, rang de la Rivière)<sup>13</sup> est un moulin à carder construit en 1850 et situé le long de la rivière Bayonne. Le moulin fonctionne encore aujourd'hui.

<sup>13</sup> CAUCHON, Michel et Pierre LAHOUD. Répertoire des moulins à eau du Québec, Québec, Ministère des Affaires culturelles, 1978, 112 pages.

- **Le Moulin Beausoleil** (4356, 1er Rang de Castle-Hill)<sup>14</sup> est un moulin à scie qui aurait été construit en 1836. Le moulin est incendié en 1944, mais reconstruit par la suite. Aujourd’hui, le moulin n’est plus en opération.



ÉGLISE ALL SAINT. SOURCE : CONSEIL DU PATRIMOINE RELIGIEUX DU QUÉBEC

Saint-Félix-de-Valois compte également plusieurs **sites d’intérêt culturel ou patrimonial** sur son territoire, inscrits au SADR, même s’ils ne possèdent pas de statut légal en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel. Outre, l’ensemble institutionnel de Saint-Félix-de-Valois situé dans le noyau villageois, le SADR identifie également **l’ensemble institutionnel All Saints** (cimetière, École, presbytère, salle communautaire) sur le 2<sup>e</sup> rang de Ramsay comme site d’intérêt culturel ou patrimonial.

**Le site de l’Église anglicane All Saints** est un ensemble paysager unique dans le paysage Félicien. Il se compose de l’église, du cimetière, d’une ancienne école de rang ainsi que du parc Clifford Heaton. Construite en 1892, l’église se distingue par le recours à des éléments architecturaux d’inspiration néoclassique, un fait plutôt rare dans l’architecture religieuse de tradition anglicane de la région de Lanaudière<sup>15</sup>. La composition du lieu se caractérise par sa position à l’intersection de deux voies de circulation (le 2<sup>e</sup> rang de Ramsay et le chemin de Saint-Jean), la présence du parc au croisement des deux axes, qui permet de conserver des vues sur la chapelle, l’orientation des bâtiments vers le 2<sup>e</sup> rang de Ramsay ainsi que par des alignements d’arbres.

### **Le bassin versant de la rivière Bayonne**

La rivière Bayonne est un attrait naturel pour la villégiature, mais également un milieu biologique sensible et marqué par une diversité des écosystèmes terrestres.

D’après les données du plan directeur de l’eau des bassins versants de la zone Bayonne, 79 % du territoire de Saint-Félix-de-Valois est situé à l’intérieur du bassin versant de la rivière Bayonne<sup>16</sup>. Or, le bassin versant de la rivière Bayonne est un milieu sensible qui présente, sur le territoire de Saint-Félix-de-Valois, plusieurs contraintes : l’imperméabilisation des sols en milieu urbain, la contamination des terrains par les activités anthropiques, la densification du

<sup>14</sup> Les amants de la Bayonne, « La rivière Bayonne et ses moulins », 1999.

<sup>15</sup> Conseil du patrimoine religieux du Québec. « Église All Saints », fiche complète de l’Inventaire des lieux de culte du Québec, 2003, 15p. RONDEAU, Clovis. Saint-Félix-de-Valois. Montréal, Société des Missions étrangères, 1953. ÉMERY, Isabelle et Christi.

<sup>16</sup> Organisme des bassins versants de la Zone Bayonne (OBVZB), Plan directeur de l’eau des bassins versants de la zone Bayonne, août 2016.



PARC DE MAISONS MOBILES DANS LE DOMAINE SENTINELLE

réseau routier (en raison des contaminants contenus dans les eaux de ruissellement), l'entretien des fossés routiers<sup>17</sup>, la coupe forestière, les activités agricoles (utilisation de pesticides et d'engrais), l'exploitation minière (sablères) et le déversement des déchets dans le cours d'eau.

Le bassin versant de la rivière Bayonne comprend, sur le territoire de Saint-Félix-de-Valois, plusieurs sous-bassins versants, soit ceux des rivières Saint-Martin, Ramsay Rainville, Aubin-Ferland, Bellerose, Grande-Ligne et des ruisseaux Bibeau et Beaubec.

Le long des différents cours d'eau, les bandes riveraines constituent des milieux d'intérêt écologique élevé qui assurent la transition entre le milieu aquatique et le milieu terrestre. De ce fait, ils justifient le maintien d'une bande de protection.

Pour répondre à la vulnérabilité du milieu en zone agricole, le plan directeur de l'eau des bassins versants de la zone Bayonne identifie des pratiques de gestion bénéfiques : « la rotation des cultures, les pâturages hivernaux dans les champs, la rotation des pâturages, l'utilisation d'engrais vert, l'installation des cultures de couverture en hiver, la planification de la gestion des éléments fertilisants, l'installation de haies brise-vent et la mise en place de bandes riveraines ».

### Les insertions résidentielles

À l'extérieur du périmètre d'urbanisation, sur certains rangs ruraux et le long des principaux axes de circulation, se distinguent deux types d'insertions résidentielles.

On observe d'une part, la présence de **secteurs de villégiature ou semi-ruraux** de forme linéaire, présentant un paysage varié, associant des bâtiments récents de type bungalow, un parc de maisons mobiles ainsi que des bâtiments commerciaux ou industriels avec d'importantes surfaces asphaltées<sup>18</sup>. Le lotissement s'y est effectué au gré des besoins, généralement par une subdivision irrégulière d'anciens lots agricoles.



LOTISSEMENT RÉSIDENTIEL DE LA RUE DES SABLES

<sup>17</sup> « Le nettoyage par creusage dans le but d'améliorer l'évacuation de l'eau et le drainage de la route, peut engendrer des apports accrus en sédiments aux lacs et cours d'eau », Plan directeur de l'eau des bassins versants de la zone Bayonne, août 2016, p. 27.

<sup>18</sup> Dufaux F. et Marmen P. Étude de caractérisation de Saint-Félix-de-Valois, Juillet 2007, p. 61.

D'autre part, Saint-Félix-de-Valois compte plusieurs **îlots déstructurés en zone agricole**. Il s'agit d'ensembles de lotissements résidentiels planifiés, généralement très concentrés, avec un parcellaire régulier et des bâtiments de type bungalow, localisés dans les secteurs de la rue des Sables, de la rue Belvédère et de la rue Berger au nord, ainsi que dans les secteurs de la rue du Manoir et de la rue Vad, au sud du village. Ce sont des secteurs de constructions relativement anciennes, datant généralement des années 1970.

Ces secteurs sont éloignés du village et ainsi des principaux services de proximité. La proximité de champs et d'exploitations agricoles entraîne également des enjeux de cohabitation entre les activités agricoles et ces milieux résidentiels.

### **Habitats floristiques**

La MRC de Matawinie abrite deux espèces floristiques considérées vulnérables : l'ail des bois (*Allium tricoccum*) et le conopholis d'Amérique (*Conopholis americana*). À Saint-Félix-de-Valois, le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MLCCFP) a identifié dans la partie nord du territoire municipal des secteurs abritant des espèces floristiques menacées, vulnérables, susceptibles d'être désignées comme telles, ou candidates à cette désignation. Toutefois, en raison de la sensibilité de ces habitats, les informations détaillées sur les espèces et la localisation précise ne sont pas rendues publiques, afin de préserver ces espèces et leurs milieux de vie. La réglementation d'urbanisme prévoit des dispositions particulières pour protéger ces habitats floristiques.

#### **ENJEUX DES SECTEURS RURAUX**

Présence de sites historiques et de sites d'intérêt culturel ou patrimonial à préserver

Beaux paysages ruraux à préserver

Impact visuel des fermes avicoles dans le paysage

Secteurs semi-ruraux éloignés des services de proximité

Cohabitation entre les activités agricoles et les milieux résidentiels semi-ruraux et les domaines résidentiels dans les îlots déstructurés

## 3.6 LES SECTEURS INDUSTRIELS

### Le parc industriel régional

Saint-Félix-de-Valois est l'une des deux municipalités de la MRC Matawinie avec un parc industriel organisé. Situé le long du chemin de Joliette, il bénéficie d'une bonne connectivité au réseau routier supérieur, d'une topographie plane et d'une bonne capacité portante des sols.

Actuellement, les entreprises implantées œuvrent principalement dans la fabrication et la construction. Selon les données du SADR de la MRC Matawinie, 138 000 m<sup>2</sup> sont vacants, soit 67 % de la superficie totale du parc industriel.

La proximité de Joliette, ainsi que d'un bassin d'entreprises agricoles et forestières, est un atout pour attirer des entreprises locales dans un marché régional. Toutefois, le parc industriel n'est pas desservi par le réseau d'égout et présente des enjeux de visibilité, limitant l'implantation d'entreprises à plus haute valeur ajoutée et à vocation mixte (industrielle et commerciale).

### Les secteurs industriels du nord-est et du sud

S'ajoute également sur le territoire le secteur industriel situé au nord-est, de part et d'autre du chemin de Saint-Gabriel. Il compte d'importants employeurs locaux comme Plastiques GPR et Bell Gaz. Au sud, le long du chemin de Joliette, le secteur industriel comprend notamment le marché aux puces, implantés le long de la rue, à proximité d'usages industriels.

#### ENJEUX DES SECTEURS INDUSTRIELS

Manque de visibilité du parc industriel

### 3.7 LES ATTRAITS ET RÉSEAUX RÉCRÉATIFS

Saint-Félix-de-Valois, située dans la MRC de Matawinie, est un territoire riche en attraits naturels et en réseaux récréatifs diversifiés. À proximité de la municipalité, la zone d'exploitation contrôlée (ZEC) des Nymphes, avec ses 263 km<sup>2</sup> adjacents à la réserve faunique Mastigouche, offre un vaste espace pour des activités de plein air. Bien que cette ZEC ne fasse pas partie du territoire municipal, elle est accessible en moins de 30 minutes et invite les visiteurs à profiter d'activités comme le canotage, la baignade, la pêche, la chasse, le camping rustique ainsi que des sentiers de quad et de motoneige.

Les randonnées motorisées constituent d'ailleurs un des principaux attraits de la région. Saint-Félix-de-Valois se connecte aux grands parcours de la MRC via des sentiers de motoneige locaux et régionaux, rejoignant les pistes Trans-Québec vers le nord.<sup>19</sup> En saison estivale, les sentiers de véhicule tout-terrain (VTT) sont également très prisés, avec un parcours provincial et un autre local qui traversent la municipalité. Cette infrastructure contribue à la vitalité touristique, la motoneige étant l'une des activités hivernales les plus porteuses de retombées économiques pour la MRC.

La municipalité propose aussi un réseau de sentiers pédestres de 12 km, ouvert toute l'année pour des activités variées : ski de fond, raquette, fat-bike, randonnée et vélo de montagne. Un tronçon de 1,2 km est adapté pour les poussettes, fauteuils roulants et personnes à mobilité réduite, offrant ainsi un accès inclusif et adapté en toutes saisons.<sup>20</sup> Ces sentiers, accessibles depuis le chemin de la Pointe à Roméo, permettent à tous de profiter pleinement du cadre naturel.

La municipalité de Saint-Félix-de-Valois attache également une grande importance au développement du réseau cyclable, avec un réseau local de 27 km de pistes incluant des voies réservées, des sites propres et des chaussées partagées, tel qu'illustré à la carte 5. Au réseau local s'ajoutent des liens cyclables intermunicipaux axés plutôt vers une offre de cyclotourisme. Un projet d'expansion régionale vise à promouvoir cette activité aux circuits

---

<sup>19</sup> Fédération des clubs de motoneigistes du Québec. [<https://fcmq.fcmqapi.ca/carte-motoneige/index.html#map>]

<sup>20</sup> Tourisme Lanaudière. [<https://lanaudiere.ca/fr/activites-lanaudiere/sentiers-plein-air-st-felix-de-valoir-randonnee-pedestre/>]

agrotouristiques, créant ainsi un réseau structuré et sécuritaire, principalement situé dans les rangs agricoles.

Enfin, la municipalité se démarque par son potentiel en agrotourisme, bénéficiant de la plus grande superficie agricole de la MRC. Cette activité, complémentaire à l'agriculture, met en relation les producteurs locaux avec les visiteurs, permettant à ces derniers de découvrir les pratiques agricoles et les produits du terroir. Selon les données du MAPAQ, en 2010, cinq entreprises agricoles proposaient des kiosques de vente directe à la ferme, et deux autres offraient des produits dans les marchés publics. Cet intérêt pour l'agrotourisme renforce le lien entre agriculture et tourisme, en valorisant les produits locaux dans un cadre accueillant et authentique. La proximité des grands centres urbains et le caractère rural du paysage favorisent une combinaison idéale pour les amateurs de cyclotourisme et d'agrotourisme.

Avec son réseau d'activités de plein air, ses infrastructures cyclables, et son engagement pour l'agrotourisme, Saint-Félix-de-Valois se présente comme une destination attrayante et diversifiée. Un point de services touristiques est accessible aux touristes au sein de la municipalité afin de diriger et conseiller les visiteurs.

#### **ENJEUX DES ATTRAITS ET RÉSEAUX RÉCRÉATIFS**

Bien que la ZEC des Nymphes soit accessible depuis Saint-Félix-de-Valois, elle se situe en dehors du territoire municipal, limitant le contrôle local sur cette ressource récréative.

Les activités de motoneige et de VTT génèrent des retombées économiques importantes, mais nécessitent un entretien des sentiers pour garantir la sécurité et l'attractivité touristique.

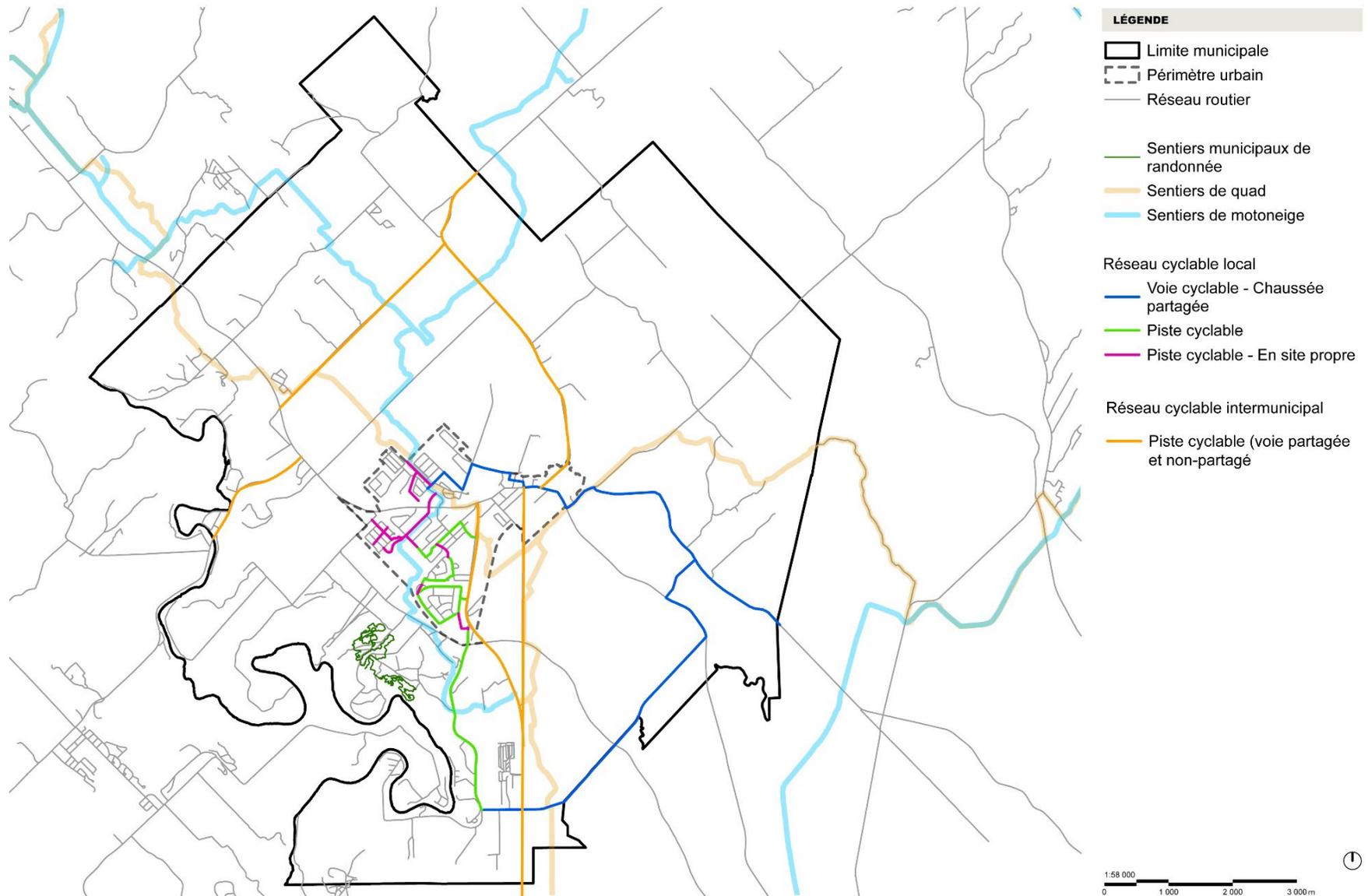
La municipalité dispose de sentiers inclusifs et accessibles toute l'année, mais leur maintien en bon état est essentiel pour accueillir un public diversifié, incluant les personnes à mobilité réduite.

Saint-Félix-de-Valois possède un fort potentiel agrotouristique grâce à ses vastes terres agricoles, mais cela nécessite un soutien pour les producteurs locaux et l'intégration de leurs offres dans les circuits touristiques.

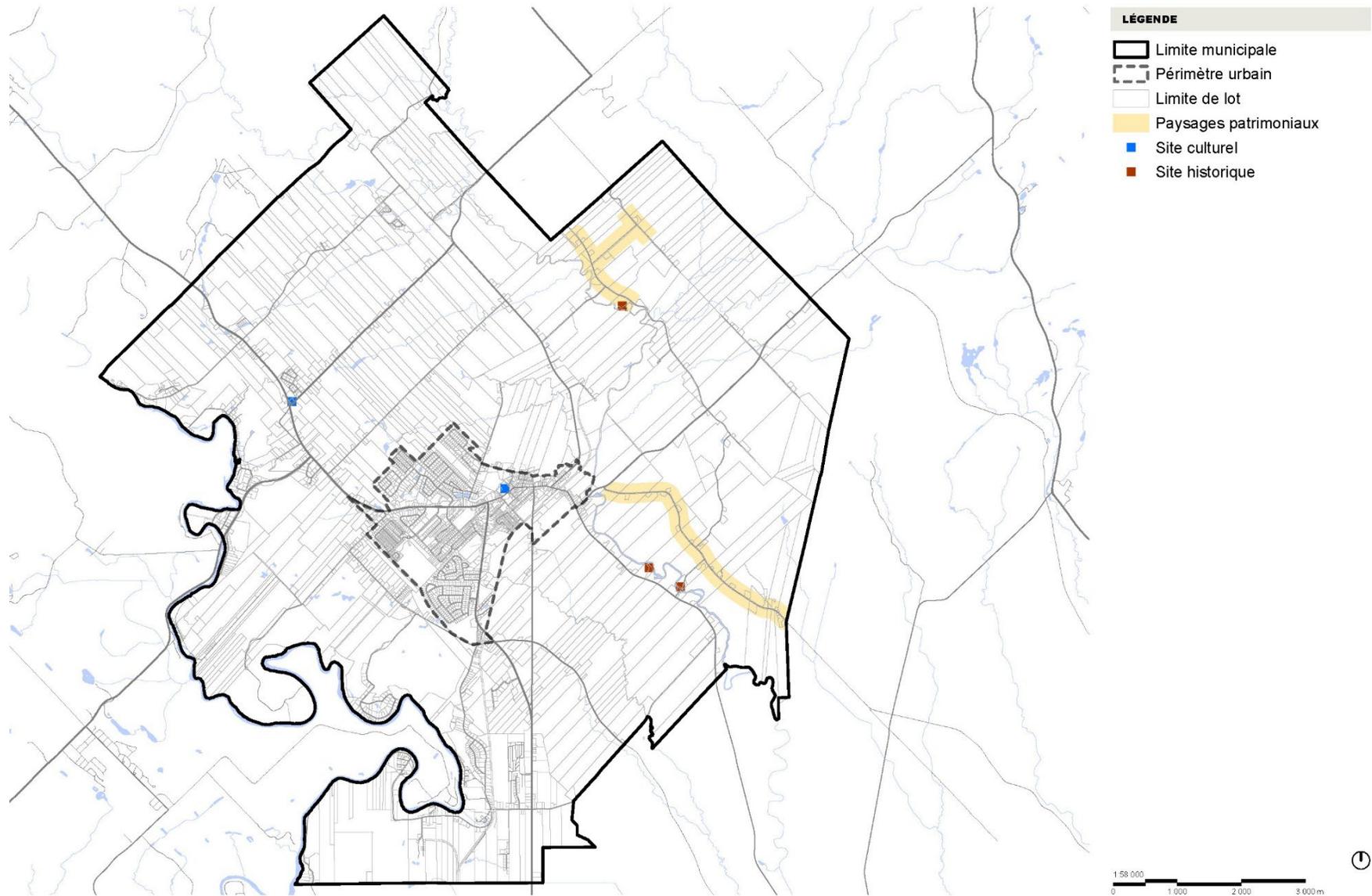
Le développement cyclotouristique est une priorité pour la municipalité et implique la sécurisation et l'expansion des voies cyclables, en coordination avec les circuits agrotouristiques.



**Carte 5**      **Attraits et réseaux récréatifs**



**Carte 6 Sites d'intérêt culturel, historique et paysager**



## 4 GESTION DE L'URBANISATION ET DE L'OCCUPATION DU TERRITOIRE

### 4.1 DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

#### 4.1.1 Besoins en logement et espaces disponibles

La municipalité de Saint-Félix-de-Valois a une réalité particulière au sein de la MRC de Matawinie dans la mesure où son périmètre d'urbanisation est entièrement ceinturé par la zone agricole décrétée. En 2012, dans le cadre de la révision de son schéma d'aménagement et de développement, la MRC de Matawinie a formulé à la Commission de protection du territoire agricole une **demande d'exclusion à l'égard de cinq secteurs afin de permettre à la municipalité de Saint-Félix-de-Valois d'agrandir les limites de son périmètre d'urbanisation**. Sur les cinq secteurs demandés, quatre ont été exclus de la zone agricole décrétée et inclus dans le périmètre d'urbanisation proposé : les 10 hectares du secteur 1 (ouest), visant à consolider le pôle commercial de la municipalité, les 10 hectares du secteur 2 (Plateau Ramsay), à des fins résidentielles, les 5 hectares du secteur 3 (rue Bibeau), à des fins résidentielles, et les 5 hectares du secteur 4 (Est), à des fins commerciales<sup>21</sup> (voir carte à l'annexe 2).

En tenant compte des estimations de croissance des ménages de 612 nouveaux logements pour les 15 prochaines années, de la tendance à la densification des produits résidentiels et des espaces vacants en zone prioritaire de développement, **la superficie révisée du périmètre d'urbanisation de Saint-Félix-de-Valois, tel que figurant au SADR, est de 500,3 hectares**, ce qui correspond à 22,1 hectares de moins que la superficie du périmètre urbain lors de l'entrée en vigueur du SADR. La différence de superficie résulte principalement d'ajustements effectués à la cohérence du tracé.

---

<sup>21</sup> CPTAQ, Dossier 369881, décision du 17 février 2012.

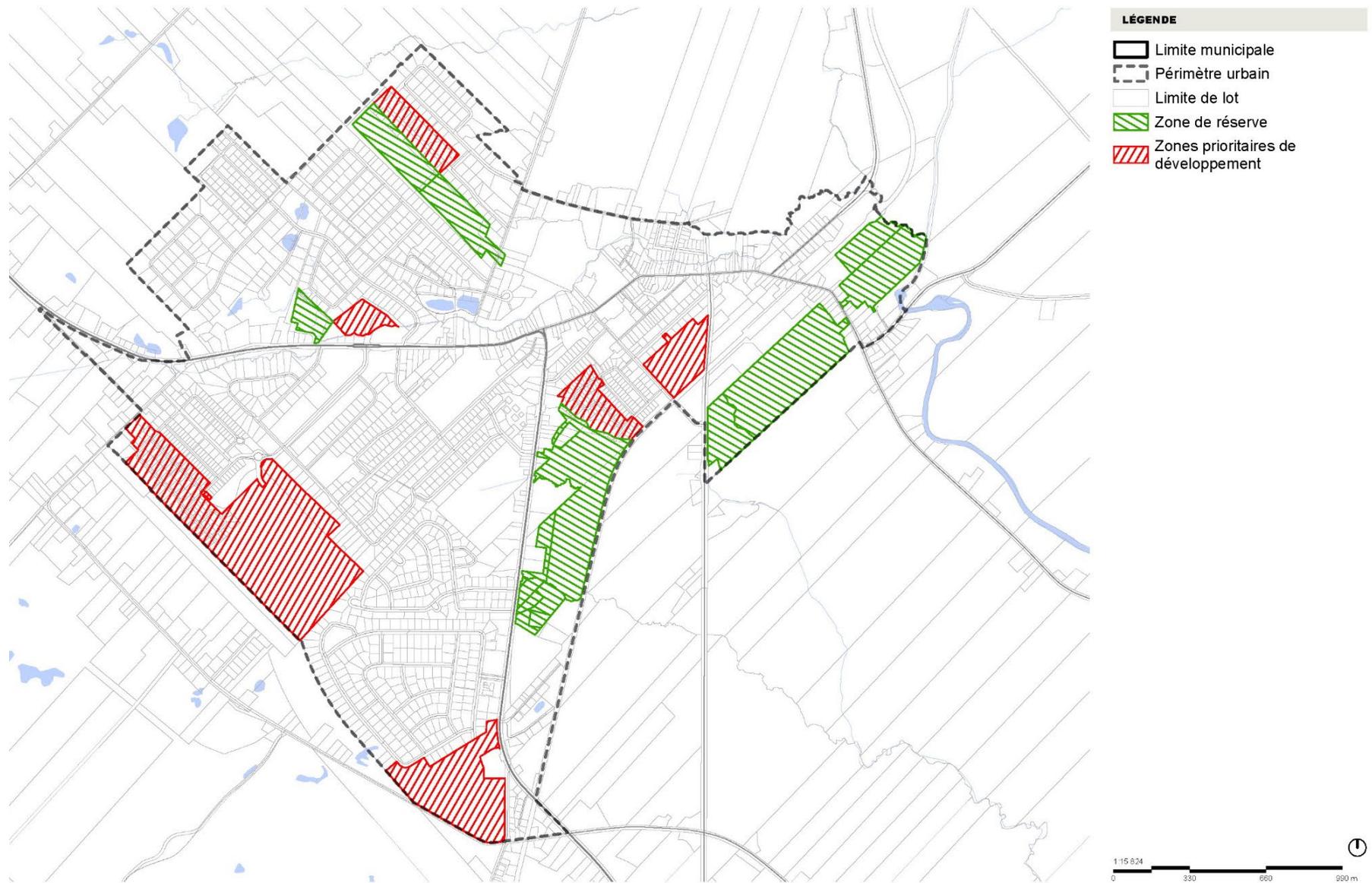
Sur les 500,3 hectares du périmètre d'urbanisation révisé, les **superficies disponibles au développement dans le périmètre d'urbanisation révisé** (hors zones de contraintes naturelles et les espaces nécessaires pour les infrastructures et les parcs) **sont de 144,7 hectares.**

#### **4.1.2 Zones prioritaires de développement et zones de réserve**

Pour répondre à la demande de développement, le SADR identifie pour le territoire de Saint-Félix-de-Valois, **56,2 hectares vacants sans contraintes en zone prioritaire de développement.** Il s'agit des zones vers lesquelles doit s'orienter le développement. Elles sont situées à la limite ouest du périmètre urbain, au sud du rang Sainte-Marie, au sud du domaine des Beaux-Arts, entre l'avenue Chagall et le chemin de Joliette, dans le secteur des Vallons, entre la rue Arc-Beaubec et l'avenue Poirier ainsi que dans un quadrilatère situé à l'ouest de l'avenue du Castle.

Le reste des superficies disponibles au développement dans le périmètre d'urbanisation révisé sont identifiées comme zone de réserve. Ces secteurs correspondent à 58,8 hectares vacants sans contraintes, situés à la limite sud-est du périmètre urbain et dans le nord du périmètre urbain, à l'est de l'avenue Beaulieu. Dans ces secteurs, le développement n'est pas prévu avant un horizon de 10 ans. Un mécanisme de permutation des superficies entre les zones est permis, sans modification du SADR et les conditions préalables au principe de permutation sont définies à la section 7.3 du présent document.

**Carte 7** Zones prioritaires de développement et zone de réserve



## **4.2 OCCUPATION DU TERRITOIRE AGRICOLE**

### **4.2.1 Portrait du territoire et de l'occupation de la zone agricole**

Saint-Félix-de-Valois est la municipalité qui compte la proportion la plus importante de son territoire en zone agricole délimitée à l'échelle de la MRC Matawinie, soit 69,4 hectares. De même, le taux d'occupation de la zone agricole est très élevé, soit 64,8 % de la zone agricole, ce qui représente 4 014 hectares exploités en zone agricole. De plus, Saint-Félix-de-Valois est avec Rawdon et Saint-Damien, une des seules municipalités de la MRC de Matawinie qui ont vu leur superficie cultivée augmenter entre 2004 et 2010, passant de 2 923 hectares à 2 981.

### **4.2.2 Les affectations agricoles dynamique et viable**

Le PDZA de la MRC Matawinie distingue deux grandes affectations du territoire agricole : l'affectation agricole dynamique, qui concentre les meilleures terres propices à l'agriculture, et l'affectation agricole viable, qui « vise à assurer un maintien des activités agricoles tout en favorisant l'insertion d'activités à caractère agrotouristique »<sup>22</sup>.

Sur le territoire de Saint-Félix-de-Valois, la zone agricole délimitée occupe la moitié ouest du territoire. L'affectation agricole viable vient principalement ceinturer le périmètre urbain tandis que l'affectation agricole dynamique occupe la plus grande proportion de la zone agricole et s'étend jusqu'à la limite ouest et sud-ouest du territoire municipal.

### **4.2.3 Les îlots déstructurés**

Les îlots déstructurés sont définis par une prédominance d'activités non agricoles, la présence de cinq lots ou plus (construits ou partiellement vacants), et ne comprennent aucun terrain utilisé à des fins agricoles. Ces îlots incluent des terrains en friche avec des contraintes majeures pour l'agriculture (comme le gravier, les débris ou une topographie accidentée) et ont une faible superficie qui rend l'agriculture moderne impraticable. Ils peuvent être enclavés entre une route et un obstacle physique, et leur structure foncière reste très morcelée.

---

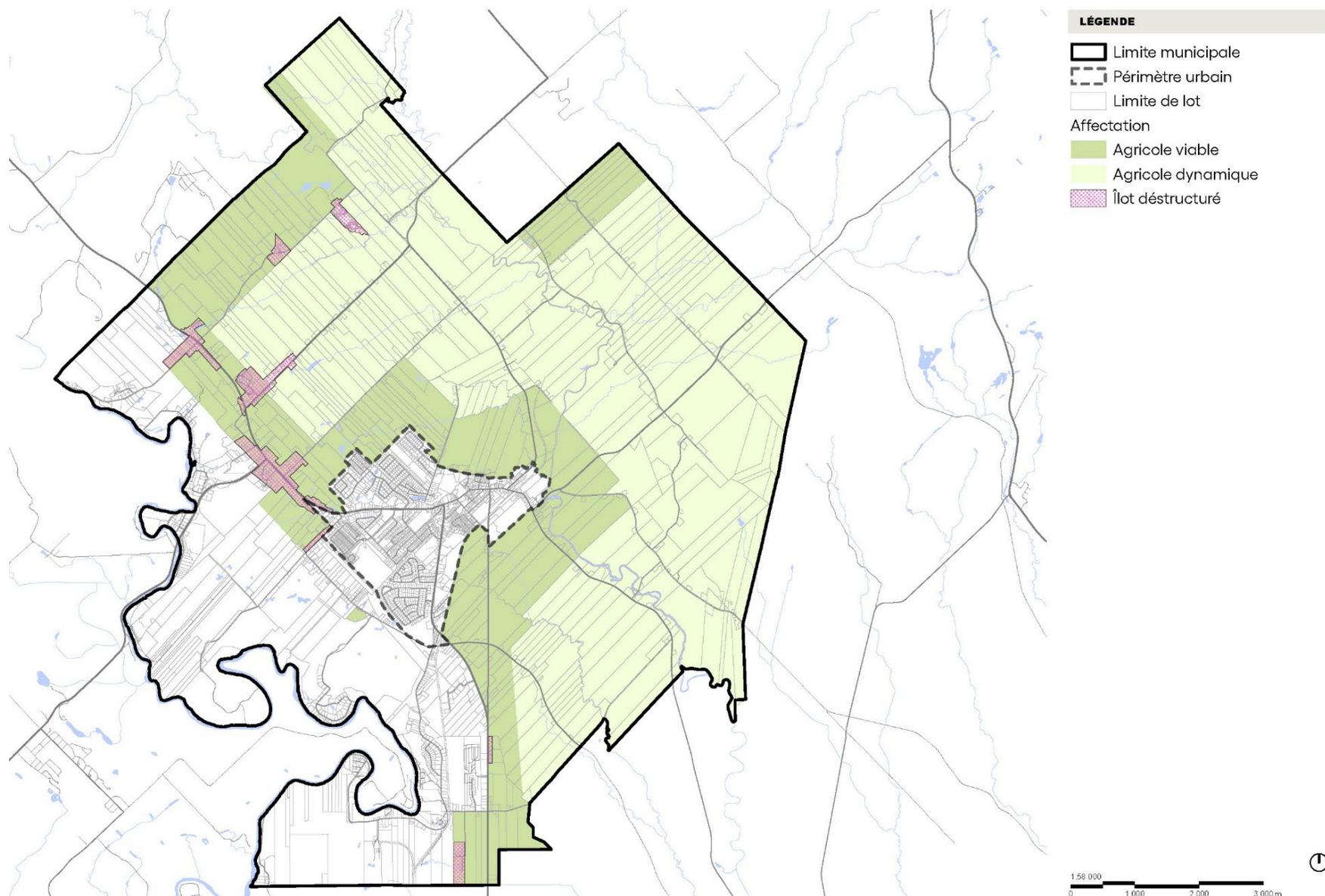
<sup>22</sup> PDZA, MRC Matawinie, p.31.

Les îlots déstructurés sont reconnus par la décision 375267 de la CPTAQ rendue le 2 août 2013. Pour le territoire de la municipalité, il existe deux types d'îlots déstructurés, soit des îlots déstructurés avec morcellement (type 1) et sans morcellement et vacant (type 2).

**Tableau 5 Îlots déstructurés**

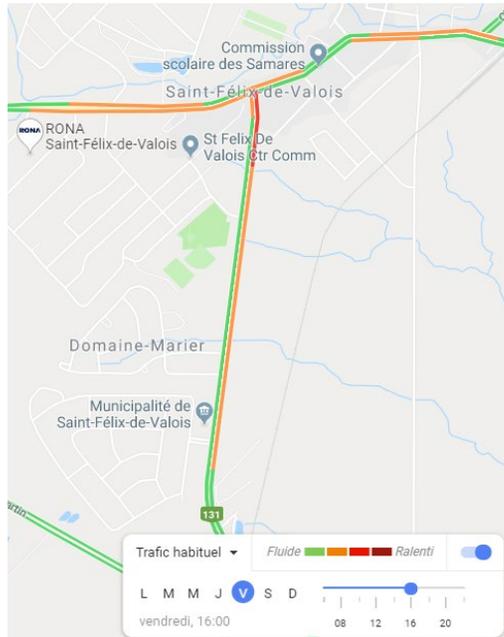
<b>No d'identification (CPTAQ)</b>	<b>Type</b>	<b>Appellation courante</b>	<b>Superficie (ha)</b>
01	Type 1	Berger	11,0
02A	Type 1	Claire-A	4,3
02B	Type 2	Claire-B	3,9
04	Type 1	Gadoury – Des Forges – 131	21,9
05	Type 1	Villerard – 2e Ramsay	28,6
07	Type 1	John-Martin – 1er Ramsay – 131	45,4
09	Type 1	Ste-Marie – Du Portage	3,5
11	Type 1	Barette – 131	2,4
12	Type 1	Vad	12,1
<b>Total</b>			<b>133,1</b>

**Carte 8**      **Zone agricole (CPTAQ)**



## 4.3 MOBILITÉ

### 4.3.1 Le réseau routier



CONDITIONS DE CIRCULATION DANS LE NOYAU VILLAGEOIS EN POINTE D'APRÈS-MIDI LE VENDREDI. SOURCE : GOOGLE TRAFIC

Les déplacements à Saint-Félix-de-Valois reposent principalement sur l'efficacité de son réseau routier, qui n'est traversé par aucune autoroute ni route nationale, selon la classification du ministère des Transports et de la Mobilité Durable (MTMD). La classification fonctionnelle du réseau routier, illustrée à la carte 9, identifie deux routes régionales (348 et 131) et trois voies collectrices : la route 345, le chemin de Saint-Gabriel et le chemin Barrette.

Les deux routes régionales traversent la municipalité d'est en ouest (route 348) et du sud au nord (route 131), facilitant ainsi l'accès aux grands centres environnants tels que Rawdon et Joliette, ainsi qu'au reste du réseau régional. La route collectrice 345 relie la municipalité aux petites agglomérations situées à l'ouest, en drainant le trafic des routes locales vers le réseau régional et les autoroutes à proximité. Enfin, le chemin de Saint-Gabriel et le chemin Barrette offrent des connexions supplémentaires entre les routes numérotées et le cœur de la municipalité.

La portion de la route 131 (rue Principale) qui traverse le noyau villageois enregistre, au cours des dernières années, une hausse de l'achalandage routier, en lien avec la croissance démographique et l'augmentation de la villégiature au sein de la MRC. Ce sont environ 12 000 véhicules par jour qui traversent ainsi le noyau villageois. En raison de l'étroitesse de la rue Principale, du fort volume du trafic routier et de la **traversée du noyau villageois par le transport lourd de transit, le cœur du village** présente d'importants enjeux pour la sécurité des piétons et des automobilistes<sup>23</sup>. Le carrefour entre la rue Principale et le chemin de Joliette présente des enjeux de sécurité et de fluidité de la circulation particulièrement marqués.

L'étroitesse de la rue Principale et la présence de poteaux d'Hydro-Québec sur le domaine public complexifient également la circulation et le stationnement sur la rue, en lien avec la fluidité de la circulation et le trafic de camionnage.

Il convient aussi de mentionner qu'en 2016, la MRC de la Matawinie s'est outillée d'un plan d'intervention en infrastructures routières locales (PIIRL). Un PIIRL est un outil de planification

<sup>23</sup> BAPE, Projets d'élargissement de la route 131 entre Notre-Dame-des-Prairies et Saint-Félix-de-Valois et de contournement à Saint-Félix-de-Valois, Rapport d'enquête et d'audience publique, septembre 2007.

qui fait le lien entre la priorisation des travaux et la hiérarchisation du réseau routier local en tenant compte de données socioéconomiques, de l'état du réseau et du niveau de service souhaité. L'objectif principal du PIIRL est d'optimiser les investissements réalisés sur le réseau routier local de niveaux 1 et 2. À Saint-Félix-de-Valois, ce sont 8,9 kilomètres de routes locales de niveaux 1 et 2 qui ont été priorisés.

Le développement urbain le long des routes exerce une pression importante sur celles-ci. L'urbanisation diffuse et le développement aux abords des routes régionales et collectrices peuvent souvent nuire à la sécurité routière et à la fluidité de la circulation sur ces axes. Par ailleurs, la multiplication des entrées privées et des intersections réduit l'efficacité des routes et augmente les risques d'accident.

Il est donc essentiel de maintenir l'équilibre fonctionnel de ces voies par une gestion rigoureuse des intersections et des entrées charretières, en particulier pour celles situées hors du périmètre urbain. Pour la planification de l'aménagement des accès riverains, la municipalité doit imposer un nombre restreint d'accès ainsi que des normes géométriques (notamment en termes de largeur), et toute autre mesure jugée appropriée pour renforcer la sécurité et fluidité des corridors routiers. Des mesures visant à encadrer l'emplacement des accès privés et l'implantation des grands générateurs de déplacements en analysant les impacts sur la circulation avant de les autoriser se trouvent aux règlements d'urbanismes.

À cet effet, le ministère des Transports et de la Mobilité Durable (MTMD) a mis en place une entente sommaire qui engage la municipalité et le ministère dans une évaluation préalable des projets impliquant des travaux dans l'emprise d'une route du réseau supérieur. Les interventions les plus courantes concernent justement l'aménagement d'entrées charretières et l'affichage.

Dans le cadre du Plan directeur de mobilité et de circulation<sup>24</sup>, les principaux enjeux identifiés en matière de circulation véhiculaire et de sécurité sont les suivants :

- Congestion aux carrefours principaux de la municipalité durant les heures de pointe, en particulier à l'intersection des routes 131 et 345;
- Circulation de transit potentielle par les rangs Saint-Martin et Sainte-Marie;
- Disposition non conforme des dos-d'âne à proximité des intersections;
- Perception de vitesse excessive, notamment sur le chemin de Joliette à partir du chemin de la ligne Frédéric;
- Conception non standard de l'intersection entre la route 131 et le chemin Barrette;
- Fréquence élevée d'accidents le long de la route 131 et sur la rue Principale;
- Géométrie des carrefours et de certains tronçons de route pouvant favoriser les accidents.

La qualité visuelle de l'environnement le long d'un corridor routier joue également un rôle important dans la perception des usagers des routes. Des dispositions s'appliquent donc au maintien du couvert forestier, à l'affichage, à l'entreposage extérieur et aux aires de stationnement dans le cadre de la gestion des corridors routiers, conformément à la réglementation d'urbanisme existante.

Des améliorations au réseau routier sont prévues, et il est essentiel de les prendre en compte en raison de leur potentiel impact sur les conditions de circulation projetées. Parmi ces projets, la voie de contournement et l'élargissement de la route 131 entre Saint-Félix-de-Valois et Notre-Dame-des-Prairies ont fait l'objet d'une évaluation par le Bureau d'audiences publiques sur l'environnement (BAPE) en 2007. Bien que leur réalisation reste incertaine, il convient de les considérer dans leur forme initialement prévue pour la planification future du réseau de Saint-Félix-de-Valois. Les différents tracés envisagés initialement sont illustrés à la carte 9.

---

<sup>24</sup> WSP. (2021). Plan directeur de mobilité et de circulation - Saint-Félix-de-Valois.

### 4.3.2 Le camionnage

En tant que pôle régional important de la MRC, le camionnage occupe une place essentielle à Saint-Félix-de-Valois, étant directement lié aux activités économiques locales. Le réseau de camionnage de la municipalité joue un rôle clé dans la dynamique des déplacements, nécessitant ainsi des ajustements de la géométrie routière pour faciliter les manœuvres de virage des poids lourds. La présence de ces véhicules peut affecter la fluidité de la circulation et poser des enjeux de sécurité routière.

Selon les données du MTQ, le camionnage est autorisé sans restriction sur l'ensemble de la route 131, qui traverse la municipalité, ainsi que sur la portion est de la route 348. À l'inverse, certaines restrictions s'appliquent sur d'autres axes, notamment la route 348 à l'ouest de la 131, la route 345, le chemin Saint-Gabriel et le chemin Barrette, limitant l'accès à certains types de véhicules. Sur le reste du réseau, le camionnage est généralement interdit, sauf pour les livraisons locales, comme illustré à la carte 9.

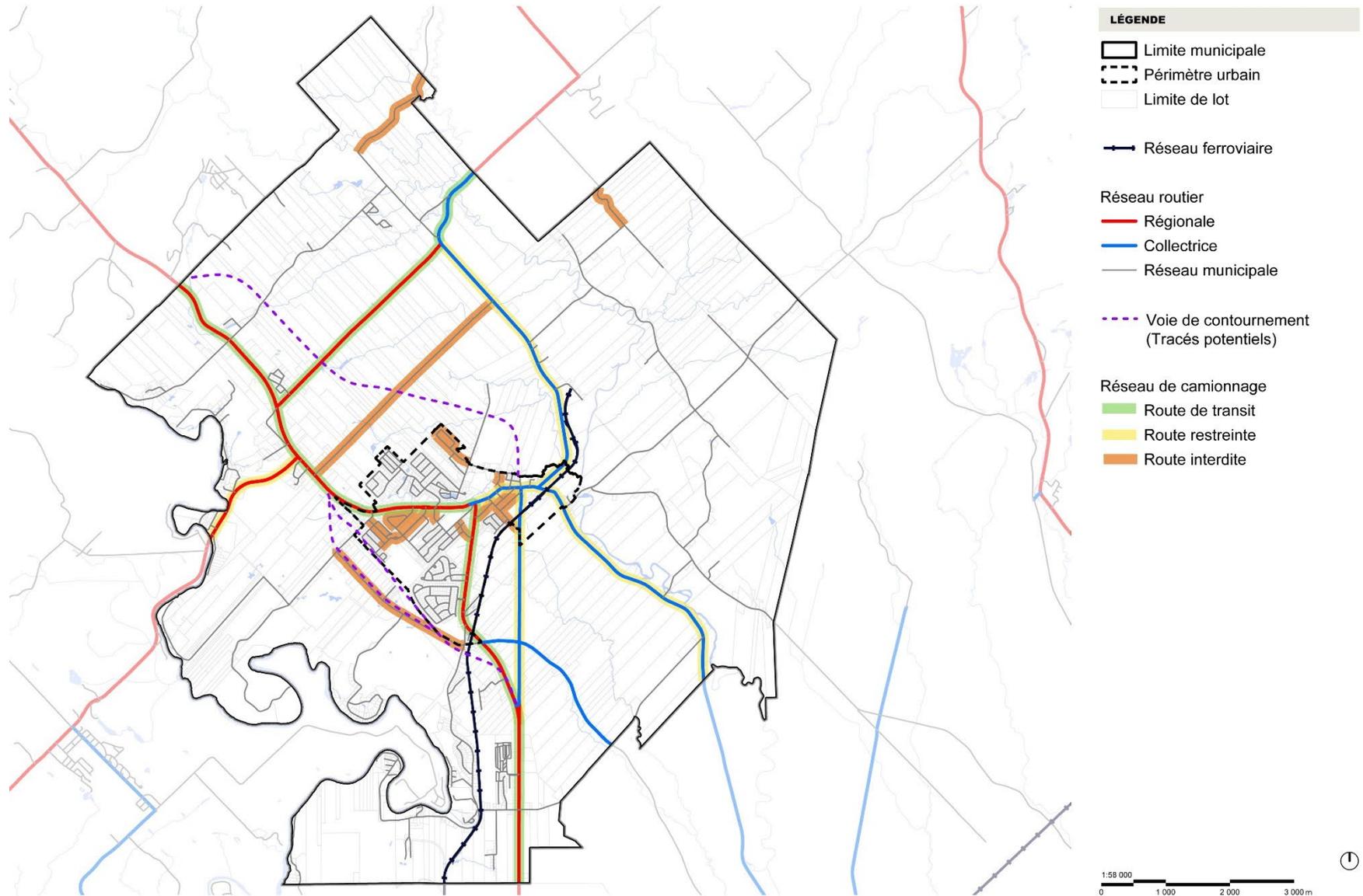
Certaines sections du réseau présentent des contraintes additionnelles. Par exemple, la largeur réduite du chemin de Saint-Jean, combinée à la présence de poteaux électriques empiétant sur la chaussée, complique l'accès pour les véhicules de grand gabarit, surtout entre l'école secondaire de l'Érablière et le chemin de Saint-Gabriel, où se situe le tronçon le plus critique.

Le camionnage soulève plusieurs enjeux, notamment en termes de sécurité routière, d'entretien de la voirie, et de nuisances sonores. Les enjeux spécifiques à Saint-Félix-de-Valois comprennent :

- La forte présence de véhicules lourds dans le cœur villageois;
- L'emprise routière restreinte sur la rue Principale, qui limite certains mouvements de virage.

Ces défis devraient s'intensifier avec le développement et la croissance économique de la région.

**Carte 9 Réseau routier et ferroviaire**



### **4.3.3 Le système ferroviaire**

Le réseau ferroviaire en Matawinie est limité et peu développé, se concentrant principalement sur la municipalité de Saint-Félix-de-Valois. Cet embranchement ferroviaire, qui part de Lavaltrie et se dirige vers Saint-Félix-de-Valois en passant par Joliette, appartient à l'entreprise Bell Gaz, située à l'est du périmètre d'urbanisation. Il dessert principalement deux entreprises locales, dont la croissance est étroitement liée à la présence de cette infrastructure.

Dans le cadre de l'aménagement d'un service régional de transport de personnes, cet axe ferroviaire pourrait représenter une alternative intéressante au transport par autobus, offrant une option complémentaire pour le déplacement des résidents et des travailleurs.

### **4.3.4 Le transport collectif**

Le réseau de transport en commun converge principalement vers les centres urbains de Joliette et de Montréal. Saint-Félix-de-Valois est desservie par le circuit 32, qui relie Joliette à Saint-Michel-des-Saints. Ce circuit comporte deux arrêts dans la municipalité : l'un à l'intersection de la rue Principale et du chemin Barrette, l'autre à l'intersection de la rue Principale et de la route 131. En complément, la municipalité bénéficie également d'un service de taxi.

Le transport adapté est géré par la MRC de Matawinie, responsable de son organisation sur le territoire. Ce service a pour objectif de permettre aux citoyens vivant avec un handicap de se déplacer de manière accessible, efficace et à coût raisonnable.

Concernant le transport scolaire, il est pris en charge par le Centre de services scolaire des Samares. Le service dessert les élèves du secondaire des municipalités de Saint-Félix-de-Valois, Saint-Jean-de-Matha, Sainte-Béatrix, Sainte-Émélie-de-l'Énergie ainsi que les élèves de 5<sup>e</sup> secondaire de Saint-Damien fréquentant l'école secondaire de l'Érablière, située à Saint-Félix-de-Valois. Le transport vers les écoles primaires relève, quant à lui, de la responsabilité locale.

#### **4.3.5 Les modes de déplacement actif**

Comme détaillé dans le portrait des réseaux récréatifs, où l'accent est mis sur les aspects récréatifs du réseau, et illustré par la carte 5, le réseau cyclable de Saint-Félix-de-Valois est bien développé et étendu. À l'échelle du périmètre urbain, il assure une connexion efficace entre les principaux quartiers et les principales destinations locales. De plus, il s'intègre à des liens cyclables intermunicipaux, renforçant ainsi l'accessibilité de Saint-Félix-de-Valois aux municipalités avoisinantes.

En revanche, concernant les déplacements piétons, certains secteurs présentent des défis, notamment les zones résidentielles en milieu rural, qui sont trop éloignées des services et équipements pour rendre la marche viable comme mode de déplacement principal. Dans les secteurs résidentiels, bien que la trame de rue soit parfois peu perméable, la plupart des zones restent accessibles à pied à une distance raisonnable du centre-ville. Des efforts ont par ailleurs été entrepris pour limiter les détours piétons.

Les principaux enjeux relatifs à la sécurité et à la convivialité des déplacements actifs sont les suivants :

- Insuffisance de protection pour les cyclistes sur certaines sections du réseau;
- Qualité des trottoirs déficiente sur la rue Principale, compromettant le confort des piétons;
- Absence de signalisation claire et espacement trop important des traversées piétonnes sur la rue Principale et le chemin de Saint-Jean;
- Conception peu adaptée des intersections des routes 131 et 345, rendant difficile la circulation des piétons et cyclistes.

## 4.4 CONTRAINTES ANTHROPIQUES

### 4.4.1 Les activités sources de nuisance

Saint-Félix-de-Valois compte un site d'élimination des neiges usées sur son territoire, situé au sud de la rue de la Station, identifié aux cartes 10 et 11. Ce type d'activité constitue une source de nuisance dans la mesure où les neiges usées sont des sources de contaminants (sel ou calcium, abrasifs, roc concassé, présence d'ordures et de particules de métaux)<sup>25</sup>.

Par ailleurs, l'inventaire des terrains contaminés réalisé dans le SADR de la MRC de Matawinie recense trois sites contaminés sur le territoire de Saint-Félix-de-Valois : l'un dans le noyau villageois (4391, rue Principale) et deux dans les faubourgs d'entrée de ville (5317, rue Principale et rue Crépeau).

### 4.4.2 Les activités à risque

Trois entreprises sur le territoire sont classées à risque. Pour cela, elles doivent entreposer, transformer ou produire des matières dangereuses en quantité suffisante, comme des substances inflammables, explosives ou toxiques.

**Tableau 6 Entreprises et entrepôts à risque**

Entreprises	Produits entreposés
Bell-Gaz Itée — 5300, chemin St-Gabriel — 60, chemin Barrette	Propane
Plastique GPR inc.	Polyéthylène, polypropylène, polystyrène, nylon, acétal
Aire de stockage RDD	Résidus domestiques dangereux

### 4.4.3 Les installations de prélèvements et de traitement des eaux

Sur le territoire de Saint-Félix-de-Valois, on compte douze postes d'installation de prélèvement ou de traitement des eaux, desservant plus de vingt personnes. La majorité de ces installations sont sous la responsabilité municipale et se trouvent dans des zones de villégiature et

<sup>25</sup> MELCC, Neiges usées. [[http://www.environnement.gouv.qc.ca/matieres/neiges\\_usees/index.htm](http://www.environnement.gouv.qc.ca/matieres/neiges_usees/index.htm)]

récréatives, comme illustré aux cartes des contraintes anthropiques. La protection d'une installation de prélèvement d'eau repose, entre autres, sur la création d'une zone de protection immédiate autour de l'installation destinée à la consommation humaine. De plus, le MDDELCC exige l'identification d'une aire de protection intermédiaire virologique et bactériologique pour les installations de prélèvement d'eau souterraine desservant plus de vingt personnes et gérées par les municipalités.

#### 4.4.4 Les équipements de gestion des matières résiduelles

La MRC de Matawinie dispose d'un Plan de gestion des matières résiduelles (PGMR), un outil visant à assurer une planification régionale intégrée de la gestion des matières résiduelles sur son territoire. Le premier PGMR de la MRC de Matawinie est entré en vigueur en 2004. Suite à l'adoption de la Politique québécoise de gestion des matières résiduelles en 2011, une révision du PGMR est devenue nécessaire pour aligner les actions locales avec les nouveaux objectifs gouvernementaux. Le PGMR 2024-2030 est en vigueur depuis le 27 janvier 2024.

Certaines mesures et certains moyens de mise en œuvre prévus par le PGMR nécessiteront la collaboration de la Municipalité, notamment en raison des équipements de gestion des matières résiduelles situés sur son territoire et identifiés dans le tableau ci-dessous. Bien que ces équipements ne soient pas une contrainte de développement en soi, ils sont à prendre en considération, notamment en fonction des déplacements qu'ils génèrent et du type de déchets qu'ils gèrent.

**Tableau 7 Équipements de gestions des matières résiduelles**

Type d'équipement	Lieu (adresse)
Aire de stockage municipale des résidus domestiques dangereux	4400, rue Beaudry
Écocentre municipal	4400, rue Beaudry
Lieu d'élimination des déchets de construction et de démolition (LEDCD)	1001, chemin de la Sablière (PRIVÉ – G.I.M.S. Lanaudière inc.)
Centre de tri et de conditionnement de résidus de construction, rénovation et démolition (CRD) et industries, commerces et institutions (ICI)	1001, chemin de la Sablière (PRIVÉ - Centre de tri et de conditionnement de résidus CRD et ICI de Conteneur Recycle inc.)
	1060, rue Fréchette (PRIVÉ - Centre de tri de matériaux secs – Bri-7 Environnement Inc.)

#### **4.4.5 Les zones de contrainte de bruit routier**

La route 131 est le principal corridor routier de Saint-Félix-de-Valois. Elle longe les zones résidentielles au sud, traverse le centre-ville du haut du village, et passe par des îlots déstructurés à vocation résidentielle dans la zone agricole permanente au nord du territoire. Le long de cet axe, le bruit de la circulation et du trafic de camions constitue une source de nuisances sonores pour les zones les plus sensibles (résidentielles, institutionnelles ou récréatives).

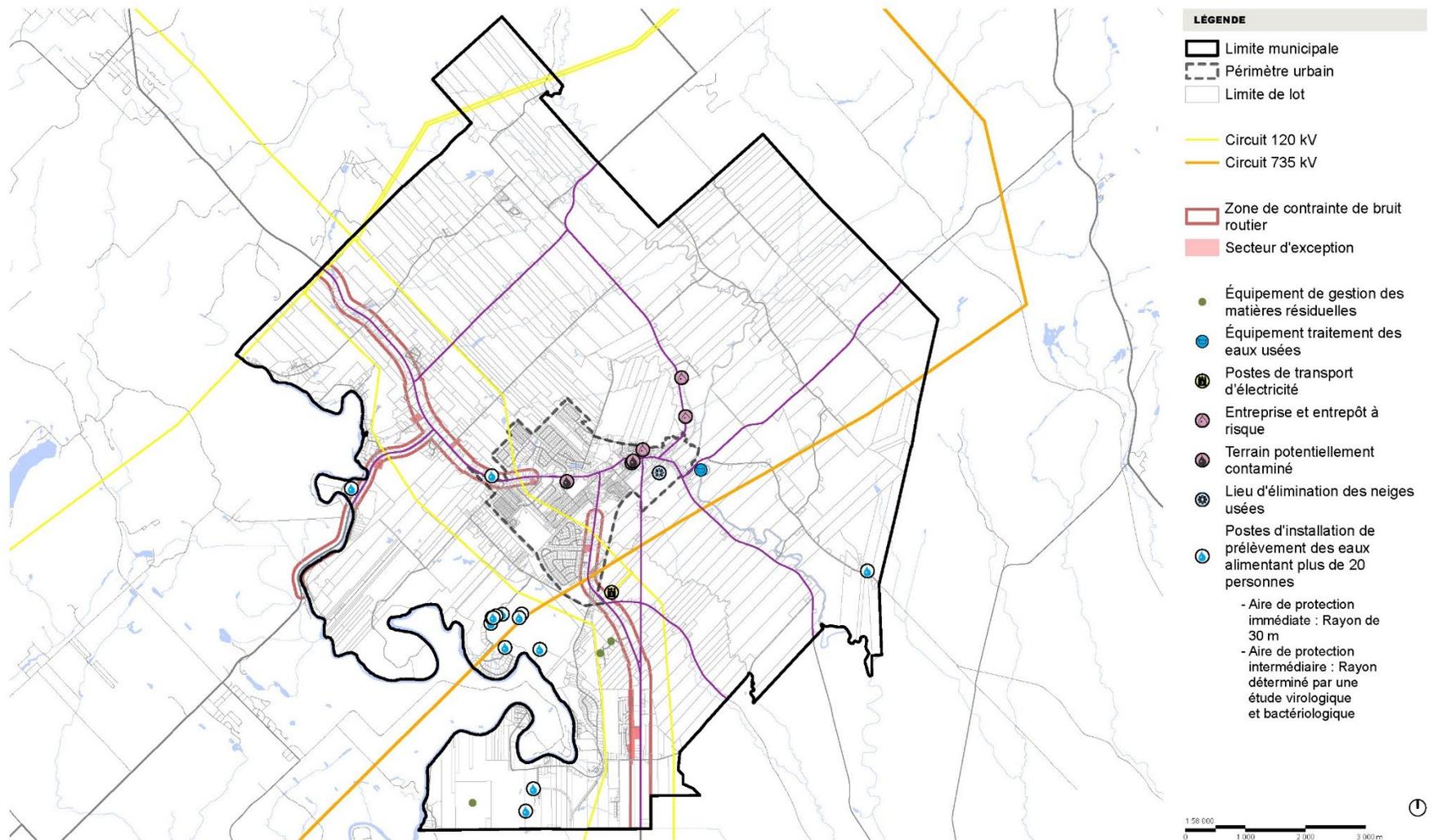
La route 348, une route régionale, traverse la région de Lanaudière, reliant Rawdon à Louiseville en Mauricie, et est très utilisée pour les trajets est-ouest. Sur le territoire de Saint-Félix-de-Valois, les nuisances sonores sont principalement concentrées à l'ouest de la route 131.

Des zones de contraintes de bruit routier préliminaires ont été délimitées aux endroits où le débit journalier moyen estival (DJME) dépasse 5000 véhicules et où la vitesse maximale autorisée sur les segments routiers du réseau supérieur excède 50 km/h.

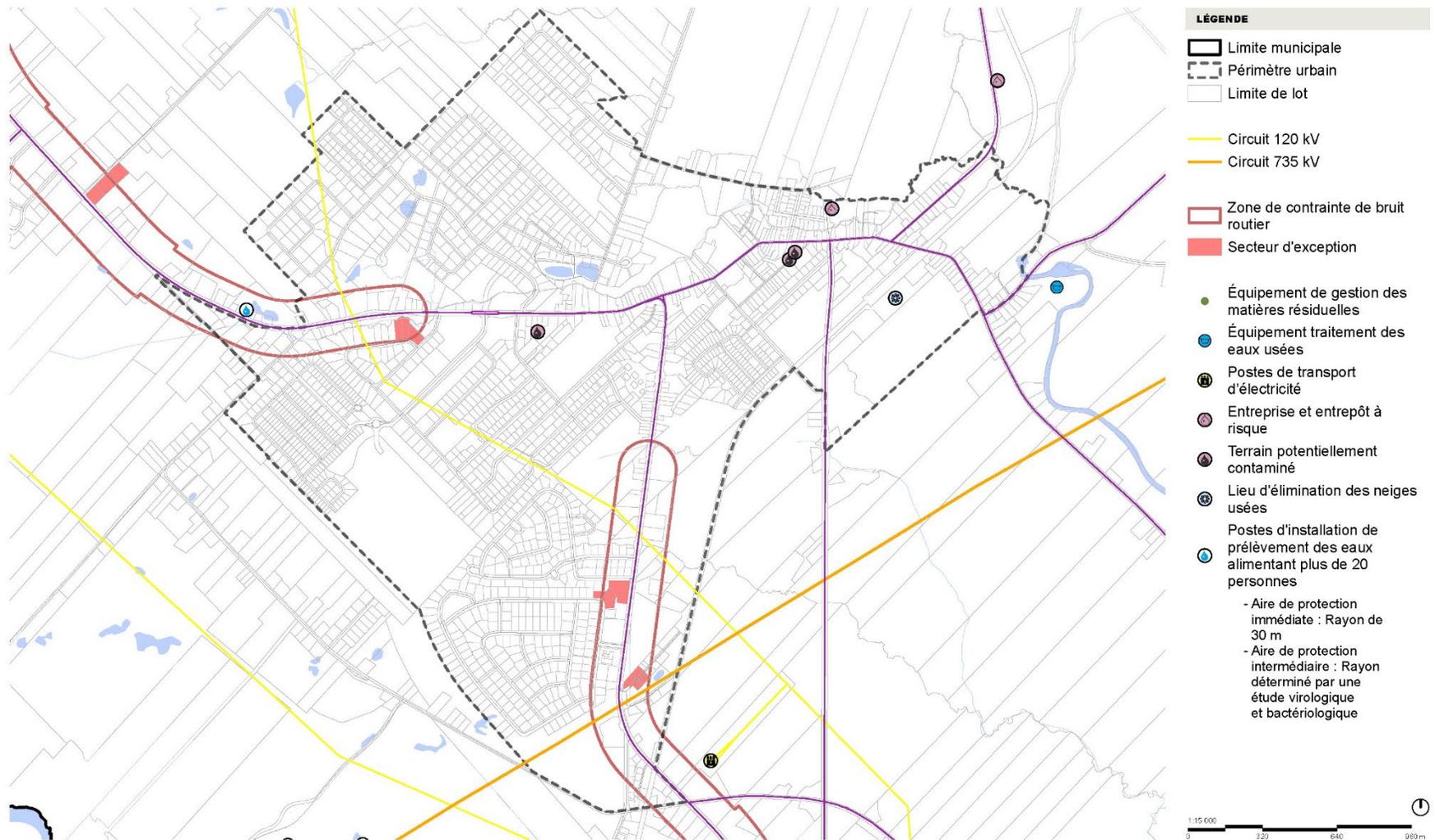
#### **4.4.6 Le transport de l'électricité**

Le territoire de la municipalité est traversé par des lignes électriques de 735 kV et 120 kV, qui peuvent occuper des emprises importantes. De plus, un poste de transport de l'électricité, le poste Ramezay, est situé au sud du périmètre d'urbanisation, en zone agricole viable. Ces éléments du réseau de transport de l'électricité peuvent entre autres impacter les paysages autant dans les secteurs urbains que ruraux.

## Carte 10 Contraintes anthropiques



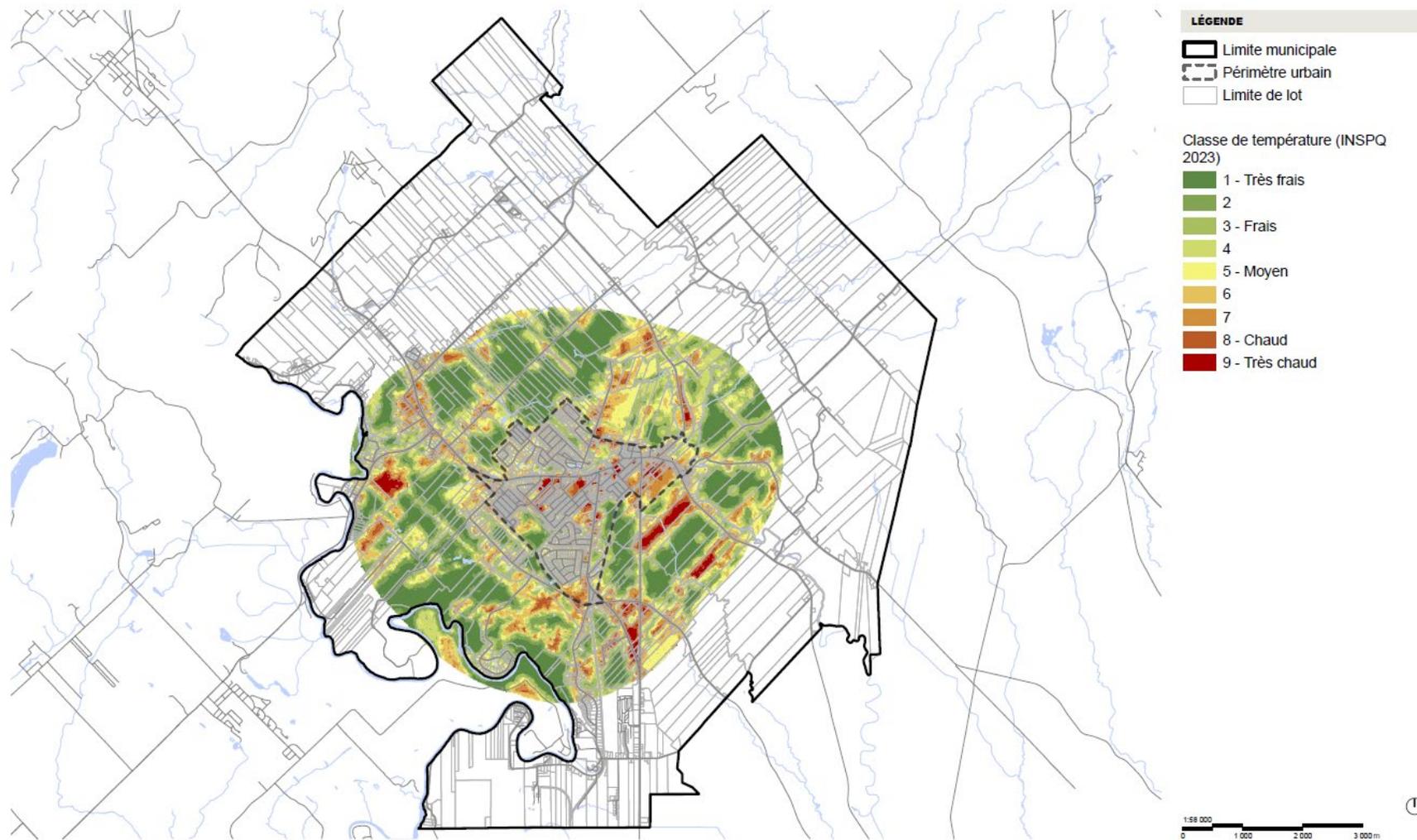
## Carte 11 Contraintes anthropiques – Périmètre urbain



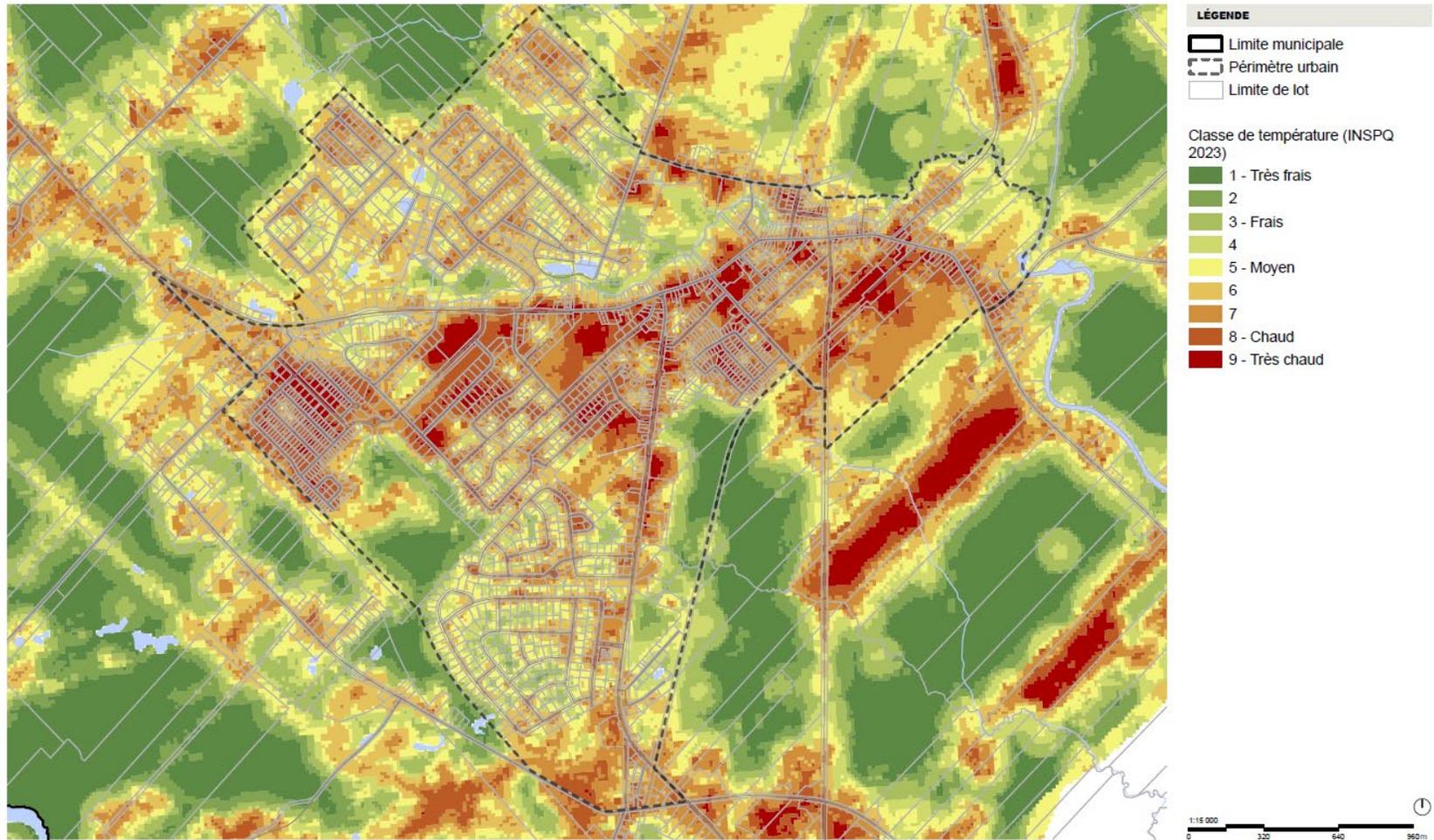
#### **4.4.7 Les îlots de chaleur**

Une portion du périmètre d'urbanisation présente une problématique au niveau des îlots de chaleur (voir carte 12 et carte 13). Ceux-ci s'expliquent par un manque de canopée et d'espaces végétalisés au sol, comme c'est le cas des grands espaces de stationnement. Le phénomène est notamment dû à la perte du couvert forestier au fil des années et à l'imperméabilisation des sols. Certains îlots de chaleur répertoriés sont des champs agricoles peu boisés. Les autres principaux îlots de chaleur se situent le long des grands axes routiers ou au sein des secteurs industriels.

**Carte 12** Ilots de chaleur à l'extérieur du périmètre urbain



**Carte 13** Ilots de chaleur à l'intérieur du périmètre urbain



## **4.5 CONTRAINTES NATURELLES**

### **4.5.1 Les bandes riveraines**

Pour la protection des bandes riveraines, le règlement de contrôle intérimaire (RCI-110-2007) et le SADR de la MRC de Matawinie, suivant la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables*, comprennent des dispositions visant à assurer la pérennité des cours d'eau, à prévenir la dégradation et l'érosion des rives, à garantir la conservation et la diversité biologique du milieu ainsi qu'à promouvoir la restauration des milieux riverains dégradés. Les dispositions applicables au territoire de Saint-Félix-de-Valois sont intégrées à la réglementation d'urbanisme.

### **4.5.2 Les zones à risque d'inondation et secteurs d'embâcles**

Au Québec, les inondations sont le type de catastrophes naturelles le plus fréquent et touchent plus de 80 % des municipalités riveraines<sup>26</sup>. À Saint-Félix-de-Valois, les secteurs visés par des risques d'inondation sont situés en bordure de la rivière L'Assomption ainsi que dans l'extrémité est du périmètre urbain, en bordure de la rivière Bayonne.

Plusieurs secteurs sont également touchés par la formation d'embâcles. Une zone d'embâcle connue est située dans le secteur du domaine Chagnon. Les secteurs de villégiature situés au niveau du chemin de Normandie et de l'avenue 5 de la rivière L'Assomption sont identifiés quant à eux comme zone d'embâcle présumée.

### **4.5.3 Les milieux humides**

Les milieux humides sont des zones intermédiaires entre les milieux aquatiques et terrestres. Ceux considérés comme limitatifs au développement sont identifiés aux cartes du réseau hydrographique et des contraintes naturelles. Toutefois, cette cartographie est sommaire et doit être complétée par l'identification de milieux humides supplémentaires à l'aide de caractérisations environnementales.

---

<sup>26</sup> Institut national de santé publique du Québec, <http://www.monclimatmasante.qc.ca/inondations.aspx>

#### **4.5.4 Les zones à risque de glissement de terrain**

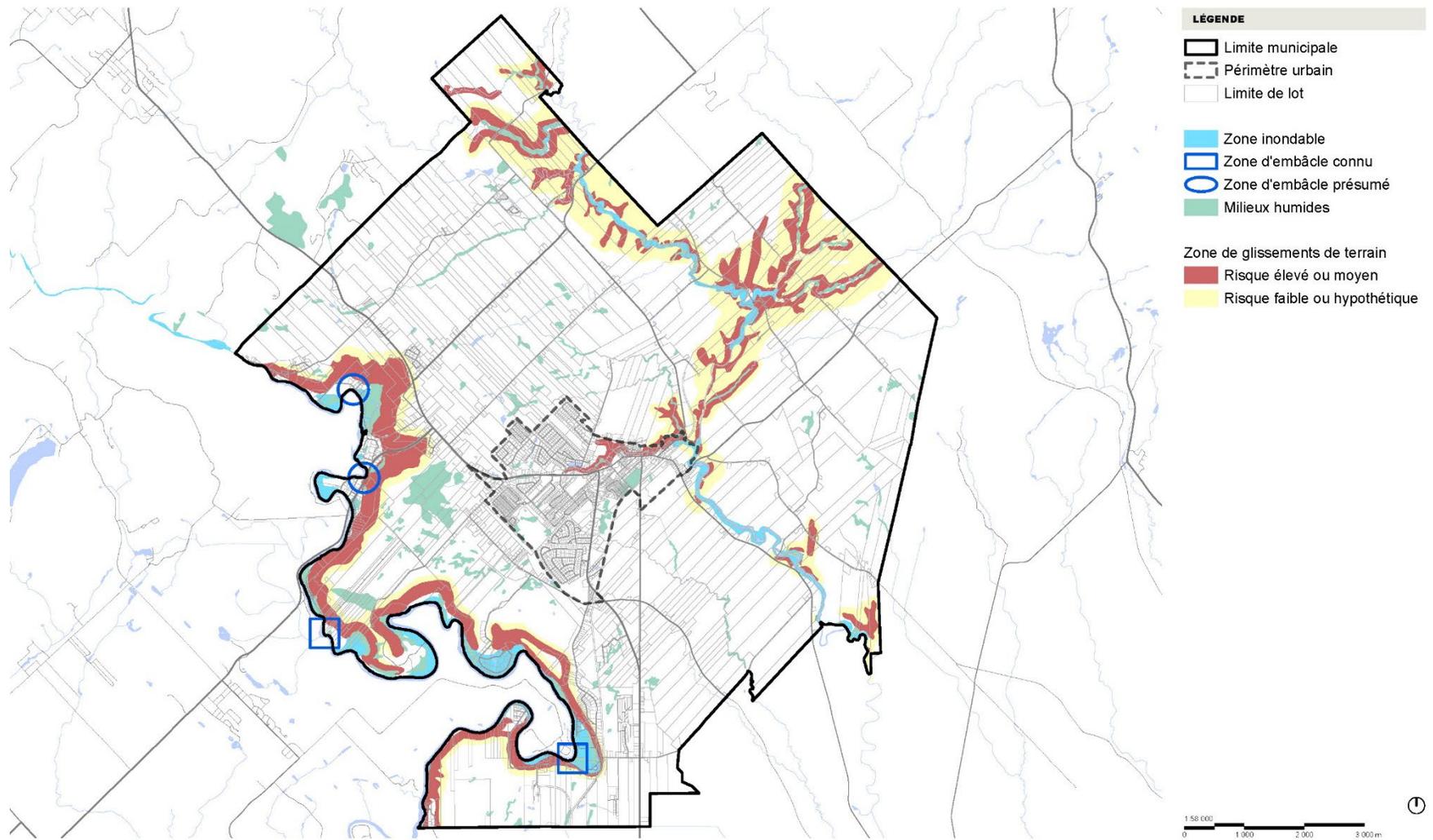
À Saint-Félix-de-Valois, les zones exposées aux risques de glissement de terrain sont principalement situées en bordure de la rivière L'Assomption, du ruisseau Beaubec (dans le noyau villageois) ainsi que de la rivière Bayonne et de ses principaux affluents (dans la partie nord du territoire). Cette situation de risque s'explique, tant par le contexte géologique, avec la présence de sols argileux et sableux, que par le relief accidenté le long des rives des cours d'eau. Les cartes 14 et 15 – Réseau hydrographique et contraintes naturelles illustrent de façon approximative les zones exposées aux glissements de terrain. À l'échelle du site, des relevés d'arpentage et des études géotechniques permettent d'apporter une plus grande précision.

#### **4.5.5 Les secteurs de pentes fortes**

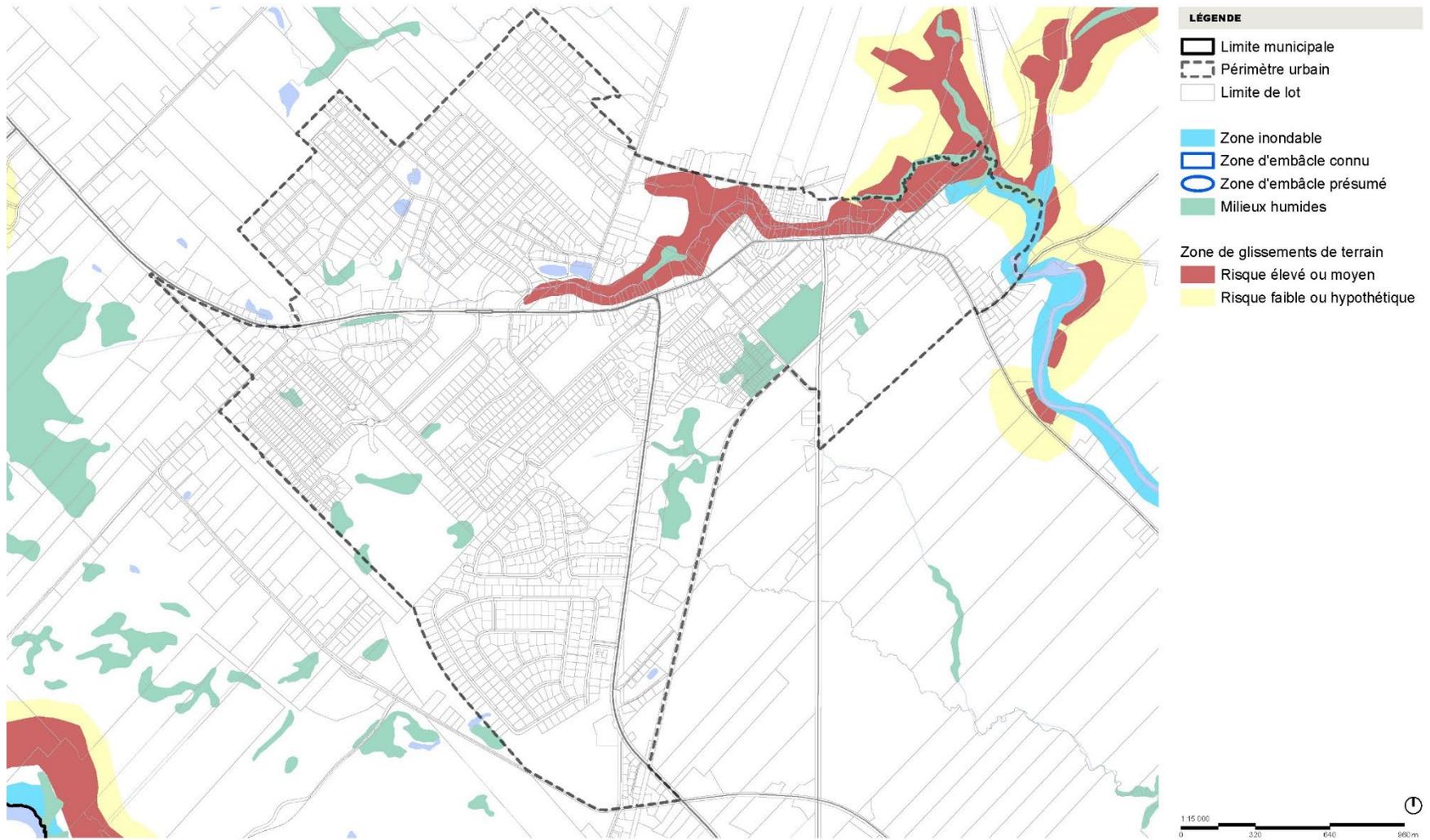
Les secteurs de pente forte sont des milieux sensibles à l'intervention humaine. Les travaux qui ont lieu dans ces milieux peuvent causer une transformation du paysage, une augmentation du ruissellement de l'eau et, par conséquent, des problèmes d'érosion du sol qui peuvent, à leur tour, avoir un impact négatif sur la qualité de l'eau et sur les milieux humides et hydriques à proximité. À Saint-Félix-de-Valois, les secteurs de pentes fortes sont dispersés sur le territoire, cependant une plus grande concentration de pentes fortes se trouve près des limites municipales du côté ouest, selon l'évaluation préliminaire faite par la MRC.

Il est pertinent de documenter, dans la mesure du possible, les talus à pente forte potentiels afin de mieux accompagner les citoyens dans leurs travaux et de faciliter la planification territoriale en amont des projets de développement. À titre indicatif, l'Annexe 3 présente une évaluation préliminaire de ces talus réalisée par la MRC. Cette cartographie ne remplace pas les mesures mises en place dans la réglementation d'urbanisme afin de déterminer les secteurs soumis à des contraintes de pentes fortes.

**Carte 14** Réseau hydrographique et contraintes naturelles



**Carte 15** Réseau hydrographique et contraintes naturelles – Périmètre urbain



## 4.6 SYNTHÈSE DES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT

L'analyse du profil sociodémographique de la communauté, la lecture du milieu et des contraintes au développement ont permis d'établir un diagnostic des dynamiques territoriales et de mettre en évidence divers constats et enjeux que Saint-Félix-de-Valois aura à relever durant les 10 prochaines années, à savoir :

- La gestion de la poursuite de la croissance démographique et de l'occupation du territoire;
- La forte polarisation socioéconomique est-ouest du village;
- Le déplacement du centre de gravité de la municipalité vers l'ouest et la marginalisation du noyau villageois comme pôle commercial, institutionnel et de services;
- Les contraintes de glissements de terrain dans le noyau villageois;
- La fonction de transit de camionnage et les défis de sécurité et de fluidité de la circulation sur la rue Principale;
- La nécessité d'assurer le réaménagement de la rue Principale pour la rendre plus conviviale et sécuritaire pour les piétons;
- Le manque d'aménagement assurant la convivialité et la sécurité des déplacements actifs dans le village et entre les secteurs résidentiels;
- L'adéquation de l'offre résidentielle aux besoins de tous les Félixien, et en particulier des familles;
- La préservation et la mise en valeur des sites historiques et d'intérêt culturel ou patrimonial dans les secteurs ruraux;
- Le maintien et la préservation des beaux paysages ruraux;
- La cohabitation entre les activités agricoles et les secteurs résidentiels en milieu rural (secteurs résidentiels semi-ruraux et domaines résidentiels dans les îlots déstructurés);
- Le manque de visibilité du parc industriel.

## 5 VISION D'AMÉNAGEMENT

L'énoncé de vision du Plan d'urbanisme s'appuie, en le détaillant, le texte élaboré à la suite de l'exercice de planification stratégique qu'a engagé la municipalité de Saint-Félix-de-Valois en 2018. Il s'inspire des résultats des différents exercices de consultations réalisés auprès des citoyens, des acteurs du milieu, des fonctionnaires et des élus de la municipalité. L'énoncé de vision constitue ainsi la ligne directrice que la municipalité entend suivre pour orienter et planifier ses développements futurs et identifier ses engagements.

*Cœur d'une plaine agricole fertile s'étant développée comme centre de la production avicole québécoise, Saint-Félix-de-Valois **poursuit son expansion** en assurant une **mixité harmonieuse** des différentes fonctions urbaines et rurales contribuant à la vitalité du territoire et au bien-être de sa communauté.*

*La **revitalisation du noyau villageois** a été rendue possible par le réaménagement de la rue Principale, la mise en place d'une stratégie de densification résidentielle et d'embellissement du cadre bâti. Cette **réanimation urbaine** a ainsi contribué au développement d'une offre commerciale de proximité.*

*La mise en place d'une **stratégie régionale de positionnement industriel** s'est accompagnée de la création d'une vitrine attrayante pour le parc industriel ayant permis l'implantation de nouvelles entreprises dans un environnement bâti de qualité.*

*Les Féliciens disent ainsi de leur milieu de vie qu'il garde les **générations unies**, en étant aussi stimulant pour les jeunes familles que paisible pour s'y retrouver une fois retraité.*

# 6 GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

## 6.1 ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

### 6.1.1 Orientation 1 – Revitaliser le noyau villageois

**Objectif 1. Adapter la vocation du noyau villageois aux évolutions des dernières années en :**

Action 1. Élaborant un PPU pour le noyau villageois

Action 2. Créant un pôle d'animation culturel et public autour de la place de l'église

Action 3. Élaborant une stratégie de positionnement commercial pour identifier les secteurs dynamiques et en déclin et cibler les interventions prioritaires à mener

Action 4. Consolidant les concentrations commerciales les plus viables et en requalifiant celles en voie de dévitalisation

Action 5. Appuyant la fonction commerciale par une requalification et une densification résidentielle du noyau villageois

**Objectif 2. Assurer la requalification des secteurs nuisant à l'expérience urbaine du noyau villageois en :**

Action 6. Proposant des mesures incitant au redéveloppement, à la requalification et à la conversion des terrains et des bâtiments désuets, dévitalisés, vacants ou sous-utilisés

Action 7. Élaborant des mesures incitatives pour le redéveloppement et la conversion des terrains et bâtiments industriels dans le noyau villageois vers des activités à faible nuisance, créatrices d'emplois et compatibles avec le milieu

Action 8. Promouvant le redéveloppement et le remembrement des lots étroits dans le noyau villageois

Action 9. Proposant un cadre réglementaire au niveau de l'affichage, de l'aménagement paysager et du stationnement qui contribue à l'expérience urbaine et à l'échelle humaine du noyau villageois

Action 10. Assurant la construction de bâtiments de qualité et durables

Action 11. Évaluant, avec Hydro-Québec et les compagnies propriétaires des réseaux câblés, les moyens d'atténuer la présence et l'aspect visuel des fils et des poteaux électriques sur le domaine public

**Objectif 3. Mettre en valeur les édifices d'intérêt historique et patrimonial du noyau villageois en :**

Action 12. Adaptant la réglementation pour préserver l'aspect pittoresque et la composition originelle des bâtiments d'intérêt

Action 13. Engageant les démarches nécessaires auprès de la MRC pour le dépôt d'une demande pour le programme de soutien au milieu municipal en patrimoine immobilier du MCCQ (inventaire des immeubles d'intérêt patrimonial et identification de ceux-ci dans un PPU ou un PIIA)

### **6.1.2 Orientation 2 - Offrir des milieux de vie de qualité et diversifiés à tous les Féliciens**

#### **Objectif 4. Adapter l'aménagement des milieux résidentiels aux besoins et attentes de tous les Féliciens en :**

Action 14. Développant une offre de logements diversifiés répondant aux besoins des familles, des aînés et des personnes à faible revenu

Action 15. Préservant la quiétude des milieux de vie

Action 16. Favorisant l'augmentation du nombre de logements dans certains secteurs particulièrement appropriés (notamment le quartier des Vallons), par exemple sous la forme de multilogements

Action 17. Aménageant des parcs de proximité attrayants dans les milieux de vie

#### **Objectif 5. Assurer la revitalisation et l'embellissement des secteurs résidentiels désuets en :**

Action 18. Encadrant et harmonisant la qualité architecturale pour assurer des développements de qualité et durables

Action 19. Permettant la densification dans les secteurs à proximité des commerces et services et en travaillant les espaces de transition avec les secteurs de faible densité

Action 20. Soutenant l'entretien et la rénovation du parc de logements

Action 21. Favorisant le remembrement des lots de petite taille dans le village pour permettre la construction résidentielle et optimiser l'utilisation du sol

### 6.1.3 Orientation 3 - Maintenir et renforcer les assises de la structure économique du territoire

#### Objectif 1. Réaffirmer le rôle essentiel de la zone agricole dans l'aménagement du territoire et l'économie félicienne en :

Action 22. Préservant la zone agricole comme moteur de développement économique du territoire

Action 23. Appuyant des pratiques agricoles innovantes et adaptées au territoire, notamment des entreprises orientées vers l'agriculture de proximité et biologique

Action 24. En prenant en compte les enjeux de biosécurité dans tous les projets de production animale

Action 25. Supportant les activités agrotouristiques dans la zone agricole permanente

#### Objectif 2. Améliorer la visibilité et définir un positionnement régional distinctif du parc industriel en :

Action 26. Élaborant une stratégie de positionnement industriel qui définit la vocation du parc industriel à l'échelle régionale

Action 27. Assurant la mise en valeur des terrains le long de la route 131 afin de créer une vitrine attrayante pour le parc industriel

Action 28. Promouvant un cadre bâti et des aménagements de qualité pour les terrains de vitrine du parc industriel

#### Objectif 3. Maintenir la vitalité de la fonction commerciale du haut du village en :

Action 29. Concentrant l'offre commerciale supralocale et régionale dans le haut du village

Action 30. Embellissant l'entrée de ville dans le cadre du projet de réaménagement de la rue Principale

#### **6.1.4 Orientation 4 – Assurer un développement raisonné et harmonieux du territoire qui optimise l'occupation du sol, préserve les ressources et les paysages**

##### **Objectif 1. Assurer une gestion rigoureuse de l'urbanisation en :**

Action 31. Concentrant les nouveaux développements résidentiels dans les zones prioritaires de développement

Action 32. Orientant la densification des produits résidentiels dans les secteurs à proximité des principaux commerces, services et pôles publics

Action 33. Engageant des démarches auprès de la Commission scolaire pour identifier les besoins futurs et prévoir en amont la planification de nouvelles écoles

Action 34. Identifiant les terrains nécessaires à la réalisation de projets de logements sociaux et abordables

##### **Objectif 2. Préserver et bonifier la canopée urbaine en :**

Action 35. Élaborant une Politique de l'arbre

Action 36. Adaptant la réglementation pour intégrer des mesures visant à bonifier la canopée urbaine et limiter l'abattage d'arbres

##### **Objectif 3. Concilier les différentes activités avec leur environnement en :**

Action 37. Améliorant la cohabitation des usages entre les activités agricoles et les milieux résidentiels

Action 38. Assurant le respect des bandes riveraines en milieu agricole

Action 39. Encadrant adéquatement l'occupation du sol à proximité des zones de contraintes naturelles et des sources de contraintes anthropiques.

##### **Objectif 4. Protéger les écosystèmes d'intérêt écologique en :**

Action 40. Assurant la mise en place d'un plan de protection, de restauration, de mise en valeur et, le cas échéant, d'accessibilité, des bandes riveraines le long des rivières Bayonne et L'Assomption

Action 41. Accompagnant les organismes de bassin versant dans la sensibilisation des citoyens, des agriculteurs et des entreprises à des comportements écoresponsables face à la ressource en eau

Action 42. Favorisant l'exploitation durable des territoires boisés

**Objectif 5. Reconnaître et préserver les paysages et sites d'intérêts patrimoniaux en :**

Action 43. Maintenant et préservant les caractéristiques distinctives des paysages ruraux patrimoniaux

Action 44. Préservant et mettant en valeur les sites historiques et les sites d'intérêt culturel ou patrimonial

### **6.1.5 Orientation 5 - Favoriser des déplacements conviviaux, sécuritaires et durables**

#### **Objectif 1. Améliorer l'efficacité des déplacements entre les quartiers en :**

Action 45. Renforçant la perméabilité et la connectivité de la trame de rue dans les quartiers résidentiels

Action 46. Réduisant et limitant les accès et les points de conflits sur les axes routiers du réseau supérieur

#### **Objectif 2. Encourager les déplacements actifs et collectifs en :**

Action 47. Complétant le réseau cyclable de manière continue et interconnectée afin de relier les quartiers résidentiels et les principaux pôles générateurs de déplacements

Action 48. Adoptant des mesures d'apaisement de la circulation automobile dans les secteurs sensibles

Action 49. Encourageant l'implantation de diverses formes de microtransit comme le covoiturage, les taxibus ou l'autopartage

Action 50. Soutenant tout projet et initiative visant l'extension ou la bonification de l'offre en transport collectif sur le territoire

#### **Objectif 3. Améliorer la convivialité et la sécurité des déplacements et la cohabitation entre les usagers dans le projet de réaménagement de la rue Principale en :**

Action 51. Élaborant un plan de revitalisation de la rue Principale en partenariat avec l'équipe de conception du MTQ

Action 52. Réaménageant le carrefour rue Principale / chemin de Joliette

Action 53. Proposant un réaménagement du domaine public qui améliore la place accordée aux déplacements actifs

## **6.2 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE**

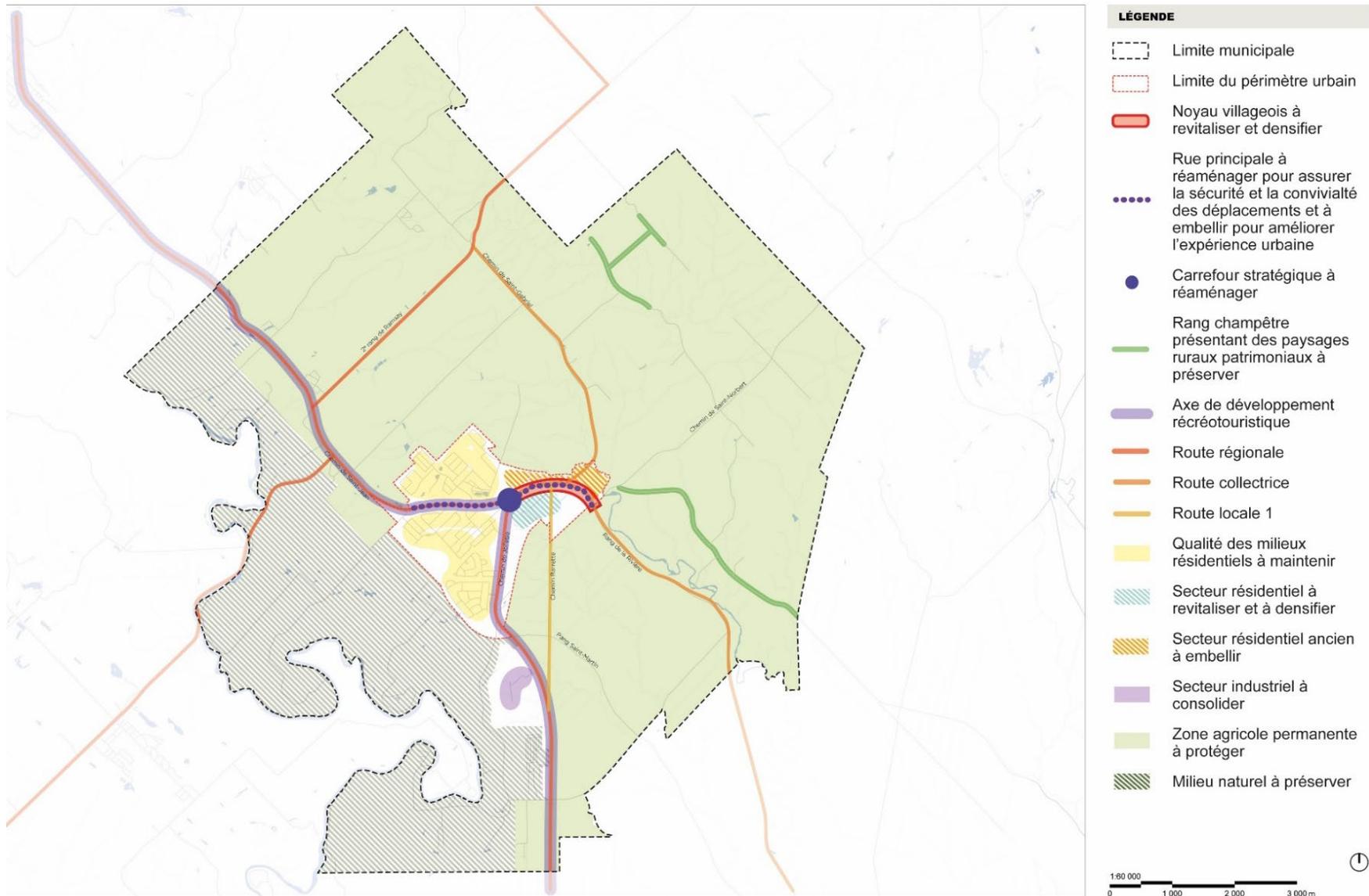
Le concept d'organisation spatiale illustre de manière schématique la vision de l'aménagement du territoire de Saint-Félix-de-Valois découlant des orientations, objectifs et actions énoncés précédemment. Il permet de visualiser les grandes composantes qui structurent le territoire, de même que les intentions concernant des secteurs spécifiques.

Le concept d'organisation spatiale s'articule autour des dynamiques territoriales sur lesquelles Saint-Félix-de-Valois doit s'appuyer pour assurer son développement. Il illustre notamment la prépondérance des milieux de vie, le rôle structurant des axes de déplacement, le potentiel de mise en valeur des secteurs d'intérêts et de son noyau villageois. Le concept d'organisation spatiale illustre également les composantes du territoire à prioriser et leur articulation.

À l'échelle du territoire municipal, il exprime l'importance de revitaliser et consolider le cadre de vie dans le noyau villageois en harmonie avec la préservation et la mise en valeur des milieux naturels. Il souligne également l'importance d'assurer un développement économique respectueux de l'environnement et des attraits du territoire (milieux naturels et activités agricoles).

À l'intérieur du périmètre urbain, le concept d'organisation spatiale illustre la volonté de revitaliser le noyau villageois, centré autour de la rue Principale qui forme le cœur de l'activité communautaire, commerciale et institutionnelle de Saint-Félix-de-Valois. Le réaménagement de cette artère structurante permettra d'améliorer la sécurité et la convivialité des déplacements vers les différents milieux résidentiels.

**Carte 16**      **Concept d'organisation spatiale**



# 7 MISE EN ŒUVRE

## 7.1 LES GRANDES AFFECTATIONS

L'identification des grandes affectations sur le territoire a comme but de répartir les activités en fonction des potentiels naturels, des objectifs d'aménagement et des volontés exprimées par la ville. Leur transposition sur le plan des affectations indique la vocation dominante qui caractérise chaque partie du territoire. Chacune des affectations est définie à l'aide de tableaux. Ces tableaux permettent de décrire l'affectation, en plus d'identifier les groupes d'usages autorisés, ainsi que ceux pouvant être compatibles avec l'affectation. Lorsqu'un groupe d'usage n'est pas mentionné, celui-ci est prohibé à l'intérieur de l'affectation. Ce plan guidera la confection du plan de zonage.

**Un usage dominant** est un groupe d'usages constituant généralement le premier déterminant du dynamisme de l'affectation et qui, le plus souvent, prévaut déjà à l'intérieur de cette dernière. Il représente dans certains cas la principale vocation de l'affectation. Les conditions rattachées à ce groupe d'usage sont souvent peu restrictives.

**Un usage compatible** est un groupe d'usages qui tient un rôle de second plan par rapport au groupe d'usages dominant et qui, de façon générale, est déjà présent à l'intérieur de l'affectation. Les activités du groupe d'usages compatibles sont souvent en appui au groupe d'usages autorisés. Les conditions rattachées à la réalisation des usages appartenant au groupe d'usages secondaire peuvent être plus restrictives.

Afin de refléter les particularités propres à Saint-Félix-de-Valois, cette section distingue deux grands secteurs du territoire :

- À l'extérieur du périmètre d'urbanisation;
- À l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Cette division permet non seulement de reconduire les grandes affectations du sol issues du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Matawinie, mais aussi de

préciser le contexte urbain du périmètre d'urbanisation de Saint-Félix-de-Valois, et de guider son développement et redéveloppement.

Les équipements, infrastructures et usages suivants ne sont pas assujettis à la compatibilité des usages des tableaux aux sections 7.1.1 et 7.1.2 :

- Usines de filtration d'eau potable;
- Réservoirs d'eau et les stations de pompage;
- Usines de traitement des eaux usées<sup>27</sup>;
- Postes de mesurage ou de distribution des réseaux, et les réseaux eux-mêmes, de gaz ou de communication;
- Antennes de radar, de câblodistribution et de communication;
- Postes de retransmission de radio ou de télévision;
- Kiosques postaux.

#### **7.1.1 Les affectations à l'extérieur du périmètre urbain**

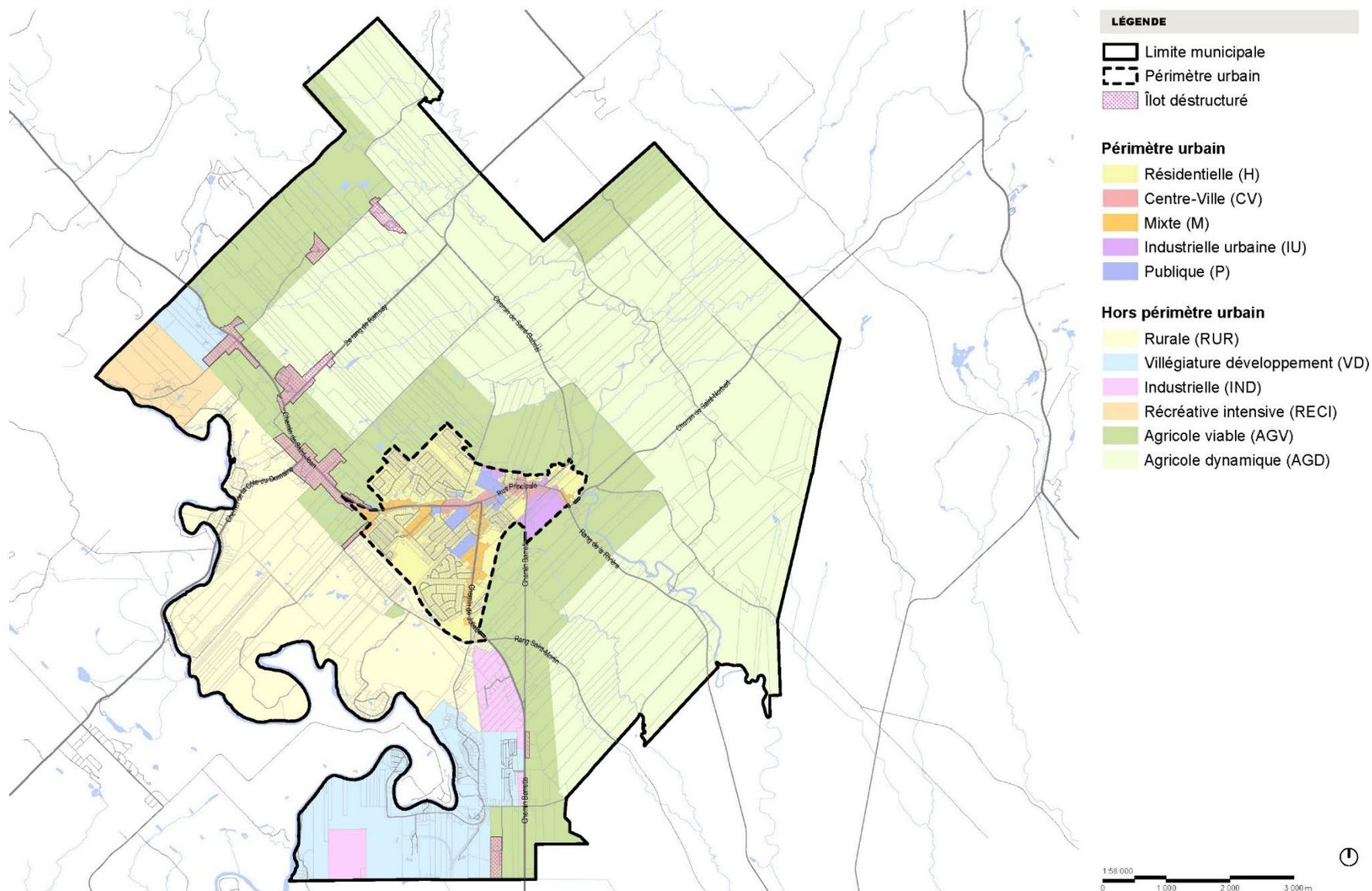
Les portions du territoire de la municipalité située à l'extérieur du périmètre urbain sont fortement encadrées par le SADR. Les appellations et les délimitations des affectations reprennent donc celles de la planification régionale, afin d'assurer la conformité des usages autorisés et des conditions qui s'y rattachent. Le territoire de Saint-Félix-de-Valois, excluant le périmètre d'urbanisation, est divisé en six affectations :

- Agricole dynamique (AGD);
- Agricole viable (AGV);
- Industrielle (IND);
- Récréative intensive (RECI);
- Rurale (RUR);
- Villégiature développement (VD).

---

<sup>27</sup> Les usines de traitement des eaux usées sont prohibées dans la grande affectation Agricole dynamique (AGD)

**Carte 17 Plan des affectations**



## AGRICOLE DYNAMIQUE (AGD)

### DESCRIPTION

Cette affectation occupe une grande portion du territoire de la municipalité et est localisée dans la portion nord-est de celui-ci, là où les terres les plus propices à l'agriculture se retrouvent. Elle est située en zone agricole décrétée en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA) et est principalement consacrée à la pratique de l'agriculture intensive. Toute utilisation à des fins autres que l'agriculture doit être autorisée par la CPTAQ.

USAGE DOMINANT	CONDITIONS
Agriculture et activité agricole	-
Activité agrotouristique	-
USAGE COMPATIBLE	CONDITIONS
Résidentiel faible densité	L'usage doit être situé dans un îlot déstructuré. Dans les autres cas, la délivrance du permis ou du certificat permettant l'exercice de l'usage doit être conforme aux dispositions prévues à cet effet dans la LPTAA ainsi qu'à la réglementation d'urbanisme.
Commerce et service	— La municipalité devra adopter un règlement sur les usages conditionnels. — La délivrance du permis ou du certificat permettant l'exercice de l'usage doit être conforme aux dispositions prévues à cet effet dans la LPTAA.
Hébergement	
Restauration	
Industrie légère et activité para-industrielle	
Récréatif extensif	La délivrance du permis ou du certificat permettant l'exercice de l'usage doit être conforme aux dispositions prévues à cet effet dans la LPTAA. (11)
Parc et espace vert	
Activité de conservation et d'interprétation	
Aménagement forestier	L'activité doit être conforme aux dispositions normatives relatives au déboisement et à l'abattage d'arbres en forêt privée prescrite à la réglementation de la municipalité.

## AGRICOLE VIABLE (AGV)

### DESCRIPTION

Cette affectation à dominance agricole se localisant principalement entre l'affectation agricole dynamique et les autres affectations de la municipalité. Elle fait partie intégrante de la zone agricole décrétée en vertu de la LPTAA et vise le maintien des activités agricoles tout en encourageant l'intégration d'activités à caractère agrotouristique. Toute utilisation à des fins autres que l'agriculture doit être autorisée par la CPTAQ.

### USAGE DOMINANT

### CONDITIONS

**Agriculture et activité agricole**

-

**Activité agrotouristique**

Dans les territoires désignés à titre d'îlots déstructurés, les usages autorisés sont :

- Les activités de culture végétale;
- Les ruches ou autres élevages d'insectes;
- La garde ou l'élevage d'animaux seulement dans le cadre d'une ferme telle que définie et encadrée par la réglementation d'urbanisme.

### USAGE COMPATIBLE

### CONDITIONS

**Résidentiel faible densité**

L'usage doit être situé dans un îlot déstructuré. Dans les autres cas, la délivrance du permis ou du certificat permettant l'exercice de l'usage doit être conforme aux dispositions prévues à cet effet dans la LPTAA ainsi qu'à la réglementation d'urbanisme.

**Récréatif extensif**

**Parc et espace vert**

**Activité de conservation et d'interprétation**

La délivrance du permis ou du certificat permettant l'exercice de l'usage doit être conforme aux dispositions prévues à cet effet dans la LPTAA.

**Aménagement forestier**

L'activité doit être conforme aux dispositions normatives relatives au déboisement et à l'abattage d'arbres en forêt privée prescrite à la réglementation de la municipalité.

## INDUSTRIELLE (IND)

### DESCRIPTION

Cette affectation accueille l'industrie en général et particulièrement celle présentant des contraintes importantes pour le voisinage comme le bruit, la fumée, les éclats de lumière, la circulation reliée au camionnage ou les risques d'explosion. Une portion de l'affectation industrielle se trouve directement au sud du périmètre urbain et une autre, plus au sud, au centre de l'aire de l'affectation Villégiature développement.

USAGE DOMINANT	CONDITIONS
Industrie légère et activité para-industrielle	-
Industrie lourde	-
USAGE COMPATIBLE	CONDITIONS
Entreprise rurale	-
Équipement et réseau d'utilité publique	Le prolongement de réseaux existants d'aqueduc et d'égout est exceptionnellement permis dans l'affectation industrielle, dans la mesure où les zones concernées sont localisées à proximité du périmètre d'urbanisation en date du 16 janvier 2018.
Agriculture et activité agricole	L'usage doit être lié aux activités acéricoles, à l'horticulture, aux produits forestiers non ligneux (PFNL), à la cueillette, ou à l'élevage d'insectes. De plus, l'usage doit également correspondre à l'une ou l'autre des situations suivantes : <ul style="list-style-type: none"><li>— L'usage agricole est seulement autorisé en tant qu'usage additionnel à un usage principal;</li><li>— L'usage agricole est autorisé en tant qu'usage principal et est associé à la microculture ou à l'horticulture intensive exercée strictement à l'intérieur d'un bâtiment.</li></ul>
Aménagement forestier	L'activité doit être conforme aux dispositions normatives relatives au déboisement et à l'abattage d'arbres en forêt privée prescrite à la réglementation de la municipalité.
Activité d'extraction	L'usage doit être conforme aux dispositions de la <i>Loi sur les mines</i> ou du <i>Règlement relatif aux carrières et sablières</i> .

## RÉCRÉATIVE INTENSIVE (RECI)

### DESCRIPTION

Cette affectation est principalement destinée au loisir, au plein air, aux activités sportives, à la détente ou à la villégiature, nécessitant généralement la mise en place d'équipements structurants, ayant des niveaux de contraintes qui peuvent parfois être plus élevées. Elle représente une portion du territoire située à l'extrémité ouest de la municipalité, aux abords de la rivière l'Assomption.

USAGE DOMINANT	CONDITIONS
Récréatif extensif	-
Récréatif intensif	-
USAGE COMPATIBLE	CONDITIONS
Parc et espace vert	-
Activité de conservation et d'interprétation	-
Agriculture et activité agricole	-
Activité agrotouristique	-
Résidentiel faible densité	L'usage doit respecter les critères de développement pour l'ouverture de nouvelles rues à l'extérieur du périmètre d'urbanisation prescrits à la réglementation d'urbanisme.
Résidentiel moyenne densité	<ul style="list-style-type: none"> <li>— La municipalité devra adopter le cadre discrétionnaire sur les projets intégrés à caractère récréotouristique, et respecter les critères de développement pour l'ouverture de nouvelles rues à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.</li> <li>— L'usage « résidentiel moyenne densité » est autorisé seulement en terres de tenure privée.</li> </ul>
Équipement et réseau d'utilité publique	La municipalité devra adopter le cadre discrétionnaire sur les projets intégrés à caractère récréotouristique, et respecter les critères de développement pour l'ouverture de nouvelles rues à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.
Commerce et service	Seuls sont autorisés les usages reliés à la vocation du pôle récréotouristique.
Commerce routier	-
Hébergement	-
Restauration	-
Aménagement forestier	<ul style="list-style-type: none"> <li>— L'activité doit être conforme aux dispositions normatives relatives au déboisement et à l'abattage d'arbres en forêt privée prescrite à la réglementation de la municipalité.</li> <li>— L'usage doit être conforme aux lois et règlements provinciaux applicables sur les terres du domaine de l'État, notamment à la Loi sur les terres du domaine de l'État, la Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier et le Règlement sur les normes d'intervention dans les forêts du domaine de l'État et tout autre règlement en découlant.</li> </ul>
Activité d'extraction	L'usage doit être conforme aux dispositions de la <i>Loi sur les mines</i> ou du <i>Règlement relatif aux carrières et sablières</i> .

## RURALE (RUR)

### DESCRIPTION

Cette affectation est située en marge du milieu urbain s'étirant le long des voies routières principales et correspondant à des développements existants depuis longtemps. Nous la retrouvons à l'ouest du périmètre urbain. Préconisant une vocation mixte correspondant majoritairement à des usages résidentiels, d'occupation permanente ou secondaire, industriels légers ainsi que para-industriels. On y dénombre plusieurs terres agroforestières ainsi que des fermes qui ne sont pas situées en zone agricole décrétée en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Cette mixité d'usages ne vient toutefois pas compétitionner avec celle pouvant se retrouver dans le périmètre d'urbanisation.

USAGE DOMINANT	CONDITIONS
Résidentiel faible densité	L'usage est autorisé uniquement sur les chemins existants avant le 16 janvier 2018.
Industrie légère et activité para-industrielle	La municipalité devra adopter un règlement sur les usages conditionnels.
Agriculture et activité agricole	Les seules activités d'élevage autorisées sont les fermettes conformes aux conditions édictées à la réglementation d'urbanisme, de même que l'élevage d'insectes.
Activité agrotouristique	-
USAGE COMPATIBLE	CONDITIONS
Récréation extensive	-
Parc et espace vert	-
Activité de conservation et d'interprétation	-
Équipement et réseau d'utilité publique	L'implantation de tout nouveau réseau d'aqueduc et d'égout est interdite sauf pour des motifs de salubrité et de santé publique. Toutefois, il est possible d'implanter ou de prolonger des réseaux déjà en place dans le cas de développements résidentiels existants avant l'entrée en vigueur avant le 16 janvier 2018. La réalisation de ces travaux ne doit pas avoir comme objectif d'augmenter le nombre de constructions résidentielles, mais de régler des situations problématiques sur le plan environnemental et sanitaire (saturation des équipements sanitaires, problèmes d'approvisionnement en eau potable, etc.).
Commerce routier	La municipalité devra adopter un règlement sur les usages conditionnels.
Hébergement	<ul style="list-style-type: none"><li>— La municipalité devra adopter un règlement sur les usages conditionnels.</li><li>— Les auberges de faible capacité (25 chambres), les gîtes touristiques et les résidences de tourisme uniquement sont autorisés, et ce, conformément aux dispositions de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique.</li></ul>
Entreprise rurale	La municipalité devra adopter un règlement sur les usages conditionnels.
Aménagement forestier	L'activité doit être conforme aux dispositions normatives relatives au déboisement et à l'abattage d'arbres en forêt privée prescrite à la réglementation de la municipalité.
Activité d'extraction	L'usage doit être conforme aux dispositions de la <i>Loi sur les mines</i> ou du <i>Règlement relatif aux carrières et sablières</i> .

<b>VILLÉGIATURE DÉVELOPPEMENT (VD)</b>	
<b>DESCRIPTION</b>	
<p>Cette affectation résidentielle, principalement située au sud, accueille des résidents permanents et saisonniers. Le développement résidentiel à faible densité y est priorisé après celui du périmètre urbain. Cette affectation reconnaît l'importance de la forte demande résidentielle tout en protégeant ses éléments attractifs : plans d'eau, cours d'eau et paysages exceptionnels.</p>	
<b>USAGE DOMINANT</b>	<b>CONDITIONS</b>
<b>Résidentiel faible densité</b>	L'usage doit respecter les critères de développement pour l'ouverture de nouvelles rues à l'extérieur du périmètre d'urbanisation prescrits à la réglementation d'urbanisme.
<b>Activité de conservation et d'interprétation</b>	-
<b>Récréation extensive et parc et espace vert</b>	-
<b>USAGE COMPATIBLE</b>	<b>CONDITIONS</b>
<b>Institutionnel et communautaire local</b>	Sont autorisés uniquement les usages communautaires ou associatifs fortement associés aux activités de villégiature telles, de façon non limitative, les marinas, descentes municipales ou communautaires pour embarcations, associations de protection de plans d'eau ou de cours d'eau.
<b>Équipement et réseau d'utilité publique</b>	L'implantation de tout nouveau réseau d'aqueduc et d'égout est interdite sauf pour des motifs de salubrité et de santé publique. Toutefois, il est possible d'implanter ou de prolonger des réseaux déjà en place dans le cas de développements résidentiels existants avant l'entrée en vigueur avant le 16 janvier 2018. La réalisation de ces travaux ne doit pas avoir comme objectif d'augmenter le nombre de constructions résidentielles, mais de régler des situations problématiques sur le plan environnemental et sanitaire (saturation des équipements sanitaires, problèmes d'approvisionnement en eau potable, etc.)
<b>Commerce routier</b>	La municipalité devra adopter un règlement sur les usages conditionnels.
<b>Hébergement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— La municipalité devra adopter un règlement sur les usages conditionnels.</li> <li>— Les auberges de faible capacité (25 chambres), les gîtes touristiques et les résidences de tourisme uniquement sont autorisés, et ce, conformément aux dispositions de la Loi sur les établissements d'hébergement touristique.</li> </ul>
<b>Restauration</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— La municipalité devra adopter un règlement sur les usages conditionnels.</li> <li>— L'usage « restauration » est autorisé seulement s'il est secondaire à un usage principal de nature récréotouristique. Nonobstant ce qui précède, les usages de restauration existants avant le 16 janvier 2018 bénéficient de droits acquis.</li> </ul>
<b>Récréatif intensif</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— La municipalité devra adopter un règlement sur les usages conditionnels.</li> <li>— Seuls les campings, les camps de vacances, les centres de plein air et les refuges sont autorisés.</li> </ul>
<b>Agriculture et activité agricole</b>	L'usage doit être lié aux activités acéricoles, à l'horticulture, aux produits forestiers non ligneux (PFNL), à la cueillette, ou à l'élevage d'insectes.
<b>Activité agrotouristique</b>	-
<b>Aménagement forestier</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— L'activité doit être conforme aux dispositions normatives relatives au déboisement et à l'abattage d'arbres en forêt privée prescrite à la réglementation de la municipalité.</li> <li>— L'usage doit être conforme aux lois et règlements provinciaux applicables sur les terres du domaine de l'État, notamment à la Loi sur les terres du domaine de l'État, la Loi sur l'aménagement durable du territoire forestier et le Règlement sur les normes d'intervention dans les forêts du domaine de l'État et tout autre règlement en découlant.</li> </ul>

---

**Activité d'extraction**

L'usage doit être conforme aux dispositions de la *Loi sur les mines* ou du *Règlement relatif aux carrières et sablières*.

---

### **7.1.2 Les affectations à l'intérieur du périmètre urbain**

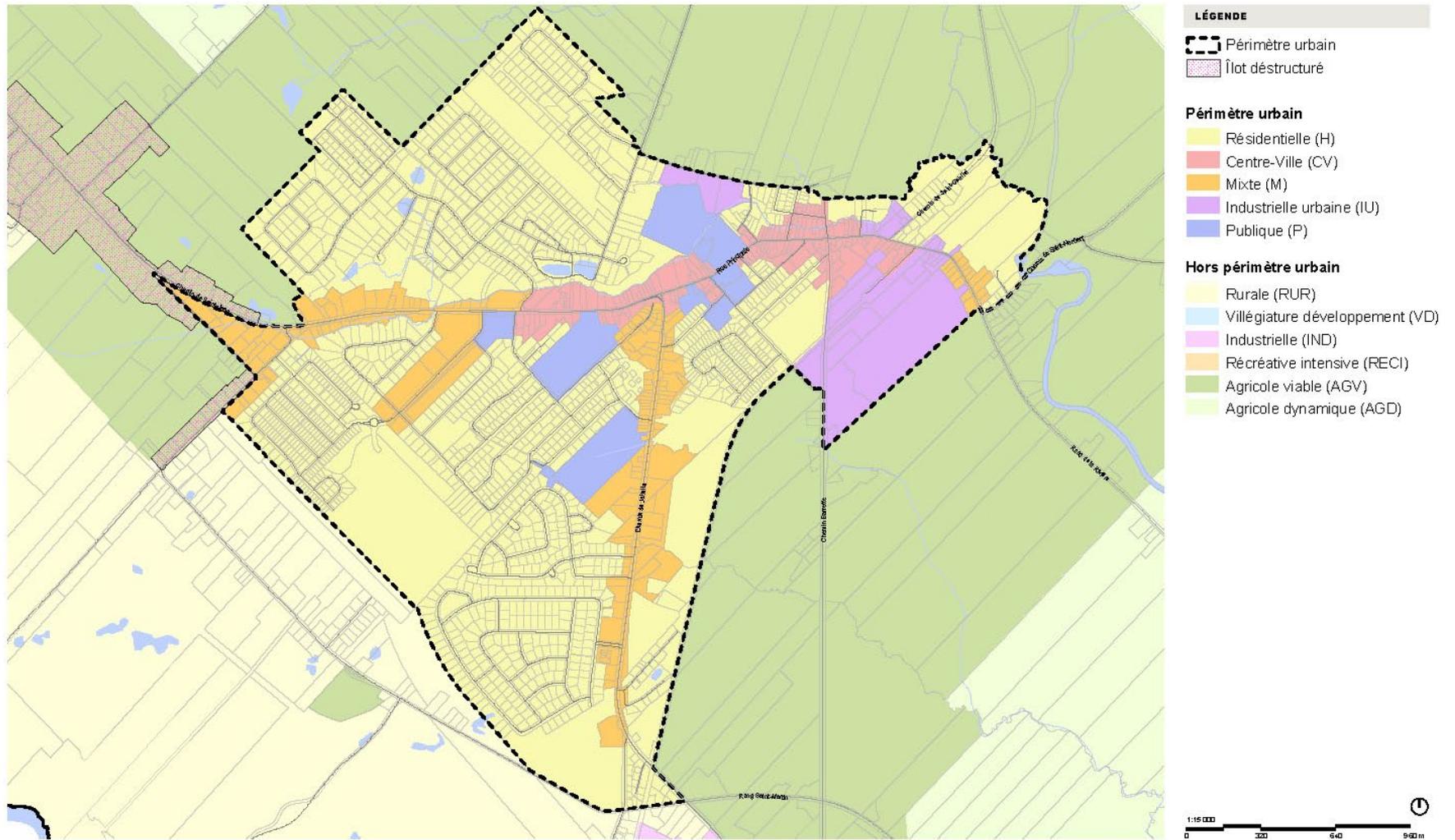
Au sein du périmètre urbain, le SADR offre à la municipalité une flexibilité quant aux usages autorisés et privilégiés. Son objectif est de structurer le développement de la municipalité en tenant compte des caractéristiques du territoire et de la vision d'aménagement illustrée dans le concept d'organisation spatiale. Le périmètre d'urbanisation de Saint-Félix-de-Valois comprend cinq affectations :

- Centre-ville (CV);
- Mixte (M);
- Publique (P);
- Industrielle urbaine (IU);
- Résidentielle (H).

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, les groupes d'usages suivants sont compatibles dans toutes les affectations :

- Parc et espace vert;
- Équipement et réseau d'utilité publique;
- Activité de conservation;
- Activité d'interprétation.

**Carte 18 Plan des affectations – Périmètre urbain**



## CENTRE-VILLE (CV)

### DESCRIPTION

Aire se localisant au cœur du périmètre d'urbanisation de la municipalité, aux abords de la rue Principale. Cette affectation vise à offrir un pôle de services et commercial attractif, en préservant une mixité d'activité concentrée dans un espace relativement restreint. Principalement composée de commerces et services attirant une clientèle locale et régionale, l'aire privilégie des habitations de densité moyenne.

USAGE DOMINANT	CONDITIONS
Commerce et service	-
Institutionnel et communautaire local	-
Restauration	-
USAGE COMPATIBLE	CONDITIONS
Institutionnel et communautaire régional	-
Résidentiel de moyenne densité	-
Résidentiel de forte densité	-
Hébergement	-
Commerce routier	-
Récréatif intensif	-
Récréatif extensif	-
Agriculture et activité agricole	L'usage doit être lié aux activités acéricoles, à l'horticulture, aux produits forestiers non ligneux (PFNL), à la cueillette, ou à l'élevage d'insectes.
Activité agrotouristique	-

## MIXTE (M)

### DESCRIPTION

Aire située de part et d'autre l'affectation Centre-Ville et complémentaire à celle-ci. Cette affectation vise également une mixité d'usages, mais se distingue entre autres, par la variété d'activités qui permet de répondre aux besoins en matière de logement, notamment de plus forte densité, mais offre également une multitude de commerces, de services et d'institutions.

USAGE DOMINANT	CONDITIONS
Commerce et service	-
Restauration	-
Commerce routier	-
Hébergement	-
Restauration	-
Résidentiel de moyenne densité	-
Résidentiel de forte densité	-
USAGE COMPATIBLE	CONDITIONS
Résidentiel de faible densité	-
Industrie légère et activité para-industrielle	Doit correspondre à des activités industrielles de faible nuisance.
Institutionnel et communautaire régional	-
Institutionnel et communautaire local	-
Récréatif intensif	-
Récréatif extensif	-
Agriculture et activité agricole	L'usage doit être lié aux activités acéricoles, à l'horticulture, aux produits forestiers non ligneux (PFNL), à la cueillette, ou à l'élevage d'insectes.
Activité agrotouristique	-

## **PUBLIQUE (P)**

### **DESCRIPTION**

Aire située ponctuellement dans le périmètre d'urbanisation, elle se distingue par la présence d'établissements dédiés aux services publics et aux utilités publiques, institutionnelles, administratives et communautaires. On y retrouve, de façon non exhaustive, des établissements de santé et services sociaux, d'éducation, de culte et de loisirs. Cette affectation vise à maintenir sur le territoire des services municipaux et gouvernementaux essentiels au bien-être de la population locale et régionale.

<b>USAGE DOMINANT</b>	<b>CONDITIONS</b>
<b>Institutionnel et communautaire régional</b>	-
<b>Institutionnel et communautaire local</b>	-
<b>USAGE COMPATIBLE</b>	<b>CONDITIONS</b>
<b>Commerce et service</b>	-
<b>Restauration</b>	-
<b>Récréatif intensif</b>	-
<b>Récréatif extensif</b>	-
<b>Agriculture et activité agricole</b>	L'usage doit être lié aux activités acéricoles, à l'horticulture, aux produits forestiers non ligneux (PFNL), à la cueillette, ou à l'élevage d'insectes.
<b>Activité agrotouristique</b>	-

## INDUSTRIELLE URBAINE (IU)

### DESCRIPTION

Aire située principalement dans la portion nord-est du périmètre d'urbanisation, privilégiant les activités industrielles, en particulier celles de nature légère et para-industrielle. On y retrouve également certains commerces et services compatibles avec ce milieu ou nécessitant des terrains ou bâtiments de grande taille. En raison de sa proximité avec des milieux résidentiels, les activités présentant des contraintes importantes pour le voisinage n'y sont pas compatibles.

USAGE DOMINANT	CONDITIONS
Industrie légère et activité para-industrielle	-
Entreprise rurale	-
USAGE COMPATIBLE	CONDITIONS
Résidentiel de faible densité	-
Résidentiel de forte densité	-
Résidentiel de forte densité	-
Institutionnel et communautaire local	-
Institutionnel et communautaire régional	-
Commerce et service	-
Commerce routier	-
Récréatif intensif	-
Agriculture et activité agricole	L'usage doit être lié aux activités acéricoles, à l'horticulture, aux produits forestiers non ligneux (PFNL), à la cueillette, ou à l'élevage d'insectes.
Activité agrotouristique	-

## RÉSIDENTIELLE (H)

### DESCRIPTION

Aire à dominance résidentielle qui occupe une grande superficie à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et comprend l'ensemble des secteurs résidentiels construits, en plus de ceux prévus. Elle vise à préserver l'identité du milieu existant et à maintenir l'harmonie dans les quartiers résidentiels en ce qui concerne les usages exercés. Les activités autorisées dans ces zones ont pour objectif de valoriser le potentiel résidentiel, de soutenir le développement de petites entreprises compatibles avec la fonction résidentielle, tout en garantissant la tranquillité des habitants.

### USAGE DOMINANT

### CONDITIONS

Résidentiel de forte densité

-

Résidentiel de moyenne densité

-

Résidentiel de faible densité

-

### USAGE COMPATIBLE

### CONDITIONS

Commerce et service

-

Commerce routier

-

Récréatif extensif

-

Institutionnel et communautaire local

-

### **7.1.3 Terminologie des usages**

#### **Activités agrotouristiques**

Activités touristiques qui sont complémentaires à l'agriculture et qui ont lieu dans une entreprise agricole. Elles mettent en relation des productrices et des producteurs agricoles avec des touristes ou des excursionnistes et permettent à ces derniers de découvrir le milieu agricole, l'agriculture et sa production à la faveur de l'accueil et de l'information que leur réserve leur hôte.

De façon non limitative, ces activités agrotouristiques peuvent comprendre un gîte touristique, une table champêtre ou autre activité de dégustation, une cabane à sucre reliée à une érablière en exploitation, ainsi qu'un centre équestre complémentaire à l'élevage de chevaux.

#### **Activité de conservation**

Activités se déroulant sur un territoire protégé par décret gouvernemental ou statut municipal. Territoire visant à sauvegarder des espèces fauniques menacées ou vulnérables, ou tout autre territoire de propriété publique ou privée dans lequel le milieu naturel est particulièrement vulnérable aux activités humaines. L'accès est garanti aux fins d'éducation en milieu naturel, de récréation extensive, de détente ou de recherche scientifique.

#### **Activité d'extraction**

Activités qui consistent à extraire des substances minérales à ciel ouvert, y compris du sable ou du gravier, à partir d'un dépôt naturel, à des fins commerciales ou industrielles ou pour remplir des obligations contractuelles ou pour construire des routes, digues ou barrages, à l'exception des excavations et autres travaux effectués en vue d'y établir l'emprise ou les fondations de toute construction ou d'y agrandir un terrain de jeux ou de stationnement. Inclut également les usages apparentés à l'enlèvement du sol arable ou du mort-terrain à des fins de vente récurrente.

#### **Activité d'interprétation**

Activités visant la connaissance et la sensibilisation aux milieux naturels et anthropiques.

### **Agriculture et activités agricoles**

La culture du sol et des végétaux, le fait de laisser le sol sous couverture végétale ou de l'utiliser à des fins sylvicoles, l'élevage des animaux et, à ces fins, la confection, la construction ou l'utilisation de travaux, ouvrages ou bâtiments, à l'exception des immeubles servant à des fins d'habitation. La pratique de l'agriculture inclut le fait de laisser le sol en jachère, l'entreposage et l'utilisation sur la ferme de produits chimiques, organiques ou minéraux, de machines et de matériel agricoles à des fins agricoles.

Lorsqu'elles sont effectuées sur sa ferme par un producteur à l'égard des produits agricoles qui proviennent de son entreprise ou accessoirement de celles d'autres producteurs, les activités d'entreposage, de conditionnement, de transformation et de vente des produits agricoles sont assimilées à des activités agricoles.

### **Aménagement forestier**

Ce groupe d'usages comprend l'ensemble des activités pratiquées en milieu forestier à des fins lucratives, soit plus spécifiquement l'abattage d'arbres, le scarifiage du sol et les autres activités relatives à la préparation du terrain, la plantation, l'entretien et l'éducation sur la forêt, l'aménagement d'aires de débardage, d'empilement, de chemins forestiers, de ponts et ponceaux, de même que l'installation d'habitation temporaire.

### **Commerce et service**

Ce groupe d'usages comprend l'ensemble des activités liées au domaine de la vente au détail et de la vente en gros de biens de consommation et de biens matériels. Inclut les centres commerciaux et la vente de pièces automobiles. Exclut toutefois les commerces de vente en gros de métaux, de minéraux, de rebuts et de pétrole dans les stations et bases d'entreposage en vrac.

Comprend aussi les activités rattachées au secteur des services (finance, assurance, immobilier, services d'affaires, services personnels ou professionnels, services de réparation ou de construction). Inclut les immeubles de bureaux.

### **Commerce routier**

Ce groupe d'usages comprend quatre types de commerces destinés au transit routier, soit les stations d'essence, les dépanneurs, les ateliers mécaniques et les casse-croûte.

### **Entreprise rurale**

Ce groupe d'usages comprend les entreprises et les métiers qui, par leur nature, nécessitent l'occupation de grands espaces ou occasionnent des nuisances importantes, par exemple le bruit ou le transport de véhicules lourds, ne permettant que difficilement la cohabitation avec d'autres usages de type résidentiel ou institutionnel habituellement retrouvés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. Les métiers liés à la construction et les ateliers de réparation sont notamment inclus dans ce groupe d'usages, de même que la vente au détail et la réparation de véhicules lourds, machinerie et instruments aratoires, remorques, bateaux et véhicules récréatifs.

### **Équipement et réseau d'utilité publique**

Équipements, infrastructures et usages qui desservent la population pour des services essentiels liés au domaine de l'approvisionnement, de la valorisation, de la sécurité publique et du transport. Les sites d'enfouissement sanitaires et les centres de tri de matières résiduelles sont exclus de cet usage.

### **Hébergement**

Ce groupe comprend les établissements proposant une offre à coucher à des visiteurs moyennant rémunération et nécessitant des bâtiments ou installations conçus principalement à cet effet. Font partie de ce groupe les établissements commerciaux tels les hôtels, les auberges, les motels et les gîtes.

### **Industrie légère et activité para-industrielle**

Il s'agit des entreprises industrielles et para-industrielles dont l'activité occasionne très peu d'incidences sur le milieu environnant ni ne cause ni bruit, ni poussière, ni odeur à la limite du terrain où elles sont implantées. Les entrepôts sont également inclus dans cet usage.

### **Industrie lourde**

Il s'agit des industries dont l'activité occasionne de moyennes ou de fortes incidences sur le milieu environnant (entreposage extérieur, circulation de véhicules lourds importante, plateforme de chargement et de déchargement d'envergure, bruit, poussière, odeurs, impacts visuels, etc.)

### **Institutionnel et communautaire local**

Les équipements institutionnels, administratifs et communautaires qui ne sont pas considérés comme structurants à l'échelle régionale.

### **Institutionnel et communautaire régional**

Les grands équipements gouvernementaux et paragouvernementaux, tels les centres de soins de longue durée, les centres de services de santé et de services sociaux, les écoles secondaires, les établissements publics d'enseignement et tout autre équipement considéré comme structurant à l'échelle régionale, notamment les musées, ainsi que les équipements institutionnels offrant une desserte intermunicipale et les bureaux administratifs gouvernementaux et paragouvernementaux.

### **Parc et espace vert**

Les espaces extérieurs municipaux destinés à la détente, aux activités de plein air et à la conservation de la nature. Ces espaces publics offrent des aires de jeux, des sentiers, des jardins et des espaces naturels protégés, contribuant à la qualité de vie et à la biodiversité urbaine.

### **Récréatif intensif**

Activités récréatives de plein air ou intérieures qui, par opposition à la récréation extensive, sont généralement soutenues par des équipements importants ou sont susceptibles de poser des contraintes appréciables sur le voisinage (club de golf, centre de ski alpin, centre de plein air, centre de villégiature, plage, marina, piscine, piste de course, lieu de rassemblements sportifs, terrain de jeux et piste d'athlétisme, installation sportive d'entraînement, parc

d'attractions, installation liée aux jeux du hasard, etc.). Ce groupe d'usage exclut les parcs et espaces verts de nature publique.

### **Récréatif extensif**

Un type de récréation de plein air qui permet un contact direct avec le milieu naturel, qui est aussi caractérisé par une faible densité d'utilisation du territoire et par l'exigence d'équipements peu élaborés (camping sans service, sentiers récréatifs, interprétation de la nature, ski de fond, raquette, vélo de montagne, pêche, chasse, etc.). Ce groupe d'usage exclut les parcs et espaces verts de nature publique.

### **Résidentiel faible densité**

Aire d'habitation dont la densité autorisée est de 1 à 3 logements à l'hectare.

### **Résidentiel moyenne densité**

Aire d'habitation dont la densité autorisée est de 3 à 6 logements à l'hectare.

### **Résidentiel forte densité**

Aire d'habitation dont la densité autorisée est supérieure à 6 logements à l'hectare.

### **Restauration**

Ce groupe d'usages comporte les commerces ayant comme principale activité la vente de repas.

## 7.2 CONDITIONS DE DÉVELOPPEMENT À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

La gestion de l'urbanisation en dehors du périmètre d'urbanisation passe par une répartition réfléchie des grandes affectations du territoire, permettant de guider le développement résidentiel, notamment par l'ouverture de nouvelles rues à caractère résidentiel. Cet exercice vise à répondre aux orientations gouvernementales en matière de gestion de l'urbanisation ainsi qu'aux directives du SADR de la MRC de Matawinie en matière d'aménagement et de développement du territoire.

Pour identifier les secteurs propices au développement en dehors des périmètres d'urbanisation, les secteurs limitatifs au développement ont été recensés. Ces secteurs limitatifs ont été classés en deux catégories et sont présentés au tableau 8.

- Secteurs limitatifs obligatoires : en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ou une autre loi, un règlement ou une politique de responsabilité provinciale;
- Secteurs limitatifs facultatifs : font l'objet d'aucune restriction légale, mais imposent des limites physiques au développement

**Tableau 8 Secteurs limitatifs au développement résidentiel à l'extérieur des périmètres d'urbanisation**

	Type de secteurs limitatifs	Loi, règlement ou politique
<b>Secteurs limitatifs obligatoires</b>	Zone agricole décrétée	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles
	Zones inondables (fort courant)	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables
	Zones exposées au glissement de terrain	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
	Cours d'eau et la rive	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables
	Site d'intérêt archéologique	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme Loi sur le patrimoine culture
	Aires protégées	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme Loi sur la conservation du patrimoine naturel

	Type de secteurs limitatifs	Loi, règlement ou politique
	Prises d'eau potable et leur aire de protection <sup>1</sup>	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection
	Tours de télécommunication	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
	Terres publiques (incluant les terres publiques intermunicipales) <sup>2</sup>	Loi sur les terres du domaine de l'État
	Habitats fauniques ou floristiques et les espèces menacées ou vulnérables	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
	Carrières et sablières	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme Règlement sur les carrières et sablières
	Zones de contraintes sonores en bordure du réseau routier supérieur (et les voies de contournement projetées)	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme Politique sur le bruit routier
<b>Secteurs limitatifs facultatifs</b>	Zones d'inondation (faible courant) <sup>3</sup>	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables
	Zones de glissement de terrain <sup>4</sup>	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
	Milieux humides	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
	Secteurs de fortes pentes (16 % et plus)	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
	Postes de transformation et lignes de transport d'électricité	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme Études sur le bruit – Hydro-Québec
	Sentiers de véhicules hors routes	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme Loi sur les véhicules hors route

<sup>1</sup> Certaines aires de protection se retrouvent dans les secteurs limitatifs facultatifs (aires de protection intermédiaire)

<sup>2</sup> Sauf dans les cas prévus dans les Lignes directrices relatives à l'encadrement de la vente de terres du domaine de l'État à des fins de villégiature privée, de résidence principale et d'autres fins personnelles.

<sup>3</sup> Certains secteurs se retrouveront en secteur limitatif obligatoire après la réalisation d'un relevé d'arpentage.

<sup>4</sup> Certains secteurs se retrouveront en secteur limitatif obligatoire après la réalisation du relevé d'arpentage et la production d'une expertise géotechnique.

La présence des secteurs limitatifs obligatoires ainsi que des secteurs limitatifs facultatifs sur le territoire a été prise en compte pour identifier les grandes affectations et les usages principaux qui leur sont associés, reflétant ainsi la réalité et le potentiel de développement des milieux concernés.

Ainsi, l'ouverture de nouvelles rues pour de futurs développements résidentiels à l'extérieur des périmètres d'urbanisation se concentre dans deux grandes affectations du territoire, soit Villégiature développement et Récréative intensive, qui englobent les attraits naturels et récréotouristiques recherchés pour ces projets (plans d'eau, montagnes, centres de ski, clubs de golf, etc.). Parallèlement, une consolidation des constructions le long des rues existantes s'effectue dans l'affectation Rurale, regroupant des secteurs déjà développés ou situés dans des zones moins densément construites de la municipalité. Toutefois, pour consolider les secteurs résidentiels existants dans cette affectation, le bouclage de deux rues existantes ou l'ouverture de rues privées est autorisé, selon des conditions établies par la réglementation d'urbanisme.

Par ailleurs, pour assurer une localisation optimale des projets de développement résidentiel à l'extérieur des périmètres d'urbanisation, trois critères de développement doivent être appliqués par les municipalités locales pour l'ouverture de nouvelles rues, et intégrés dans leur plan d'urbanisme et leurs *Règlement numéro 514-2025 - Règlements de zonage* :

1. Le développement doit s'étendre sur une superficie minimale de 5 hectares;
2. Le développement doit viser une consolidation et un prolongement de développements existants;
3. Le développement doit garantir une connexion à un chemin municipalisé entretenu (incluant les routes du réseau routier supérieur) ou à une rue privée conforme.

Les conditions applicables aux secteurs limitatifs au développement et aux critères sont indiquées dans la réglementation d'urbanisme. Toutefois, une modulation dans l'application des critères est permise pour assurer l'intégration des projets de développement aux milieux bâtis existants. À cet effet, tous les projets de développement doivent répondre à deux des trois critères de développement : le critère 1 est obligatoire, mais peut être modulé (superficie inférieure à 5 hectares) s'il s'agit d'un prolongement d'un développement existant, et un choix entre les critères 2 et 3 peut être fait selon la localisation des projets de développement. En outre, tous les projets de développement résidentiel doivent faire l'objet d'une caractérisation environnementale du secteur visé afin d'assurer une meilleure intégration du projet au milieu naturel.

Considérant que la cartographie de certains secteurs limitatifs au développement, comme les milieux humides, est sommaire, la caractérisation environnementale permet de relever la présence de secteurs limitatifs au développement non cartographiés, afin de garantir l'application optimale des normes prévues dans les règlements d'urbanisme pour ces secteurs.

En conséquence, l'ouverture de nouvelles rues à des fins résidentielles à l'extérieur des périmètres d'urbanisation peut se faire à l'extérieur des secteurs limitatifs obligatoires, dans les grandes affectations Villégiature développement et Récréative intensive, tout en respectant les normes d'urbanisme dans les secteurs limitatifs facultatifs et les critères de développement.

Dans certaines circonstances, il peut s'avérer que la délimitation des grandes affectations ne correspond plus à la réalité du développement municipal ou qu'un projet de développement soit situé dans une grande affectation qui ne l'autorise pas. Dans ce cas, une modification de la limite d'une grande affectation peut être demandée à la MRC, avec un dossier argumentaire démontrant les besoins et motifs de la révision, ainsi qu'un plan de la nouvelle délimitation souhaitée.

### **7.3 CONDITIONS DE DÉVELOPPEMENT À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION**

Comme décrit à la section 4.1, la MRC de Matawinie a identifié des zones de réserve et des zones prioritaires de développement, comme illustré à la carte 7, à Saint-Félix-de-Valois, afin que les espaces disponibles au développement correspondent aux besoins réels en termes d'espace. L'ouverture de nouvelles rues et le prolongement de rues existantes sont autorisés uniquement à l'intérieur des zones prioritaires de développement. Le développement dans les zones de réserve, sans être interdit, est limité aux abords des rues publiques ou privées existantes conformes à la réglementation ou bénéficiant de droits acquis. Il est interdit d'y construire ou de prolonger une rue, ainsi que d'y installer des réseaux d'aqueduc ou d'égout, sauf en cas de démonstration d'un problème environnemental majeur lié à l'approvisionnement en eau potable ou à l'épuration des eaux usées.

### **7.3.1 Principes de permutation, transfert et ajout de superficies en zone prioritaire de développement**

Dans une perspective de souplesse dans la gestion du développement, un mécanisme de permutation de superficies entre une zone prioritaire de développement et une zone de réserve urbaine est introduit. Ce mécanisme permet à la municipalité, sous certaines conditions, de transférer des superficies équivalentes d'un type de zone à l'autre, sans modification au SADR et sans restriction quant au nombre d'emplacements permutable.

Grâce à ce dispositif, la municipalité dispose de la marge de manœuvre nécessaire pour certains choix d'aménagement, incluant la gestion du développement urbain, mais à certaines conditions. Ainsi, la permutation des territoires à développer prioritairement vers des territoires de « réserve » peut être exercée en respectant des critères spécifiques.

La MRC considérera les principes suivants pour accorder la permutation sans modification du SADR et sans limiter le nombre d'emplacements à permuter :

- L'échelle des milieux ciblés pour la priorisation du développement, ainsi que le nombre restreint de projets, rendent souvent difficile la définition précise des secteurs prioritaires.
- Une connaissance limitée des intentions des promoteurs et de l'évolution du marché immobilier.
- Un principe de permutation qui ne crée pas de nouveaux espaces en zone prioritaire de développement.
- La nécessité, pour les milieux urbains, de souplesse dans l'offre et la gestion des espaces disponibles afin de s'adapter aux dynamiques de développement local et régional.
- Des zones de développement prioritaires conçues en fonction des projections démographiques, avec une marge de manœuvre réduite.
- La volonté d'éviter de bloquer l'accès à des espaces convoités par des promoteurs sérieux, en supprimant toute interdiction ou limitation du nombre maximal d'emplacements permutable.

Pour des raisons similaires, il est également possible de transférer ou d'ajouter des superficies aux zones prioritaires de développement, en modifiant le SADR. Les conditions préalables à la permutation, au transfert ou à l'ajout de superficies varient selon le mécanisme requis.

### **7.3.2 Conditions de permutation, transfert et ajout de superficies en zone prioritaire de développement**

#### *7.3.2.1 Permutation à l'intérieur des périmètres d'urbanisation*

La municipalité peut utiliser la mécanique de permutation, sans modification du SADR et sans limiter le nombre d'emplacements à permuter, aux conditions suivantes :

- La municipalité doit déposer un dossier argumentaire à la MRC expliquant les motivations qui justifient la permutation, par exemple une nouvelle réalité du développement, un ou plusieurs événements imprévisibles, le retrait d'un promoteur ou la venue de nouveaux promoteurs, une rareté sur le marché foncier de terrains disponibles au développement pour des raisons de spéculation foncière ou de succession territoriale. Le dossier argumentaire peut être présenté de façon préalable aux modifications à la réglementation d'urbanisme ou de façon concomitante.
- Une étude de rentabilité financière ainsi que des garanties financières, un plan de lotissement et un plan des infrastructures sont exigés du promoteur avant de procéder à une permutation. Ces documents doivent accompagner le dossier argumentaire.
- La permutation d'une superficie en zone prioritaire de développement vers une zone de réserve urbaine doit s'accompagner de la permutation d'une superficie équivalente de la zone de réserve urbaine vers la zone prioritaire de développement, et ce, en considérant une desserte en service équivalente de façon à représenter le même nombre de logements potentiellement constructibles. Dans le cas où les services sont différents, la municipalité doit ajuster les superficies permutées d'un type de zone à l'autre de façon à ce que le nombre de logements prévus demeure le même.
- La nouvelle zone prioritaire de développement doit se situer en continuité du milieu bâti et des infrastructures existantes sans en être séparée par une barrière naturelle ou construite (route, rivière, secteur industriel, lieu d'enfouissement sanitaire, etc.) Dans le cas contraire, la municipalité devra exposer de façon détaillée les raisons faisant en sorte qu'il est impossible de respecter la présente condition.

- La permutation ne doit pas entraîner de coûts d'implantation et d'opération pour des services publics (par exemple les routes, les parcs) qui seraient supérieurs aux coûts pour les mêmes services si le développement s'était réalisé dans la zone prioritaire.
- La permutation est conforme aux objectifs et intentions du SADR, notamment en matière de contraintes naturelles et anthropiques.
- La permutation n'occasionne pas la mise en place d'un équipement ou d'une infrastructure majeure supplémentaire (école, station de traitement ou d'épuration des eaux, échangeur routier, etc).

#### 7.3.2.2 *Transfert des zones prioritaires de développement par modification au SADR*

Le transfert de zones prioritaires de développement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation pourra être effectué en modifiant le SADR, aux conditions suivantes :

- La municipalité doit démontrer que les zones prioritaires de développement sont substantiellement développées (au moins 75 % du mètre linéaire construit) et qu'elles ne permettent plus de répondre aux besoins en espaces à court et moyen termes;
- Les services (aqueduc et égout) peuvent être prolongés vers le nouveau secteur; dans le cas contraire, le développement sera de faible densité;
- La municipalité doit présenter à la MRC une évaluation des besoins en espaces en fonction de la construction résidentielle des cinq années précédentes ainsi qu'une nouvelle proposition de priorisation pour le secteur concerné;
- La municipalité doit présenter un plan du secteur à inclure en précisant, notamment, les usages autorisés, les tracés de rues projetés ainsi que le lotissement (lorsque connus).

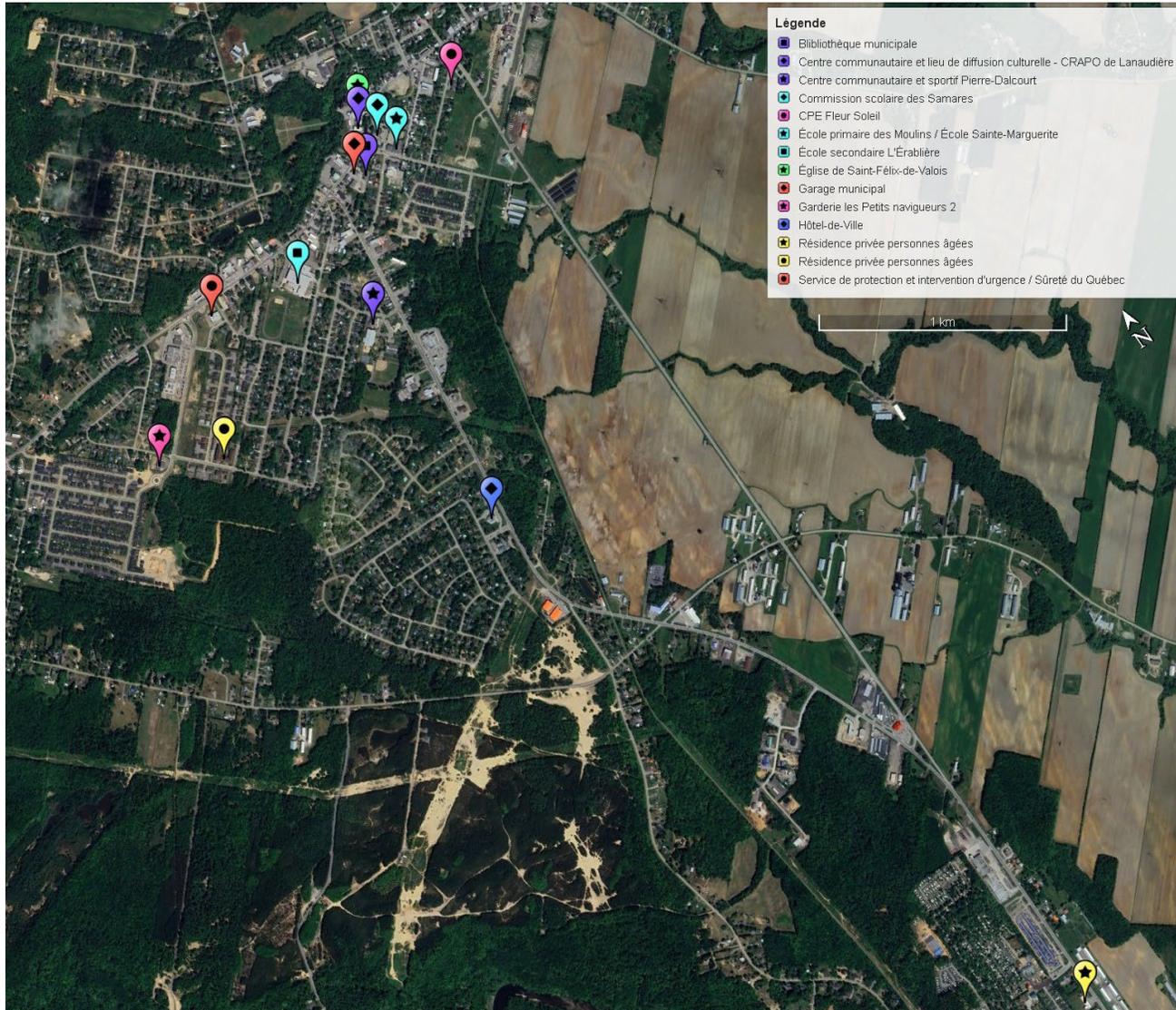
#### 7.3.2.3 *Ajout de superficie en zone prioritaire de développement par modification au SADR*

L'ajout de superficie supplémentaire en zone prioritaire de développement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation nécessite une modification du SADR. Celle-ci peut être réalisée à la demande d'une municipalité ou dans le cadre de la révision du SADR en vigueur comme prescrit par la loi. Les conditions relatives à l'ajout de superficie sont les suivantes :

- La municipalité doit présenter à la MRC une évaluation des besoins en espaces en fonction de la construction résidentielle des cinq années précédentes ainsi qu'une nouvelle proposition de priorisation pour le secteur concerné;

- La municipalité doit présenter un plan du secteur à inclure en précisant, notamment, les usages autorisés, les tracés de rues projetés ainsi que le lotissement (lorsque connus);
- La municipalité doit prioriser le développement en continuité des développements résidentiels existants.

# ANNEXE 1 LOCALISATION DES PRINCIPAUX ÉQUIPEMENTS



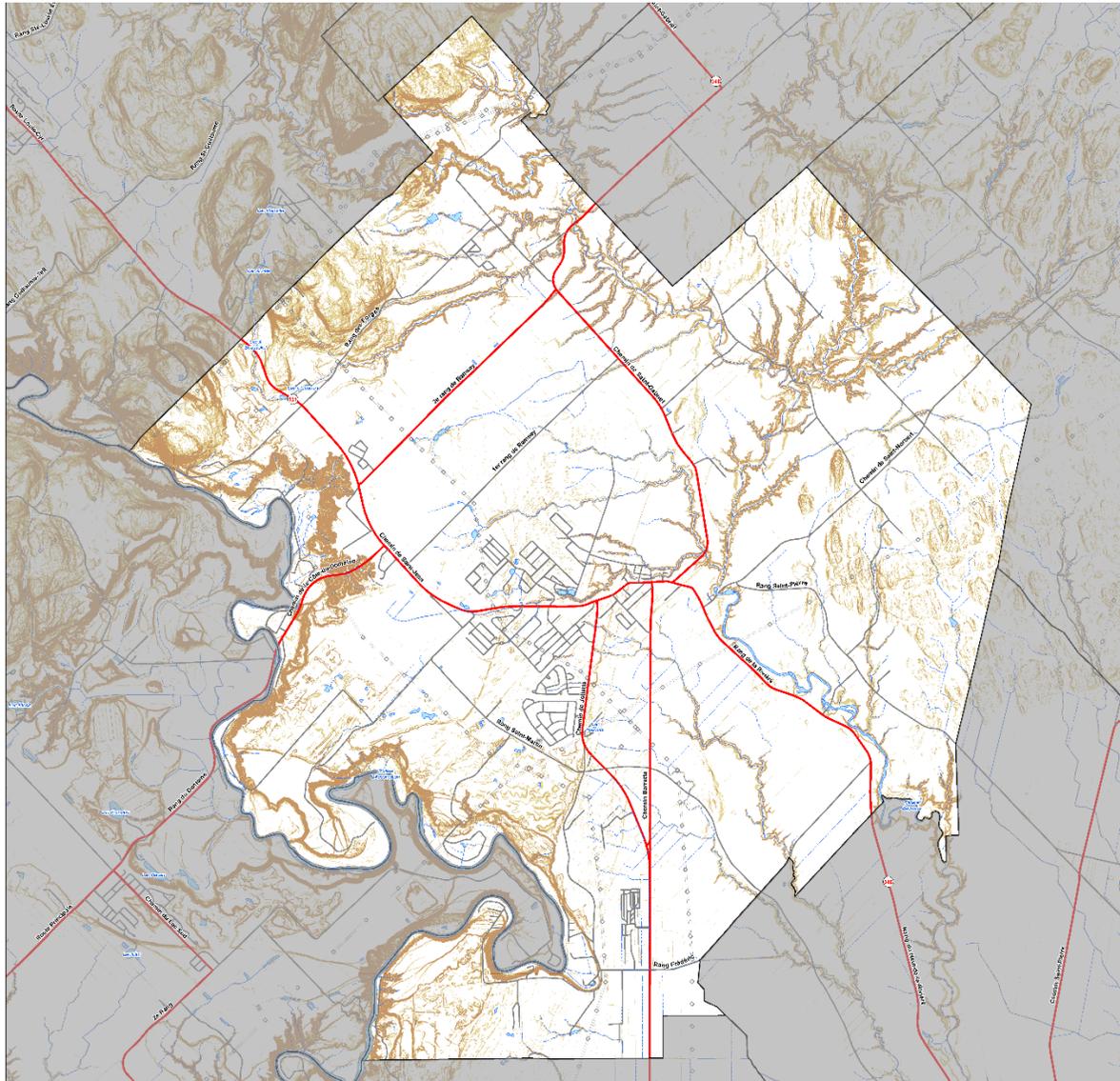
SOURCE : GOOGLE EARTH, 2024.

## ANNEXE 2 DEMANDE D'EXCLUSION DE LA ZONE AGRICOLE



SOURCE : CPTAQ, ANNEXE FAISANT PARTIE INTÉGRANTE DE LA DÉCISION NUMÉRO 369881

# ANNEXE 3 CONTRAINTES DE PENTES FORTES (À TITRE INDICATIF)



	Annexe B Carte B-SFV-22 Contraintes de pente forte Municipalité de Saint-Félix-de-Valois
	<b>Légende</b> Classe de pente □ Moins de 15% □ 15 à 30% □ Plus de 30%
<b>Infrastructure électrique</b> ○ Pylone — Ligne électrique <b>Hydrographie</b> — Cours d'eau — Cours d'eau intermittent ☪ Plan d'eau <b>Réseau routier</b> — Supérieur — Local	
 Échelle 1 : 25 000	
SCHEMA D'AMÉNAGEMENT DE LA RÉGION DE ST-FÉLIX-DE-VALOIS (Région de St-Félix-de-Valois)	

SOURCE : MRC DE MATAWINIE, AJOUTÉ PAR LE RÉGLEMENT 215-2020 EN VIGUEUR LE 11 JUIN 2021.

**MONTRÉAL**

85, RUE SAINT-PAUL O. BUREAU 300  
MONTRÉAL (QUÉBEC) H2Y 3V4  
514 507 3600

**QUÉBEC**

622, RUE SAINT-JOSEPH E. BUREAU 300  
QUÉBEC (QUÉBEC) G1K 3B9  
418 914 1508

**SHAWINIGAN**

5582, BOULEVARD DES HÊTRES  
SHAWINIGAN (QUÉBEC) G9N 4W1  
1 866 380 0513

**MAGOG**

790, RUE PRINCIPALE O.  
MAGOG (QUÉBEC) J1X 2B3  
1 819 640 2267

# BC2

URBANISME  
DESIGN URBAIN  
ARCHITECTURE DE PAYSAGE  
ENVIRONNEMENT  
STRATÉGIES



GRUPE**BC2**.COM