

**PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. AVIGNON
VILLE DE CARLETON-SUR-MER**

RÈGLEMENT # 2009-151

**PLAN D'URBANISME
MAI 2009**

VERSION ADMINISTRATIVE

Dernière mise à jour : 2019-05-13

Règlements ajoutés :



Préparé par



TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION	1
1.1 LE PLAN D'URBANISME, UN OUTIL LÉGAL, UN OUTIL DE GESTION.....	1
2. LES GRANDES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	8
2.1 PROMOUVOIR LE POSITIONNEMENT TOURISTIQUE DE CARLETON-SUR-MER	10
2.1.1 Développer l'offre de villégiature en milieu maritime	12
2.1.2 Bonifier l'offre pour consolider le produit balnéaire.....	13
2.1.3 Créer un lieu commercial central et animé	14
2.1.4 Développer le produit « tourisme familial ».....	16
2.1.5 Développer l'offre en tourisme de plein air	16
2.1.6 Affirmer le tourisme de santé.....	17
2.1.7 Améliorer les infrastructures publiques	17
2.1.8 Protection et mise en valeur du paysage	19
2.2 CRÉER DES CONDITIONS FAVORABLES À LA DIVERSIFICATION ÉCONOMIQUE EN MISANT SUR DES ACTIVITÉS COMPATIBLES AVEC LE POSITIONNEMENT TOURISTIQUE	19
2.2.1 Promouvoir l'agriculture tout en intégrant avec précaution les activités d'élevage	20
2.2.2 Promouvoir la mariculture et l'aquaculture	21
2.2.3 Développer l'énergie éolienne.....	21
2.2.4 Favoriser le développement de la petite industrie et l'émergence d'entreprises	22
2.2.5 Favoriser l'exploitation forestière à l'extérieur des secteurs sensibles	23
2.3 STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN	23
2.3.1 Rentabiliser les sites et les secteurs desservis	23
2.3.2 Assurer une continuité dans le développement de la trame urbaine	24
2.3.3 Consolider le centre-ville du secteur Carleton.....	25
2.3.4 Mettre en œuvre des conditions favorables au développement urbain.....	26
2.4 ASSURER LA QUALITÉ DE VIE ET LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT EN SOUSCRIVANT AUX PRINCIPES DU DÉVELOPPEMENT DURABLE	26
2.4.1 Assurer la sécurité des personnes et des biens.....	27
2.4.2 Préserver les ressources et les milieux naturels sensibles	28
2.4.3 Éviter les impacts environnementaux dus à des activités anthropiques	30
2.4.4 Procurer aux résidents, visiteurs et villégiateurs une offre de qualité en matière de parcs, espaces verts et équipements communautaires.....	33
2.4.5 Protéger et favoriser la mise en valeur du patrimoine bâti.....	33
3. LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS DE SON OCCUPATION. 34	
3.1 PRÉSENTATION	34
3.2 PRINCIPES D'INTERPRÉTATION	34
3.2.1 Les grandes affectations du sol	34
3.2.2 Le plan des affectations du sol	35
3.2.3 Les limites d'une aire d'affectation	35
3.2.4 Les usages et les constructions autorisés dans les aires d'affectation	35

3.2.5	<i>Les densités d'occupation du sol</i>	36
3.3	PRÉCISION SUR LES USAGES ET CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES.....	37
3.4	LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION	37
3.5	DESCRIPTION DES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DES DENSITÉS DE SON OCCUPATION	38
3.5.1	<i>Affectations RÉSIDENTIELLES (Ru et Rr)</i>	38
3.5.2	<i>Affectation MIXTE RÉSIDENTIELLE ET COMMERCIALE (M)</i>	40
3.5.3	<i>Affectation Commerciale (C)</i>	42
3.5.4	<i>Affectation INDUSTRIELLE (I)</i>	43
3.5.5	<i>Affectation RÉCRÉO-TOURISTIQUE (Rec)</i>	44
3.5.6	<i>Affectation AGRICOLE (A)</i>	44
3.5.7	<i>Affectation FORESTIÈRE (F)</i>	46
3.5.8	<i>Affectation PUBLIQUE (P)</i>	46
3.5.9	<i>Affectation DE CONSERVATION (Cn)</i>	47
3.5.10	<i>Affectation DE VILLÉGIATURE (V)</i>	47
3.5.11	<i>Affectation DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (X)</i>	48
4.	LE TRACÉ PROJETÉ ET LE TYPE DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION ET DES RÉSEAUX DE TRANSPORT	49
4.1	LES VOIES DE CIRCULATION	49
4.2	LES ÉQUIPEMENTS MAJEURS DE TRANSPORT	49
4.2.1	<i>Transport ferroviaire</i>	49
4.2.2	<i>Infrastructures portuaires</i>	50

1. Introduction

1.1 Le plan d'urbanisme, un outil légal, un outil de gestion

Ce document est rédigé dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme et de la réglementation d'urbanisme de Carleton-sur-Mer, suite à la fusion des municipalités de Carleton et Saint-Omer. Par ailleurs, ce processus permettra d'actualiser les instruments d'urbanisme municipaux et de prendre en considération les changements survenus depuis la dernière révision et les tendances pour la municipalité. Il s'agit d'un processus de planification important qui guidera l'aménagement et le développement de la ville pour au moins les cinq prochaines années.

La première étape de ce processus a consisté à positionner les enjeux d'aménagement et de développement sur lesquels la Ville doit statuer afin d'assurer la vitalité économique du milieu et le bien-être des résidents. La définition de ces enjeux résulte d'un diagnostic produit en novembre 2005.

Ces enjeux donnent lieu à des orientations d'aménagement et à des mesures de gestion et d'intervention afin d'harmoniser aménagement et développement en considérant les caractéristiques locales.

Cette démarche s'inscrit dans un processus de planification intégré. En effet, le plan d'urbanisme doit être conforme au schéma d'aménagement de la M.R.C. d'Avignon et la réglementation d'urbanisme de la Ville devra être conforme au plan d'urbanisme. L'ensemble du plan d'urbanisme remplace celui de 1990 pour Carleton et celui de 1991 pour St-Omer. Bien qu'il se situe dans une certaine continuité des précédents, ce plan d'urbanisme se veut plus précis. Ainsi il entraînera des modifications nombreuses dans la réglementation qui en découle.

Le plan d'urbanisme doit enfin être considéré comme un outil de gestion. Il permet aux responsables municipaux de prendre des décisions éclairées quant aux interventions publiques et privées en matière d'aménagement, notamment lors du dépôt de projets de développement nécessitant des ajustements réglementaires.

LES GRANDS ENJEUX D'AMÉNAGEMENT

Cinq enjeux majeurs sont déterminants quant aux choix d'aménagement et de développement de la ville de Carleton-sur-Mer :

- la vocation de la ville dans le contexte du développement et de la diversification économique régionale;
- l'érosion des berges;
- la structuration du développement urbain;
- la protection du patrimoine naturel et bâti;
- la qualité de vie.

LA VOCATION DE LA VILLE DANS LE CONTEXTE DU DÉVELOPPEMENT ET DE LA DIVERSIFICATION ÉCONOMIQUE RÉGIONAUX

Carleton-sur-Mer est principalement une ville de services, donc tributaire de la démographie régionale autant que locale. Le vieillissement de la population et le déclin démographique qui menacent pourraient causer un tort considérable à l'économie locale, à l'offre en commerces et services et, par conséquent, à la satisfaction des besoins des résidents.

En même temps, la vitalité économique locale et régionale constitue une nécessité pour maintenir l'attrait de la région et de la ville et donc la base démographique. Les récentes fermetures d'usines en Gaspésie suscitent nécessairement inquiétude, espoir (de voir autre chose apparaître) et surtout beaucoup d'incertitude.

Les secteurs économiques basés sur les ressources naturelles traditionnelles vivent des moments difficiles : épuisement des stocks de poisson, épuisement de la forêt, épuisement des gisements de cuivre. La mondialisation entraîne une compétition à laquelle les grandes entreprises régionales n'ont pu résister.

La ville de Carleton-sur-Mer n'est pas vraiment positionnée pour le développement de la grande entreprise. D'autres localités de la Baie-des-Chaleurs semblent déjà davantage orientées en ce sens. Le développement industriel et commercial de gros pourrait même avoir des impacts négatifs sur le tourisme : des impacts visuels, une déqualification du paysage, des impacts dus au transport des marchandises (routier et maritime) et un risque de déstructuration du milieu si des implantations incompatibles venaient affaiblir l'attrait touristique de la ville.

Il n'est jamais vendeur, pour une localité qui axe une partie de son économie sur le développement touristique, d'avoir à composer avec l'implantation de commerces ou industries nécessitant entreposages, livraison de marchandises et présence de camions lourds, sur ses axes principaux, et plus précisément ses entrées de ville ou son centre-ville.

Par ailleurs, des localités comme Chandler et New-Richmond pourraient par ailleurs offrir davantage de potentiel.

Par contre, la vocation touristique de Carleton-sur-Mer est indéniable. Son potentiel de développement est encore considérable. De nombreux projets porteurs d'avenir sont à l'étude et d'autres sont en train de se concrétiser, notamment le centre des congrès, la construction d'un nouvel hôtel, ou la mise en œuvre du hameau touristique à l'entrée du banc de Carleton.

Le développement touristique requiert pour sa part une attention globale :

- paysage bâti : architecture, implantation des bâtiments, affichage, usages extérieurs;
- protection du patrimoine;
- paysage naturel à préserver (attention p/r implantations immobilières, déboisement, nuisances);
- qualité de l'air à préserver;
- entrées de ville à améliorer;
- ambiance à rechercher et à créer;
- circulation à tempérer ou apprivoiser;
- activités et services à développer;
- infrastructures à consolider;
- accueil à raffiner sans cesse.

La vocation touristique peut profiter aux résidents par une réponse à certains besoins. Le Quai des arts, les plages, le centre de congrès, les restaurants, les galeries d'art, les espaces verts, le golf et les sentiers de randonnée sont autant d'exemples d'activités et aménagements dont bénéficient aussi bien les résidents que les visiteurs.

Cet échafaud d'énoncés tend à démontrer que le tourisme doit demeurer la vocation première et déterminante pour Carleton-sur-Mer.

D'autres activités économiques pourraient constituer un complément approprié, à la fois compatible avec la vocation touristique et avec les potentiels du territoire.

À titre d'exemple, le développement de l'agriculture biologique et de la mariculture ou aquaculture pourrait s'avérer très pertinent et porteur de retombées pour Carleton-sur-Mer :

- compatibilité d'usage p/r tourisme dans le havre;
- complémentarité de l'agriculture et du tourisme :
 - produits frais pour les touristes;
 - possibilité d'activités agro-touristiques;
- possibilité de création de petites entreprises dans le secteur de la transformation;
- vocations traditionnelles de Carleton-sur-Mer;
- possibilité de marché pour de telles spécialités en émergence;
- authenticité : conforme aux potentiels locaux.

L'éolien constitue un autre créneau compatible avec la vocation de Carleton-sur-Mer :

- énergie renouvelable et propre;
- potentiel éolien reconnu;
- possibilité de dissimuler les tours et donc de minimiser l'impact sur le paysage;
- énergie qui pourrait alimenter des entreprises locales, par exemple dans le secteur agricole (notamment serricole).

En optant pour un tel positionnement économique, la ville pourrait contribuer à la diversification économique régionale tout en misant sur des potentiels authentiques.

Ce positionnement pourrait entraîner aussi une réflexion sur la venue éventuelle de l'industrie porcine dans la Baie-des-Chaleurs et plus particulièrement à Carleton-sur-Mer. Les tendances semblent assez fortes à tout le moins pour susciter la réflexion. Il paraît nécessaire que les autorités se penchent sur ce dossier afin d'en évaluer l'intérêt et de déterminer les conditions d'accueil, le cas échéant. Entre autres, il faut prendre en considération que Carleton-sur-Mer bénéficie aujourd'hui d'un environnement atmosphérique de grande qualité. On ne doit peut-être pas sacrifier cet atout de façon inconditionnelle.

L'ÉROSION DES BERGES

Les principes du développement durable imposent la nécessité de planifier le développement avec précaution et prudence notamment, en regard des risques occasionnés par divers phénomènes dont l'érosion des berges.

Partout en Gaspésie, les rives sont développées. Ces types d'environnement attirent toujours d'avantage le développement et Carleton-sur-Mer en a d'ailleurs fait une cible dans son Plan de développement touristique. La mer est un moteur de développement touristique et a toujours constitué un attrait pour l'implantation des résidents.

Par contre, la sécurité est essentielle. Les phénomènes naturels comme l'érosion des berges sont inévitables, et mesurables. Les contraintes dues aux changements climatiques s'amplifient. Même en supposant un maintien des conditions actuelles, l'érosion des berges risque de causer des dommages importants dans les prochaines années à Carleton-sur-Mer. Et si le phénomène s'amplifiait...

La sécurité requiert des mesures de protection, sinon de restriction, pouvant causer des impacts économiques importants :

- coût élevé de la protection;
- coût élevé des restrictions : perte de terrain constructible, coût de déplacement de construction;
- impact sur l'implantation des projets futurs : projets touristiques, résidentiels, etc.

Il y a obligation (morale) d'intervenir; reste à déterminer la méthode, ses impacts, les correctifs requis en matière d'aménagement. Cet enjeu devra impérativement se retrouver dans la réglementation.

LA STRUCTURATION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

Deux agglomérations urbaines composent l'essentiel de l'occupation humaine sur le territoire de Carleton-sur-Mer. Si la vocation du secteur Carleton paraît très bien marquée par le tourisme et les services institutionnels, celle du secteur Saint-Omer demeure beaucoup moins affirmée dans la mesure où l'activité ne repose sur aucune base économique importante.

Saint-Omer dispose néanmoins d'une fonction urbaine diversifiée et recèle des potentiels complémentaires à ceux du secteur Carleton, notamment dans les secteurs du tourisme et de la mariculture. Les résidents profitent d'une desserte qui semble adéquate en parcs, espaces verts et équipements communautaires. Par contre, la taille démographique du secteur pourrait constituer un seuil minimal pour certains établissements et services, alors que les tendances démographiques annoncent davantage une stagnation sinon un déclin qu'une croissance de la population.

Aussi, des objectifs de rentabilisation des infrastructures publiques pourraient militer en faveur d'une consolidation des espaces les mieux desservis, en l'occurrence les quartiers centraux du secteur Carleton.

La dualité du développement urbain pourrait donc constituer un enjeu d'aménagement et de développement pour la nouvelle ville de Carleton-sur-Mer.

LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI

Chaque nouveau projet peut représenter un risque pour le patrimoine naturel et bâti :

- les maisons mobiles ou les roulottes mal localisées;
- les constructions résidentielles, commerciales, industrielles ou autres mal intégrées au niveau de l'implantation, du style architectural, des matériaux de revêtement ou des gabarits;
- les antennes de télécommunication, les lignes de transport d'énergie et les éoliennes;
- la coupe forestière;
- etc.

La facture architecturale des bâtiments tant patrimoniaux que contemporains a un impact sur l'image de la ville. Le souci du détail dans l'architecture, dans la réfection des constructions ou dans l'intégration d'installations en milieu naturel doit être observé puisque l'industrie touristique, entre autres, repose grandement sur l'aspect et l'apparence du milieu. Les stations balnéaires sont le plus souvent associées à un milieu urbain ou villageois de style champêtre, dont l'implantation des bâtiments est légèrement plus serrée, afin de créer des espaces conviviaux et intimes, et dont la facture architecturale est de qualité, notamment au niveau des matériaux et des formes.

LA QUALITÉ DE VIE

La qualité de vie résulte beaucoup des capacités de la communauté à se donner des services. On pense aux établissements d'enseignement et de santé, aux services culturels et de loisir en général, mais aussi à la desserte commerciale et à la disponibilité d'emplois. La démographie et la richesse collective jouent donc un rôle prépondérant pour assurer le maintien, voire le développement et la qualité des services et des entreprises. Ces enjeux ont déjà été discutés précédemment.

La qualité de vie suppose aussi un environnement sécuritaire, exempt de nuisances, un paysage (naturel et bâti) harmonieux et révélateur de l'histoire et de la culture locales. Les enjeux précédents relatifs à l'érosion des berges, à la compatibilité des fonctions urbaines, à la préservation du patrimoine et à la structuration du développement urbain devraient permettre d'établir des orientations cohérentes, aptes à procurer la meilleure qualité de vie possible. Ces nombreuses interrelations entre les différentes composantes de l'aménagement et du développement démontrent la pertinence des principes de développement durable, lesquels pourraient être sous-jacents à la planification que la Ville doit se donner dans le cadre de son plan d'urbanisme.

2. LES GRANDES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Le diagnostic et l'identification des enjeux donnent lieu aux quatre grandes orientations suivantes :

- **promouvoir le positionnement touristique de Carleton-sur-Mer ;**
- **créer des conditions favorables à la diversification économique en misant sur des activités compatibles avec le positionnement touristique;**
- **structurer le développement urbain;**
- **assurer la qualité de vie et de l'environnement en souscrivant aux principes du développement durable.**

La vision d'aménagement et de développement de Carleton-sur-Mer se veut globalement orientée vers le développement durable, même si une seule des quatre grandes orientations y fait explicitement référence.

De plus en plus de phénomènes, tantôt naturels, tantôt anthropiques et le plus souvent écologiques, poussent les organismes à adhérer aux principes du développement durable.

Le concept de développement durable découle des besoins en aménagement du territoire tant du point de vue de l'urbanisation et de la protection des milieux naturels que de celui de la réhabilitation et de la pérennité des infrastructures municipales. Pour qu'un développement soit vraiment durable, il doit tenir compte des besoins présents sans toutefois compromettre la capacité de répondre aux besoins futurs. Les trois axes du développement durable sont :

- la protection de l'environnement;
- l'équité sociale;
- le développement économique.

Dans une démarche de développement durable, il faut s'interroger sur la capacité de tout projet à satisfaire les besoins relatifs à chacun de ces trois axes.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

L'environnement constitue un facteur critique ou limitant. La protection et la pérennité de ce soutien indispensable aux activités sociales et économiques et, plus globalement, à la vie sur terre, doivent être considérées en priorité. Une attention particulière est portée à l'approche globale des divers secteurs de l'environnement dont :

- les paysages, les espaces verts et naturels, la biodiversité en général;
- la protection et la réhabilitation des milieux aquatiques;
- la préservation de même que le traitement des pollutions, des nuisances (déchets, sol, air, bruit etc.) et des risques sérieux;
- l'intégration des nouveaux développements avec les milieux naturels existants.

ÉQUITÉ SOCIALE

Le concept de développement durable reconnaît que la pérennité d'une société est fortement dépendante de son équilibre social. Outre les politiques sociales mises en place, le développement durable vise à redéfinir la notion de développement pour y intégrer des valeurs environnementales, comme le cadre de vie ou la qualité du milieu de vie, qui sont susceptibles de participer à un mieux-être social. De plus, la participation des individus, la concertation de la population et le renforcement de la démocratie sont autant de facteurs sociaux fondamentaux qui contribuent à la réussite d'une politique de développement durable.

EFFICACITÉ ÉCONOMIQUE

Les activités économiques doivent continuer à s'épanouir sans pour autant nuire de façon irrémédiable à l'environnement et sans causer de problèmes et provoquer d'inégalités sociales. Inversement, les actions menées aux niveaux social et environnemental ne doivent pas pénaliser outre mesure les activités économiques. Il faut donc mener une politique de développement économique qui vise à intégrer les aspects sociaux et écologiques.

Les grandes orientations sont présentées de façon à d'abord camper la vocation de Carleton-sur-Mer. Tel qu'indiqué dans les grands enjeux, les tendances démographiques sont des tendances lourdes et il faut un sérieux positionnement économique pour assurer l'essentielle vitalité de la communauté. D'ailleurs, ce positionnement, comme on le verra, oriente de nombreux autres choix d'aménagement et de développement à l'échelle locale.

On verra ensuite comment cette économie peut se décliner et être incidente sur l'aménagement du territoire. Les activités économiques et les caractéristiques du territoire ont aussi des effets sur la structuration urbaine, soit le troisième thème qui se décline en divers objectifs d'aménagement. Enfin, on verra à l'échelle plus micro que la Ville doit faire des choix pour intégrer toutes ces activités dans le respect de l'environnement et de la qualité de vie. C'est la quatrième et dernière grande orientation.

2.1 Promouvoir le positionnement touristique de Carleton-sur-Mer

L'industrie touristique représente un important moteur économique pour Carleton-sur-Mer. La ville possède des atouts reconnus, une structure économique fortement axée sur le tourisme et des potentiels à exploiter davantage. À la contribution économique du tourisme s'ajoute sa contribution en matière de qualité de vie pour les résidents.

Il ne fait pas de doute que le tourisme doit demeurer la vocation première et déterminante pour Carleton-sur-Mer. Mais ce choix aura des incidences sur les autres formes de développement, sur l'activité commerciale, sur l'offre en loisir, sur la localisation de certaines installations (ex. industrielles et para-industrielles) aussi bien que sur la qualité de vie offerte à la fois aux visiteurs et aux résidents.

Le positionnement touristique adopté par la Ville en 2004 ¹ suppose la réalisation de nombreuses interventions et des choix en matière d'aménagement et urbanisme. Le plan de 2004 propose de développer une offre de villégiature en milieu maritime comme produit d'appel. Tel qu'il est dit dans le plan, ce positionnement « impliquera donc le développement de différentes formes d'hébergement (chalets, cabines, centres de villégiature, condotels, auberges et gîtes) en privilégiant une localisation en bordure de l'eau, du rivage ou du paysage maritime ». ² En somme, il s'agit de faire de Carleton-sur-Mer une « ville-resort » comme on dit dans le plan, en offrant des séjours de durée très variable. Nécessairement, cette volonté suppose le développement de plusieurs produits d'appoint et produits de support pour compléter l'attrait de la destination touristique.

Le positionnement et les différents produits d'accompagnement permettent d'ailleurs de viser un produit quatre saisons.

- **une expérience « quatre saisons » axée sur :**
 - le tourisme de santé;

¹ Ville de Carleton – Saint-Omer, *Plan directeur de développement touristique*, préparé par Pluram Urbatique, 24 mai 2004.

² Idem, page 25.

- le tourisme de congrès et affaires;
- le tourisme de plein air, notamment axé sur la randonnée.

Les activités culturelles et le magasinage peuvent constituer des activités de support appropriées pour une expérience « quatre saisons ».

□ **une expérience estivale axée sur :**

- le tourisme balnéaire, soit les activités de plage qui constituent une des grandes forces de Carleton-sur-Mer;
- le tourisme de santé;
- le tourisme de congrès et affaires;
- le tourisme culturel;
- le tourisme familial; l'offre à ce titre est à parfaire et doit composer avec des activités telles le magasinage, des activités culturelles et d'autres activités récréatives;
- le tourisme de plein air : les activités estivales doivent en particulier miser sur l'utilisation du plan d'eau;
- le golf.

L'offre d'activités et la qualité des plages sont déterminantes pour permettre à Carleton-sur-Mer de se démarquer. En outre, il est pertinent de profiter de l'offre disponible à l'extérieur du territoire municipal, que ce soit les rivières à saumon, le jardin zoologique de Bonaventure, le parc de Miguasha, le centre historique de la bataille de la Restigouche, etc.

□ **une expérience automnale axée sur :**

- le tourisme de santé;
- le tourisme de congrès et affaires;
- le tourisme de plein air, notamment axé sur la randonnée pédestre et le vélo.

Les activités culturelles et le magasinage peuvent constituer des activités de support appropriées pour une expérience automnale.

□ **une expérience hivernale axée sur :**

- le tourisme de santé;
- le tourisme de congrès et affaires;
- le tourisme de plein air dont l'offre est à parfaire via des activités comme le ski de fond, la raquette, le traîneau à chiens, etc.

Les activités culturelles et le magasinage peuvent constituer des activités de support appropriées pour une expérience hivernale.

2.1.1 Développer l'offre de villégiature en milieu maritime

Différentes formes d'hébergement au sein de plusieurs lieux potentiels sont envisageables. Plusieurs projets en ce sens ont été étudiés récemment et demeurent possibles.

Entre autres le Centre Aqua-Mer pourrait, dans son prolongement, prendre la forme d'un véritable « resort » hôtelier moyen-haut de gamme intégrant davantage le golf et d'autres activités. Ce projet contribuerait à développer le tourisme quatre saisons. En rehaussant l'attrait et le calibre du terrain de golf, on contribuerait d'ailleurs à supporter le positionnement. Et le rapprochement avec le Centre Aqua-Mer pourrait en premier lieu profiter à ce dernier.

Un autre projet, piloté par le privé intégrant un centre de congrès à son offre d'hébergement, comblera les besoins en tourisme d'affaires et de congrès déjà présents. Il s'agit encore là d'une offre qui répond bien souvent à des besoins en « basse saison ». Le centre de congrès se situera à proximité du secteur hôtelier, près de la route du Quai. La proximité de l'hébergement hôtelier et la vue sur la mer paraissent deux critères de localisation importants pour assurer le succès du centre de congrès. La proximité de la route du Quai serait idéale dans la mesure où une telle localisation répond à ces deux critères et permettrait de consolider le pôle touristique qu'on cherche à développer dans ce secteur.

Le plan privilégie aussi un développement de l'offre en hébergement tant en nombre qu'en diversité, en particulier au sein du milieu maritime afin de combler des besoins diversifiés pour des séjours plus ou moins prolongés. Il s'agit de saisir une opportunité pour Carleton-sur-Mer en affirmant davantage sa notoriété historique de lieu de villégiature, mais de façon résolument contemporaine.

Une des options visant à diversifier l'offre en matière d'hébergement serait de développer un hameau de villégiature au nord du boulevard Perron, le long du ruisseau Bastien ou encore au sud du boulevard Perron, à l'est du camping de Carleton. Ce centre de villégiature (« resort ») pourrait comprendre différentes formules d'hébergement et une certaine gamme d'activités récréatives.

D'autres sites dans le secteur Carleton pourraient se prêter à des projets de villégiature. Si la proximité de la mer paraît un jumelage gagnant, il n'en demeure pas moins que la

proximité de la montagne avec vues sur la mer peut également combler des attentes. Divers espaces, notamment au pied du mont Saint-Joseph, offrent de telles opportunités.

Le secteur de Saint-Omer pourrait recevoir aussi son concept d'hébergement. Le développement de complexe d'hébergement de type Condotel pourrait s'envisager dans le prolongement du développement de Carleton. Le caractère plus isolé et intimiste de ce secteur et les vues imprenables sur la baie et son barachois concourent à choisir ce type d'hébergement.

Il faudrait encourager le développement de gîtes et auberges si possible en relation avec la mer ou à proximité des pôles d'activité du secteur Carleton. L'arrière pays de Saint-Omer est propice à l'implantation d'une offre d'hébergement en chalet et l'arrière pays de Carleton pour une offre plus rustique sous la tente ou en refuge écologique (écologie ou écofuge).

Enfin, le camping de Carleton, s'il est aménagé à la façon d'un « resort », peut viser une clientèle haut de gamme en séjour prolongé, et contribuer au positionnement. Diverses rénovations et améliorations sont prévues au terrain de camping de Carleton : transformation d'une partie du terrain pour le caravanning, réfection d'infrastructures, amélioration des sites et services, etc.

Le sommet des monts St-Joseph et autres offrent aussi un potentiel pour l'aménagement d'hébergement touristique compte tenu des vues imprenables qu'ils offrent sur la mer et de leur lien avec le réseau de sentiers de l'arrière-pays.

2.1.2 Bonifier l'offre pour consolider le produit balnéaire

On pense en premier lieu aux plages. Il faut les rendre plus attrayantes et profiter d'une certaine diversité d'expériences qu'offre le rivage de Carleton-sur-Mer : tantôt plus urbaines, tantôt plus chaudes, parfois plus tranquilles, plus sauvages, d'autres plus grandioses. Les plages peuvent être mises en valeur au profit de la clientèle touristique et des résidents. Elles doivent cependant demeurer des lieux publics.

Le tourisme balnéaire peut aussi se décliner sous la forme de bains en général. On peut penser au thermalisme, mais aussi de manière plus large, aux spas, piscines, etc. Les établissements d'hébergement touristique seront sans doute parmi les mieux positionnés pour offrir de telles activités. Un complexe aquatique intérieur pourrait aussi convenir à l'offre touristique. Cet équipement allongerait la saison de baignade et prendrait le relais lorsque les conditions météorologiques font fuir les vacanciers des plages. Un projet en ce sens a déjà été envisagé à l'entrée du banc de Carleton. Une telle intervention à cet

endroit demeure toujours pertinente dans la mesure où il faut chercher à consolider des pôles d'activités aptes à créer une image forte, un lieu attrayant.

2.1.3 Créer un lieu commercial central et animé

Les besoins de la clientèle et les caractéristiques du milieu mettent en évidence la nécessité de doter le secteur Carleton d'un centre urbain davantage favorable au magasinage et à la promenade. D'une part, le boulevard Perron ne se prête actuellement pas vraiment à cette activité et repousse même le piéton vers les zones plus conviviales comme la route du Quai, malgré ses faiblesses, elle aussi. D'autre part, le magasinage constitue, avec la marche ou la randonnée pédestre, la deuxième activité en importance que pratiquent les touristes québécois (et probablement les touristes de toute provenance) si l'on exclut la visite de parents et amis. Il y a donc lieu d'apporter un correctif important à la desserte commerciale, autant pour répondre aux besoins des vacanciers en termes d'activités qu'en termes de biens et de services.

La concentration et la masse critique d'hébergement qu'on pourrait développer devraient contribuer à concrétiser le projet qui est appelé ici le « village touristique maritime » tel qu'envisagé par les intervenants du milieu. Ce projet, qui pourrait intégrer boutiques, cafés-bistros, lieux d'exposition et de démonstration, etc., s'avère le lieu potentiel de convergence, de référence, de rencontres d'où l'on accède à un réseau de sentiers ou circuits d'interprétation. Il faut donner à ce regroupement de boutiques la forme d'un hameau commercial qui attirera l'attention dès le premier coup d'œil. Les espaces publics extérieurs doivent être confortables et attrayants pour le piéton. Bien que l'accès véhiculaire puisse constituer une condition importante à la vitalité des commerces, il faut ici dissocier la circulation automobile de la circulation piétonnière et éliminer le plus possible les voitures au sein du village touristique maritime.

L'idée de convergence est fondamentale : il faut créer une animation qui sera essentielle à la vitalité des commerces et à l'intérêt du hameau. Pour ce faire, il faut chercher à concentrer les activités qui sont compatibles entre elles et compatibles avec l'environnement dans lequel elles s'insèrent. D'ailleurs sa localisation, idéalement à l'entrée du banc de Carleton, vise à consolider un pôle en émergence puisqu'on y trouve déjà une concentration d'hébergement touristique et de restaurants, la plage et quelques boutiques. L'emplacement et l'aménagement du site doivent composer avec la nécessité d'une vocation mixte, c'est-à-dire qui profitera aussi bien à la clientèle locale et régionale qu'à la clientèle touristique. Le site doit être visible et accessible 12 mois par année afin de lui procurer des conditions de viabilité optimales.

Le village touristique maritime devra répondre aux attentes de la clientèle touristique, en offrant une gamme de produits, services et activités, rassemblés en un tout cohérent, où le piéton pourra circuler en toute sécurité, en découvrant progressivement les établissements commerciaux ainsi que des espaces publics extérieurs de grande qualité; ce hameau doit exprimer le caractère maritime de Carleton-sur-Mer et doit manifester, par sa forme, la convivialité, la détente, le plaisir de fureter d'un établissement à l'autre, de relaxer sur une terrasse, de profiter d'un banc public pour assister au spectacle de la mer tout autant qu'à la douce animation qui émerge des visiteurs peu pressés; le hameau sera aussi un lieu d'accueil offrant aux visiteurs des services d'animation et possiblement d'information; ces derniers pourront profiter d'une visite du circuit patrimonial, peut-être s'approvisionner en produits régionaux dans un petit marché extérieur, se détendre à la terrasse d'un café ou savourer des plats régionaux à quelque bonne table de restaurant qui en outre offre une vue magnifique sur la mer.

Les activités commerciales destinées aux touristes devraient idéalement se concentrer dans le pôle touristique du Carleton maritime, c'est-à-dire à l'entrée du banc de Carleton, ou à proximité immédiate, sur le boulevard Perron, de façon à créer une saine animation. On souhaite en particulier un regroupement de boutiques, galeries d'art et d'artisanat, restaurants, cafés et autres activités compatibles de façon entre autres à créer une activité pour les jours de pluie, créer un lieu de convergence. Pour attirer les entreprises à privilégier ce secteur, la Ville doit y concentrer ses efforts d'aménagement afin de le rendre le plus attrayant possible.

Il serait par contre peu opportun d'interdire ou restreindre les activités commerciales et touristiques ailleurs sur le boulevard Perron puisque les initiatives des intervenants privés sont souvent contraintes par la disponibilité foncière. En d'autres mots, la stratégie de mise en œuvre ne doit pas tant reposer sur le zonage que sur des interventions visant à rendre le secteur choisi plus attrayant (et idéalement plus facile à mettre en valeur) pour les entreprises, et ce via des interventions fortes de la Ville en matière d'aménagement urbain.

Ceci dit, le zonage et les autres règlements d'urbanisme seront utiles afin d'encadrer l'implantation, la dimension et l'architecture des bâtiments. Ils devront favoriser non seulement une diversité de petits commerces et de résidences, mais aussi l'atteinte d'une densité de type « noyau villageois ou hameau » afin de créer des milieux de vie animés et conviviaux, favorisant la fréquentation du site par les piétons. Les normes architecturales devront également favoriser l'emploi de formes et de matériaux typiques de l'architecture maritime ou champêtre. Les matériaux de nature synthétique tels le vinyle sont à proscrire.

2.1.4 Développer le produit « tourisme familial »

Le village touristique maritime pourrait appeler dans son prolongement le développement d'un autre produit d'appoint, soit celui du tourisme familial. Divers projets peuvent être mis de l'avant afin d'accroître l'attrait du produit estival, notamment les suivants :

- ❑ le complexe aquatique intérieur, tel qu'indiqué précédemment;
- ❑ l'amélioration du terrain de golf : il faut rehausser la qualité du site et du club house; on pourrait y ajouter un golf miniature;
- ❑ une piste pour le patin à roues alignées : on pourrait fermer l'avenue du Parc à la circulation et la réserver aux patineurs, cyclistes et piétons;
- ❑ le développement du réseau cyclable; il faut aménager des parcours sécuritaires et agréables, répondant à divers besoins - vélo de route, vélo de montagne, randonnées de longueur variable;
- ❑ la création d'un circuit du patrimoine : l'Écomusée Tracadièche pilote déjà un tel projet.

2.1.5 Développer l'offre en tourisme de plein air

En plus de son caractère maritime, Carleton-sur-Mer offre l'avantage de son arrière-pays donnant accès aux ressources forestières et à des paysages spectaculaires. La progression offerte de la mer à la montagne et de la montagne à la mer permet une multitude d'activités de plein air favorisant à la fois l'attraction et la rétention.

Il va sans dire que les activités nautiques constituent un axe de développement important pour soutenir le produit estival. L'organisation de l'offre à cet égard peut se traduire par une gamme d'activités allant de la croisière familiale à la pêche sportive en passant par le nautisme et la plongée notamment.

Du côté montagne, le Mont Saint-Joseph et la base de plein air Les Arpents Verts constituent les bases à partir desquelles peuvent rayonner les activités de plein air. On pense à différentes formes de randonnées avec ou sans hébergement en montagne, comme la randonnée pédestre et le vélo de montagne.

Les activités hivernales doivent aussi être développées, que ce soit du côté de Saint-Omer ou de Carleton. On aura notamment avantage à consolider la base de plein air Les Arpents Verts en y développant le réseau de sentiers de ski de fond, en y aménageant des sentiers pour la raquette et possiblement pour le traîneau à chiens.

Le réseau cyclable, sur route et hors route, doit être développé davantage puisqu'il répond aux besoins d'une clientèle sans cesse croissante, aussi bien locale que touristique d'ailleurs.

2.1.6 Affirmer le tourisme de santé

Le tourisme de santé peut se traduire par le déploiement de cette thématique sur l'ensemble des services offerts dans la municipalité. La santé peut être mise à profit de façon globale. L'exemple de produit touristique le plus classique est évidemment le thermalisme, d'ailleurs déjà exploité à Carleton-sur-Mer. Mais il est possible de pousser encore plus loin le concept et de teinter autant que possible la municipalité de cette thématique. Jusqu'à preuve du contraire, l'exceptionnelle qualité de l'air et de l'environnement en général s'y prête bien. Il s'agit d'atouts à préserver.

En outre, les établissements commerciaux et de services ont l'opportunité d'opter pour un tel positionnement pouvant se traduire dans l'alimentation, mais aussi dans l'offre d'activités saines par l'ajout de centres de santé, de relaxation, etc. Ces quelques exemples démontrent le potentiel qu'offre la thématique, en autant qu'on y adhère de façon globale et qu'on développe un milieu de villégiature cohérent avec cette attitude : la préoccupation doit se manifester entre autres dans la qualité de l'air et de l'eau, dans le choix des activités et dans les services.

Une ville en santé, c'est aussi un milieu qui favorise l'activité physique. La Municipalité pourrait à cet égard être impliquée dans la mise en place de réseaux de randonnée de toutes sortes, que ce soit autour du barchois de Carleton, à la base de plein air Les Arpents Verts ou en lien avec celle-ci et le mont Saint-Joseph par exemple.

2.1.7 Améliorer les infrastructures publiques

Plusieurs composantes actuelles qui s'intègrent harmonieusement dans le positionnement de la ville requièrent des interventions importantes. Il faut en particulier mentionner les suivantes :

- correction du havre polyvalent pour lui permettre de mieux protéger les embarcations et d'en accueillir un plus grand nombre;
- réalisation de liens récréatifs (pistes cyclables, sentiers...) autour du barchois de Carleton; il serait pertinent également d'aménager des liens entre les pôles d'hébergement touristique et les pôles d'activité;
- création de liens cyclables et pédestres entre les secteurs urbains de Carleton et Saint-Omer, vers la base de plein air Les Arpents Verts, entre la base de plein air et le ruisseau de l'Éperlan;
- amélioration de la halte routière Place du Vieux Quai;
- amélioration du Club House du terrain de golf;
- amélioration du lien pour accéder au mont St-Joseph : la voie d'accès actuelle paraît de moins en moins sécuritaire;
- mise en valeur des plages;
- amélioration du boulevard Perron, en particulier pour le rendre plus convivial au piéton : l'élargissement et réfection des trottoirs, l'enfouissement de fils, la plantation d'arbres et l'aménagement de places destinées à mettre en valeur les vues sur la mer constitueraient des interventions pertinentes, surtout dans les deux secteurs centraux.

2.1.8 Protection et mise en valeur du paysage

Les positionnements économique (vocation touristique) et touristique (villégiature en milieu maritime) de Carleton-sur-Mer requièrent une attention globale en matière de paysages. La Ville et les intervenants se doivent de prêter une attention constante aux aménagements susceptibles d'affecter la qualité du paysage, tant le paysage bâti que le paysage naturel. Cette orientation est développée davantage à la section 2.4.

2.2 Créer des conditions favorables à la diversification économique en misant sur des activités compatibles avec le positionnement touristique

La diversification de l'activité économique constitue une nécessité pour éviter sa fragilité, pour encourager les jeunes à s'établir à Carleton-sur-Mer et pour répondre aux besoins locaux et régionaux.

Plusieurs activités économiques pourraient constituer un complément approprié, à la fois compatible avec la vocation touristique et avec les potentiels du territoire. La municipalité représente déjà un bon pôle de services dans la région grâce en particulier à ses diverses institutions d'enseignement. Par contre, les tendances démographiques et les fermetures d'usines dans la région pourraient avoir un impact négatif sur les commerces et services, y compris les services publics qu'une population de moindre envergure ne pourrait plus s'offrir. Si la démographie devient un enjeu fondamental, la santé de l'économie devient primordiale afin d'attirer de nouveaux ménages et de retenir la main-d'œuvre locale et régionale.

2.2.1 Promouvoir l'agriculture tout en intégrant avec précaution les activités d'élevage

L'agriculture et en particulier l'agriculture biologique s'avèrent très pertinentes et pourraient être porteuses de retombées pour Carleton-sur-Mer pour les raisons suivantes :

- compatibilité d'usage avec le tourisme;
- complémentarité de l'agriculture et du tourisme :
 - produits frais pour les touristes;
 - possibilité d'activités agro-touristiques;
 - création d'un marché public;
- qualité des sols;
- possibilité de création de petites entreprises dans le secteur de la transformation;
- possibilité de marché pour des spécialités en émergence;
- authenticité : conforme aux potentiels locaux, vocation traditionnelle de Carleton-sur-Mer;
- disponibilité de la formation professionnelle.

L'agriculture biologique offre de belles opportunités. Sa compatibilité avec le tourisme milite en faveur de la protection et la mise en valeur des sols à bon potentiel de manière générale. Les sols et les activités agricoles se trouvent principalement dans la zone agricole décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*; quelques établissements implantés le long de la route 132 se trouvent en partie à l'extérieur de la zone agricole. La Municipalité protège la zone et les activités agricoles en y limitant les activités non agricoles.

Il y a lieu toutefois d'être préoccupé par les tendances actuelles qui pourraient amener dans la Baie-des-Chaleurs des installations d'élevage à forte charge d'odeurs. On doit en particulier penser à l'élevage de porcs compte tenu que les terres disponibles pour un tel élevage sont de moins en moins nombreuses dans les régions agricoles du Québec. Un tel élevage risquerait d'avoir des impacts sur le développement touristique surtout si la Ville fait la promotion de la grande qualité de l'air à Carleton-sur-Mer. D'une part, la Ville adoptera une réglementation concernant les distances séparatrices à respecter pour les installations d'élevage; d'autre part, le Conseil pourrait, en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, fixer des conditions lors de demande de permis pour une porcherie. La Ville pourrait également assujettir de tels élevages à la production de plans

d'implantation et d'intégration architecturale de façon à baliser l'aménagement de l'installation d'élevage projetée.

2.2.2 Promouvoir la mariculture et l'aquaculture

La mariculture s'avère tout aussi pertinente pour Carleton-sur-Mer que l'agriculture biologique, à peu près pour les mêmes raisons :

- compatibilité d'usage avec le tourisme; partage de certaines infrastructures comme le havre;
- complémentarité avec le tourisme :
 - produits frais pour les restaurateurs;
 - possibilité de participation à l'activité d'un marché public;
- possibilité de création de petites entreprises dans le secteur de la transformation;
- authenticité : conforme aux potentiels locaux, vocations traditionnelles de Carleton-sur-Mer;
- disponibilité de la formation professionnelle.

Après plusieurs années de développement, la mariculture connaît un développement intéressant qui pourrait faire de Carleton-sur-Mer un pôle de la culture de moules, oursins, myes et pétoncles. Une grande partie de la pratique maricole se déroule dans la baie des Chaleurs à la hauteur de Carleton-sur-Mer. Afin d'encourager l'émergence de cette industrie, les gouvernements proposent plusieurs mesures dont des mesures fiscales favorisant la recherche scientifique, le développement expérimental ainsi que la création de nouvelles entreprises. Une augmentation de la production pourrait permettre la création de petites entreprises de transformation ou d'entreprises connexes à ce secteur d'activité. La zone industrielle de Saint-Omer, à l'embouchure de la rivière Stewart, pourrait très bien devenir le lieu d'établissement d'un parc maricole, compte tenu de ses divers avantages (eau douce, eau salée, disponibilité de terrain, facilité d'accès).

2.2.3 Développer l'énergie éolienne

L'éolien, régi par une réglementation appropriée constitue un autre créneau compatible avec la vocation de Carleton-sur-Mer :

- énergie renouvelable et propre;
- potentiel éolien reconnu;
- possibilité de dissimuler les tours et donc de minimiser l'impact sur le paysage;

- éloignement de l'agglomération urbaine et donc absence d'impact sonore pour les résidents;
- énergie qui pourrait alimenter des entreprises locales, par exemple dans le secteur agricole (notamment serricole).

L'entreprise Cartier Énergie a déjà procédé à l'implantation de plusieurs tours de 80 mètres de hauteur sur les plateaux situés en retrait des secteurs urbains et touristiques. Le parc éolien est installé à quelques 5 kilomètres de la côte environ. L'impact visuel pour les résidents et les touristes est minime.

2.2.4 Favoriser le développement de la petite industrie et l'émergence d'entreprises

La plupart des nouvelles entreprises établies à Carleton-sur-Mer au cours de la dernière décennie se sont installées dans des bâtiments existants, notamment des bâtiments commerciaux devenus vacants. Ces implantations industrielles en zone commerciale et mixte ne sont certainement pas idéales, mais elles répondent aux besoins de diversification de l'activité économique. D'une part, il faut chercher à contrer ce phénomène en attirant plutôt les entreprises dans les sites industriels en retrait des axes principaux, tels celui de la route St-Onge, conçu à cet effet. Ce site présente toutefois plusieurs contraintes, dont des zones humides et une difficile desserte en aqueduc et égouts.

D'autre part, il faut prévoir des conditions d'intégration pour les implantations industrielles en zone commerciale compte tenu de la sensibilité du milieu d'insertion. Les bâtiments agricoles sous-utilisés peuvent également présenter des opportunités similaires.

D'autres zones industrielles existantes sont reconnues et conservent leur statut. C'est le cas dans deux sites situés dans le secteur St-Omer, près de la rivière Stewart (au nord et au sud de la route 132) et de quelques sites dans le secteur Carleton, notamment celui accessible via la rue de la Gare, près de la voie ferrée. Quelques entreprises industrielles isolées sont situées ailleurs sur le territoire et constituent des zones industrielles au règlement de zonage.

Le secteur du quai de Carleton risque aussi d'être attirant pour certaines entreprises industrielles ou para-industrielles (ex. dans le domaine du transport). En raison des enjeux relatifs au développement touristique dans le secteur de la route du Quai, de telles opportunités devraient être évaluées au cas par cas.

La Ville de Carleton-sur-Mer est favorable de manière générale au démarrage de nouvelles entreprises, qu'elles soient industrielles ou de services. Cette orientation se traduit par une ouverture de la réglementation à l'installation de très petites entreprises à titre d'usage complémentaire à l'habitation dans certains secteurs. Les entreprises de services (en particulier les services professionnels et certains services personnels comme les salons de coiffure) sont autorisées dans les zones résidentielles en général. C'est le cas également des activités artisanales et des ateliers d'art à l'extérieur des noyaux urbains. Ces activités doivent cependant être réglementées de façon à préserver la qualité de vie des voisins et inciter les entreprises à se relocaliser dans des zones industrielles ou commerciales lorsque vient le moment de prendre de l'ampleur.

2.2.5 Favoriser l'exploitation forestière à l'extérieur des secteurs sensibles

Bien que la foresterie soit peu développée sur le territoire municipal, certaines portions pourraient offrir des potentiels d'exploitation. La Municipalité favorise cette activité dans la mesure où elle ne compromet pas l'activité touristique. Il est donc important de préserver le paysage, notamment celui que l'on perçoit depuis la côte et aux abords du mont St-Joseph. Des mesures réglementaires pourraient alors baliser l'exploitation forestière dans les secteurs sensibles.

2.3 Structurer le développement urbain

2.3.1 Rentabiliser les sites et les secteurs desservis

Rentabiliser les sites et les secteurs déjà desservis est un objectif important permettant d'assurer la durabilité des investissements et donc de limiter les investissements futurs. Afin notamment d'atteindre cet objectif de rentabilisation, la Ville doit concentrer son développement urbain à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation. Le périmètre d'urbanisation de Carleton-sur-Mer, qui doit être conforme au schéma d'aménagement de la MRC, compte encore amplement d'espace pour recevoir le développement futur. Il correspond par ailleurs à la délimitation de la zone agricole protégée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Cet effort de rentabilisation vise autant le secteur résidentiel que les secteurs commercial et industriel. Cependant, il faut bien comprendre que la rentabilisation recherchée ne doit pas empêcher des opportunités d'investissements qui pourraient avoir d'importantes répercussions sur la fiscalité et l'économie de la ville. C'est le cas en particulier des grands projets industriels qui auraient des besoins très spécifiques en termes de

localisation et de superficie et qui, malgré l'absence d'opportunités apparentes, pourraient voir le jour à Carleton-sur-Mer; ils justifient une analyse ad hoc afin d'évaluer leur compatibilité, leur possibilité d'intégration urbaine et les conditions nécessaires à leur intégration.

2.3.2 Assurer une continuité dans le développement de la trame urbaine

La rentabilisation des services concerne aussi bien les équipements et utilités publics et privés que les infrastructures municipales. Non seulement il faut donc chercher à contenir le développement urbain à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, mais en outre, il faut chercher à concentrer l'activité urbaine dans les deux secteurs centraux de façon à favoriser la proximité, l'utilisation des services, éviter de dupliquer certains équipements publics, minimiser les déplacements et favoriser une certaine synergie propre à la concentration des activités non résidentielles.

Cet objectif se traduit essentiellement à travers de nouveaux quartiers résidentiels aménagés dans le prolongement des secteurs déjà construits ou des commerces qui s'implantent ou qui s'agrandissent à même les terrains vacants dans les secteurs commerciaux. Il s'applique aussi pour les entreprises industrielles qui s'établissent près d'autres entreprises déjà établies dans les secteurs prévus à cette fin.

De plus, l'ajout de nouveaux accès privés à la route 132 devra être limité. Puisque cette voie de circulation représente la seule route donnant accès à Carleton-sur-Mer, les contraintes pouvant nuire à la circulation et augmenter les possibilités d'accidents doivent être limitées. Afin d'atteindre cet objectif, la Ville exigera des terrains plus larges lorsqu'ils donnent sur la route 132 et qu'ils ne sont pas desservis.

2.3.3 Consolider le centre-ville du secteur Carleton

La création d'un noyau commercial plus dense

Les établissements commerciaux du centre-ville sont parsemés ici et là sur environ 2,5 kilomètres le long du boulevard Perron. Il n'existe pas de noyau commercial uniforme et bien structuré, mais plutôt plusieurs segments à vocation plus ou moins bien définie. Le centre-ville souffre donc d'une absence de continuité et d'une faible densité. Il est ainsi privé d'une synergie commerciale importante.

La fonction commerciale pourrait être densifiée entre la rue A.-Bernard et la rue Tracadièche de façon à créer un noyau organisé d'activités répondant en outre aux besoins des résidents et des commerçants en matière d'offre commerciale et de stationnement. Ce secteur comporte déjà des surfaces commerciales importantes. Il suffirait de lui procurer davantage de continuité commerciale pour en faire un meilleur générateur d'animation, d'échanges, de rencontres et de sociabilité.

L'amélioration de la diversité commerciale axée sur l'image touristique maritime

Sur le boulevard Perron, dans le prolongement d'un éventuel « village touristique maritime » (dans le secteur de la route du Quai), il faudrait envisager d'y concentrer les activités commerciales destinées aux touristes dans le but de créer une saine animation.

Bon nombre d'établissements d'hébergement, de commerces et de points de rencontres tels les restaurants, bars et salle de spectacles se retrouvent à proximité de la route du Quai. Des projets visant à revitaliser ce secteur sont en cours avec le soutien notamment de la fondation Rues Principales. Par des mesures particulières, tant au niveau de l'architecture, de l'aménagement des terrains que du traitement de la rue, on favoriserait cette concentration et donc la création d'un lieu où bon nombre de commerces et services diversifiés seraient présents et accessibles à distance de marche. Il serait particulièrement approprié de profiter des vues sur la mer et le barchois et de créer de petites places publiques qui se prêtent à la détente.

2.3.4 Mettre en œuvre des conditions favorables au développement urbain

Le développement de Carleton-sur-Mer au cours des 15 dernières années a démontré la difficulté qu'on peut avoir à concilier des objectifs comme les trois précédents avec les opportunités et contraintes propres aux promoteurs (petits et grands, privés et publics). Le pouvoir de zonage ne suffit pas à infléchir le développement dans le sens souhaité. Les promoteurs doivent composer avec diverses contraintes pour réaliser des projets qui, en regard des orientations précédentes, peuvent au mieux paraître des compromis acceptables. Pour atteindre les orientations municipales, il faut aussi mettre en place des conditions favorables.

En matière de développement commercial, il faut créer des conditions avantageuses qui vont attirer les bonnes entreprises au bon endroit. Pour réaliser le « village touristique maritime », la Municipalité doit contrôler les propriétés nécessaires et mettre en place des conditions d'accueil pouvant avoir un effet moteur : aménagement d'espaces publics (place publique, trottoirs, plantations), d'aire de stationnement, de voies d'accès au besoin.

En somme, il faut créer ou bonifier des opportunités et s'assurer que les entreprises qui en profiteront sont pertinentes pour l'atteinte des objectifs. La création d'une réserve foncière serait certainement un outil des plus efficaces pour infléchir le développement dans le sens souhaité.

2.4 Assurer la qualité de vie et la qualité de l'environnement en souscrivant aux principes du développement durable

La protection et la mise en valeur de l'environnement à Carleton-sur-Mer n'est pas seulement un enjeu lié à la conservation de la nature. Il s'agit également d'un enjeu de développement économique et de sécurité publique. Quant à la qualité de vie, elle résulte de nombreux paramètres : entre autres, la disponibilité des services (publics et privés, de toutes natures, mais en particulier en éducation et santé), la qualité de l'environnement, la vitalité économique et la vitalité culturelle.

2.4.1 Assurer la sécurité des personnes et des biens

Les zones d'érosion

À l'été 2004, une étude³ a été réalisée afin de déterminer les risques d'érosion des berges de la baie des Chaleurs à la hauteur de Carleton-sur-Mer. Cette étude a permis de démontrer la présence d'une érosion maritime active sur la plus grande partie des rives de la ville longeant la baie des Chaleurs. Ce phénomène se déploie à une vitesse qui varie selon la qualité des sols et selon la dénivellation et la pente des talus. Elle varie de nulle à 0,5 mètre par année. Sur un horizon de 50 ans, certains talus auront donc reculé de 25 mètres et d'autres seront demeurés à peu près stables.

Il semble par ailleurs convenu par la plupart des observateurs que les événements climatiques qui dégradent les côtes surviennent de plus en plus souvent et avec plus d'intensité. Les changements climatiques expliqueraient ces phénomènes. Si aucune mesure n'est prise pour protéger les talus, ceux-ci continueront de se dégrader, à la vitesse moyenne mesurée par les ingénieurs, et peut-être même à plus grande vitesse selon la rigueur du climat. Des mesures peuvent être prises pour protéger les talus contre l'érosion. L'étude de 2004 recommande, entre autres, de procéder au « durcissement » de la ligne de rivage et à l'aménagement des talus. Étant donné qu'une grande partie du développement s'est effectué près des rives et que ces rives ainsi que la vue offerte attirent les gens, il est important de voir à l'évolution de la situation et à régir les implantations à proximité de ces zones. À défaut de procéder à un tel durcissement, des normes de protection s'imposent afin de protéger les biens et les personnes.

D'autres zones d'érosion, que l'on peut consulter à l'annexe V, sont également identifiées ailleurs sur le territoire, soit notamment en bordure du ruisseau Bastien et dans certaines pentes constituant les flancs de montagne.

La topographie de Carleton-sur-Mer offre plusieurs secteurs de moyennes et fortes pentes. Aucun risque de glissement de terrain n'est connu mais des risques d'érosion sont présents. Ainsi, tout talus de forte pente mérite une protection en raison des risques d'érosion.

³ VILLE DE CARLETON, mai 2004. Érosion des berges de la ville de Carleton – St-Omer, Étude géotechnique. Préparé par Technisol, Rimouski, 22 pages et annexes.

Les zones inondables

Aucune zone inondable n'est cartographiée ni officiellement identifiée. Selon le service d'hydrographie de l'Institut Maurice Lamontagne, la ligne naturelle des hautes eaux de la baie des Chaleurs se situerait à l'élévation géodésique 1,59 mètre, ce qui correspondrait à la zone inondable 0-2 ans et départagerait le littoral et la rive sur le territoire de Carleton-sur-Mer. Conformément à la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables*, les interventions autorisées dans le littoral sont très peu nombreuses et seront sévèrement réglementées.

Par ailleurs, les fortes marées d'automne et de printemps peuvent inonder des terrains situés nettement plus haut que la ligne naturelle des hautes eaux. Avec l'élévation du niveau de la mer et les effets du réchauffement climatique, les abords de la baie des Chaleurs seront de plus en plus assujettis aux événements dévastateurs. Les principes de prudence et de prévoyance dont on doit tous faire preuve face à des risques de sinistre, comme le veut la *Loi sur la sécurité civile*, incite la Ville à protéger certaines portions du rivage qui ont déjà été envahies par les grandes marées. Ces zones cartographiées au plan des affectations du sol devront être considérées comme des zones de grand courant ou zones de récurrence 0 - 20 ans. Lorsqu'une cartographie officielle sera produite par les autorités compétentes, le cas échéant, il faudra apporter les ajustements nécessaires à la délimitation de cette zone inondable.

Dans l'immédiat, la zone de protection affectera surtout le banc de Carleton et le banc Larocque. Afin de protéger le camping de Carleton, ses structures, les investissements qui y ont déjà été consentis et son accès, il faudra aménager et entretenir un ouvrage de protection à l'extrémité ouest du camping, sur le bord de la mer.

2.4.2 Préserver les ressources et les milieux naturels sensibles

Les milieux naturels à prendre en considération sont illustrés à l'annexe III. Ces milieux doivent être pris en compte lors de toute nouvelle intervention relative à l'aménagement du territoire. Dans la mesure du possible, la réglementation d'urbanisme doit prévoir des mesures de protection pour chacun de ces milieux.

La forêt urbaine

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, plusieurs secteurs sont actuellement boisés. Bien souvent, lors des nouveaux développements, les promoteurs font table rase et ne

gardent que quelques arbres qui auront tôt fait de dépérir puisque leur milieu naturel aura été détruit. Les nouvelles façons de faire en urbanisme privilégient la protection de lisières boisées et de massifs forestiers de manière à conserver une partie du boisé résiduel. Ce type d'aménagement a l'avantage de rehausser la qualité d'un milieu, d'améliorer la qualité de l'air, de diminuer les îlots de chaleurs et d'augmenter la rétention d'eau des terrains.

Les barachois

Les barachois des secteurs Carleton et Saint-Omer résultent du déplacement de la matière par les cours d'eau et représentent des haltes pour une variété d'oiseaux. Le barachois de Carleton, en plus d'accueillir des fonctions urbaines est reconnu officiellement par le ministère de la Faune et des Parcs afin d'en préserver l'intégrité écologique alors que celui de Saint-Omer est reconnu comme halte migratoire par le Service canadien de la faune.

Le barachois de St-Omer doit être protégé intégralement et ne devrait supporter aucune autre intervention humaine que des lieux d'observation et interprétation qui nécessiteraient d'être aménagés de façon respectueuse de l'environnement. L'île Laviolette doit être considérée comme secteurs de conservation intégrale. Plusieurs espèces y évoluent, notamment un papillon en voie de disparition (satyre fauve). On y trouve également des bancs de crustacées et une colonie de héron.

L'extrémité du banc de Carleton doit également être protégée, mais peut supporter une activité humaine extensive, tels sentier récréatif, observatoire, interprétation du patrimoine naturel et historique, activités de plage en dehors des zones sensibles, le cas échéant, comme les talus érodables et les aires de nidification. L'île contenue dans le barachois sera protégée à titre d'aire de conservation.

La baie des Chaleurs offre des rives propices à l'aménagement de plages. Une grande partie de ces rives n'est pas exploitée. Les rivages permettent également la cueillette de coquillages et d'agates. Certaines rives doivent être stabilisées pour en éviter l'érosion, tel qu'indiqué à la section précédente.

L'annexe III illustre notamment les types de milieux formant les berges en bordure de la baie des Chaleurs (falaise meuble, rocheuse, flèche littoral, terrasse de plage...). Ces milieux demeurent sensibles et devront faire l'objet de normes réglementaires afin d'assurer leur intégrité de manière à protéger l'environnement mais aussi la sécurité publique.

Les rives et le littoral des lacs et cours d'eau

La protection des lacs et cours d'eau est aujourd'hui reconnue comme une nécessité. Conformément à la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables*, différentes mesures seront prises dans la réglementation pour assurer cette protection : principalement, il s'agit de limiter les usages et interventions sur le littoral et dans la bande riveraine et de prévoir des normes de lotissement minimales qui assurent un espace suffisant pour construire à l'extérieur de la bande riveraine, en tenant compte du fait qu'un terrain est desservi, partiellement desservi ou non desservi en aqueduc et égout.

En vertu du schéma d'aménagement, la bande riveraine des lacs dans le secteur St-Omer fait l'objet de mesures particulières qui devront être intégrées dans la réglementation d'urbanisme. Il s'agit des lacs Roy et Paradis.

Les sources d'eau potable

Nécessairement, il faut protéger les sources d'approvisionnement en eau potable. D'une part, il faut appliquer les normes du *Règlement sur le captage des eaux souterraines*. D'autre part, il est nécessaire de réglementer certaines interventions en bordure des cours d'eau alimentant les réseaux municipaux : il s'agit de la rivière Stewart qui alimente le secteur St-Omer, du ruisseau de l'Éperlan qui approvisionne le secteur Carleton et de la rivière Verte qui dessert la municipalité de Maria.

La qualité de l'eau de consommation représente un enjeu permanent pour la qualité de vie des citoyens. Qu'il soit question des puits reliés au réseau d'aqueduc municipal, des puits desservant des résidences privées non-reliés au réseau d'aqueduc, la vigilance est de mise. Ainsi, il faut interdire les usages susceptibles d'être nuisibles à proximité des prises d'eau potable publiques ou privées. En l'occurrence, la réglementation protégera les rives de ces trois cours d'eau en interdisant tous les usages dans une bande de protection, conformément au schéma d'aménagement de la MRC.

2.4.3 Éviter les impacts environnementaux dus à des activités anthropiques

Plusieurs activités anthropiques qui s'exercent sur le territoire de Carleton-sur-Mer ou qui sont susceptibles de s'y pratiquer peuvent avoir des impacts négatifs sur l'environnement. On pense aux sites d'extraction, aux lignes de transport d'électricité, aux éoliennes et à la foresterie pour ne nommer que celles-là. Ces activités méritent une attention particulière.

Les sites d'extraction

Par définition, les activités d'extraction impliquent une emprise toujours plus grande sur le milieu naturel. Néanmoins, ces activités répondent à des besoins de la communauté et sont même essentielles. Aussi, la réglementation adoptée par le Gouvernement du Québec est venue encadrer la pratique de ces activités et mieux protéger l'environnement. Le *Règlement sur les carrières et sablières* qui découle de la *Loi sur la qualité de l'environnement* prévoit déjà des distances minimales à respecter entre les nouveaux sites d'extraction et les zones résidentielles, commerciales et institutionnelles. Une distance minimale doit aussi être respectée entre un tel site et une voie de circulation. Ce règlement qui contient également d'autres dispositions devrait assurer une protection adéquate de l'environnement. À cela la Municipalité peut ajouter son pouvoir de « zoner ». Ainsi, les nouvelles activités d'extraction ne seront pas autorisées à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

Les rejets d'eau usée

Conformément à la réglementation en vigueur en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, la Municipalité applique des dispositions visant à protéger la contamination du sol, de l'eau souterraine et des lacs et cours d'eau par les rejets d'eau usée. D'une part, la Municipalité exige des dimensions de terrain qui permettent la saine gestion des eaux usées sur les terrains non desservis en aqueduc et égout. D'autre part, elle applique le *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées* de façon à assurer la mise en place de systèmes appropriés pour le traitement des eaux usées.

La gestion des matières résiduelles

Le dépôt en tranchées aménagé dans le secteur St-Omer sera fermé prochainement. Suite à cette fermeture, la Ville disposera des déchets dans un lieu d'enfouissement technique qui sera situé dans la localité de St-Alphonse, dans la MRC de Bonaventure. D'ici là, les normes réglementaires relatives à ce type de dépôt devront être reconduites.

On prévoit qu'il sera relocalisé dans la MRC de Bonaventure. Aucune nouvelle infrastructure n'est requise à cet effet sur le territoire de Carleton-sur-Mer.

L'intégration des activités industrielles

Lors du choix d'un emplacement, les entreprises industrielles profitent des opportunités immobilières qui s'offrent à elles au moment de l'implantation. Les bâtiments

commerciaux ou industriels abandonnés ainsi que les bâtiments agricoles sous-utilisés représentent souvent les meilleures opportunités. Plusieurs cas semblables se sont présentés au cours des 15 dernières années. Certes, la communauté doit se montrer favorable au développement de l'entreprise. Mais, considérant que la localisation n'est pas toujours optimale, la Ville doit préconiser des mesures qui atténuent ses inconvénients. Des dispositions réglementaires sont alors prises pour assurer la meilleure intégration possible : aménagement de zone tampon, plantations obligatoires, localisation des aires de chargement/déchargement, localisation de l'entreposage extérieur.

C'est le cas notamment d'entreprises qui s'implanteraient dans l'axe commercial-touristique de la route 132 ainsi que dans les secteurs résidentiels. Des mesures semblables sont également nécessaires à la périphérie de certaines zones industrielles afin d'harmoniser l'intégration des entreprises et le développement des zones voisines.

Les antennes de télécommunication et les éoliennes

Tel qu'indiqué précédemment, il y a présentement un parc éolien sur les plateaux dans le secteur Carleton. Ce projet n'a pas d'impact visuel sur l'environnement compte tenu de sa localisation. Afin d'assurer la protection de l'environnement, tout autre projet de cette nature devra faire l'objet d'une évaluation ad hoc avant d'être autorisé par la Municipalité.

De la même façon, seules les antennes de télécommunication existantes seront autorisées sur le territoire municipal.

La circulation routière

La circulation sur le boulevard Perron est reconnue pour être peu compatible avec la vocation de la ville, en particulier dans les deux centres-villes. Certes, le projet de voie de contournement évoqué depuis fort longtemps permettrait de solutionner cet inconvénient. Par contre, un tel projet aurait aussi de nombreux impacts fort importants pour Carleton-sur-Mer, en particulier des impacts sur l'activité commerciale et sur la qualité de vie dans d'autres portions de la ville.

Le plan d'urbanisme préconise plutôt la recherche de mesures visant à atténuer les impacts du trafic sur le boulevard Perron. Les solutions, qui ne peuvent être mises en place qu'en collaboration avec le ministère des Transports du Québec, supposent des réaménagements de voirie de façon à ralentir la circulation et rendre les déplacements piétonniers plus confortables et plus sécuritaires : on pense à l'ajout de trottoirs,

d'aménagements paysagers et au resserrement du paysage dans les secteurs les plus centraux.

2.4.4 Procurer aux résidents, visiteurs et villégiateurs une offre de qualité en matière de parcs, espaces verts et équipements communautaires

À cet égard, l'enjeu pour Carleton-sur-Mer consiste surtout à maintenir les acquis compte tenu des efforts à faire pour stabiliser sinon accroître la population locale. Par contre, l'offre en parcs, espaces verts et équipements communautaires pourrait certainement s'améliorer en tirant profit des opportunités de développement touristique. À titre d'exemple, la mise en place d'un réseau cyclable, le développement du réseau de randonnée, l'amélioration de la marina, sont toutes des interventions qui profiteraient aussi bien aux résidents qu'aux touristes.

2.4.5 Protéger et favoriser la mise en valeur du patrimoine bâti

Carleton-sur-Mer compte encore bon nombre de bâtiments d'intérêt patrimonial : 42 sont considérés comme ayant une valeur exceptionnelle. Seul le secteur de l'église St-Joseph fait l'objet d'une certaine protection. Le *Frigidaire* a fait l'objet d'une citation à titre de monument historique par la Ville en 2000, mais a malheureusement été démoli. Le secteur de l'église à Carleton est quant à lui assujéti à un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

La portée de ce règlement pourrait être étendue de façon à protéger également les bâtiments ayant une valeur exceptionnelle. Une réglementation visant à interdire inutilement leur démolition serait également à-propos.

Aussi, il faut conserver, par le biais d'une réglementation appropriée, l'homogénéité architecturale et le potentiel scénique du boulevard Perron. Certaines portions du boulevard Perron dans les secteurs centraux devraient faire l'objet d'une réglementation sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale afin d'assurer la création et le maintien d'un paysage bâti respectueux de l'héritage architectural tout en procurant une image davantage accueillante et originale pour le visiteur. Ces mesures devraient surtout porter sur l'architecture et l'affichage commercial.

3. LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS DE SON OCCUPATION

3.1 PRÉSENTATION

Les affectations du sol traduisent les volontés de la Ville de Carleton-sur-Mer quant à la vocation des différentes parties du territoire. Il s'agit donc de définir ces vocations qui constituent, somme toute, des regroupements d'activités compatibles aptes à satisfaire les orientations de la Municipalité en matière d'aménagement. Seront alors exposées ici la définition des différentes affectations du sol, les objectifs qui les sous-tendent et les usages autorisés dans chacune d'elles; mais d'abord seront exprimés certains principes d'interprétation et des précisions sur les usages dérogatoires.

3.2 PRINCIPES D'INTERPRÉTATION

3.2.1 Les grandes affectations du sol

Les grandes affectations du sol sont les suivantes :

- Ru - RÉSIDENTIELLE URBAINE
- Rr - RÉSIDENTIELLE-RURALE
- Rm - RÉSIDENTIELLE MAISONS MOBILES
- C - COMMERCIALE
- M - MIXTE RÉSIDENTIELLE ET COMMERCIALE
- I - INDUSTRIELLE
- Rec - RÉCRÉO-TOURISTIQUE
- A - AGRICOLE
- F- FORESTIÈRE
- P - PUBLIQUE
- Cn - CONSERVATION
- V - VILLÉGIATURE
- X - ZONE DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

3.2.2 Le plan des affectations du sol

Les affectations du sol sont cartographiées sur le plan des affectations du sol, ce plan faisant partie intégrante du plan d'urbanisme. Il est à noter que d'autres éléments figurent au plan des affectations du sol afin d'illustrer diverses intentions rattachées à des interventions ou des intentions particulières. Le périmètre d'urbanisation est présenté au plan des affectations du sol, mais n'est pas considéré comme une grande affectation du sol au sens du plan d'urbanisme.

3.2.3 Les limites d'une aire d'affectation

Les limites d'une aire d'affectation indiquée sur le plan des affectations du sol coïncident avec une des lignes suivantes :

- l'axe des voies de circulation actuelles et projetées;
- l'axe des servitudes d'utilités publiques;
- l'axe des cours d'eau;
- les lignes de lot ou de terrain et leur prolongement imaginaire;
- les limites du territoire de la municipalité;
- la limite de la zone agricole permanente;
- toute autre ligne indiquée spécifiquement sur le plan des affectations du sol.

Lorsqu'une limite d'une aire d'affectation suit à peu près une des lignes visées, la première est réputée coïncider avec la seconde. À noter que la limite des aires d'affectation à l'intérieur du périmètre d'urbanisation correspond à la limite du périmètre d'urbanisation, laquelle coïncide avec la limite de la zone agricole permanente; or, la zone agricole permanente ne respecte pas toujours la limite des lots et des terrains et suit parfois un tracé arbitraire. Afin d'assurer la conformité au schéma d'aménagement, la limite des aires d'affectation suit ce tracé arbitraire.

3.2.4 Les usages et les constructions autorisés dans les aires d'affectation

Les affectations du sol permettent de cerner la vocation actuelle et future des terrains ou des bâtiments dans chaque aire d'affectation. Plusieurs usages ou groupes d'usages peuvent être compatibles pour une même affectation du sol. Ces usages et groupes

d'usages compatibles par affectation sont listés à la section 4.5 et seront définis au règlement de zonage.

Certains usages sont autorisés sur tout le territoire municipal, soit les usages suivants :

- Infrastructures requises pour la distribution locale des services d'utilité publique;
- Infrastructures requises pour l'assainissement des eaux (incluant l'élimination ou la gestion des eaux usées et des neiges usées) et pour l'approvisionnement en eau potable;
- Voies publiques de circulation et de randonnée (pédestre, cyclable, équestre, de motoneige);
- Stationnement public;
- Administration municipale.

Dans l'ensemble, le plan des affectations du sol recherche l'équilibre entre la situation actuelle et la volonté de développement à long terme, et respecte les orientations énoncées précédemment.

Le règlement de zonage aura pour effet de préciser les usages autorisés par zone et sera donc souvent plus restrictif; en effet, une aire d'affectation peut couvrir plusieurs zones.

La réglementation précise aussi les usages autorisés en complémentarité avec un usage principal. Par exemple, elle doit prévoir que les gîtes touristiques sont autorisés comme usage complémentaire à une résidence.

3.2.5 Les densités d'occupation du sol

La densité se rapporte à l'intensité d'une utilisation du territoire et se mesure par un rapport entre l'importance d'un usage et une unité de territoire. La densité d'occupation du sol est exprimée ici par un nombre maximum de logements à l'hectare.

D'autres expressions de la densité d'occupation du sol peuvent apparaître à la réglementation d'urbanisme et il est possible que la réglementation soit plus sévère que le plan d'urbanisme.

Lorsqu'aucune mesure de densité n'est précisée pour une affectation du sol, il n'y a dans le plan d'urbanisme aucune restriction relativement à l'intensité de l'occupation du

territoire concerné compte tenu notamment de divers autres mécanismes qui viennent réguler l'intensité d'occupation du sol, par exemple la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* et la *Loi sur les biens culturels*.

3.3 PRÉCISION SUR LES USAGES ET CONSTRUCTIONS DÉROGATOIRES

En accord avec les orientations d'aménagement, le plan des affectations du sol génère, au profit de l'homogénéité, des distorsions à l'intérieur de certaines aires d'affectation déjà occupées au moment de l'adoption du plan d'urbanisme, créant ainsi des usages dérogatoires. Ces usages sont cependant protégés par droits acquis.

À titre d'exemple, si certains commerces de détail sont situés dans une aire d'affectation résidentielle et que ces usages ne sont pas autorisés dans cette catégorie d'affectation, il sera possible de poursuivre l'usage tout en étant conforme aux règlements. Aussi, il sera possible, dans une certaine mesure, d'extensionner un usage dérogatoire tel qu'il sera précisé à la réglementation.

De manière générale, un usage qui aura cessé durant une certaine période de temps devra être interrompu définitivement. La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* prévoit que cette période ne peut être inférieure à 6 mois. Un usage conforme ne pourra être modifié de façon à devenir dérogatoire, même si cet usage a déjà été dérogatoire. Un usage ou une construction dérogatoire qui devient conforme à la réglementation ne peut être exercé de nouveau de façon dérogatoire. La réglementation établira ce qui est considéré comme un remplacement d'usage donnant lieu à la perte des droits acquis.

Les constructions pourront également être dérogatoires par rapport à certaines normes de la réglementation. Les règlements d'urbanisme contiendront des dispositions pour les constructions dérogatoires, sur leur extension et sur leur modification. Il faut notamment prévoir que l'agrandissement d'une construction dérogatoire ne pourra être supérieur à 50 %. Un bâtiment détruit à plus de 50 % de sa valeur foncière pourra être remis à neuf sans être assujéti aux normes d'implantation sur le terrain. Cependant, il ne pourra être reconstruit qu'en conformité à la réglementation.

3.4 LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation n'est pas une affectation du sol bien qu'il figure sur le plan des affectations du sol. Il représente la limite de l'urbanisation selon les besoins évalués par la MRC et la Municipalité et selon les orientations de développement préconisées. Le

périmètre d'urbanisation correspond à une portion de territoire qui n'est pas assujettie à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

3.5 DESCRIPTION DES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DES DENSITÉS DE SON OCCUPATION

La description des grandes affectations du sol et des densités de son occupation présentée dans cette section se veut la plus exhaustive possible.

De façon générale, elle comprend une description globale de l'affectation, une liste des usages autorisés et compatibles et des prescriptions pour les densités d'occupation du sol.

3.5.1 Affectations RÉSIDENTIELLES (Ru et Rr)

La grande aire d'affectation Résidentielle urbaine (Ru) prévoit trois types d'affectations résidentielles selon les densités, soit les affectations de faible, de moyenne et de forte densité. Une aire d'affectation spécifique est également créée pour les secteurs de maisons mobiles ainsi que pour les secteurs résidentiels enclavés dans la zone agricole permanente, soit l'aire d'affectation Résidentielles-rurales (Rr).

Ces aires d'affectations ont pour but de protéger le caractère du milieu existant et en y permettant certains usages complémentaires à l'habitation.

Ces aires sont toutes situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation à l'exception des aires Résidentielles-rurales (Rr). La carte des densités du sol présentée à l'annexe II présente les différentes densités minimales ou maximales permises, et visant à satisfaire les différents besoins en matière d'habitation en offrant différentes typologies résidentielles selon les densités permises.

Les usages compatibles et les densités d'occupation du sol dans les aires d'affectations résidentielles sont présentés ci-après dans les aires d'affectation de faible, moyenne et forte densité. Ces dernières ne sont cependant pas illustrées au plan des grandes affectations du sol. Elles se traduisent uniquement sur la carte des densités du sol.

Résidentielle faible densité :

Conformément à la demande exprimée par les ménages, cette affectation vise à répondre aux besoins de la majorité en leur offrant la possibilité d'habiter une maison unifamiliale

isolée. Aussi, quelques maisons unifamiliales jumelées ou bifamiliales se sont, au fil du temps, ajoutées ici et là dans les zones de faible densité. Le plan d'urbanisme reconnaît cette situation et autorise dans les aires résidentielles de faible densité une certaine diversité de constructions. Les usages autorisés dans ces aires d'affectation sont les suivants :

- Résidence unifamiliale isolée avec ou sans logement d'appoint ;
- Résidence unifamiliale jumelée ;
- Résidence bifamiliale isolée.

Afin notamment d'encourager le démarrage d'entreprises, la Ville autorise également dans ces aires d'affectation certains usages de service complémentaires à l'habitation. On pense par exemple aux gîtes touristiques, aux services personnels comme les salons de coiffure et aux services professionnels (ex. : notaire, comptable, etc.).

La densité d'occupation du sol maximale autorisée dans ces aires d'affectation est de 20 logements à l'hectare.

La densité minimale y est fixée à 13 logements à l'hectare. Par contre elle pourra être établie à 8 logements à l'hectare maximum pour certains secteurs excentrés, par exemple le long de la 132 entre les secteurs de Carleton et de Saint-Omer.

Résidentielle moyenne à forte densité :

Les affectations résidentielles de moyenne à forte densité permettent de densifier certains secteurs en y implantant des habitations pouvant accueillir plusieurs ménages. Cette concentration de l'habitation permettra en outre la rentabilisation des infrastructures et services. Les typologies d'immeubles résidentiels compatibles avec cette affectation sont les suivantes :

- Résidence unifamiliale jumelée ou en rangée ;
- Résidence bifamiliale isolée, jumelée ou en rangée;
- Résidence trifamiliale isolée, jumelée ou en rangée;
- Résidence multifamiliale;

- Résidence communautaire (ex. : résidence pour personnes retraitées, semi-retraitées ou en perte d'autonomie).
- Résidence collective (ex. : maison de chambres).

Les services complémentaires à l'habitation y sont autorisés.

La densité d'occupation du sol minimale autorisée dans ces aires d'affectation est de 30 logements à l'hectare.

Résidentielle maison mobile (Rm) :

Les aires d'affectation résidentielle maison mobile (Rm) sont destinées exclusivement à répondre à une certaine demande pour l'installation de maisons mobiles. La seule aire d'affectation résidentielle maison mobile se situe à l'ouest de la route Leblanc dans le secteur St-Omer. On n'y autorise que les maisons mobiles et les services complémentaires à l'habitation.

La densité d'occupation du sol maximale autorisée dans ces aires d'affectation est de 25 logements à l'hectare.

Résidentielle rurale (Rr)

Les aires d'affectation résidentielle-rurales correspondent en majeure partie aux îlots déstructurés où des usages d'habitation sont déjà implantés.

La densité maximale est établie à 8 logements par hectare.

3.5.2 Affectation MIXTE RÉSIDENTIELLE ET COMMERCIALE (M)

Le plan d'urbanisme prévoit une aire d'affectation Mixte (M) correspondant au secteur compris approximativement entre la rue de la Gare et le secteur de l'église. Cette affectation vise à consolider la desserte en commerces et services de la ville tout en encourageant une concentration de l'offre en commerces, services et résidences dans le centre-ville. C'est là que se situe la plus forte densité, les plus grandes surfaces et la plus grande diversité commerciale de la ville. Le plan d'urbanisme reconnaît surtout un état de fait et démontre l'ouverture de la Ville face à des projets commerciaux. Néanmoins, la Ville pourra, à l'intérieur de ce long corridor, chercher par d'autres moyens à créer un

noyau commercial central plus dense et plus animé, apte à répondre aux besoins des piétons et des touristes.

Les activités compatibles dans les aires d'affectations commerciales sont les suivants :

- Résidence
- Commerce ;
- Services ;
- Industrie artisanale ;
- Loisirs.

Les environs de la route du Quai et le hameau commercial de Carleton-sur-Mer

La réglementation doit favoriser l'aménagement du hameau commercial projeté à l'entrée du banc de Carleton, dans un secteur situé de part et d'autre de la route du Quai approximativement entre le boulevard Perron et la rue du Parc. L'implantation et l'intégration architecturale doivent y être régies par règlement de façon à s'assurer que le développement soit conforme aux orientations du plan d'urbanisme.

En outre, le noyau du hameau commercial devrait comporter le moins possible d'aire de stationnement. Celles-ci devraient être situées en périphérie du hameau commercial et doivent éviter d'être situées devant les façades des commerces. Dans la mesure du possible, l'aménagement des stationnements devrait être sur rue (en banquette), le long de la route du Quai ou du boulevard Perron.

L'implantation des constructions, l'architecture des bâtiments, l'aménagement extérieur, l'affichage et le raccordement souterrain des services d'utilité publique sont autant d'objets qui doivent être réglementés afin de créer un tout cohérent, apte à répondre aux attentes des touristes et des résidents. On doit y autoriser la création d'un complexe immobilier comprenant plusieurs bâtiments sur un même terrain. Les usages autorisés au rez-de-chaussée doivent être directement en lien avec le projet de développement touristique. En vue de favoriser la réalisation du projet et la rentabilisation des bâtiments, on devrait autoriser l'utilisation de l'étage supérieur à des fins résidentielles ou de bureau.

L'affectation Mixte résidentielle et commerciale (M) vise aussi à reconnaître certaines opportunités commerciales le long de la route 132, et à reconnaître par endroits la

présence d'une certaine mixité d'usages. Ces aires d'affectations regroupent principalement des établissements commerciaux et de services (incluant les bureaux publics et privés) répondant aux besoins courants de la population locale de même que les bâtiments où cohabitent des usages résidentiels et commerciaux. Les aires d'affectation mixte sont destinées aux usages suivants :

- Résidences;
- Commerces;
- Services;
- Industrie artisanale.
- Parcs;
- Utilités publiques;
- Services publique;
- Stationnement public.

La densité d'occupation du sol maximale autorisée dans ces aires d'affectation est de 30 logements à l'hectare. Par contre elle pourra être établie à 8 logements à l'hectare maximum pour certains secteurs excentrés, par exemple le long de la 132 entre les secteurs de Carleton et de Saint-Omer ou encore dans la portion est du secteur de Carleton.

3.5.3 Affectation Commerciale (C)

Par cette affectation, la Ville souhaite reconnaître l'existence d'aires strictement réservées aux usages commerciaux. Elles sont situées le long du boulevard Perron à proximité des noyaux urbains.

Les usages compatibles pour ces aires d'affectation sont les suivants :

- Résidences;
- Commerces;
- Services;

- Industrie artisanale.
- Industrie peu contraignante
- Parcs;
- Utilités publiques;
- Services publique;
- Stationnement public.

La densité d'occupation du sol maximale autorisée dans ces aires d'affectation est de 30 logements à l'hectare.

3.5.4 Affectation INDUSTRIELLE (I)

Par cette affectation, la Ville souhaite favoriser l'émergence et l'essor des entreprises sans compromettre le paysage naturel et bâti. Les aires industrielles retenues correspondent à des sites industriels existants en plus du parc industriel de la route St-Onge.

Les aires d'affectation Industrielle (I) sont destinées aux usages suivants :

- Industrie artisanale;
- Industrie générales;
- Industrie d'extraction;
- Construction et travaux publics;
- Commerce.
- Commerce de gros et entreposage;
- Bar avec spectacles érotiques.

Cette affectation vise également le havre polyvalent de Carleton et ses abords, afin de reconnaître la cohabitation des activités portuaires avec certaines activités commerciales telles que les activités de loisirs, la restauration et les bars.

3.5.5 Affectation RÉCRÉO-TOURISTIQUE (Rec)

Cette affectation vise à reconnaître la vocation récréative de certains secteurs de la ville tels le mont St-Joseph, le terrain de golf et les haltes routières. Cette affectation est destinée à accueillir des aménagements et des équipements reliés à des activités récréatives et sportives de nature extensive.

De façon non limitative, les usages autorisés sont les suivants :

- Activités de loisir;
- Vente au détail de produits divers;
- Restauration et bars;
- Hébergement touristique.
- Récréation et villégiature

Par cette affectation, la Municipalité veut également assurer la protection du paysage montagneux perceptible depuis la côte et depuis le mont St-Joseph. On y autorise la pratique d'activités récréatives, la villégiature et l'hébergement touristique. Dans une certaine mesure, les activités présentant des contraintes au niveau du paysage, telles que la coupe forestière d'assainissement et l'extraction (ex. gravières et sablières) peuvent y être occasionnellement permises. Cependant la dimension paysagère devra être préservée et des mesures de mitigation efficaces devront être prescrites. Ainsi, l'exploitation forestière intensive n'y sera pas autorisée.

3.5.6 Affectation AGRICOLE (A)

Les aires d'affectation Agricole (A) correspondent à la zone agricole protégée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Conformément au schéma d'aménagement et à la loi, ces aires sont principalement réservées à la pratique de l'agriculture.

Les usages compatibles dans les aires d'affectation agricoles sont les suivants :

- Agriculture avec ou sans élevage;
- Résidence unifamiliale isolée avec ou sans logement d'appoint;
- Entreposage de l'équipement de la pêche ;
- Foresterie ;
- Piscicultures ;
- Industrie artisanale ;
- Loisir extérieur léger.

Les usages non-agricoles sont cependant assujettis à une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

Afin de participer au dynamisme de l'agriculture, la Municipalité favorise l'essor des activités complémentaires à l'agriculture sur les fermes, par exemple certaines activités agro-touristiques (les gîtes touristiques, la restauration à la ferme, les activités d'animation et de visite, l'auto-cueillette), certaines activités de transformation, certains services (comme les services vétérinaires et les services de recherche), ainsi que la vente des produits de la ferme, sous réserve d'un certain encadrement normatif, de façon à préserver le caractère agricole et assurer une bonne intégration avec le volet récréo-touristique de Carleton-sur-Mer.

Sont aussi autorisées certaines activités accessoires à l'habitation comme les ateliers d'artistes et d'artisans, les garderies en milieu familial, certains services professionnels et personnels. Afin de ne pas dévitaliser le périmètre d'urbanisation, de ne pas déstructurer le territoire agricole et de ne pas créer de pression ou de nuisance pour le voisinage, la réglementation devra prévoir des normes relatives à la taille maximale de ces usages.

Dans une certaine mesure, et sous réserve de l'autorisation de la CPTAQ, certaines activités industrielles d'extraction telles que les carrières et sablières sont permises à l'intérieur de cette affectation. Le potentiel agricole du territoire ne doit cependant pas être affecté, et des mesures de mitigation doivent être prescrites afin de préserver les paysages champêtres.

La densité d'occupation du sol maximale autorisée dans ces aires d'affectation est de 4 logements à l'hectare.

3.5.7 Affectation FORESTIÈRE (F)

Cette affectation correspond à la portion nord du territoire. Les espaces couverts par cette affectation représentent le milieu ressource qui se prête nécessairement à l'exploitation primaire, mais également à des activités récréo-touristiques, à l'implantation d'utilités publiques et la construction de résidences secondaires. C'est dans l'affectation Forestière (F) que le parc éolien est implanté.

La densité d'occupation du sol maximale autorisée dans ces aires d'affectation est de 4 logements à l'hectare.

3.5.8 Affectation PUBLIQUE (P)

L'affectation Publique (P) regroupe des usages affectant les terrains et les bâtiments servant à l'exercice de services publics ou qui sont utilisés à des fins d'utilités publiques, institutionnelles, administratives et communautaires. Les aires d'affectation publique (P) sont destinées aux usages suivants :

- Église et cimetière;
- Hôtel de ville;
- École;
- Bibliothèque et centre culturel;
- Centre sportif, aréna et autres équipements de loisirs;
- Services publique;
- Stationnement public;
- Infrastructures de transport;
- Parcs;
- Utilités publiques.

On y autorise en outre l'habitation multifamiliale, collective ou communautaire.

La densité d'occupation du sol maximale autorisée dans ces aires d'affectation est de 30 logements à l'hectare.

3.5.9 Affectation DE CONSERVATION (Cn)

Dans le but de préserver les milieux d'intérêt écologique, certaines portions du territoire sont vouées à la conservation, soit la baie des Chaleurs, et une partie des barachois, une partie du banc de Carleton ainsi que la héronnière située dans le secteur St-Omer.

Les usages compatibles dans les aires de conservation sont les suivants :

- Activités de conservation;
- Activités d'interprétation;
- Parcs et sentiers piétonniers.

3.5.10 Affectation DE VILLÉGIATURE (V)

L'affectation Villégiature (V) correspond à certains secteurs situés en bordure de la baie des Chaleurs. On y retrouve notamment des campings, des chalets et des résidences unifamiliales. Cette affectation vise à reconnaître cet état de fait en y autorisant les résidences unifamiliales. Par cette affectation, on réserve également la portion Est du barachois de Carleton à des fins de villégiature. Par contre, la Municipalité ne souhaite pas y accentuer l'urbanisation. Notamment :

- aucune ouverture de rue n'y est prévue;
- aucune intervention sur les chemins privés existants n'y est prévue.

Les usages compatibles dans cette aire d'affectation sont les suivants :

- l'habitation unifamiliale isolée;
- l'agriculture;
- l'hébergement touristique;
- les activités récréo-touristiques et de villégiature.

La densité d'occupation du sol maximale autorisée dans ces aires d'affectation est de 8 logements à l'hectare.

Les abords de la mer y sont particulièrement érodables et méritent une grande attention.

3.5.11 Affectation DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (X)

L'affectation Plan d'aménagement d'ensemble (X) correspond aux secteurs situés en périphérie du périmètre d'urbanisation, en secteur non-développés. Il s'agit pour la plupart de sites possédant des caractéristiques intéressantes au niveau environnemental (présence de forêts matures, de cours d'eau, d'habitats fauniques ou d'accès à la baie). Le développement de ces secteurs devra se faire en intégrant ces milieux particuliers, et la réglementation sur les plans d'aménagement d'ensemble devra faire l'objet de critères précis à cet effet.

4. LE TRACÉ PROJETÉ ET LE TYPE DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION ET DES RÉSEAUX DE TRANSPORT

4.1 Les voies de circulation

La structure actuelle du réseau routier de Carleton-sur-Mer consiste en plusieurs rues locales rattachées à une artère principale, la route 132, sous la juridiction du ministère des Transports du Québec. On retrouve également, dans le secteur forestier, quelques chemins privés.

La Municipalité ne projette aucune nouvelle voie de circulation sur son territoire. Elle ne projette aucune intervention sur les chemins privés. Le développement résidentiel pourrait cependant justifier le prolongement ou l'ouverture de certaines rues.

À l'extérieur des secteurs centraux, la municipalité souhaite un élargissement de la chaussée de la route 132 par la création d'une bande cyclable, afin que la pratique du vélo soit plus sécuritaire. Aussi, la Ville souhaite également relier les deux barachois dans le secteur de Carleton par une passerelle cyclable et piétonnière. Les voies de circulation actuelles et projetées sont par ailleurs schématisées à l'annexe IV.

4.2 Les équipements majeurs de transport

4.2.1 Transport ferroviaire

L'utilisation régionale du transport ferroviaire de marchandises est en déclin depuis la fermeture de la Noranda à Murdochville, de la papetière de Chandler et récemment de la cartonnerie de New-Richmond. La Ville favorise le maintien du service de transport ferroviaire qui constitue encore un atout pour le développement industriel de la région.

Le transport de passagers est assuré par Via Rail. La gare est située en périphérie du noyau urbain de Carleton, en milieu industriel. Le transport entre le centre-ville et la gare doit donc s'effectuer en voiture.

4.2.2 Infrastructures portuaires

Carleton-sur-Mer dispose d'infrastructures maritimes comprenant le quai principal auquel est joint un quai en éperon, un havre polyvalent et une rampe de mise à l'eau.

Malgré son potentiel, ce quai est sous exploité et non rentable. La quantité de matières transbordées est en chute. Un traversier, le John-Hamilton Gray, a déjà effectué la liaison entre Carleton et les Îles-de-la-Madeleine, mais a cessé ses activités après deux ans. Aujourd'hui, le quai sert principalement à recevoir quelques cargaisons de bois en provenance de l'Île d'Anticosti ainsi que des chargements de sel, à raison d'une ou deux fois par année. Quelques bateaux de pêche y ont également leur port d'attache.

L'essor de la mariculture pourrait permettre au quai d'être davantage utilisé et justifier les investissements nécessaires à sa réfection.

Le Club Nautique loue actuellement des espaces à Transports Canada. La rentabilisation du port pourrait devoir passer par une diversification des usages et en particulier par le transport de marchandises qui dans l'immédiat est beaucoup plus lucratif pour un port que le transport des personnes.

La marina de Carleton qui fait partie depuis peu du Corridor Bleu, un réseau de marinas de la Gaspésie, a été sélectionnée afin de recevoir des investissements massifs pour l'amélioration de ses infrastructures.

Ces travaux permettront de modifier l'aménagement des lieux afin de protéger les embarcations se trouvant au quai et à la marina. En raison d'une mauvaise conception des aménagements, la forte agitation de l'eau fait en sorte que plusieurs plaisanciers et propriétaires de bateaux de pêche hésitent souvent à laisser leur bateau dans ces lieux par crainte qu'ils ne soient abîmés. Ces travaux pourraient donc ramener à Carleton-sur-Mer une certaine activité nautique et re-dynamiser le secteur portuaire, au plus grand bénéfice du tourisme et de l'économie locale.

Adopté à la réunion du Conseil tenue le 15 juin 2009.

Annexe I
Plan d'affectations des sols

Annexe II
Densités d'occupation des sols

Annexe III
Contraintes naturelles et anthropiques

Annexe IV
Réseaux de transport

Annexe V
Plan d'érosion des sols
