

Plan d'urbanisme # 991-14



La Malbaie

Document réalisé par le Service de l'urbanisme



Crédit photo : Julien Robitaille

ÉQUIPE DE RÉALISATION

COORDINATION :

Simon Villeneuve, responsable du service de l'urbanisme, Ville de La Malbaie

RECHERCHE ET RÉDACTION :

Simon Villeneuve, responsable du service de l'urbanisme, Ville de La Malbaie

Nadine Bélanger, inspectrice municipale, Ville de La Malbaie

Julien Lavoie, inspecteur municipal, Ville de La Malbaie

CARTOGRAPHIE

Éric Harvey, technicien en géomatique, MRC de Charlevoix-Est

COMITÉ DE RÉVISION DU PLAN D'URBANISME

Lucie Carré, conseillère du district Rivière-Mailloux

Roland Martel, conseiller du district de Pointe-au-Pic

Simon Villeneuve, responsable du service de l'urbanisme, Ville de La Malbaie

Ville de La Malbaie

Amendements apportés au règlement # 991-14		
Numéro de règlement	Objet du règlement	Date d'entrée en vigueur

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a régulièrement été donné par la Conseillère Lucie Carré à la séance ordinaire de ce Conseil, le 14 avril 2014, résolution no 122-04-14;

ATTENDU QUE ce projet a été adopté en 1re lecture à la séance ordinaire du Conseil le 12 mai 2014, résolution no 167-05-14;
ATTENDU QU'une consultation publique a été dûment signifiée et tenue le 2 juin 2014 à 18h30;

ATTENDU QU'aucun commentaire ou opinion n'a été transmis par les citoyens sur les aspects de ce règlement;

ATTENDU QUE les articles 59 et 59.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, chapitre A-19.1 prévoient que la municipalité doit, dans les 2 ans qui suivent l'entrée en vigueur du schéma révisé, adopter tout règlement modifiant le plan d'urbanisme ou tout règlement de concordance pour assurer la conformité au schéma et au plan ;

ATTENDU QUE le règlement du plan d'urbanisme numéro 991-14 a été adopté en séance ordinaire du 9 juin 2014 ;

CONSIDÉRANT QU'après examen de la conformité du Règlement sur le plan d'urbanisme numéro 991-14 de la Ville de La Malbaie au Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) quelques éléments du règlement s'avèrent non conforme;

CONSIDÉRANT QUE les éléments non conformes ont été consignés dans un document intitulé : Analyse de la conformité des règlements d'urbanisme de la Ville de La Malbaie au Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Charlevoix-Est, remis à Ville de La Malbaie ;

CONSIDÉRANT qu'il est opportun de modifier le Règlement sur le plan d'urbanisme numéro 991-14 afin de le rendre conforme au schéma, de la manière requise dans le document d'analyse de la MRC de Charlevoix-Est;

CONSIDÉRANT qu'il n'aurait pas été obligatoire, selon l'article 109.11 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, de procéder à une consultation publique lorsqu'un nouveau règlement diffère de celui qu'il remplace, à la demande d'une MRC, uniquement pour s'assurer de sa conformité aux objectifs du schéma et aux dispositions du document complémentaire;

CONSIDÉRANT toutefois que la Ville a adopté un nouveau règlement avant de recevoir une telle demande la part de la MRC de Charlevoix-Est et donc, dans ces circonstances, procédera à une nouvelle consultation publique;

CONSIDÉRANT l'article 109.8.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prévoit l'adoption à la fois d'un règlement ne contenant que les éléments conformes et d'un règlement ne contenant que les éléments non-conformes – il est possible d'adopter un règlement contenant les éléments conformes et les éléments corrigés.

ATTENDU QU'un nouveau projet de règlement modifiant le plan d'urbanisme no 991-14 de la Ville de la Malbaie a été adopté en 1ere lecture à la séance ordinaire du Conseil le 8 septembre 2014, résolution no 329-09-14;

ATTENDU QU'une nouvelle consultation publique a été dûment signifiée et tenue le 6 octobre 2014 à 18h30;

ATTENDU QU'aucun commentaire ou opinion n'a été transmis par les citoyens sur les aspects de ce règlement;

ATTENDU QUE tous les membres du Conseil déclarent avoir reçu copie du Règlement visant la modification du plan d'urbanisme No 991-14 deux jours juridiques avant la présente séance et déclarent en avoir pris connaissance et renoncent à sa lecture;

ATTENDU QU'une nouvelle consultation publique a été dûment signifiée et tenue le 6 octobre 2014 à 18h30;

ATTENDU QU'aucun commentaire ou opinion n'a été transmis par les citoyens sur les aspects de ce règlement;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par le Conseiller Roland Martel, appuyé par la Conseillère Lucie Carré et résolu à l'unanimité des conseillers :

QUE ce Conseil adopte le règlement visant la modification du plan d'urbanisme 991-14 de la Ville de La Malbaie.

Table des matières

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	3
1.1 Titre du règlement :	3
1.2 Règlement abrogé :	3
1.3 Territoire assujetti :	3
1.4 Unité de mesure :	3
1.5 Terminologie :	3
1.6 Effet de l'entrée en vigueur :	3
CHAPITRE 2- COMPOSANTES PRINCIPALES DU TERRITOIRE	4
2.1 - Géographie :	4
2.2 - Population :	5
2.3 - Économie :	6
2.4 - Habitation :	7
CHAPITRE 3- CONTRAINTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES.....	9
3.1 Contraintes naturelles :	9
3.1.1 - Plaine inondable de la rivière Malbaie :	9
3.1.2 - Érosion :	9
3.1.3 - Zone de mouvement de terrain :	11
3.2 Contraintes anthropiques :	13
3.2.1 – Sites d'approvisionnement en eau potable :	13
3.2.2 – Usine de traitement des eaux usées :	14
3.2.3 – Ouvrages de retenue d'eau :	14
3.2.4 – Terrains contaminés :	16
CHAPITRE 4 - TERRITOIRES D'INTÉRÊT ET SITES D'OBSERVATION	18
4.1 Territoire d'intérêt écologique :	18
4.1.1 - Parc marin du Saguenay-Saint-Laurent :	18
4.1.2 - Corridor riverain à la Rivière Malbaie :	18

4.1.3 - Vallée de la rivière Port-au-Saumon (incluant le Centre écologique Port-au-Saumon) :	18
4.1.4 - Habitat faunique de l'estuaire du Saint-Laurent :	19
4.2 Territoire d'intérêt esthétique :	20
4.2.1 - Paysages naturels :	20
4.2.2 - Paysages humanisés :	21
4.3 – Territoire d'intérêt patrimonial :	22
4.3.1 - Place de l'église de Sainte-Agnès :	22
4.3.2 - Rue Saint-Étienne :	22
4.3.3 – Rue Richelieu :	23
4.3.4 - Boulevard des Falaises :	23
4.3.5 - Rivière-Mailloux :	24
4.3.6 Noyau villageois de Saint-Fidèle :	25
4.3.7 Rue Saint-Raphaël :	25
4.3.8 Chemin de la Vallée :	26
4.3.9 Terrain du Golf Murray Bay :	26
4.3.10 Bâtiments et sites anciens d'intérêt patrimonial :	27
4.4 – Sites d'observation de paysages forestiers, agraires et littoraux :	28
CHAPITRE 5 - GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE ET DENSITÉ D'OCCUPATION....	30
5.1 - Affectation « urbaine » :	30
5.2 - Affectation « villégiature » :	31
5.3 - Affectation « villégiature récréo-touristique » :	31
5.4 - Affectation « industrielle » :	31
5.4.1 « Industrielle régionale » :	31
5.4.2 « Industrielle locale » :	33
5.5 - Affectation agricole :	33
5.5.1 – Affectation agricole dynamique :	33
5.5.2 - Affectation agricole du type « à dynamiser » :	33
5.6 - Affectation agricole du type « îlot déstructuré » :	33
5.7 - Affectation agricole du type « îlot de consolidation » :	34

5.8 - Affectation « agroforestière » :	34
5.9 - Affectation « agroforestière villageoise » :	34
5.10 - Affectation « multiressource » :	34
5.11 - Affectation « conservation » :	34
5.12 - Affectation « récréative » :	35
CHAPITRE 6 - PLANIFICATION STRATÉGIQUE.....	36
6.1 - Observations partagées :	37
6.2 - Forces et faiblesses :	38
6.3 - Opportunités et menaces :	40
6.3.1 - Principales menaces :	40
6.3.2 – Opportunités :	40
6.4 – Valeurs, énoncé de vision et enjeux :	41
6.4.1 - Attachement au territoire (identité) :	41
6.4.2 - Authenticité/résilience :	41
6.4.3 - Unicité du lieu dans le paysage québécois et mondial :	41
6.4.4 -Respect des particularités culturelles et locales :	41
6.5 - PRINCIPAUX ENJEUX :	42
6.5.1 - Capitale régionale, leadership et cohérence à long terme :	42
6.5.2 - Notoriété touristique, fierté et développement :	42
6.5.3 - Qualité de vie, croissance et confiance :	43
CHAPITRE 7 - GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT :	44
CHAPITRE 8 – TYPES DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION ET DES RÉSEAUX DE TRANSPORT	51
8.1- Transport routier :	51
8.2 - Transport maritime :	53
8.3 - Transport ferroviaire :	53

CONTEXTE

Conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, suite à l'adoption du second schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Charlevoix-Est le 10 janvier 2012, la Ville de La Malbaie devait compléter son processus de refonte complète de sa réglementation d'urbanisme (incluant le plan d'urbanisme) dans les 24 mois suivants l'adoption de ce document. Le plan d'urbanisme précédent, tout comme les règlements d'urbanisme en découlant, a été adopté en 2002 suite à la fusion municipale de 1999 des anciennes municipalités avoisinantes, soit celles de Rivière-Malbaie, de Cap-à-l'Aigle, de Sainte-Agnès et de Saint-Fidèle, à la Ville de La Malbaie-Pointe-au-Pic (fusionnée en 1995).

BUT ET CONTENU DU PLAN D'URBANISME

Le plan d'urbanisme constitue un outil de planification dont le but premier est d'établir des politiques en matière d'aménagement et de développement du territoire. Ce plan d'urbanisme permet de guider les actions futures en respect avec les orientations de développement que s'est fixée la Ville de La Malbaie. Outre les orientations définies au niveau local, une municipalité est également tenue de respecter celles provenant des paliers supérieurs, au niveau régional et provincial, en matière d'aménagement, particulièrement les orientations présentes dans le second schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Charlevoix-Est.

Le contenu du plan d'urbanisme découle des éléments obligatoires prévus par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et il s'avère être l'instrument légal à partir duquel la réglementation d'urbanisme sera élaborée.

En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le plan d'urbanisme d'une municipalité doit minimalement contenir les éléments suivants :

- les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité lesquelles indiquent le rôle qu'entend jouer la municipalité en cette matière, son engagement et son niveau d'intervention ;
- les grandes affectations du sol et les densités de son occupation qui précisent la vocation à donner aux différentes parties du territoire (p. ex., résidentielle, commerciale, récréative) ;
- le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport (p. ex., infrastructures routières et de transports en commun, infrastructures ferroviaires, réseaux cyclables, sentiers pédestres, stationnements).

Ville de La Malbaie

Le présent document doit permettre de bien encadrer le développement par le respect des orientations, des objectifs et une cohérence dans les actions et les interventions sur le territoire. Cependant, une souplesse dans la gestion quotidienne et une approche graduelle dans le temps sont préconisées. Ceci ne doit pas atténuer la signification réelle donnée au plan d'urbanisme, ni être perçu comme une série de vœux pieux. Il s'agit plutôt de se référer au plan d'urbanisme de manière à ce que les interventions sur le territoire tendent vers le développement souhaité et identifié par la Ville de La Malbaie.

Cet exercice sert, entre autres, à inclure les dispositions prévues dans le document complémentaire du second schéma d'aménagement de la MRC.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 Titre du règlement :

Ce règlement s'intitule « *Plan d'urbanisme de la Ville de La Malbaie* » et porte le numéro 991-14.

1.2 Règlement abrogé :

Le présent règlement abroge le *Règlement concernant le Plan d'urbanisme numéro 756-02* adopté en 2002.

1.3 Territoire assujéti :

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

1.4 Unité de mesure :

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

1.5 Terminologie :

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

1.6 Effet de l'entrée en vigueur :

L'entrée en vigueur du présent plan d'urbanisme de la Ville de La Malbaie n'a pas pour effet de créer des obligations quant à l'échéance et aux modalités de réalisation des orientations, des interventions, des équipements et infrastructures formulés et prévus.

Par contre, le Conseil municipal décrète, par le présent plan d'urbanisme, que tous les règlements d'urbanisme devront s'y conformer, tel que prévu à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

CHAPITRE 2- COMPOSANTES PRINCIPALES DU TERRITOIRE

2.1 - Géographie :

La Ville de La Malbaie constitue l'une des sept municipalités du territoire de la MRC de Charlevoix-Est. D'une superficie totale de 695 km², La Malbaie représente tout près 24% du territoire de la MRC et 37,3% du territoire « municipalisé » de Charlevoix-Est(en excluant les deux territoires non organisés de Sagard et du Mont-Élie). Située en bordure du fleuve Saint-Laurent, la Ville de La Malbaie jouit de paysages naturels majestueux qui en font sa renommée.

Carte 1- Territoire de la Ville de La Malbaie



Source : Site Internet de la Ville de La Malbaie

Dernièrement, le MAMROT a modifié sa méthode de calcul pour la superficie des municipalités. Par conséquent, le ministère inclut dorénavant les superficies reliées aux plans d'eau. Naturellement, la superficie totale de la municipalité a considérablement augmentée avec cette nouvelle méthode puisque celle-ci est passée de 470,6 km² à 695 km². L'augmentation de 224,4 km² est évidemment attribuable en grande partie à la présence du Fleuve Saint-Laurent.

Ville de La Malbaie

Tableau 1 – Superficie par secteur (Ville de La Malbaie)

Secteur	Superficie totale (km ²)	Proportion (%)
Sainte-Agnès	68,2 km ²	9,81%
La Malbaie	39,7 km ²	5,71%
Pointe-au-Pic	6,9 km ²	0,99%
Rivière-Malbaie	171,7 km ²	24,70%
Cap-à-l'Aigle	11,4 km ²	1,64%
Saint-Fidèle	172,7 km ²	24,85%
Limite maritime (Fleuve Saint-Laurent)	224,4 km ²	32,30%
Total	695 km²	100%

Source : Ville de La Malbaie

En ce qui concerne les superficies attribuables aux différents secteurs de la ville, on constate un contraste entre les secteurs « ruraux » et « urbains ». Effectivement, pour le noyau urbain (La Malbaie et Pointe-au-Pic), on remarque que la superficie totale de ces deux secteurs constitue moins de 7 % de l'ensemble du territoire de la Ville (6,7%). À contrepartie, les secteurs de Rivière-Malbaie et de Saint-Fidèle possèdent des superficies importantes puisqu'ils représentent près de 50% de tout le territoire de la municipalité.

2.2 - Population :

Historiquement, La Malbaie a toujours occupé une part considérable de la démographie régionale. En 2013, la population de La Malbaie atteignait les 8912 habitants. Toutefois, depuis la fusion de 1999, la population malbéenne connaît une certaine décroissance démographique. Depuis le dernier recensement de *Statistiques Canada* en 2011, cette tendance a toutefois diminuée puisqu'une faible croissance de 0,6 % a été observée alors que la population est passée de 8862 habitants, en 2011, à 8912 en 2013.

Tableau 2 - Évolution de la population de La Malbaie depuis 1986

Année	1986	1991	1996	2001	2006	2009	2011	2013
Population (habitants)	9707	9376	9274	9140	8960	8930	8862	8912
Variation (pourcentage)	-	- 331 (-3,4%)	-102 (-1,1%)	-134 (-1,4%)	-180 (-2%)	-30 (-0,3%)	-68 (-0,8%)	+50 (+0,6%)

Source : Service de l'urbanisme – Ville de La Malbaie

Malgré une décroissance de 7,7% sur une période de 20 ans, de 1986 à 2006, on constate que la situation démographique de La Malbaie tend à se stabiliser dans les dernières années. À titre d'exemple, la diminution de la population a été de 2% entre 2001 et 2006. De 2006 à 2013, la population de La Malbaie a connu une baisse de 48 habitants, soit moins de 1%. À l'échelle régionale, MRC de Charlevoix-Est, la population

Ville de La Malbaie

a connu une baisse significative de 10 % entre 1986 et 2006, passant de 18 177 à 16 370 habitants. Cette donnée démontre que les autres municipalités de la région n'ont pas été épargnées par cette tendance négative.

Au niveau des statistiques, les habitants de La Malbaie représentent un peu plus de 54% de la population totale de la MRC de Charlevoix-Est. À titre d'exemple, en 1986, les Malbéens constituaient 53,4% de la population de la MRC. En 1996, la proportion était de 55,3% et de 54,7% en 2006. On constate donc que depuis près d'une trentaine d'années, la proportion de la population de La Malbaie, par rapport à la démographie régionale, est demeurée sensiblement la même, soit approximativement entre 53% à 55%. À l'échelle provinciale, La Malbaie vient au 110^{ième} rang des municipalités les plus peuplées, sur 1476 au total, au Québec. À l'est de la Ville de Québec, sur la rive nord du Saint-Laurent, en excluant la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean, La Malbaie est la troisième ville en importance après celles de Baie-Comeau et de Sept-Îles.

En ce qui a trait à la composition de la population selon les différents groupes d'âges, on remarque qu'une forte majorité des gens vivant à La Malbaie, 66,4%, est âgée entre 15 et 64 ans. Pour la catégorie de 0 à 14 ans, 13,7% des Malbéens se trouvent dans cette tranche d'âge. À titre comparatif, les moyennes nationales (Canada) étaient de 68,5% pour les 15 à 64 ans et de 16,7% pour la population âgée de 0 à 14 ans. Pour les aînés, 65 ans et plus, le pourcentage relié à ce groupe d'âge est de 19,9%.

Lorsqu'on analyse la variation des différents groupes d'âge dans les dernières années, on constate une diminution des groupes moins âgés, soit une baisse de 5,4 % pour les 0 à 14 ans et de 4,5 % pour les 15 à 64 ans, entre 2006 et 2011. Cette variation négative se fait au profit des personnes plus âgées dans la mesure où la population de 65 ans et plus s'est accentuée de 16,5% pour la même période. L'âge médian de La Malbaie reflète bien cette tendance puisqu'il se situe à 48,2 ans, soit six années de plus que la moyenne provinciale qui se chiffre à 41,9 ans.

Une tendance démographique préoccupante dans la mesure où elle entrainera inévitablement des besoins différents en matière de services et d'occupation du territoire (type d'habitation par exemple).

2.3 - Économie :

Pour sa démographie et son emplacement géographique, La Malbaie constitue le principal pôle d'emplois et de services de la MRC de Charlevoix-Est. Plusieurs institutions publiques régionales (hôpital Saint-Joseph, Centre d'études collégiales de Charlevoix, Palais de justice, etc.) et des établissements touristiques d'envergure ont pignon sur rue à La Malbaie. La Ville partage, avec Clermont, le parc industriel régional. Avec seulement 18% de son territoire en zone agricole, localisé principalement dans les

Ville de La Malbaie

secteurs de Rivière-Malbaie et de Cap-à-l'Aigle, La Malbaie détient près de 45% des entreprises agricoles de la MRC.

La Malbaie offre à la population une qualité de vie reconnue avec des services de proximité et régionaux, des installations modernes de loisirs et de sports (centre sportif avec piscine semi-olympique, centre de conditionnement physique, plateaux sportifs, plein-air, etc..) et des emplacements résidentiels de qualité.

Les activités touristiques et récréatives sont dominantes dans la vie économique. Située au cœur de la *Réserve mondiale de biosphère de Charlevoix*, La Malbaie est reconnue pour la qualité de ses paysages, de ses panoramas et de son patrimoine. Le fleuve Saint-Laurent et la rivière Malbaie (incluant la vallée) sont deux attraits naturels structurants de grande qualité.

Des établissements touristiques renommés comme le Manoir Richelieu et le Casino de Charlevoix, deux terrains de golf réputés et une restauration de qualité et diversifiée sont présents. Désigné en 2007 par la Commission des lieux et monuments historiques du Canada «*Lieu historique national du Canada de l'Arrondissement-historique-de-La-Malbaie*», le secteur historique de Pointe-au-Pic représente un des plus anciens lieux de villégiature au Canada témoignant du mode de vie en vogue entre 1880 et 1950, des croisières fluviales (bateaux blancs) et de l'environnement pittoresque du lieu.

2.4 - Habitation :

Naturellement, à La Malbaie, le développement domiciliaire demeure une priorité pour l'essor démographique et économique de la municipalité. En ce sens, en plus du développement effectué par les promoteurs privés, la Ville de La Malbaie est la propriétaire de plusieurs grands lots pouvant répondre à la demande en matière de développement domiciliaire pour les années à venir. Par conséquent, depuis les années 1970, la Ville développe le secteur de « la Seigneurie ». Bien que les limites actuelles du périmètre urbain arrivent à saturation, la Ville projette l'ouverture prochaine de nouveaux développements en amont des quartiers existants.

Au niveau du nombre de constructions, depuis les années 2000, on remarque une proportion relativement stable de nouvelles constructions à La Malbaie. En fait, en moyenne, de 2000 à 2012, 37 résidences ont été érigées annuellement. Pour cette même période, les constructions sur des terrains vendus par la Ville de La Malbaie représentaient le tiers (33,9%) de toutes les nouvelles résidences, soit 160 maisons. En 2013, malgré la consolidation des développements actuels, on constate que la demande est toujours « significative » pour le développement domiciliaire dans le secteur du plateau. Un élément qui met en évidence la nécessité de procéder à l'ouverture ou le prolongement de nouvelles rues publiques.

Tableau 3 - Nombre annuel de nouvelles constructions depuis 2000 sur le territoire de la Ville de La Malbaie

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Nombre de constructions	31	20	32	30	39	41	36	46	56	30	39	42	30
Nombre de constructions sur des terrains vendus par la municipalité	15	5	11	10	17	20	5	11	23	14	15	12	2

Source : Service de l'urbanisme de la Ville de La Malbaie

À titre comparatif, pour les années 1986 à 1996, le nombre moyen de mises en chantier se situait à 34 nouvelles résidences. Par conséquent, on constate qu'annuellement, depuis près d'une trentaine d'années, le nombre de nouvelles constructions se maintient à environ de 35 habitations.

CHAPITRE 3- CONTRAINTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES

3.1 Contraintes naturelles :

En raison de l'imposante superficie du territoire de La Malbaie, les milieux naturels sont nombreux et diversifiés d'un secteur à l'autre de la ville. Nous avons qu'à penser aux différents cours d'eau qui sillonnent le territoire ou, encore, au fleuve Saint-Laurent qui s'avère être une constituante naturelle importante pour La Malbaie. La population s'étant, avec les années, implantée en bordure de ces cours d'eau, certaines contraintes naturelles apparaissent maintenant inévitables pour le développement futur.

3.1.1 - Plaine inondable de la rivière Malbaie :

La rivière Malbaie possède une zone inondable et celle-ci est inondée de façon récurrente. Effectivement, les rives de ce cours d'eau sont répertoriées comme étant « la plaine inondable de la rivière Malbaie ». En fait, il existe une cartographie officielle des zones inondables de la rivière Malbaie depuis le 20 mars 1990 (réalisée par le ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs). Au niveau réglementaire, deux distinctions s'appliquent, soit la zone de grand courant de récurrence 0-20 ans et la zone de faible courant de récurrence 20-100 ans.

Parmi les secteurs les plus affectés par ces inondations, on retrouve notamment un terrain de camping qui est implanté en bordure de la rivière depuis quelques décennies. Effectivement, en raison de la proximité avec la rivière, de la topographie du terrain et de la configuration de la route à cet endroit, ce secteur est particulièrement à risque lors de fortes crues et pendant la période de la fonte des neiges.

Pour les autres secteurs longeant la rivière Malbaie, les inondations menaçant les propriétés se font plus rares. Outre la rivière Malbaie, malgré quelques inondations ponctuelles, il n'y a pas vraiment de problématiques particulières de répertoriées ailleurs sur le territoire.

3.1.2 - Érosion :

L'érosion des berges aux abords de certains cours d'eau à La Malbaie constitue une problématique non négligeable sur le territoire. À cet égard, dans les dernières années, il est survenu plusieurs détachements de talus en bordure de la rivière Malbaie.

Photo 1 – Détachement de talus aux abords de la rivière Malbaie survenu en avril 2013



Photo : Service de l'urbanisme de la Ville de La Malbaie

Bien que dans la plupart des cas, l'érosion ne menace pas directement les propriétés, ce phénomène demeure tout de même préoccupant pour la municipalité dans la mesure où les épisodes de crues importantes sont de plus en plus fréquents, ce qui risque d'accroître la problématique dans les années à venir.

Ailleurs, l'érosion est significative dans le secteur de la rivière Mailloux. Pendant près de 5 ans, de 2009 à 2014, le service des Travaux publics de la Ville de La Malbaie a été obligé de restreindre la circulation routière à une seule voie dans un secteur névralgique du chemin Mailloux puisque l'érosion menaçait considérablement l'intégrité de ce dernier. À l'hiver 2013-2014, des travaux majeurs ont été réalisés afin de stabiliser le bas du talus de manière à diminuer les effets de l'érosion dans ce secteur. Un peu plus en amont, sur la rivière Mailloux, l'érosion est toujours présente, mais son éloignement par rapport au chemin public limite l'impact de celle-ci. Toutefois, une surveillance périodique devra être effectuée afin de suivre la situation de près.

À proximité, sur le boulevard Kane, une dizaine de propriétés riveraines au ruisseau Théodore subissent les effets ponctuels de l'érosion. À ce sujet, en novembre 2012, un avis technique, signé par deux ingénieurs du ministère des Transports du Québec, faisant suite à une visite terrain, évoque que les principales cicatrices de glissements de terrain observées le long du cours d'eau sont superficielles. Conséquemment, ce dernier conclut que les résidences du secteur ne sont pas menacées de façon imminente par un glissement de terrain. Cependant, en raison de l'érosion, on remarque une perte de terrain non négligeable depuis quelques années.

Globalement, on constate que ces secteurs exposés à l'érosion le sont essentiellement parce qu'ils constituent également des zones à risque de mouvement de terrain.

3.1.3 - Zone de mouvement de terrain :

La vallée de la rivière Malbaie, en raison de la nature des sols en place, recèle plusieurs secteurs à risque de glissement de terrain. La présence de sols argileux à certains endroits constitue une contrainte naturelle considérable pour les propriétés existantes, particulièrement dans les milieux plus densément peuplés, tels que les secteurs de la Seigneurie, de la Rivière-Mailloux et du chemin du Golf.

Tableau 4 - Secteurs identifiés comme zone à risque de mouvement de terrains à La Malbaie

Localisation	Zonage
Versants, rivière Mailloux	Récréatif et commercial
Terrasses, chemin du Golf	Habitation
Terrasses, boulevard de Comporté	Récréatif et commercial
Terrasses, rue McLean-Ouest	Habitation et forestier
Terrasses, rue Le Courtois	Habitation et récréatif
Terrasses, rue de la Gare/rue Doucet	Habitation et public
Terrasses, zone agricole secteur sud-ouest	Agricole
Terrasses et ravins, zone agricole nord-est	Agricole
Terrasses anciennes, méandres de la rivière Malbaie, secteur nord-est	Agricole et Habitation
Terrasses, méandres de la rivière Malbaie, secteur sud-ouest	Commercial/industriel

Source : Second schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Charlevoix-Est

Tel que mentionné précédemment, le secteur de la rivière Mailloux demeure préoccupant en raison de la hauteur des talus et de l'effet du ravinement qui accentuent considérablement ce phénomène.

Par ailleurs, le secteur de la Seigneurie demeure un endroit à surveiller puisqu'un glissement de terrain majeur est survenu en avril 2008 sur la rue Seigneurie-Ouest. Ce dernier avait nécessité le déploiement des mesures d'urgence en raison de son importance. À l'époque, plus d'une soixantaine de personnes avaient alors été évacuées

Photo 2 – Glissement de terrain survenu le 29 avril 2008 sur la rue de la Seigneurie-Ouest



Source : Travaux publics de la Ville de La Malbaie

Suite à l'incident, une firme a été mandatée par la Ville de La Malbaie afin de déterminer le scénario de restauration le plus approprié. Dans son rapport, cette dernière conclut que le glissement de terrain a été déclenché par une importante quantité d'eau de ruissellement provenant de la montagne s'ayant concentrée à un endroit précis. En plus, l'altération par les cycles de gel et de dégel, les fortes inclinaisons du talus et les résurgences provoquées par la nappe phréatique auront également été des facteurs pour ce glissement. Par conséquent, pour régulariser la situation à cet endroit, la Ville de La Malbaie, suite aux recommandations du rapport de la firme, a effectué des travaux afin d'améliorer le drainage en haut dudit talus où est survenu le glissement de terrain. Finalement, un reprofilage de la pente du talus a également été fait pour prévenir les risques de décrochement superficiel.

À la même époque, en avril 2008, un autre glissement de terrain relativement important est survenu sur le territoire de La Malbaie, soit sur un versant du chemin du Golf. Des bris considérables avaient alors été observés sur plusieurs bâtiments.

Pour les autres secteurs, nonobstant quelques terrains en bordure de la rivière Malbaie, dont la majorité est située en zone agricole, la situation est relativement stable et les glissements de terrain sont plutôt limités.

3.2 Contraintes anthropiques :

À La Malbaie, on recense plusieurs contraintes anthropiques. Nous avons qu'à penser aux différents sites d'approvisionnement en eau potable, à l'usine de traitement des eaux usées, aux ouvrages de retenue d'eau et des terrains contaminés. Évidemment, l'étendue du territoire contribue grandement à la présence de contraintes reliées à l'activité humaine.

3.2.1 – Sites d'approvisionnement en eau potable :

En premier lieu, puisque plus de 7200 habitants sont desservis par un réseau d'aqueduc municipal, les sites d'approvisionnement en eau souterraine sont tout de même nombreux à La Malbaie. Naturellement, suite aux fusions municipales à la fin des années 1990, la « nouvelle ville » fusionnée de La Malbaie est devenue propriétaire des anciennes infrastructures d'eau potable des municipalités de Pointe-au-Pic, de Sainte-Agnès, de Sainte-Fidèle et de « Cap-Malbaie » qui desservait alors les populations de Rivière-Malbaie et de Cap-à-l'Aigle. Pour La Malbaie, deux réseaux existaient avant les fusions de 1995 et 1999, soit le réseau « Kane » et celui des « Sources joyeuses ». Donc, au total, la Ville de La Malbaie possède six puits d'eau potable répartis sur l'ensemble de son territoire et desservant près de 82% de la population. L'approvisionnement de ces derniers se fait exclusivement à même des sources d'eau souterraine. Donc, une eau de meilleure qualité qui est moins exposée aux diverses sources de contaminations.

Tableau 5 – Liste des puits municipaux d'eau potable			
Nom du réseau	Numéro de réseau	Nombre de personnes desservies	Type d'approvisionnement
Cap-Malbaie	318460660707	2648	Eau souterraine
Kane	318460660701	2700	Eau souterraine
Pointe-au-Pic	314860660704	1001	Eau souterraine
Sainte-Agnès	314860661709	117	Eau souterraine
Sainte-Fidèle	318460660710	365	Eau souterraine
Sources Joyeuses	318460660703	450	Eau souterraine
Total	-	7281	-

Source : Ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs

En plus des puits municipaux, il existe d'autres prises d'eau potable collective, alimentant plus de 20 personnes, sur le territoire de la Ville de La Malbaie.

Tableau 6 – Liste des prises d’eau collective alimentant plus de 20 personnes

Nom du réseau	Numéro du réseau	Type d’approvisionnement
Centre équestre nature de Sainte-Agnès	29140	Puits de surface
Centre de plein-air des Sources Joyeuses	29728	Puits de surface
Restaurant Le Branché Inc. (Sainte-Agnès)	67165	Puits tubulaire
Centre écologique de Port-au-Saumon	29306	Puits tubulaire
Puits du golf du Manoir	45385	Puits tubulaire
Puits Corail (Pointe-au-Pic)	45187	Puits tubulaire

Source : Second schéma d’aménagement et de développement de la MRC de Charlevoix-Est

Conformément au document complémentaire du schéma d’aménagement de la MRC de Charlevoix-Est, une carte des contraintes anthropiques et naturelles, présente aux annexes 1 et 12 du règlement de zonage #994-14, identifie les prises d’eau collectives et leurs aires d’alimentation et de protection. De plus, au niveau réglementaire, plusieurs normes quant aux distances à respecter relativement à aux aires d’alimentation sont prévues à la réglementation d’urbanisme, notamment par rapport à l’implantation de nouveaux usages reliés à une sablière, gravière ou carrière.

3.2.2 – Usine de traitement des eaux usées :

Parallèlement à la desserte municipale en eau potable, la Ville de La Malbaie possède également des réseaux d’égout. Évidemment, compte tenu des nombreuses normes environnementales en la matière et des risques potentiels pour l’environnement, l’usine de traitement des eaux usées de La Malbaie constitue également une contrainte anthropique. Celle-ci est localisée à La Malbaie à proximité de l’embouchure de la rivière Malbaie (terrain appartenant anciennement à Monsieur Cabot). Les réseaux d’égout sont présents dans les mêmes secteurs desservis par l’aqueduc, à l’exception du secteur de Sainte-Agnès.

3.2.3 – Ouvrages de retenue d’eau :

En ce qui a trait aux ouvrages de retenue, ceux-ci représentent inévitablement un risque en raison, notamment, de l’âge de plusieurs d’entre eux. À ce titre, on recense 44 ouvrages de la sorte sur le territoire de La Malbaie, dont 7 appartiennent à la Ville de La Malbaie, notamment le barrage du réservoir Kane qui a longtemps été utilisé comme une source d’eau pour les résidents de La Malbaie.

Tableau 7 – Répertoire des ouvrages de retenue d’eau sur le territoire de La Malbaie

Numéro du barrage	Nom du barrage	Lac et cours d’eau	Année de construction	Propriétaire
X0001065	Barrage Gauthier	Rivière Mailloux (Tributaire de la)	1972	Ville de La Malbaie
X0001066	Barrage du Corail	-	1962	Ville de La Malbaie
X0001067	Barrage du réservoir Kane	Ruisseau Théodore	1955	Ville de La Malbaie

Ville de La Malbaie

X0001068	-	Lac Calumet	1954	Privé
X0001069	-	Le gros ruisseau	1951	Privé
X0001072	Barrage des Sources Joyeuses	-	1990	Ville de La Malbaie
X0001073	Barrage du réservoir Gagnon	Rivière Mailloux	1965	Ville de La Malbaie
X0001074	-	Rivière Malbaie (Tributaire de la)	1960	Privé
X0001075	-	Ruisseau des Mules	1975	Privé
X0001076	-	Lac à Roland-Audet	1958	Privé
X0001077	-	Rivière Jean-Noël Nord-Est	1965	Privé
X0001078	-	Ruisseau des Mules	1951	Privé
X0001079	-	Ruisseau des Mules	1959	Privé
X0001080	-	-	1957	Privé
X0001081	-	Rivière Jean-Noël (Tributaire de la)	1961	Privé
X0001082	-	Lac à Jean-Charles Bouchard	1960	Privé
X0001084	-	Rivière Malbaie (Tributaire de la)	1962	Privé
X0001085	-	Rivière Mailloux	1962	Privé
X0001086	-	Rivière Jean-Noël (Tributaire de la)	1961	Privé
X0001087	-	Lac Amédée	1956	Privé
X0001088	-	Rivière Jean-Noël (Tributaire de la)	1964	Ville de La Malbaie
X0001089	-	Quatre lacs de la Providence	1962	Privé
X0001106	Barrage de Cap-à-l'Aigle	Lac Débateur	1969	Privé
X0001107	-	Ruisseau de la Côte à Pontage	1963	Héritage Charlevoix (Privé)
X0001113	Barrage de Rivière-Malbaie	Rivière de Comporté	1965	Ville de La Malbaie
X0001114	-	Lacs à Simon-Boulianne	1910	Privé
X0001115	-	Lac à Simon-Boulianne no 2	1910	Privé
X0001116	-	-	1962	Privé
X0001117	-	Rivière à la Loutre	1961	Privé
X0001118	-	Ruisseau de la Fromagerie	1961	Privé
X0001119	-	Lac des Soeurs	1960	-
X0001120	-	-	-	-
X0001121	-	Ruisseau du Canton	-	Privé
X0001122	-	-	-	Privé
X0001123	-	-	1959	Privé
X0001124	-	Lac à Edgar-Lapointe	1930	Privé
X0001125	-	Rivière à la Loutre	1948	Privé
X0001127	-	-	1960	Privé
X0001128	-	-	-	Privé
X0001130	-	Lac à Morin	-	Pourvoirie de la Comporté (Privé)
X0007931	-	Ruisseau de la Côte à Terre Forte	1950	Privé
X2019688	-	Lac Calumet	1954	Privé

Ville de La Malbaie

X2136229	-	Rivière-Malbaie	2012	Ministère des Transports
X2137189	-	-	1968	Privé

Source : Centre d'expertise hydrique du Québec (MDDEF)

3.2.4 – Terrains contaminés :

À La Malbaie, le MDDEFP recense 18 terrains contaminés en lien avec l'exploitation d'un usage « contraignant », actuel ou passé. Dans la plupart des cas, ces terrains sont identifiés comme étant contaminés en raison de la présence d'hydrocarbures, soit reliée à d'anciennes stations de services ou à l'entreposage d'hydrocarbures. En général, ces terrains ont été réhabilités en conformité avec les normes imposées par le ministère de l'Environnement.

La Ville de La Malbaie est propriétaire d'un terrain contaminé, celui se trouvant sur la rue John-Nairne qui accueillait, jusqu'en 2013, l'ancien garage municipal. Celui-ci sera décontaminé en 2014 afin de permettre l'aménagement d'un stationnement public et d'un espace vert.

Tableau 8 – Répertoire des terrains contaminés

Adresse	Nature de la contamination	État de la réhabilitation
1175, boulevard de Comporté	<u>Sol</u> : Hydrocarbures pétroliers, Xylènes	Terminée en 2010
2275, boulevard Malcolm-fraser	<u>Sol</u> : Hydrocarbures pétroliers	Terminée en 2010
434, boulevard Mailloux (anciennement)	<u>Sol</u> : Benzène, Éthylbenzène, Hydrocarbures pétroliers, toluène, Xylènes	Terminée en 1999
442-444-446, rue Saint-Étienne	<u>Sol</u> : Hydrocarbures pétroliers, Méthyl naphthalènes, Xylènes	Terminée en 2009
139, chemin Mailloux	<u>Sol</u> : Biphényles polychlorés (BPC), Hydrocarbures pétroliers	Terminée en 2003
Km 484, route 138	<u>Sol</u> : Hydrocarbures pétroliers	Terminée en 2013
53, rue de la Grève	<u>Sol</u> : Hydrocarbures pétroliers, Hydrocarbures aromatiques polycycliques <u>Eau souterraine</u> : Benzopyrène, Hydrocarbures pétroliers	Non terminée
181, rue Richelieu	<u>Sol</u> : Hydrocarbures pétroliers	Terminée en 1991
790, rue Richelieu	<u>Sol</u> : Éthylbenzène, Hydrocarbures pétroliers, toluène, Xylènes	Terminée en 2001
152, route 138	<u>Eau souterraine</u> : Cuivre	Non terminée
70, rue Fraser (anciennement)	<u>Sol</u> : Xylènes	Non nécessaire
Route 138, entre du Côteau et Fleury	<u>Sol</u> : Benzène, Éthylbenzène, Hydrocarbures aromatiques	Terminée en 2001

Ville de La Malbaie

	polycycliques, toluène, xylènes	
1885, boulevard de Comporté	<u>Sol</u> : Produits pétroliers, Xylènes	Terminée en 1993
410, rue Saint-Étienne	<u>Sol</u> : Benzène, Éthylbenzène, Hydrocarbures pétroliers, toluène, Xylènes	Terminée en 1996
2015, boulevard de Comporté	<u>Sol</u> : Benzène, Éthylbenzène, Produits pétroliers, Toluène, Xylènes	Terminée en 1995
1035, boulevard de Comporté	<u>Sol</u> : Benzène, Éthylbenzène, Hydrocarbures aromatiques polycycliques, toluène, xylènes	Terminée en 1997
2420, boulevard de Comporté	<u>Sol</u> : Hydrocarbures pétroliers	Terminée en 1997
258 à 270, rue John-Nairne	<u>Eau souterraine</u> : Hydrocarbures pétroliers <u>Sol</u> : Hydrocarbures aromatiques polycycliques, hydrocarbures pétroliers	Prévue au printemps 2014

Source : Ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs

CHAPITRE 4 - TERRITOIRES D'INTÉRÊT ET SITES D'OBSERVATION

En raison de sa géographie particulière (fleuve, montagne, rivière Malbaie, vallée, etc.), le territoire de la Ville de La Malbaie est constitué d'une multitude de secteurs possédant un intérêt particulier.

Conséquemment, il y a lieu de reconnaître de manière spécifique ces parties de territoire afin d'accroître leur préservation et leur mise en valeur à des fins écologiques, esthétiques, récréatives, d'observation, d'interprétation, etc.

Ainsi, tel qu'identifié dans le second schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Charlevoix-Est, on dénombre trois types de territoires d'intérêt à La Malbaie, soit :

- les territoires d'intérêt écologique ;
- les territoires d'intérêt esthétique ;
- les territoires d'intérêt patrimonial.

4.1 Territoire d'intérêt écologique :

4.1.1 - Parc marin du Saguenay-Saint-Laurent :

La limite sud du Parc marin du Saguenay-Saint-Laurent se trouve sur le territoire de la Ville de La Malbaie, secteur Sainte-Fidèle, dans le fleuve Saint-Laurent. Depuis 2007, un bureau d'accueil est d'ailleurs aménagé le long de la route 138 dans l'ancien noyau villageois de Saint-Fidèle. Les principales caractéristiques du parc sont la richesse et la diversité des composantes naturelles et culturelles du fleuve Saint-Laurent et du fjord du Saguenay, la présence de mammifères marins, une faune et une flore marines exceptionnelles.

4.1.2 - Corridor riverain à la Rivière Malbaie :

Grâce à l'implication de divers organismes du milieu qui ont milité pour la réintroduction du saumon dans la rivière Malbaie, la pêche au saumon est de retour dans la rivière Malbaie depuis maintenant une vingtaine d'années. Depuis 1993, année de la réintroduction du saumon par ensemencement, le nombre de saumons ne cesse de croître dans ce plan d'eau.

4.1.3 - Vallée de la rivière Port-au-Saumon (incluant le Centre écologique Port-au-Saumon) :

La vallée de la rivière Port-au-Saumon forme un amphithéâtre naturel s'ouvrant sur l'estuaire moyen du Saint-Laurent où s'exercent, depuis des années, des activités de

recherche et d'interprétation du milieu naturel et marin pour le Centre écologique Port-au-Saumon et les Clercs Saint-Viateur.

Le centre occupe une superficie de plus de 100 hectares dans le secteur de Saint-Fidèle. Celui-ci regroupe des équipements d'hébergement et de restauration qui rendent possibles des séjours destinés à sensibiliser des clientèles variées aux valeurs véhiculées par l'écologie et l'environnement terrestre et marin. Sa mission principale est de promouvoir la connaissance et le respect du milieu naturel.

L'environnement forestier du centre écologique est protégé intégralement. La réglementation à l'interne interdit tout type d'utilisation de la forêt qui pourrait compromettre son intégrité. La coupe, la chasse, le piégeage et la circulation en VTT sont donc interdits. Seules les promenades en forêt sont autorisées dans le but de faire découvrir aux gens la nécessité de protéger cet espace unique.

Les sentiers de randonnée pédestre comptabilisent au total 20 kilomètres. Il est interdit de s'aventurer dans un de ceux-ci sans être accompagné d'un guide. Cette restriction se justifie par la nécessité d'encadrer les activités sur le terrain en assurant la sécurité des gens et la préservation de l'écosystème.

Le Centre écologique de Port-au-Saumon est identifié comme pôle thématique de l'estuaire moyen du Saint-Laurent dans le plan directeur du parc marin du Saguenay-Saint-Laurent et comme aire centrale de la Réserve mondiale de la Biosphère de Charlevoix. Le paysage de Port-au-Saumon constitue sans aucun doute un « joyau naturel » d'importance pour la Ville de La Malbaie.

4.1.4 - Habitat faunique de l'estuaire du Saint-Laurent :

En 1988, la *Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune* a été modifiée afin d'y inclure un chapitre portant sur la protection des habitats fauniques. Évidemment, comme le territoire de La Malbaie possède plusieurs kilomètres de littoral, cette protection particulière a un impact sur le territoire de La Malbaie en raison de la présence d'habitats fauniques en bordure du littoral du fleuve Saint-Laurent, plus particulièrement à l'embouchure de la rivière Malbaie.

Conformément au document complémentaire du second schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Charlevoix-Est, des normes particulières de lotissement devront être prévues, dans le règlement de lotissement numéro 993-14, pour toutes zones délimitées comme étant d'intérêt écologique.

Physiquement, cette zone couvre la rivière Malbaie et le littoral du fleuve Saint-Laurent localisé, approximativement, entre les quais de Cap-à-l'Aigle et de Pointe-au-Pic.

4.2 Territoire d'intérêt esthétique :

Les territoires d'intérêt esthétique constituent des paysages humanisés ou naturels pouvant être localisés en milieu urbain ou agroforestier et dont les éléments ou la composition présentent des caractéristiques visuelles remarquables. L'omniprésence de l'estuaire du Saint-Laurent, les plateaux, les vallées, l'occupation du territoire (agriculture, forêt, villégiature, montagnes, etc.) apportent un intérêt visuel et offrent un cachet particulier à la municipalité.

4.2.1 - Paysages naturels :

4.2.1.1 - Les paysages littoraux (secteur Saint-Fidèle) :

Le fleuve Saint-Laurent, dans le secteur de Sainte-Fidèle, fait partie du territoire couvert par le Parc marin Saguenay-Saint-Laurent. Cette désignation est attribuable aux différentes caractéristiques naturelles qu'on retrouve dans cette partie du littoral en lien avec sa géologie, sa géomorphologie, sa faune marine, sa flore, sa végétation et son estuaire.

À Port-au-Saumon, les paysages littoraux constituent un pôle de découverte de renommé pour le Parc marin. Cependant, les paysages littoraux du corridor Baie-Sainte-Catherine/La Malbaie, secteur Saint-Fidèle, ne bénéficient d'aucune protection particulière du ministère de Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs.

4.2.1.2 - La vallée de la rivière Port-au-Saumon (secteur Saint-Fidèle) :

La vallée de la rivière Port-au-Saumon, avec ses versants abrupts et ses massifs montagneux environnants, forme un amphithéâtre présentant un paysage forestier d'une grande beauté, ouvert sur le Parc marin du Saguenay-Saint-Laurent. Quelques îlots dans la baie de la rivière Port-au-Saumon confèrent à l'endroit un cachet particulier.

Malheureusement, il n'existe aucun accès public permettant aux gens d'accéder à ce secteur puisque les terrains du secteur, à l'embouchure de la rivière, sont tous privés.

4.2.1.3 - Les chutes Fraser et Saint-Georges (secteur Rivière-Malbaie) :

Situées dans la vallée de la rivière Malbaie, en zone agricole, les chutes Fraser et Saint-Georges représentent des attraits naturels exceptionnels reconnus depuis plusieurs décennies. Sur le site avoisinant de la chute Fraser, on retrouve un camping aménagé depuis 1962. L'accès à cette chute se fait via le terrain de camping (chemin de la Vallée). En ce qui concerne la chute Saint-Georges, elle est localisée sur un terrain privé et elle n'est pas accessible au public.

La hauteur des chutes Fraser et Saint-Georges est respectivement d'environ de 30 à 40 mètres. Ces deux entités naturelles se trouvent sur la rivière Comporté.

4.2.2 - Paysages humanisés :

4.2.2.1 - La basse vallée de la rivière Malbaie (paysage agraire) :

Ce territoire se présente sous la forme d'une plaine argilo-sableuse et de versants où l'activité agricole est omniprésente, intensive et dynamique. Ce paysage agraire illustre bien la subdivision des lots qui sont perpendiculaires à la rivière Malbaie. Des bâtiments de ferme, des maisons d'agriculteurs, ou d'anciennes maisons converties, et des aménagements complémentaires à l'agriculture situés en bordure du chemin de la Vallée structurent le domaine bâti. La basse vallée est vallonnée et entaillée par la rivière de Comporté et quelques ruisseaux, dont les versants et les rives sont majoritairement boisés.

Dans l'ensemble, la basse vallée de la rivière Malbaie est protégée par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA)*. Cependant, en raison de la présence des réseaux d'aqueduc et d'égout sur sa quasi-totalité, avant l'entrée en vigueur de la LPTAA, quelques terrains bénéficient de droits acquis en vertu de cette loi.

4.2.2.2 - Le domaine Cabot (paysage agraire) :

Ce territoire se caractérise par une succession de plateaux argileux et de terrasses marines partiellement boisés et utilisée à des fins agricoles et de villégiature. En ce sens, le Jardin des Quatre Vents, reconnu comme étant l'un des plus grands jardins privés au Canada, occupe une partie du territoire avec l'ensemble des bâtiments (manoir, villa, maisons et bâtiments de fermes, etc.) répartis de part et d'autre de la route 138. Le domaine constitue un ensemble architectural d'intérêt prestigieux. Le Jardin des Quatre Vents permet d'observer une quarantaine de jardins en enfilade (jardin des fines herbes, jardin naturel, jardin des pigeonniers, jardin du sous-bois, etc.). Une halte routière, très populaire, a été aménagée en bordure de la route 138. Celle-ci offre une vue remarquable sur la baie de La Malbaie.

L'ensemble du domaine Cabot est protégé par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

4.2.2.3 - Le secteur du rang Terrebonne (paysage agraire) :

Le rang et la concession de Terrebonne à La Malbaie se caractérisent par deux vastes plateaux de terres agricoles en culture. La topographie des lieux et les champs agricoles ont créé un espace couvert et plusieurs percées visuelles sur le fleuve, le Mont des Éboulements et sur le littoral. Le secteur est boisé surtout dans la partie sud près des escarpements du littoral, à proximité du golf du Manoir Richelieu et de part et d'autre

du Gros Ruisseau qui constitue la frontière, naturelle et administrative, entre La Malbaie et Saint-Irénée.

4.3 - Territoire d'intérêt patrimonial :

Les territoires d'intérêt patrimonial réfèrent à des lieux où l'histoire, le mode d'occupation de l'espace et l'architecture des bâtiments ont un intérêt local. Des noyaux villageois, des places d'églises, des rues principales et des bâtiments anciens constituent ces territoires d'intérêt. Ces lieux ont marqué l'histoire locale et régionale et sont devenus des attraits touristiques en soi. Certains ont même une renommée nationale. En tout, à La Malbaie, on recense neuf territoires d'intérêt patrimonial.

4.3.1 - Place de l'église de Sainte-Agnès :

Le bâti de l'église de Sainte-Agnès est caractérisé par une architecture en bois aux volumétries variées.

L'église est sans contredit le bâtiment de l'ensemble et se démarque par son élégance, sa sobriété et l'harmonie de sa façade. L'intérêt de l'église est rehaussé par la présence de l'enclos paroissial adjacent à l'ouest.

La place de l'église de Sainte-Agnès, ne constitue pas une place proprement parlé. La place est excentrique et ne peut être perçue comme lieu de rassemblement. La présence de bâtiments sur son périmètre concourt cependant à l'organisation des lieux et la place est définie essentiellement par l'église qui y présente sa façade.

4.3.2 - Rue Saint-Étienne :

Le parcours naturel de la rue Saint-Étienne, dicté par la configuration de l'ancienne terrasse fluviale, favorise la découverte de séquences successives de paysages. La modulation de la rue ouvre tantôt des perspectives sur la place de l'église, tantôt sur l'alignement des rues John-Nairne, Saint-Catherine et Doucet qui forment leurs intersections avec la rue Saint-Étienne des angles aigus, caractéristiques des tracés de vieux villages.

Les perspectives visuelles en direction du fleuve ou de la rivière Malbaie sont relativement limitées si l'on exclut les quelques percées à travers les grands ensembles institutionnels formés entre autres par l'église, l'hôpital et, dernièrement, de l'hôtel de ville.

Du côté du patrimoine bâti de la rue Saint-Étienne, celui-ci est très varié, et ce, en raison des diverses fonctions urbaines que l'on retrouve le long de cette artère.

Cette rue présente un bâti représentatif de la période des années 1920-1940, relativement bien conservé malgré l'apparition ces dernières années de matériaux de revêtement industriel.

La présence d'un certain nombre de bâtiments antérieurs à 1900 dans la portion nord de la rue ajoute à l'intérêt architectural de celle-ci.

Dernièrement, quelques incendies majeurs ont eu un impact significatif sur le cadre bâti de la rue Saint-Étienne, particulièrement celui qui a créé une « vide important » dans la trame urbaine.

4.3.3 – Rue Richelieu :

Le bâti de la rue Richelieu à Pointe-au-Pic étant implanté majoritairement en front de lot, le couvert végétal est présent essentiellement à l'extrémité ouest de la rue Richelieu, sur les terrains de quelques villas et sur certaines parcelles résiduelles de terrain.

Plusieurs percées visuelles en direction du fleuve sont apparues à la suite de démolitions dans la trame de la rue Richelieu. Ces percées visuelles offrent toutefois un intérêt mitigé en raison de la localisation même de la rue Richelieu qui se situe presque au même niveau que le fleuve ainsi qu'en raison de la faiblesse des aménagements urbains du secteur.

Quant au patrimoine bâti du secteur, celui-ci est caractérisé par des volumétries variées et par des styles architecturaux représentatifs de presque toutes les époques. Dans ce secteur se succèdent des bâtiments abritant des fonctions résidentielle, religieuse, commerciale et institutionnelle.

4.3.4 - Boulevard des Falaises :

Mis à part quelques auberges situées dans sa partie ouest, ce chemin relativement étroit qui n'a de boulevard que le nom, dessert surtout les vastes domaines de villégiature qui sont occupés, encore aujourd'hui, par une clientèle saisonnière. Celui-ci est également le seul accès pour se rendre sur le site du Casino de Charlevoix et du Manoir Richelieu. Ces deux sites reconnus sont érigés sur le haut d'une falaise qui surplombe le quai de Pointe-au-Pic et offre une vue remarquable sur le Saint-Laurent.

Physiquement, de part et d'autre du boulevard, les terrains sont en pente descendant vers le fleuve. Ces grands terrains paysagers constituent l'élément dominant du paysage. La couverture végétale est omniprésente et les espèces indigènes côtoient certaines espèces importées. Le boulevard des Falaises possède sa spécificité propre,

liée à la présence de vastes domaines de villégiature. Sa notoriété dépasse largement les frontières de La Malbaie et même de Charlevoix.

Le bâti du boulevard des Falaises est caractérisé par la présence de nombreuses villas aux dimensions importantes, mais aussi par la présence de murets et clôtures délimitant ces vastes domaines. La plupart des villas implantées le long du boulevard ont été érigées au tournant du siècle et présentant un état d'intégrité remarquable.

L'implantation des villas sur de vastes terrains s'inscrit en harmonie avec le paysage grandiose du lieu. Cette harmonie est cependant compromise dans le secteur avoisinant le Manoir Richelieu par une densification prononcée résultant de la construction de complexes hôteliers et d'habitations sur des terrains plus restreints en superficie.

Le patrimoine bâti de l'extrémité sud du boulevard des Falaises est quant à lui remarquable par la présence du Manoir Richelieu, véritable château normand, avec tours, tourelles et pignons pointus. Celui-ci a été reconstruit en 1928, suite à sa destruction par le feu, et il est maintenant entièrement fait de béton armé. Le toit est de cuivre et repose sur une structure d'acier.

Le boulevard des Falaises fait partie de l'arrondissement historique de La Malbaie reconnu par Parcs Canada à titre d'un des plus anciens lieux de la villégiature au Canada.

4.3.5 - Rivière-Mailloux :

Le hameau est implanté au fond de la petite vallée façonnée par la rivière Mailloux qui serpente à travers ce lieu-dit. Celle-ci a d'ailleurs été canalisée sur tout son parcours. Les perspectives visuelles d'intérêt sont inexistantes sauf du haut des versants où l'on a une vue plongeante sur le hameau. Le tracé routier dicté par la configuration de la rivière amène la découverte séquentielle des composantes du hameau.

La couverture végétale est presque totalement absente si l'on exclut l'un des versants de la vallée qui est couvert de feuillus et de quelques conifères.

Le cadre bâti du hameau est essentiellement composé de résidences modestes d'un étage et demi et deux étages coiffées de toits à versants ou mansardés. Les résidences sont implantées en front de lot, près de la rue, laissant peu de dégagement pour la marge de recul avant. Les habitations sont implantées sur des terrains relativement petits, créant un milieu dense et très convivial.

Le hameau de la rivière Mailloux présente beaucoup d'intérêt tant au niveau de l'organisation spatiale qu'au niveau du patrimoine bâti. Toutefois, des travaux de voirie

effectués récemment ainsi que des rénovations douteuses apportées à certaines résidences ont altéré sensiblement l'image de l'environnement de ce lieu-dit.

Par conséquent, en lien avec le schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Charlevoix-Est, les zones reliées à ce secteur seront dorénavant souscrites au règlement relatif au PIIA.

4.3.6 Noyau villageois de Saint-Fidèle :

La portion du village située à l'ouest de l'église est localisée dans une dépression formant une cuvette. La portion est surmonte un plateau plus ou moins régulier. Mis à part le cimetière où l'on retrouve des peupliers de Lombardie, le couvert végétal est relativement restreint.

Malgré la nature vallonnée du relief, les perspectives en direction du fleuve sont plutôt rares. Les sites ouverts à des panoramas sont essentiellement localisés aux deux extrémités du village.

Le bâti est quant à lui caractérisé par une architecture en bois aux volumétries variées. Le long de la rue Saint-Fidèle, les formes architecturales témoignent de façon manifeste d'un bâti érigé avant 1940.

Érigés à travers un bâti au gabarit relativement homogène, l'église et le presbytère se démarquent par leur caractère monumental et leur situation sur un léger promontoire. Le cimetière adossé à l'église est ceinturé d'une muraille de pierre sèche et ajoute à l'intérêt de l'ensemble religieux.

4.3.7 Rue Saint-Raphaël :

L'exploitation à des fins agricoles des lopins de terre situés au sud de la rue Saint-Raphaël a permis de dégager des perspectives en direction du fleuve. On peut donc bénéficier de larges panoramas à des endroits précis du parcours (à l'ouest de la grange Bhérier, au centre près de la place de l'église, à l'est dans l'axe de la route Sainte-Mathilde).

La couverture végétale est variée et se présente souvent sous forme de bosquets où l'on retrouve autant de conifères que de feuillus. L'implantation de villas ou de résidences sur les vastes terrains a permis de paysager de multiples manières et souvent « à l'anglaise » l'espace entre la résidence et la rue.

Cap-à-l'Aigle se démarque des lieux environnants par la qualité de ses paysages, ses magnifiques vues sur le fleuve et par un bâti d'intérêt à plus d'un titre. Ce secteur s'illustre aussi par la présence de multiples lilas longeant les parois de pierres qui

bordent la rue Saint-Raphaël, d'où son nom symbolique de « village des lilas ». Un plan d'aménagement a même été élaboré à partir de ce concept de village des lilas.

Du côté du cadre bâti de la rue Saint-Raphaël, il se caractérise par un habitat ancien aux formes traditionnelles ponctué ici et là de bâtiments plus récents datant des dernières décennies. L'architecture de la rue Saint-Raphaël présente beaucoup d'intérêt en raison de l'ancienneté, de la qualité et de l'intégrité du bâti rehaussé par le parcours vallonné et sinueux de la rue. On y retrouve la grange Bhérier, bâtiment agricole cité par la Ville de La Malbaie dont la particularité tient à son toit de chaume. En plus de cet intérêt d'ensemble, on observe sur tout le tracé de la rue divers bâtiments qui se démarquent par leurs qualités esthétiques ou par leur implantation dans un environnement paysager.

4.3.8 Chemin de la Vallée :

Le paysage rural du secteur de Rivière-Malbaie est étroitement lié à la présence de la rivière qui a dicté le morcellement du territoire. C'est à travers la présence successive de ces exploitations agricoles que s'est modelé le paysage essentiellement agricole.

À l'exception des hameaux où l'implantation du bâti se fait plus dense, le reste du territoire présente un caractère plus espacé où le bâti est implanté en fonction du lotissement agricole.

La sinuosité du chemin qui épouse les méandres de la rivière permettant des vues constantes sur son parcours, la qualité du bâti traditionnel rural, le chemin qui a conservé son emprise d'antan ainsi que les clôtures qui délimitent les enclos agricoles qui contribuent au caractère champêtre des lieux.

Le bâti en bois est dominant sur tout le territoire. Les habitations traditionnelles de même que les bâtiments de ferme demeurent et leur état d'intégrité est souvent à souligner.

4.3.9 Terrain du Golf Murray Bay :

Le club de golf de La Malbaie est reconnu comme étant l'un des plus anciens terrains de golf en Amérique du Nord avec plus de 135 ans d'histoire. En effet, lors de sa constitution, en 1876, le Murray Bay Golf Club était la quatrième association de golfeurs du continent.

Entité territoriale reconnue depuis plusieurs années par la population malbécienne, le terrain du club de golf Murray Bay constitue un territoire d'intérêt patrimonial grâce son histoire et à ses particularités géographiques (vue sur le fleuve, ses « buttes », son « club house », etc.). L'aménagement d'un terrain de golf reflète bien la riche histoire de

La Malbaie, notamment la présence des seigneurs écossais John-Nairne et Malcolm-Fraser dès 1762 et de la présence importante des anglophones à La Malbaie au 19^{ième} et 20^{ième} siècle. Évidemment, l'histoire du club de golf Murray Bay est une constituante importante du lieu de villégiature que représente La Malbaie, particulièrement le mode de vie estival qui a fait sa renommée de 1880 à 1950. À ce titre, le terrain de golf fait partie du périmètre du lieu historique national du Canada de *l'arrondissement historique de La Malbaie*.

Au niveau du zonage, le terrain de golf constitue une seule entité dont l'affectation est du type « récréative ». Par conséquent, l'habitation n'y est pas autorisée et les usages permis doivent être reliés à une activité récréative (dans ce cas-ci exclusivement le golf). Il s'agit ainsi d'une manière de préserver et de protéger ce territoire d'intérêt. De plus, pour le bâtiment principal, « le Club House », toute intervention sur celui-ci est soumise au règlement relatif au PIIA pour approbation.

4.3.10 Bâtiments et sites anciens d'intérêt patrimonial :

En plus des territoires d'intérêt patrimonial identifiés et présentés précédemment, on dénombre quelques bâtiments et sites anciens d'intérêt patrimonial qui méritent une mention spéciale à La Malbaie. Pour la plupart, ceux-ci se retrouvent à l'intérieur des territoires d'intérêt patrimonial. Il s'agit de bâtiments et sites qui font partie du paysage de Charlevoix depuis plusieurs années. Ceux-ci sont des témoins importants du passé, des points de repère significatifs et des éléments clés de l'histoire de La Malbaie et de la région. À ce titre, ces bâtiments et sites anciens portent cette importance patrimoniale, soit :

- Chapelle St-Peter on the rock (rue Saint-Raphaël, Cap-à-l'Aigle) ;
- Chapelle protestante de Pointe-au-Pic ;
- Manoir Richelieu et ses villas (rue Richelieu, Pointe-au-Pic) ;
- Chalet du club de golf Murray Bay ;
- Cimetière de La Malbaie ;
- Bâtiments du Domaine Cabot (Rivière-Malbaie) ;
- Palais de Justice (chemin de la Vallée, Rivière-Malbaie) ;
- Phare du Cap de la tête au Chien (Saint-Fidèle) ;
- Phare du Cap au saumon (Saint-Fidèle) ;
- Chapelle du secteur du grand fonds (Rivière-Malbaie).

Toujours par rapport au patrimoine bâti de La Malbaie, on recense quatre bâtiments possédant un statut juridique particulier à la protection du patrimoine. Leur statut varie de bâtiment « cité » ou bâtiment « classé ». Avec la classification et la citation, la

municipalité reconnaît ainsi formellement la valeur patrimoniale du bâtiment. Elle vise à assurer la protection du bien et à favoriser sa transmission aux générations futures. En ce sens, toute intervention sur un bâtiment cité ou classé doit être préalablement approuvé pour les instances concernées (municipalité par exemple).

Tableau 9 – Bâtiments patrimoniaux ayant un certain statut juridique à La Malbaie				
Nom du bien	Autorité de protection	Catégorie du bien	Statut juridique	Date d'attribution
Église de Sainte-Agnès	Ministère de la Culture et des Communications	Immeuble patrimoniale	Classement	1960-12-28
Forge-menuiserie Cauchon	Ministère de la Culture et des Communications	Immeuble patrimoniale	Classement	1983-06-08
Forge Riverain	Municipalité	Immeuble patrimoniale	Citation	2006-01-25
Garage-étable Bhérier	Municipalité	Immeuble patrimoniale	Citation	2006-01-25

Source : Ministère de la Culture et des Communications

4.4 – Sites d'observation de paysages forestiers, agraires et littoraux :

En plus des paysages naturels et culturels, le territoire de La Malbaie possède également plusieurs sites d'observation et des points de vue remarquables donnant sur des paysages majestueux et diversifiés.

Pour la plupart, ces sites sont accessibles via le réseau routier local ou supérieur (route 138 et 362). À La Malbaie, on recense cinq sites d'observation reconnus pour la beauté de ses paysages, soit :

1. À Rivière-Malbaie, sur la propriété du Domaine Cabot, en bordure de la route 138, et au cimetière de la paroisse de La Malbaie, une vue splendide sur la baie de La Malbaie ;
2. Au centre de plein air « Les sources joyeuses », à partir du mirador aménagé en forêt ;
3. À Saint-Fidèle, le long de la route 138 au carrefour d'accueil et d'orientation du Parc marin Saguenay-Saint-Laurent, une vue remarquable sur l'estuaire et le Port-au-Saumon.
4. À Cap-à-l'Aigle, dans le secteur du rang Sainte-Mathilde, une vue sur l'estuaire du Saint-Laurent et le mont des Éboulements ;
5. À Cap-à-l'Aigle, à l'entrée est de la rue Saint-Raphaël (le site de l'Aigle), une vue imprenable sur l'estuaire du Saint-Laurent.

Ville de La Malbaie

Dans l'optique de préserver ces sites d'observation, des dispositions particulières sont prévues aux règlements d'urbanisme afin d'éviter toute implantation d'éolienne à moins de quatre kilomètres de ces derniers.

CHAPITRE 5 - GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE ET DENSITÉ D'OCCUPATION

Conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1), la définition des grandes affectations du sol constitue l'une des composantes primaires d'un plan d'urbanisme.

Les grandes affectations du présent plan d'urbanisme sont les suivantes (*voir annexe 1 pour la carte des différentes affectations*) :

5.1 - Affectation « urbaine » :

L'aire d'affectation urbaine correspond aux différents périmètres urbains présents sur le territoire de La Malbaie, c'est-à-dire les secteurs « centraux » de La Malbaie, de Pointe-au-Pic, de Rivière-Malbaie, de Cap-à-l'Aigle et de Sainte-Fidèle identifiés au second schéma d'aménagement de la MRC de Charlevoix-Est. Ces derniers sont desservis par les réseaux municipaux d'aqueduc et d'égout. Évidemment, la présence de ces services dans cette affectation vise à préconiser une densité d'occupation du sol plus élevée. À ce titre, la densité résidentielle à l'intérieur des périmètres urbains pourra atteindre un maximum de 50 logements/ha brut.

Dans cette affectation, nous retrouvons différentes fonctions structurantes. L'habitation, les commerces, les services publics et privés, les fonctions administratives et communautaires et les espaces récréatifs constituent ainsi la trame urbaine. De manière générale, les périmètres urbains sont majoritairement formés de zones « mixtes » ou « d'habitation », de faible ou de moyenne densité.

Il est à prévoir que le prolongement ou l'implantation des réseaux d'aqueduc et d'égout sont prohibés à l'extérieur du périmètre urbain et de l'affectation industrielle régionale sauf pour des raisons de salubrité publique.

Les zones compatibles avec cette affectation sont les suivantes :

- Habitation de faible densité (HA) ;
- Habitation de moyenne densité (HB) ;
- Maison mobile ou unimodulaire (HM) (dans les parcs autorisés à cette fin) ;
- Commerciale (C) ;
- Mixte (M) ;
- Publique (P) ;
- Récréative (REC) ;

- Conservation (CN).

5.2 - Affectation « villégiature » :

Cet espace est dédié à des secteurs d'habitation de faible densité non desservis par le service d'aqueduc et d'égout municipal. Cette affectation du territoire se concentre au secteur de la rue des Carrières, une zone où l'on retrouve une topographie accidentée et des percées visuelles imposantes sur le fleuve Saint-Laurent et l'embouchure de la rivière Malbaie.

5.3 - Affectation « villégiature récréo-touristique » :

Cette affectation du territoire accueille des résidents permanents ou saisonniers établis dans un secteur pour ses attraits récréo-touristique et les services qui y sont associés.

À La Malbaie, sur le territoire de La Malbaie, on retrouve deux secteurs particuliers à cette affectation du territoire, soit le secteur du chemin des Falaises (à l'est de la Côte Bellevue) et le secteur du Mont Grand-Fonds.

5.4 - Affectation « industrielle » :

5.4.1 « Industrielle régionale » :

L'aire d'affectation « industrielle régionale » constitue un espace où la dominance de l'occupation territoriale est consacrée aux activités industrielles. Par conséquent, il s'agit d'un secteur particulier destiné à accueillir certaines industries pouvant causer des nuisances (bruit, risque d'explosion, fumée, etc.) et où l'habitation n'est pas autorisée. Certains usages commerciaux sont également permis dans ce type d'affectation.

Physiquement, cette affectation du territoire est localisée en bordure de la route 138, boulevard de Comporté, correspondant aux limites de la Ville de Clermont jusqu'au lot 3 560 680 du côté de la rivière Malbaie (l'autre côté étant localisé en zone agricole). La présence de ce cours d'eau affecte l'aménagement de cette zone industrielle dans la mesure où la rivière est sinueuse et qu'elle crée différentes variations dans la profondeur des terrains s'y trouvant. Les nombreux talus et la bande de protection riveraine de 20 mètres sont également des facteurs à considérer pour l'occupation du territoire. De plus, des zones à mouvement de terrain limitent l'exploitation de certains usages selon l'emplacement du terrain. En effet, cette contrainte naturelle se traduit par une perte directe d'espaces utilisables pour la construction et l'activité industrielle sur une superficie évaluée à environ 13 hectares.

Cette zone est bien desservie en matière de transports dans la mesure où elle bénéficie du réseau routier provincial et du chemin de fer (quoiqu'il ne soit plus vraiment utilisé à cette fin depuis quelques années).

D'après une estimation provenant du second schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Charlevoix-Est, les terrains vacants représentant un potentiel intéressant sont situés, d'une part, à l'est de l'entreprise General Cables pour environ 10 hectares et d'autre part, à l'extrémité sud-est de la zone entre le talus et une zone commerciale pour une surface d'approximativement 3 hectares. L'accessibilité à ces deux espaces peut être assurée par des chemins existants à réaménager.

De plus, le plateau inférieur localisé au bas du talus principal, sur le lot 3 560 666, pourrait également représenter un certain potentiel pour quelques types d'entreprise en fonction de leur besoin en entreposage, en machinerie lourde ou en eau. Ce plateau peut représenter une superficie d'environ trois hectares dont l'accès semble pouvoir se faire par le passage entre les deux talus. Selon les normes actuelles, en posant l'hypothèse d'une typologie industrielle qui aurait besoin de terrains de 2500 m² à 8000 m² et étant donnée l'estimation d'un grand total de 16 hectares bruts disponibles, le potentiel résiduel de la zone pourrait varier entre 18 à 57 terrains (incluant un pourcentage réservé à la confection des rues).

Bref, la partie du parc industriel régionale se trouvant à La Malbaie présente un certain potentiel de développement, mais recèle quelques contraintes naturelles qui pourraient affecter de futurs projets industriels dans le secteur. À court terme, la MRC de Charlevoix-Est estime à environ 10 hectares bruts les superficies disponibles, soit plus ou moins 22 terrains de 4000 m².

Toujours dans cette affectation, dans l'optique de bien aménager cette zone, la Ville de La Malbaie devra prévoir des normes relatives à une meilleure intégration de l'environnement, soit des mesures visant :

1. La protection de la végétation dans les talus ;
2. La protection des boisés existants et au besoin reboisement afin de créer une zone tampon entre le parc industriel et le corridor riverain de la rivière Malbaie ;
3. La plantation d'alignement d'arbres le long de la route 138 ;
4. Sur les terrains déjà occupés, promouvoir la plantation d'arbres dans la cour avant et le long des lignes de terrain ;
5. Obliger les nouvelles entreprises à planter dans la cour un minimum d'un arbre en proportion de l'étendue de leur propriété.

En ce qui a trait à la sécurité et à l'efficacité du réseau routier desservant la zone industrielle régionale, deux objectifs sont à prévoir en la matière, soit de minimiser le nombre d'accès à la route 138 et d'éviter de localiser les accès aux terrains qui sont à proximité des intersections ou à l'intérieur d'une courbe.

5.4.2 « Industrielle locale » :

Tel qu'autorisé dans le schéma d'aménagement de la MRC de Charlevoix-Est, une municipalité peut également définir des zones industrielles régionales dans des secteurs dont l'affectation est « agroforestière ». En ce sens, deux zones de la sorte ont été délimitées dans le secteur de Sainte-Agnès. Ce zonage industriel vise à autoriser l'implantation de certaines industries ou entreprises en bordure de la route 138 dont la vocation pourrait être différente de celle visée dans la zone industrielle régionale (ex : commerce relié au domaine forestier). Afin de permettre l'habitation, les usages à contraintes majeures sont exclus de ces zones.

5.5 - Affectation agricole :

L'aire d'affectation agricole correspond à tout le territoire municipal inclus dans la zone agricole protégée par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec (L.R.Q, chap. P-41.1)

5.5.1 – Affectation agricole dynamique :

Cette affectation accueille l'activité agricole la plus intensive du territoire. Il s'agit du secteur présentant le meilleur potentiel de sol. À ce chapitre, la Ville de La Malbaie est la seule municipalité de toute la région de la Capitale-Nationale (toutes MRC confondues) à posséder des terres agricoles avec un grand potentiel (classe 1 de l'indice de l'inventaire des terres du Canada, ARDA). En effet, La Malbaie détient les 1245,8 hectares répertoriés comme « potentiel agricole de catégorie 1 » de toute la région administrative.

5.5.2 - Affectation agricole du type « à dynamiser » :

Cette affectation accueille l'activité agricole et agrotouristique en autorisant l'installation sur de plus petites superficies. Il s'agit de secteurs agricoles en perte d'activité agricole, où la proportion de forêt (souvent en friches) est plus importante que l'agriculture.

5.6 - Affectation agricole du type « îlot déstructuré » :

Cette affectation est destinée aux secteurs, situés en zone agricole, où l'on retrouve la présence d'un réseau d'aqueduc et d'égout ayant été implantés avant l'entrée en vigueur de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Par conséquent, en vertu des articles du chapitre 7 de cette loi, il est possible d'implanter une résidence sur les terrains encore disponibles sans que celle-ci soit reliée à une exploitation agricole.

Sur le territoire de la Municipalité, on dénombre quatre (4) îlots déstructurés, soit :

1. Îlot déstructuré de la route 138 (boulevard de Comporté) ;
2. Îlot déstructuré du nord-est de la rivière Malbaie ;
3. Îlot déstructuré de Cap-à-l'Aigle ;
4. Îlot déstructuré du chemin Mailloux.

5.7 - Affectation agricole du type « îlot de consolidation » :

Cette affectation représente une entité territoriale ponctuelle de superficie restreinte, déstructurée par l'addition au fil du temps d'usages non agricoles et à l'intérieur de laquelle subsiste certains lots vacants. À La Malbaie, on retrouve un seul îlot de consolidation, soit celui du Lac Gagnon (auss appelé « Lac Phisanne ») situé non loin du rang Saint-Charles dans le secteur de Sainte-Agnès.

5.8 - Affectation « agroforestière » :

Cette affectation accueille principalement les usages liés à la foresterie ou à l'agriculture. Celle-ci est également compatible avec l'habitation de faible densité, essentiellement des résidences unifamiliales isolées. Cette aire d'affectation ne correspond pas à la zone agricole provinciale.

5.9 - Affectation « agroforestière villageoise » :

Cette affectation du territoire est destinée à un secteur où le développement s'est fait sous forme de hameau et qui accueille une concentration résidentielle plus importante que dans le reste de l'affectation agroforestière. À La Malbaie, la seule affectation du genre est localisée dans le noyau villageois de Sainte-Agnès, soit une partie de la rue Principale, la rue du Patrimoine, du rang Saint-Charles et du rang Saint-Joseph (pour les deux rangs, il s'agit seulement de quelques propriétés). En fait, ce secteur est partiellement desservi puisqu'on y retrouve un réseau d'aqueduc.

5.10 - Affectation « multiressource » :

Cette affectation du territoire est essentiellement constituée de terres publiques et vise une utilisation multifonctionnelle du domaine forestier.

5.11 - Affectation « conservation » :

À la Malbaie, au même titre que le fleuve Saint-Laurent, la rivière Malbaie représente une constituante naturelle très importante pour la population locale. Une affectation particulière de « conservation » est consacrée aux rives et au littoral de ce plan d'eau, en quasi-totalité des limites avec la Ville de Clermont à son embouchure. Cette zone étant sensible à l'érosion, une bande de protection riveraine de 20 mètres est

applicable le long de la rivière Malbaie. De plus, cette affectation englobe un secteur protégé d'un point de vue écologique (site d'intérêt écologique).

5.12 - Affectation « récréative » :

Pour cette affectation, la Ville de La Malbaie reconnaît principalement trois secteurs « récréatifs » sur son territoire :

1. Le terrain de golf du Club Murray Bay ;
2. Le terrain de golf Fairmont le Manoir Richelieu ;
3. Secteur de la Montagne de ski du Mont Grand-Fonds ;

Cette affectation particulière du territoire permet ainsi à la Ville de La Malbaie d'assurer une certaine pérennité des usages exercés dans ces zones et de contrôler des changements éventuels de vocation dans ces secteurs, notamment en ce qui concerne toutes possibilités de développement résidentiel sur les deux terrains de golf de La Malbaie. Par conséquent, les seuls usages autorisés pour cette affectation sont ceux reliés à des usages récréatifs.

CHAPITRE 6 - PLANIFICATION STRATÉGIQUE

Dans la foulée de l'adoption du second schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Charlevoix-Est, la Ville de La Malbaie a mandaté la firme IBI/DAA afin de réaliser une planification stratégique. Celle-ci s'est échelonnée de juillet à octobre 2013. Avec la réalisation de la planification stratégique, l'étape « charnière » de la refonte du plan et des règlements d'urbanisme a été réalisée. Effectivement, cette étape visait à établir un diagnostic de l'aménagement et du développement du territoire de La Malbaie et à déterminer un énoncé de vision pour la municipalité.

Cette planification stratégique constituait un acte volontaire de la Ville en réponse aux besoins, aux défis et aux attentes qu'elle rencontre. Elle visait principalement à identifier un futur souhaité et partagé par les acteurs de la communauté accompagné de grandes orientations d'aménagement et d'objectifs conséquents pour concrétiser sa réalisation.

La démarche de réalisation de cette planification s'est basée sur trois questions fondamentales à propos de l'avenir de la municipalité:

1. Où en sommes-nous, qui réfère à un diagnostic de la situation actuelle de son territoire, les forces et les faiblesses de La Malbaie, les menaces et les opportunités qu'elle peut considérer;
2. Où allons-nous, qui renvoie à la direction de la municipalité en poursuivant la situation existante;
3. Où souhaitons-nous aller, c'est-à-dire quel est le futur souhaité et partagé par les acteurs du milieu et la municipalité qui se concrétise par un énoncé de vision à long terme de la municipalité (15 ans) et des orientations conséquentes.

La réalisation de la planification a nécessité en premier lieu d'effectuer un survol de l'état actuel de la municipalité avec la documentation existante et les données disponibles. Un examen des tendances actuelles et des enjeux permettaient par la suite d'entrevoir les scénarios qui se dessinent. Finalement, une projection des ambitions de la municipalité, en accord avec les besoins et les aspirations du milieu, a aidé à préciser le futur souhaité par la communauté. Cette étape nécessitait de tenir des consultations avec la population pour prendre note des observations, des perceptions et des attentes de la collectivité afin d'être en mesure de partager la direction identifiée et de mobiliser les forces vives de La Malbaie.

6.1 - Observations partagées :

Dans le cadre du cheminement de réalisation de l'exercice stratégique, des ateliers de discussion avec des groupes du milieu et des acteurs de la communauté ainsi qu'une consultation publique furent réalisés pour recueillir les observations et les perceptions de la situation actuelle ainsi que les ambitions et les valeurs à mettre de l'avant. En fait, plusieurs groupes d'intervenants locaux de différentes sphères d'intervention (économie, culture, patrimoine, urbanisme, agriculture, etc.) ont été rencontrés. C'est donc à partir du travail et des éléments identifiés lors de cette démarche de planification que le nouveau plan d'urbanisme de la Ville de La Malbaie a pris ses fondements.

En examinant les résultats des consultations, certains éléments ressortent régulièrement dans les préoccupations et les ambitions exprimées par les participants. Les lignes qui suivent résument certaines d'entre elles.

- La mise en valeur de la bordure fluviale, notamment en facilitant les accès à la population, fut régulièrement exprimée. Dans cet esprit, les participants ont soulevé la nécessité de revoir la vocation (fenêtre paysagère et récréative) et l'aménagement du boulevard Comporté afin de rendre la bordure fluviale plus conviviale et animée (ex. promenade). Le boulevard est perçu comme une barrière empêchant l'accès au fleuve.
- L'importance du centre-ville de La Malbaie, de la rue Saint-Étienne et ses environs a été discutée à maintes reprises. Des mesures pour consolider et renforcer leur vitalité et leur rayonnement sont jugées nécessaires notamment au niveau de l'aménagement et de l'offre commerciale de la rue Saint-Étienne. Les vocations à privilégier au centre-ville devraient être les services à la population (commerce, communautaire), les institutions (santé, éducation), la culture, le divertissement et l'habitation. L'accessibilité au centre-ville devrait être facilitée en prévoyant de meilleures espaces de stationnement. Pour la rue Richelieu, les vocations de restauration, hébergement touristique devraient primer.
- Un meilleur accès à des logements de qualité abordables et le maintien des services de santé (hôpital) et d'éducation sont des préoccupations partagées par plusieurs participants afin de garder à La Malbaie les aînés, les jeunes et les familles.
- La nécessité d'afficher un leadership fort et une cohésion ainsi que se commettre et se mobiliser envers une vision de développement à long terme furent souvent soulignées.
- La valeur ajoutée de la culture, de l'histoire, du patrimoine et des paysages dans le positionnement et le développement de La Malbaie a été exprimée largement.

Ville de La Malbaie

Selon plusieurs, consolider et développer l'attractivité de La Malbaie à partir de ses attraits distinctifs sont des objectifs prioritaires pour son développement.

- Globalement, les participants ont fait valoir la nécessité d'investir dans une qualité de vie exemplaire (parc, place publique, logement, service) et le développement économique (emploi) pour attirer les familles et les investisseurs.
- Retrouver un sentiment de fierté et un sens entrepreneurial a été évoqué plusieurs fois.

6.2 - Forces et faiblesses :

Les forces et faiblesses réfèrent aux caractères internes du territoire et de la collectivité qui ont un impact sur les objectifs de consolidation et de développement de la Ville, sa vitalité et son rayonnement, conséquemment sur le contenu du plan et des règlements d'urbanisme. Voici donc les forces et faiblesses qui sont ressortis lors du processus de consultation en lien avec la planification stratégique de 2013.

Forces	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> • Avantagement située entre Québec et la Haute Côte-Nord, La Malbaie se positionne comme la capitale régionale en accueillant des institutions publiques et en offrant une diversité de services à la population. • L'intégration administrative des composantes locales suite à deux vagues de fusions municipales a été réussie. 	<ul style="list-style-type: none"> • De nouvelles conjonctures socio-économiques (perte démographique, déplacement vers Baie Saint-Paul, etc..) érodent le positionnement traditionnel de La Malbaie dans la région. • Aucune vision d'ensemble n'a été définie pour rassembler les forces vives autour d'objectifs partagés pour le positionnement de la Ville. Les difficultés du leadership nuisent aux efforts de concertation et de développement de La Malbaie.
<ul style="list-style-type: none"> • La Malbaie comprend des atouts touristiques importants, emblématiques et historiques. Elle est une destination reconnue au Québec qui l'a déjà été sur la scène internationale (bateaux blancs). 	<ul style="list-style-type: none"> • L'absence de renforcement et de renouvellement du positionnement touristique au cours des 50 dernières années entraîne une perte de notoriété et de rayonnement.
<ul style="list-style-type: none"> • La Malbaie possède une infrastructure de service à la population de capacité régionale. 	<ul style="list-style-type: none"> • La demande tend à diminuer. Un manque d'achalandage et de recrutement de clientèle s'observe réduisant la vitalité commerciale de La Malbaie. • Des fuites commerciales sont connues au profit du pôle de Québec. • La situation excentrique du centre-ville par rapport à la route 138 enlève de la visibilité aux commerces de la rue principale et du centre commercial régional.
<ul style="list-style-type: none"> • La Malbaie possède une valeur attractive très élevée et reconnue pour l'habitation 	<ul style="list-style-type: none"> • Cette reconnaissance entraîne une surenchère des valeurs immobilières.

Ville de La Malbaie

<p>de villégiature qui donne un dynamisme à la construction résidentielle locale.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une prime est accordée à la qualité de ses paysages (maritime, montagne) pour la construction de villégiature (chalet, habitation saisonnière) 	<ul style="list-style-type: none"> • La hausse du prix de l'habitation nuit à l'accessibilité au logement des jeunes familles, des jeunes et des aînés. • La villégiature saisonnière n'apporte pas nécessairement de retombées sur la vie sociale en plus de demander des services municipaux (rue, pompier, etc.)
<ul style="list-style-type: none"> • La Malbaie profite d'une accessibilité multimodale avec la 138, une route touristique (route du Fleuve), une voie ferrée et un accès maritime. • Sa position géographique de premier contact avec l'ambiance maritime de Charlevoix est avantageuse. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aucun aménagement public près du fleuve ne valorise sa position. • Les infrastructures routières sont aménagées dans une perspective monofonctionnelle (fluidité) sans considérer la mise en valeur touristique des attraits contigus (accessibilité, expérience visuelle, etc...)
<ul style="list-style-type: none"> • La Malbaie possède des infrastructures lourdes capables de donner un support au développement comme un quai en eau profonde et une voie ferrée 	<ul style="list-style-type: none"> • L'absence de planification ou de stratégie de développement industriel, commercial ou touristique nuit à une mise en valeur des potentiels • La conjoncture macroéconomique industrielle influence à la baisse ses potentiels de développement (ex. industrie forestière)
<ul style="list-style-type: none"> • La Malbaie possède une richesse patrimoniale et culturelle exceptionnelle (bâti, art visuel, artisan, histoire, paysage) • Le secteur des falaises de Ponte-au-Pic est reconnu par Patrimoine Canada comme un arrondissement historique national • La Malbaie exprime avec son paysage marin, montagneux et champêtre exceptionnel le «<i>label</i>» de Charlevoix. Cet héritage constitue une «<i>carte maîtresse</i>». 	<ul style="list-style-type: none"> • Le peu d'attention et de synergie accordées à ce capital unique affaiblit son potentiel touristique. • Il n'y a pas de sentiment d'urgence à protéger et mettre en valeur à long terme cet héritage pour le transmettre aux générations futures (legs).
<ul style="list-style-type: none"> • La proximité des zones agricoles et forestières du village urbain favorise des échanges ruraux-urbains et la création de vitrines pour l'agrotourisme, les produits du terroir et le récréo-tourisme • Le parc régional du mont Grand-Fonds constitue une base de mise en valeur récréotouristique du milieu rural 	<ul style="list-style-type: none"> • La pérennité des entreprises agricoles et agrotouristiques et la vivacité de la demande pour ce type de produits est à renforcer. • Il n'y a pas de stratégie de mise en valeur récréotouristique quatre-saisons de La Malbaie.
<ul style="list-style-type: none"> • Le centre-ville de La Malbaie occupe un emplacement historique où s'exprime une mixité conviviale avec un bâti résidentiel patrimonial original, une desserte commerciale et des institutions publiques. • Sa situation non loin du fleuve est avantageuse 	<ul style="list-style-type: none"> • Le centre-ville montre des discontinuités de la trame bâtie, un manque d'espaces publics, d'accès et de liens avec la communauté, une cohésion boiteuse, etc... La démarche de Revitalisation n'a pas réussi à ce jour à renforcer son positionnement. <p>Ces problématiques requièrent une réflexion d'ensemble pour développer son rayonnement, sa visibilité et son achalandage et amorcer des initiatives de revitalisation (aménagement, animation..).</p>

- Son positionnement comme artère principale commerçante est faiblement exploité.
- Des pôles commerciaux à l'extérieur du centre-ville exercent une concurrence alors que la demande est peu élastique.

6.3 - Opportunités et menaces :

Les opportunités et les menaces renvoient aux circonstances et conditions susceptibles d'influencer la planification et le développement de la Malbaie. Outre les conditions macroéconomiques aux échelles mondiale et nationale, la situation de La Malbaie évolue dans un environnement apportant des opportunités et des menaces à son développement.

6.3.1 - Principales menaces :

- Le contexte socio-économique avec le vieillissement de la population et la perte des jeunes effectifs entraîne un manque de renouvellement du dynamisme économique et un besoin de recrutement de jeunes ménages désireux de s'installer à La Malbaie.
- L'attractivité accrue du pôle de Québec a pour effet de renforcer la tendance du déplacement vers l'ouest des centres d'activités économiques et de services.
- La concurrence accrue dans le tourisme requiert des efforts plus importants en consolidation et développement de produits et services touristiques pour se démarquer et se positionner avantageusement et à long terme.
- L'incapacité à rallier les municipalités périphériques envers l'acceptation de sa vision de développement pourrait nuire à son développement.
- Sur un horizon à long terme, le dynamisme entrepreneurial local au niveau industriel pourrait entraîner un épuisement des terrains existants à vocation industrielle disponibles.

6.3.2 – Opportunités :

- Renforcer le rôle de capitale régionale de La Malbaie en travaillant sur les constituantes d'une qualité de vie exemplaire et recherchée (service, logement, loisir, institution, etc.) devrait renforcer son attractivité et l'outiller davantage dans sa responsabilité et sa visibilité régionales.
- Inscrire son développement et ses interventions sur l'échiquier touristique québécois en misant sur la visibilité internationale (croisière fluviale et ferroviaire, patrimoine et culture) devrait consolider ses acquis et aider son positionnement dans l'avenir.
- Faciliter la réappropriation du front fluvial par la population devrait accroître le positionnement et les qualités urbanistiques de La Malbaie en accord avec sa

situation géographique régionale, ses éléments distinctifs, son histoire et ses potentiels de développement touristique.

- L'affectation « Industrielle régionale » du schéma d'aménagement révisé de la MRC s'avère favorable au développement d'entreprises industrielles considérant son accessibilité par la route 138, une desserte ferroviaire et une infrastructure suffisante pour l'évacuation des eaux usées et l'alimentation en eau potable.

6.4 – Valeurs, énoncé de vision et enjeux :

Les valeurs dans le cadre de la planification stratégique correspondent aux attributs structurants du territoire, de l'histoire et de la communauté qui ont forgé ce qu'est devenu La Malbaie. Elles forment les ingrédients de base à partir desquelles les décideurs, les acteurs et la population peuvent se référer pour évaluer les orientations et les objectifs à prioriser. Elles constituent le véritable legs, fondements de l'identité et de l'avenir de La Malbaie. Elles définissent la sensibilité de la collectivité face à son habitat. Cette sensibilité devient un agent de mobilisation dans les projets de développement.

6.4.1 - Attachement au territoire (identité) :

L'attachement au territoire est palpable à tous les niveaux de la communauté de La Malbaie. La population est fière de la géographie, des panoramas et des paysages de son territoire, de son histoire, de ses accomplissements, etc... Cette fierté est un moteur collectif pouvant se mobiliser envers un développement conséquent et durable.

6.4.2 - Authenticité/résilience :

Cette valeur renvoie à l'originalité dans la capacité de la population à s'adapter face à l'adversité et aux difficultés. Elle se retrouve dans le patrimoine bâti et les implantations villageoises, la villégiature, l'utilisation du sol, le patrimoine immatériel (art, artisan), etc... Cette valeur peut servir de repère et de critères dans la mise en œuvre des stratégies de développement pour évaluer leur pertinence et les caractères à mettre de l'avant.

6.4.3 - Unicité du lieu dans le paysage québécois et mondial :

Le caractère unique de La Malbaie, partie prenante de la Réserve mondiale de la biosphère et lieu de l'Arrondissement historique national du Canada-de-La-Malbaie, souligne la distinction du paysage et de l'écosystème de Charlevoix. La Malbaie porte la responsabilité de ce legs en protégeant ses attributs fondateurs et structurants au bénéfice de sa communauté et des visiteurs.

6.4.4 - Respect des particularités culturelles et locales :

Le respect des particularités locales, de la contribution et du savoir-faire développé dans la communauté va de pair avec la reconnaissance de son origine et de son histoire tant

sociale qu'économique. Miser et intégrer ce respect dans les stratégies de développement pourraient souligner la continuité et la durée de La Malbaie.

Ces valeurs se traduisent par une vision de développement du territoire qui oriente les décisions à prendre pour l'avenir de La Malbaie. Cette vision s'exprime par un énoncé évocateur et porteur qui veut rassembler les décideurs et la population sur la base des fondements de La Malbaie.

«En 2030, La Malbaie s'affirmera comme une terre d'accueil, de patrimoine exceptionnel et de paysages uniques de la Côte de Charlevoix où vit une collectivité animée, en dialogue constant avec ses partenaires et résolument engagée envers le développement durable de son territoire et de la communauté»

6.5 - PRINCIPAUX ENJEUX :

Suite à l'exercice stratégique de 2013, les différentes consultations tenues et les analyses conduites ont fait ressortir certains enjeux importants pour l'avenir de La Malbaie, soit :

6.5.1 - Capitale régionale, leadership et cohérence à long terme :

Porter et développer le rôle de capitale régionale de Charlevoix, de son unicité et du legs du patrimoine national, exigent un leadership capable de concerter et de mobiliser tant les élus, les acteurs que la population pour «faire vivre» la vision de l'avenir de la municipalité. Avec l'intégration de nouvelles constituantes de La Malbaie, le changement des paradigmes de développement (ex. développement durable) et l'évolution socio-économique de la région, réussir cette transformation exigera de la collectivité une maturité nouvelle avec des décisions cohérentes inscrites dans un horizon à long terme. L'absence de leadership et d'engagement envers la réalisation d'une vision d'ensemble entraînera un risque accru de décision improductive avec une perte potentielle de ses caractères fondateurs et de son rayonnement.

6.5.2 - Notoriété touristique, fierté et développement :

La Malbaie a hérité d'un positionnement et d'un statut touristiques donnés par sa situation géographique, ses attraits paysagers de grande qualité et son histoire structurante de villégiature haut de gamme. Dans les cinquante dernières années, La Malbaie a connu un certain décalage mettant en relief la nécessité de renouveler son positionnement historique basé sur la qualité de ses attraits et de la villégiature. Ce moment charnière du besoin de renouvellement et de renaissance, si le défi ne peut être relevé, comporte un risque de perte potentielle d'achalandage, de notoriété et, conséquemment, de retombées socio-économiques structurantes dans la communauté (emploi, fierté, etc..).

6.5.3 - Qualité de vie, croissance et confiance :

Dans les prochaines années, la capacité de La Malbaie à concevoir et mettre en œuvre des stratégies d'accueil multi-facettes conséquentes sera stratégique pour consolider et développer ses potentiels résidentiels, commerciaux, institutionnels, touristiques et industriels. Cette ouverture et cette capacité exigeront de maintenir les acquis en termes de services à la population tout en développant simultanément des stratégies de renforcement et de développement qui suscitent des initiatives et des implications tant de la Ville que des acteurs et des partenaires. Un risque de perte de confiance, d'engagement et d'investissements dans le milieu pourrait survenir advenant le manque de stratégies conséquentes et de résultats tangibles.

CHAPITRE 7 - GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT :

Conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, les grandes orientations d'aménagement constituent le premier élément de contenu obligatoire d'un plan d'urbanisme d'une municipalité. Ces lignes directrices en matière d'aménagement du territoire et de développement représentent le fondement même du plan d'urbanisme puisqu'elles guideront les orientations à prendre en matière d'organisation et d'occupation territoriale pour les années à venir. Les grandes orientations permettent aux administrateurs élus, aux officiers municipaux et aux divers intervenants du milieu de se référer dans la prise de décision et la mise en application des actions courantes en urbanisme et en développement du territoire. Elles expriment une volonté d'action ainsi que les lignes directrices générales qui contribuent à définir la situation d'ensemble que l'on veut atteindre. Ces orientations sont élaborées en considérant d'une part les éléments de problématique et, d'autre part, les éléments de conformité définis dans le second schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Charlevoix-Est.

THÈME - PATRIMOINE	
<u>Orientations</u>	<u>Objectifs et interventions</u>
<p>Préserver et mettre en valeur les éléments significatifs du patrimoine bâti pour l'ensemble de la collectivité</p>	<p>-Travailler, avec les entreprises touristiques présentes et les acteurs du milieu, à la protection, la mise en valeur et à la diffusion des particularités de l'arrondissement historique national de La Malbaie (secteur de Pointe-au-Pic) ;</p> <p>-Prévoir un cadre règlementaire (PIIA) apte à préserver les caractères distinctifs et identitaires de cet arrondissement historique et plus largement de l'ensemble de La Malbaie, notamment au niveau du lotissement, de l'implantation et du bâti ;</p> <p>-Dans des secteurs reconnus pour leur patrimoine bâti (chemin des Falaises par exemple), pour toutes nouvelles constructions, prévoir des normes de lotissement plus importantes afin de préserver l'implantation et le cachet du cadre bâti ;</p>

Ville de La Malbaie

	<p>-Procéder à un inventaire des bâtiments patrimoniaux (voir aux études existantes qui va dans ce sens. Ex : étude patriarche avec la MRC, etc.);</p> <p>-Éviter les démolitions de bâtiments pourvus d'une architecture et d'un patrimoine reconnus (Règlement de démolition) ;</p> <p>-Éviter les démolitions de bâtiments qui auraient un impact sur le cadre bâti pour le secteur où ils se trouvent (surtout dans les zones visées par le règlement sur les PIIA)</p>
--	---

THÈME – ENVIRONNEMENT ET ESPACES PUBLICS	
<u>Orientations</u>	<u>Objectifs et interventions</u>
<p>Développer et s'approprier le rayonnement distinctif de La Malbaie par la protection et la valorisation de ses caractères naturels et paysagers structurants</p>	<p>-Favoriser les aménagements en bordure des cours d'eau, particulièrement les accès au fleuve Saint-Laurent ;</p> <p>-Prévoir un plan d'aménagement et de mise en valeur de tout le secteur du quai de Pointe-au-Pic (du Musée de Charlevoix au quai de Pointe-au-Pic) afin de dynamiser celui-ci et de créer un pôle attractif pour la population locale et les touristes ;</p> <p>-Travailler à l'amélioration et à la mise en valeur des parcs municipaux existants, particulièrement ceux se trouvant dans un secteur offrant des attraits naturels et paysagers importants ;</p> <p>-Établir, en concertation avec les partenaires concernés, une stratégie de mise en valeur de la bordure fluviale se trouvant entre le quai de Pointe-au-Pic et le pont Leclerc qui mise sur une plus grande accessibilité et mise en valeur publique ;</p> <p>-Prévoir des aménagements publics accueillants et accessibles à l'ensemble des</p>

Ville de La Malbaie

	<p>secteurs de la Ville de La Malbaie ;</p> <p>-Favoriser les échanges « intergénérationnelles » en créant des lieux de rencontre et de rassemblement attrayants et conviviales pour la population ;</p> <p>-Travailler de concert avec les comités en place (RevitalisAction La Malbaie, comité d’embellissement, etc.) et les services municipaux concernés (Travaux Publics, Urbanisme et Loisirs) afin d’améliorer la convivialité des espaces publics existants ou semi-publics ;</p> <p>-Faire des représentations auprès du Ministère des Transports du Québec pour réaliser, à moyen terme, le réaménagement complet du boulevard de Comporté entre le pont Leclerc et le secteur de Pointe-au-Pic (à la jonction de la rue du Havre).</p>
--	--

THÈME – ÉCONOMIE LOCALE	
<u>Orientations</u>	<u>Objectifs et interventions</u>
<p>Prioriser et consolider la vocation de pôle régional de la Ville de La Malbaie</p>	<p>-Élaborer une stratégie de développement du positionnement régional de La Malbaie (service, institution, etc.) identifiant des actions concrètes à poser ;</p> <p>-Travailler avec les acteurs du milieu afin de consolider et développer les services de proximité qui font de La Malbaie un pôle régional, notamment en matière de santé (Hôpital de La Malbaie, CLSC, CHSLD, etc.), d’éducation (Centre d’études collégiales de Charlevoix, Commission scolaire de Charlevoix), services communautaires et autres services gouvernementaux ;</p> <p>-Appuyer tout organisme ou organisation qui travaille à la valorisation de nos services de proximité ainsi qu’à la préservation de nos</p>

Ville de La Malbaie

	acquis ;
<p>Améliorer la vitalité, la diversité et la cohésion de nos artères commerciales existantes</p>	<p>-Utiliser et se référer davantage aux documents disponibles en lien avec le développement économique et la revitalisation de nos secteurs commerciaux (plan d'action de « RevitalisAction La Malbaie, étude économique pour l'hôpital de La Malbaie, etc.);</p> <p>-Informer, sensibiliser et impliquer davantage le Conseil municipal par rapport à la démarche de RevitalisAction La Malbaie ;</p> <p>-Avec les services concernés, travailler de concert avec les deux SDC afin de mettre en place de nouvelles activités d'animation et assurer une meilleure vitalité de nos secteurs commerciaux ;</p> <p>-Favoriser l'implantation de commerces de première nécessité dans nos artères commerciales de manière à limiter les locaux vacants, particulièrement au centre-ville de La Malbaie;</p>
<p>Prioriser les infrastructures récréotouristiques comme un levier majeur du développement économique locale</p>	<p>-Consolider les infrastructures récréotouristiques existantes (Mont Grand-Fonds, Centre de plein-air les sources joyeuses, etc.) et les possibilités en matière de développement récréotouristique ;</p> <p>-Inventorier/Identifier les sites à potentiel récréotouristiques importants (parcs, sentiers pédestres, pistes cyclables, etc.) ;</p> <p>-Sensibiliser davantage les citoyens de La Malbaie sur les infrastructures récréotouristiques présentes sur le territoire de manière à ce que les citoyens viennent à s'approprier et à visiter davantage celles-ci ;</p> <p>-Favoriser et stimuler les communications avec les paliers gouvernementaux supérieurs afin de faciliter la réalisation des projets d'envergure.</p>

--	--

THÈME – DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL	
<u>Orientations</u>	<u>Objectifs et interventions</u>
<p>Consolider la vocation résidentielle à l'intérieur des périmètres urbains afin de rentabiliser les secteurs desservis par les réseaux municipaux d'aqueduc et d'égout</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Travailler à la réalisation du prolongement du boulevard Kane afin de permettre la construction sur de nouveaux terrains desservis par les réseaux municipaux d'aqueduc et d'égout ; -Prévoir l'ouverture, par la Ville de La Malbaie, de nouveaux développements résidentiels dans le secteur du plateau (prolongement du boulevard Kane, rue Soumande, etc.) ou ailleurs sur le territoire (rang Sainte-Madeleine par exemple) ; -Consolider la vente des quelques terrains vacants toujours disponibles dans les périmètres d'urbanisation ; -Analyser les possibilités de mettre en vente des terrains municipaux pour la construction résidentielle dans le secteur de Saint-Fidèle ; -Analyser la possibilité de réaliser la seconde phase de la rue du Parc, secteur Rivière-Malbaie, pour permettre la construction de maisons mobiles dans un parc prévu à cette fin; -Tenir à jour un inventaire complet des lots vacants appartenant à la municipalité ;
<p>Assurer une bonne gestion du développement résidentiel à l'extérieur des périmètres d'urbanisation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Appliquer la réglementation relative aux ententes pour la réalisation de travaux municipaux ; -Favoriser la consolidation des développements résidentiels existants ; -Faciliter les discussions et les échanges avec

Ville de La Malbaie

	<p>les promoteurs privés notamment grâce à la mise sur pied d'un comité « aviseur » en matière de développement domiciliaire ;</p> <p>-Autoriser les rues privées dans les affectations du territoire permises au schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Charlevoix-Est.</p>
--	---

THÈME – INDUSTRIE	
<u>Orientations</u>	<u>Objectifs et interventions</u>
Consolider la zone industrielle régionale existante	<p>-Dans le règlement de zonage, prévoir des usages industriels avec contraintes, limitées ou importantes, dans la zone I-1525 afin de favoriser l'arrivée de nouvelles industries ou entreprises dans ce secteur ;</p> <p>-Travailler en partenariat avec la Ville de Clermont pour analyser la possibilité de prolonger une rue du parc industriel régional sur le territoire de la Ville de La Malbaie (lot 3 560 663) ;</p>
Analyser la possibilité de développer des zones industrielles « locales »	<p>-Prioriser la création d'une nouvelle zone industrielle locale et y autoriser des usages reliés à celle-ci (foresterie par exemple) ;</p>

THÈME – AGRICULTURE	
<u>Orientations</u>	<u>Objectifs et interventions</u>
Assurer une meilleure protection du territoire agricole en favorisant l'utilisation prioritaire du sol à des fins agricoles ;	<p>-Dans les aires d'affectation « îlot déstructuré », autoriser les résidences bifamiliales (à l'exception de l'îlot déstructuré de Cap-à-l'aigle) ;</p>
Travailler à la diversification des activités agricoles, notamment par le développement de l'agrotourisme	<p>-Maintenir et développer les activités agricoles en mettant à profit le plan de développement de la zone agricole (PDZA) de la MRC de Charlevoix-Est et les programmes du MAPAQ,</p>

	<p>de concert avec le CLD, de manière à favoriser des activités fermières adaptées aux besoins de la population, dans une perspective de diversification ;</p> <p>-Inclure dans le règlement de zonage, des dispositions relatives à l'implantation d'une habitation liée à un projet agricole afin de permettre la possibilité que des projets agricoles de moindre envergure puissent se concrétiser dans les zones « vertes ».</p>
--	---

THÈME – COMMUNICATION	
<u>Orientations</u>	<u>Objectifs et interventions</u>
<p>Mettre en place des outils de communication efficaces de manière à rendre l'information plus accessible et de mieux la diffuser auprès de la population</p>	<p>-Améliorer le site Internet de la Ville de La Malbaie ;</p> <p>-Diversifier les moyens de communication ;</p> <p>-Actualiser régulièrement les différents moteurs de communication ;</p> <p>-Accroître la présence de la municipalité sur les différentes plateformes web existantes (créer une page Facebook par exemple)</p>
<p>Travailler à susciter l'intérêt des citoyens face à la politique municipale</p>	<p>-Rendre accessible les séances du Conseil municipal sur le site Internet de la Ville de La Malbaie ;</p> <p>-Consulter davantage la population sur différentes thématiques (sondages, assemblées publiques, etc.) ;</p> <p>-Afin d'améliorer la compréhension du citoyen lors des séances publiques du Conseil municipal vulgariser davantage le langage et les termes utilisés ;</p>

CHAPITRE 8 – TYPES DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION ET DES RÉSEAUX DE TRANSPORT

8.1- Transport routier :

La Ville de La Malbaie jouit d'un réseau routier bien développé permettant l'accès aux différents secteurs de la ville et vers les municipalités voisines (Clermont, Saint-Irénée, Saint-Siméon, Saint-Aimé-des-Lacs, Saint-Hilarion et Notre-Dame-des-Monts). Concrètement, on reconnaît deux types de réseaux routiers sur le territoire, soit le réseau local (rue locale, privée et collectrice) et les grandes artères (route régionale et provinciale).

Pour le réseau local, on dénombre quelques 160 rues (publiques et privées) à La Malbaie. À titre d'exemple, la Ville de La Malbaie fait l'entretien de plus de 150 kilomètres linéaires de rue, ce qui exclut les rues privées et les tronçons appartenant au Ministère des Transports (MTQ). Évidemment, cet entretien représente une part considérable dans le budget annuel de la municipalité. Parmi le réseau local, on remarque la présence de quelques rues collectrices telles que le boulevard Kane et le chemin de la Vallée par exemple.

TABLEAU 11- CATÉGORISATION DU RÉSEAU ROUTIER – VILLE DE LA MALBAIE	
TYPE DE RUE	NOM DES RUES
<i>ARTÈRE</i>	route 138 (boulevard de Comporté et boulevard Malcolm-fraser) route 362 (boulevard de Comporté et côte Bellevue)
<i>COLLECTRICE</i>	rue Saint-Raphaël, rue Saint-Fidèle, rue Principale, chemin des Loisirs, chemin de la Vallée. boulevard Kane, rue Saint-Étienne, chemin Mailloux, chemin du Golf, rang Saint-Charles
<i>RUE LOCALE</i>	Toutes autres rues publiques ou privées sur le territoire de la Ville de La Malbaie

En ce qui concerne le réseau des grandes artères, on constate la présence d'une route provinciale (138) et d'une route régionale (362, « *Route du fleuve* ») à La Malbaie. De plus, on retrouve d'autres tronçons routiers sur notre territoire qui sont sous la propriété du Ministère des Transports. Il s'agit du chemin des Loisirs (Rivière-Malbaie), d'une partie du chemin de la Vallée (Rivière-Malbaie), du chemin du Havre (Pointe-au-Pic), de la rue principale (Sainte-Agnès) et d'un segment du rang 2 (Sainte-Agnès).

Tableau 12 - Tronçons routiers appartenant au Ministère des Transports du Québec

Ville de La Malbaie

Nom du tronçon	Localisation
Boulevard de Comporté (route 138)	Des limites de la Ville de Clermont et au pont Leclerc (secteur Rivière-Malbaie)
Boulevard de Comporté (route 362)	Du pont Leclerc à la Côte Bellevue
Boulevard Malcolm-Fraser (route 138)	Du pont Leclerc aux limites de la municipalité de Saint-Siméon
Chemin des Loisirs	Secteur de Rivière-Malbaie
Chemin de la Vallée	Jusqu'à la jonction avec le chemin des Loisirs (secteur Rivière-Malbaie)
Chemin du Havre	Secteur de Pointe-au-Pic
Côte Bellevue (route 362)	Du boulevard de Comporté aux limites administratives de Saint-Irénée
Rue Principale	Secteur de Sainte-Agnès (de la route 138 à la rue du Patrimoine)
Rang 2 (secteur Sainte-Agnès)	De la route 138 aux limites de la municipalité de Notre-Dame-des-Monts
Route 138	Secteur de Sainte-Agnès entre les limites de la municipalité de Saint-Aimé-des-lacs et de la municipalité de Saint-Hilarion

Source : Service des Travaux publics de la Ville de La Malbaie

En terminant, d'autres voies de circulation pourront s'ajouter au réseau actuel pour venir compléter les développements existants ou pour résoudre des problématiques particulières. Au niveau local, les nouvelles rues nécessaires au développement domiciliaire devront être conçues de manière à respecter les orientations et les objectifs établis aux niveaux provincial, régional et local. Toutes nouvelles rues locales devront être tracées de manière à éviter la multiplication des intersections et des accès privés au réseau routier artériel.

Par ailleurs, il faut poursuivre l'amélioration du réseau routier. L'amélioration de la sécurité, de la fluidité et de l'encadrement visuel des routes 138 et 362 est préconisée par différents moyens. Que ce soit en contrôlant les usages, les accès, les intersections, l'affichage, l'entreposage, etc., nous pouvons améliorer une situation problématique existante ou éviter de créer de nouveaux problèmes d'ordre fonctionnel, sécuritaire ou esthétique. La réglementation d'urbanisme ou municipale viendra préciser différents moyens concrets pour atteindre ces objectifs.

Enfin, le réseau de camionnage ou de circulation de véhicules lourds devra être validé et ajusté s'il y a lieu. Le respect de ce réseau et des prescriptions réglementaires associées à la circulation et au stationnement de tels véhicules permettra d'éviter ou d'atténuer les impacts sur les infrastructures et la qualité de vie.

Sur le plan cyclo-pédestre, différents aménagements ont été conçus pour permettre aux résidents et aux touristes de circuler plus librement et de façon plus sécuritaire, tout en bénéficiant de l'air pur et des panoramas visuels variés. Graduellement, d'autres aménagements devront être réalisés pour parfaire le réseau cyclable et pédestre. Enfin, le tracé des sentiers récréatifs (ex. : motoneiges, VTT, etc.) doit être planifié judicieusement afin d'éviter des impacts sur la quiétude des résidents.

8.2 - Transport maritime :

Le port de Pointe-au-Pic constitue une infrastructure de transport maritime importante pour la région de Charlevoix. Ce quai en « eau profonde » représente un atout majeur pour l'économie de La Malbaie. Outre l'activité industrielle reliée à celui-ci, ce port possède un potentiel touristique et récréatif fort intéressant pour des navires de croisières ou de plaisance, surtout depuis la rétrocession des infrastructures à la SOGIT. À l'heure actuelle, et depuis plusieurs années, la compagnie Logistech représente le seul utilisateur industriel du port maritime de Pointe-au-Pic, via des activités reliées au transbordement du papier journal destinées à des pays étrangers.

Historiquement, le quai de Cap-à-l'Aigle constitue également une infrastructure maritime importante pour la Ville de La Malbaie. Effectivement, il y a plusieurs années, des navires de passagers, des pétroliers et des bateaux transportant du bois y accostaient régulièrement. Cet endroit était également très prisé par les habitants du secteur pour la pêche à l'éperlan. Dernièrement, ce quai en eau profonde a été « enroché » afin de consolider sa structure. Malheureusement, la vocation du quai de Cap-à-l'Aigle a bien changé avec les années, si bien qu'il n'est plus vraiment utilisé à cette fin.

8.3 - Transport ferroviaire :

La région de Charlevoix est desservie par un chemin de fer appartenant au groupe Le Massif, autrefois propriété de *chemin de fer de Charlevoix*. L'acquisition récente du chemin de fer par cette compagnie constitue un investissement majeur pour l'économie régionale. Avec cet achat, le groupe Le Massif désire donner une vocation touristique au réseau ferroviaire charlevoisien. Depuis 2012, des navettes régulières s'arrêtent maintenant dans le secteur de Pointe-au-pic. Par ailleurs, l'arrivée du train touristique dans Charlevoix constitue la nouvelle vocation aux transports de marchandise qui se faisait autrefois jusqu'à l'usine de papier journal de Clermont (le transport semble maintenant se faire essentiellement via les réseaux routiers et maritimes).

Calendrier d'adoption du règlement #991-14

- 14-04-2014 : Résolution # 122-04-14 - Avis de motion plan d'urbanisme
- 12-05-2014 : Résolution # 167-05-14 - Adoption projet de plan d'urbanisme
- 29-05-2014 : Assemblée publique de consultation
- 09-05-2014 : Adoption du plan d'urbanisme
- 11-06-2014 : Avis public recours possible auprès de la Commission municipale du Québec
- 08-09-2014 : Résolution # 329-09-14 - Adoption projet de plan d'urbanisme modifié pour conformité au schéma
- 06-10-2014 : Assemblée publique de consultation
- 14-10-2014 : Résolution # 385-10-14 - Adoption du plan d'urbanisme modifié pour conformité au schéma d'aménagement
- 28-10-2014 : Certificat de conformité de la MRC de Charlevoix-Est et entrée en vigueur
- 05-11-2014 : Avis public d'adoption du règlement