

Canada
Province de Québec
MRC du Domaine-du-Roy

PROJET DE RÈGLEMENT N° 292-2022

**« Ayant pour objet de modifier le schéma
d’aménagement et de développement révisé de la MRC
du Domaine-du-Roy de manière à agrandir le périmètre
d’urbanisation de la Municipalité de Chambord »**

Attendu que le schéma d’aménagement et de développement révisé de la MRC du
Domaine-du-Roy est en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2015;

Attendu que les articles 47 et suivants de la Loi sur l’aménagement et l’urbanisme
permettent à la MRC du Domaine-du-Roy de modifier son schéma d’aménagement et
de développement révisé (SADR);

Attendu que le 5 juillet 2021, le conseil de la Municipalité de Chambord adoptait la
résolution n° 07-209-2021 en vertu de laquelle le conseil demande à la MRC du
Domaine-du-Roy de procéder à une modification du schéma d’aménagement et de
développement révisé afin d’agrandir les limites de son périmètre d’urbanisation;

Attendu que la réserve foncière de la Municipalité de Chambord ne compte que quelques
emplacements vacants destinés à des fins résidentielles et que l’offre ne permet pas de
soutenir à la demande à moyen et long terme;

Attendu que la MRC a eu des échanges avec le ministère des Affaires municipales et de
l’Habitation sur la version préliminaire du projet de règlement et qu’elle a considéré les
commentaires reçus;

Attendu qu’en vertu de l’article 50 de la Loi, la MRC peut demander au ministre son
avis sur la modification proposée;

Par conséquent, il est proposé par M. Luc Chiasson, appuyé par M^{me} Marie-Noëlle
Bhérier et résolu à l'unanimité des conseillers d’adopter le projet de règlement
n°292-2022 modifiant le schéma d’aménagement et de développement révisé de la
MRC du Domaine-du-Roy de manière à modifier les limites du périmètre d’urbanisation
de la Municipalité de Chambord.

De transmettre, pour avis, une copie du projet de règlement n° 292-2022 à la ministre
des Affaires municipales et de l’Habitation;

Qu’une consultation publique écrite soit prévue du 9 au 23 mars 2022 conformément à
l’arrêté ministériel n° 2020-049 du 4 juillet 2020.

ARTICLE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

1.2 Numéro et titre du règlement

Le présent règlement est identifié par le numéro 292-2022 et il porte le titre de
« Projet de règlement modifiant le schéma d’aménagement et de développement
révisé de la MRC du Domaine-du-Roy de manière à modifier le périmètre
d’urbanisation de la Municipalité de Chambord », ci-après nommé « le présent
règlement ».

ARTICLE 2 BUT DU RÈGLEMENT

2.1 Agrandissement du périmètre d’urbanisation – Municipalité de Chambord

L’agrandissement prévu au périmètre d’urbanisation de la Municipalité de Chambord est d’une superficie de 10,8 ha et inclut une partie du lot 5 007 348 du cadastre rénové du Québec. Cette superficie permettra à la Municipalité d’augmenter sa réserve foncière en générant 58 nouveaux emplacements destinés à des fins résidentielles, commerciales et de services.

ARTICLE 3 MODIFICATIONS DU DOCUMENT PRINCIPAL

3.1 Section 3.2 : Le périmètre d’urbanisation de Chambord

La section 3.2 « Le périmètre d’urbanisation de la municipalité de Chambord », apparaissant à la section 3 du schéma d’aménagement et de développement révisé de la MRC du Domaine-du-Roy, est complètement abrogée de manière à reprendre le libellé contenu à l’annexe A du présent règlement.

3.1 Carte 2 : Grandes affectations du territoire

La carte 2 « Grandes affectations du territoire », apparaissant à la section 2 du schéma d’aménagement et de développement révisé de la MRC du Domaine-du-Roy, sera modifiée de manière à agrandir une aire d’affectation urbaine, correspondant au périmètre d’urbanisation de la municipalité de Chambord, à même l’affectation agricole dynamique, sur une superficie de 10,8 ha.

La carte 2 est également modifiée de manière à remplacer une aire sous affectation urbaine par une aire sous affectation récréative dans le secteur sud de la rue des Champs.

Un extrait de la carte 2, illustrant la situation projetée du périmètre d’urbanisation de la Municipalité de Chambord, est présenté à l’annexe B du présent règlement.

3.2 Carte 3 : Utilisation du sol dans le périmètre d’urbanisation – Municipalité de Chambord

La carte 3 « Utilisation du sol dans le périmètre d’urbanisation – Municipalité de Chambord », apparaissant à la section 3.2 du schéma d’aménagement et de développement révisé de la MRC du Domaine-du-Roy, est modifiée dans le but d’agrandir les limites du périmètre d’urbanisation. La carte 3, incluant les modifications ajoutées par le présent règlement, est présentée à l’annexe C.

3.3 Carte 4 : « Planification du développement dans le périmètre d’urbanisation – Municipalité de Chambord »

La carte 4 « Planification du développement dans le périmètre d’urbanisation – Municipalité de Chambord », apparaissant à la section 3.2 du schéma d’aménagement et de développement révisé de la MRC du Domaine-du-Roy, est modifiée dans le but d’agrandir les limites du périmètre d’urbanisation et de mettre à jour les zones d’aménagement prioritaire et de réserves à l’urbanisation. La carte 4, incluant les modifications ajoutées par le présent règlement, est présentée à l’annexe D.

ARTICLE 4 MODIFICATIONS DU DOCUMENT COMPLÉMENTAIRE

4.1 Carte 11 : Cohabitation des usages en zone agricole – Périmètre d’urbanisation (Municipalité de Chambord)

La carte 11 « Cohabitation des usages en zone agricole – Périmètre d’urbanisation (Municipalité de Chambord) », apparaissant à l’annexe 2 du document complémentaire du schéma d’aménagement et de développement révisé, est modifiée dans le but d’agrandir les limites du périmètre d’urbanisation et d’ajuster, en conséquence, les bandes de protection relatives aux usages agricoles. La carte 11, incluant les modifications ajoutées par le présent règlement, est présentée à l’annexe E.

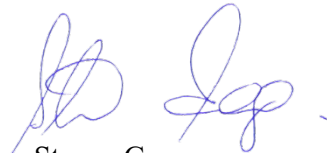
ARTICLE 5 DISPOSITIONS FINALES

5.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur après que toutes les formalités prescrites par la Loi sur l’aménagement et l’urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1) auront été dûment remplies.

Donné à Roberval ce neuvième jour de mars de l’an deux-mille-vingt-deux.

Copie certifiée conforme



Steeve Gagnon
Directeur général adjoint

ANNEXE A

Section 3.2. Le périmètre d'urbanisation de la municipalité de Chambord

3

3.1

3.2 Le périmètre d'urbanisation de Chambord

3.2.1 Le portrait de la municipalité

Située à l'extrémité est de la MRC du Domaine-du-Roy, la municipalité de Chambord est complètement enclavée entre deux des principaux tributaires du lac Saint-Jean, les rivières Métabetchouane et Ouiatchouan. La municipalité constitue également la limite administrative de la MRC avec sa voisine, la MRC de Lac-Saint-Jean-Est.

D'une superficie de 157 km² dont 43 % se retrouvent en zone agricole, Chambord s'est développée au fil des années grâce à l'industrie forestière, à l'agroalimentaire et à la villégiature. Les dernières années ont été difficiles pour la municipalité, étant donné la perte de deux entreprises majeures œuvrant dans ces domaines, entraînant la disparition de plusieurs centaines d'emplois. Heureusement, l'une d'entre elles a été relancée par l'entreprise d'exploitation forestière West Fraser. L'usine de fabrication de panneaux de particules a donc repris ses activités au printemps 2021. Par ailleurs, Chambord demeure un lieu prisé pour la villégiature, comme en font foi les centaines de résidences saisonnières qui occupent les rives du lac Saint-Jean et qui baignent la totalité de la partie nord du territoire municipal.

La municipalité de Chambord est dotée d'une infrastructure de services de proximité relativement diversifiée et qui répond pour l'essentiel aux besoins de sa population. La structure commerciale et de services compte sur la présence de commerces tels marché d'alimentation, station-service, restaurant, dépanneur, quincaillerie, motel, etc., et de services publics ou privés tels école primaire, centre de la petite enfance (CPE), église, salle communautaire, aréna, cliniques médicale et dentaire, etc.

Tous les bâtiments résidentiels, commerciaux, industriels et institutionnels situés dans le périmètre d'urbanisation sont desservis par l'aqueduc et les égouts sanitaire et pluvial. La municipalité est alimentée en eau potable d'origine souterraine et possède un réservoir d'une capacité de 700 m³. Les eaux usées sont traitées dans des étangs aérés. La municipalité est également dotée d'un service incendie.

3.2.2 Le profil démographique

Sur le plan démographique, Chambord constitue la quatrième plus importante municipalité de la MRC avec une population qui s'élevait à 1765 personnes en 2016. Toutefois, l'analyse des données démographiques provenant des recensements de 1991 à 2016 montre que la population a connu un léger recul au cours de cette période, en baisse de 1,44 %, cette diminution étant cependant inférieure à celle enregistrée pour l'ensemble de la MRC (6,46 %).

À l'inverse, le nombre de ménages a connu une augmentation appréciable entre 1991 et 2016, en hausse de 32,76 %, ce qui représente 190 ménages supplémentaires. Cette tendance s'inscrit en droite ligne avec celle observée pour l'ensemble de la MRC au cours de la même période.

Tableau 3.1 Évolution de la population et des ménages – Chambord

	Évolution						Variation
	1991	1996	2001	2006	2011	2016	
Population	1740	1724	1693	1690	1773	1765	1,44 %
Ménage	580	625	655	715	760	770	32,76 %

Sources : Statistique Canada, Recensements de 1991, 1996, 2001, 2006, 2011 et 2016.

Les données des recensements de Statistique Canada témoignent d'une évolution plutôt stable de la population chambordaise depuis 1991, alors que le nombre de ménages a connu une augmentation de 32,76 % au cours de la même période. Avec le développement du créneau industriel qui s'est amorcé dans la municipalité, cette tendance est susceptible de s'accroître d'ici les prochaines années.

3.2.3 L'évolution du développement

3.2.3.1 Historique des permis de construction

Entre 1999 et 2020, un total de 198 permis a été délivré pour l'édification de nouvelles constructions principales sur l'ensemble du territoire de Chambord. Au cours de la même période, ce sont 45 nouvelles résidences qui ont été implantées dans le périmètre d'urbanisation de la municipalité, soit un peu plus de deux résidences supplémentaires par année.

Tableau 3.2 Les permis de construction délivrés - Chambord (1999-2020)

Usage \ Localisation	Localisation		Total
	Intérieur P.U.	Extérieur P.U.	
Résidentiel	45	62	107
Commercial	4	9	13
Industriel	2	3	5
Institutionnel	1	2	3
Agricole	0	4	4
Villégiature	0	63	63
Autres	2	1	3
Total	54	144	198

Source : Registre des permis, municipalité de Chambord, 1999 à 2020.

En contrepartie, le développement résidentiel et de villégiature hors du périmètre d'urbanisation a été très important, comme en font foi les 125 permis accordés pour ces types d'usage depuis 1999. Évidemment, cette situation s'explique en grande partie par la proximité du lac Saint-Jean et l'important développement qui s'y est opéré depuis le milieu des années 90, plus particulièrement par la conversion de bâtiments destinés à un usage de villégiature pour en faire des résidences principales.

Par ailleurs, depuis 1999, le développement d'usages autres que résidentiels a été relativement limité, à l'exception de commerces principalement situés à proximité de l'intersection des routes 155 et 169, laquelle représente un important carrefour commercial et de services pour les conducteurs qui prennent la route en direction de la Mauricie.

3.2.3.2 Utilisation du sol et contraintes au développement des fonctions urbaines

Le périmètre d'urbanisation de la municipalité déterminé au schéma d'aménagement de 1988 occupait une superficie de 147,8 ha, principalement utilisée à des fins résidentielles et industrielles. Depuis cette époque, certaines superficies ont été ajoutées au périmètre d'urbanisation (règlements n^{os} 258-2018 et 268-2020). Il occupe désormais une superficie de 169,2 ha. À ce jour, plus de 80 % du périmètre d'urbanisation est développé. Ce ratio grimpe à près de 95 % lorsqu'on intègre certaines contraintes limitant le développement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation d'origine (carte 3).

Roc affectant le potentiel de développement de la rue de la Gare et la rue des Champs

La municipalité prévoyait développer, pour l'implantation de résidences, une superficie de 14,6 hectares actuellement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et plus précisément situé entre la rue de la Gare et la voie ferrée du Canadien National (CN). Toutefois, les analyses des professionnels ont permis de constater que le secteur retenu présentait des contraintes importantes (roc) pour le développement des infrastructures nécessaires, notamment les réseaux d'aqueduc et d'égout, augmentant de façon importante les coûts associés. La municipalité est donc dans l'obligation d'orienter son développement résidentiel hors du périmètre d'urbanisation, ce qui résulte en un agrandissement proposé à la section 3.2.4.2.

La municipalité prévoyait développer, pour l'implantation de résidences, le terrain situé au sud de la rue des Champs. Toutefois, les analyses des professionnels ont permis de constater que le secteur retenu présentait des contraintes importantes (roc et topographie accidentée) pour le développement des infrastructures nécessaires, notamment les réseaux d'aqueduc et d'égout, augmentant de façon importante les coûts associés. La municipalité est donc dans l'obligation d'orienter son développement résidentiel hors du périmètre d'urbanisation, ce qui résulte en un agrandissement proposé à la section 3.2.4.2.

En conséquence, pour être jugés conformes au présent schéma, les plans et règlements d'urbanisme de la municipalité de Chambord devront prévoir que les usages de nature résidentielle ne peuvent être autorisés à l'intérieur de ces espaces.

Terrain de golf

Également, on retrouve dans les limites du périmètre d'urbanisation un terrain de golf qui occupe une superficie d'un peu plus de 23 ha. Le tableau 3.3 du schéma d'aménagement et de développement révisé considère cette superficie comme étant entièrement développée et ne pouvant accueillir de développement à des fins résidentielles ou autres.

En conséquence, pour être jugés conformes au présent schéma, les plans et règlements d'urbanisme de la municipalité de Chambord devront prévoir que seuls les affectations et les usages de nature récréative en lien avec la pratique du golf peuvent être autorisés à l'intérieur de cet espace.

3.2.4 Planification du développement

3.2.4.1 Les besoins en espaces

Comme le démontrent la carte 3 et le tableau 3.4, Chambord pourrait faire face à une pénurie importante d'espace pour l'ouverture de nouveaux terrains destinés à des usages résidentiels d'ici les prochaines années. Outre les quelques emplacements disponibles dans la rue des Champs, le périmètre d'urbanisation ne compte plus aucun espace vacant à utilisation résidentielle. Or, la tendance des dernières années démontre qu'annuellement, la moyenne des nouvelles constructions résidentielles dans le périmètre d'urbanisation est supérieure à deux. Il est donc impératif de développer de nouveaux secteurs à usage résidentiel dans un court laps de temps.

Les espaces industriels non développés et aménageables à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ont une superficie d'environ 3,2 ha, ce qui permettra de soutenir la demande. Soulignons que depuis 2013, seulement deux (2) permis de construction ont été délivrés à des fins industrielles dans l'ensemble de la municipalité, dont un (1) seul dans le périmètre d'urbanisation.

3.2.4.2 Les modifications apportées au périmètre d'urbanisation depuis l'entrée en vigueur du SADR

Depuis l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) le 1^{er} octobre 2015, quatre (4) modifications ont été apportées au périmètre d'urbanisation de la municipalité de Chambord. Plus précisément, ces modifications avaient comme objectif d'agrandir le périmètre d'urbanisation de la municipalité, cumulant un agrandissement de 21,4 ha de la superficie d'origine. Les modifications apportées au périmètre d'urbanisation depuis l'entrée en vigueur du SADR de la MRC sont détaillées au tableau 3.3.

Tableau 3.3 Les modifications apportées au périmètre d'urbanisation de la municipalité de Chambord

Secteur	Règlement modifiant le SADR	Entrée en vigueur du règlement	Vocation de la superficie ajoutée	Superficie (ha)
Secteur A	239-2015	1 ^{er} octobre 2015	Industrielle	2,3
Secteur B	239-2015	1 ^{er} octobre 2015	Résidentielle	13,7
Secteur C	258-2018	9 novembre 2018	Institutionnelle	2,5
Secteur D	268-2020	26 août 2020	Industrielle	2,9

Source : Service de l'aménagement du territoire de la MRC du Domaine-du-Roy.

3.2.4.3 Les modifications envisagées au périmètre d'urbanisation

En cohérence avec le projet de développement du secteur de la rue des Champs, il est envisagé d'agrandir le périmètre d'urbanisation de la Municipalité de Chambord d'une superficie 10,8 ha. De cette superficie, 9,9 ha seraient utilisés à des fins résidentielles. Le résiduel de 0,9 ha s'ajouterait à une nouvelle aire sous affectation récréative qui serait prévue au sud de la rue des Champs. Cette modification est illustrée à la carte 4 du présent document.

Tableau 3.4 Caractérisation du périmètre d'urbanisation de la municipalité de Chambord

Vocation	Situation actuelle du PU (ha) (avant modifications)				Modifications proposées au PU (ha)				Situation finale (ha)	
	Superficie	Milieu bâti	Contraintes	Superficie disponible	Échange		Agrandissement		Superficie totale dans le PU	Superficie disponible
					Réduction	Ajout	Bâti	Vacant		
Agricole/Agroforestière	34,9	6,1	23,8	5,0	-9,7	0,0	0,0	0,0	25,2	5,0
Commerciale	14,5	14,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	14,5	0,0
Industrielle	8,6	5,4	0,0	3,2	0,0	0,0	0,0	0,0	8,6	3,2
Publique	31,7	31,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	31,7	0,0
Récréative	33,7	33,7	0,0	0,0	0,0	9,7	0,9	0,0	44,3	0,0
Résidentielle	45,8	44,5	0,0	1,3	0,0	0,0	0,0	9,9	55,7	11,2
Total	169,2	135,9	23,8	9,5	-9,7	9,7	0,9	9,9	180,0	19,4
%	100,0%	80,3%	14,1%	5,6%	-	-	-	-	100%	10,8%

Source : MRC du Domaine-du-Roy, 2021.

3.2.4.4 Détermination des zones d'aménagement prioritaire et réserves à l'urbanisation

Afin de tenir compte des modifications apportées au périmètre d'urbanisation, la carte 4 identifie deux (2) zones d'aménagement prioritaire vers lesquelles le développement résidentiel sera dirigé sur un horizon de 15 ans.

On y identifie également une réserve à l'urbanisation qui pourra être développée suivant la procédure de gestion de ces zones prévue à la section 4.4 du document complémentaire.

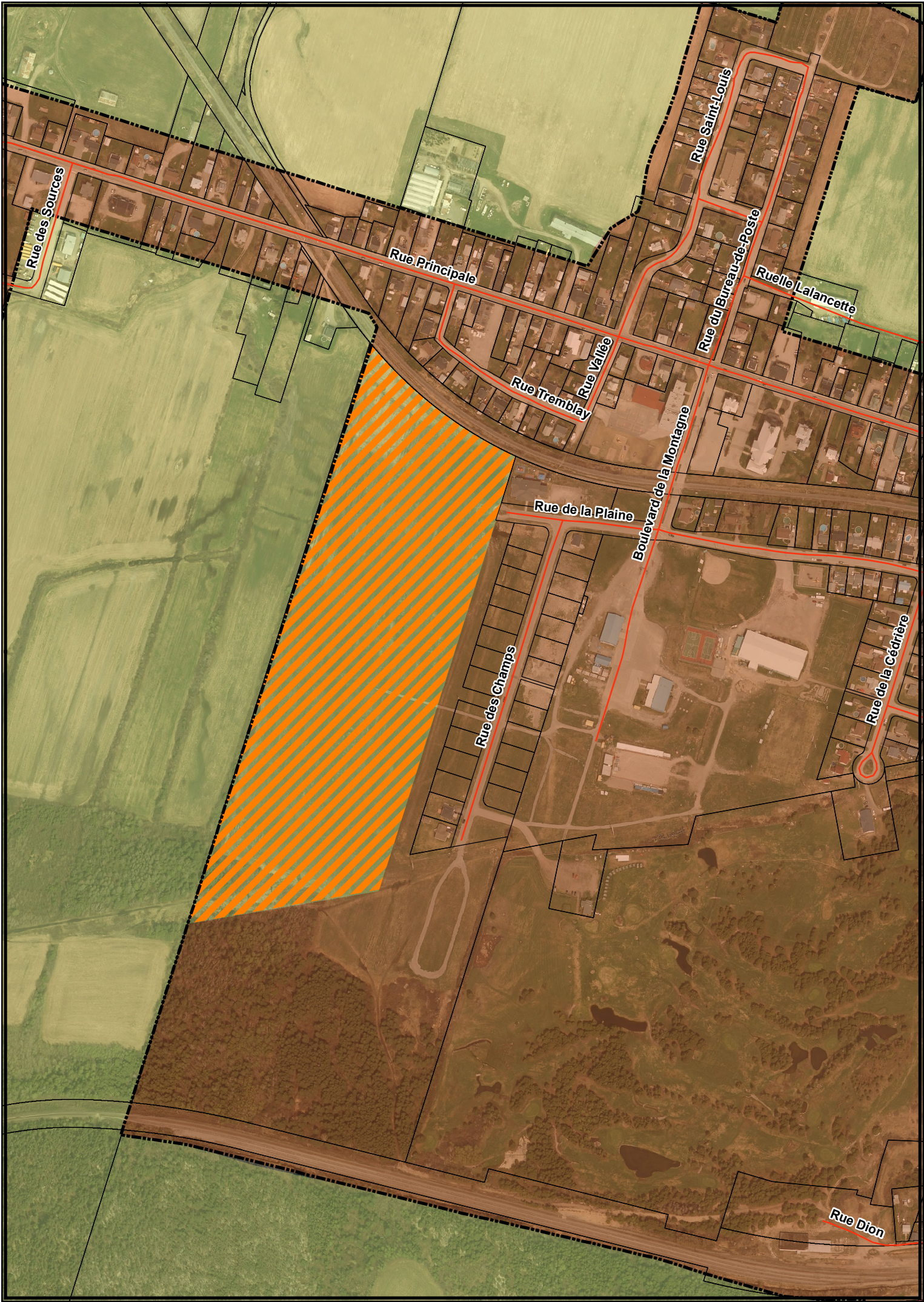
Tableau 3.5 Besoins en espaces et planification du développement

Fonctions	Constructions 1999-2020	Besoins estimés / 15 ans (ha)	Espaces disponibles (ha)	Planification (ha)	
				<i>Prioritaire</i>	<i>Réserve</i>
Résidentielle	45	4,5	11,2	5,7	4,4
Horizon de développement (années)				19,0	14,7

Source : MRC du Domaine-du-Roy, 2021.

ANNEXE B

Carte 2 (extrait). Grandes affectations du territoire



Grandes affectations

-  Agricole
-  Urbaine
-  Zone à intégrer à l'affectation urbaine (10,8 ha)

Matrice municipale

 Cadastre

Réseau routier

 Réseau routier

Carte 2 (extrait)

Projet de règlement n° 292-2022 :

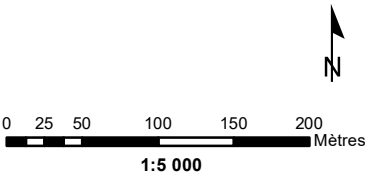
Agrandissement de l'affectation
urbaine de Chambord

Système de référence
MTM NAD 83 ZONE 8
Sources de données
MRC du Domaine-du-Roy

Date
Produit le 15 décembre 2021



SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

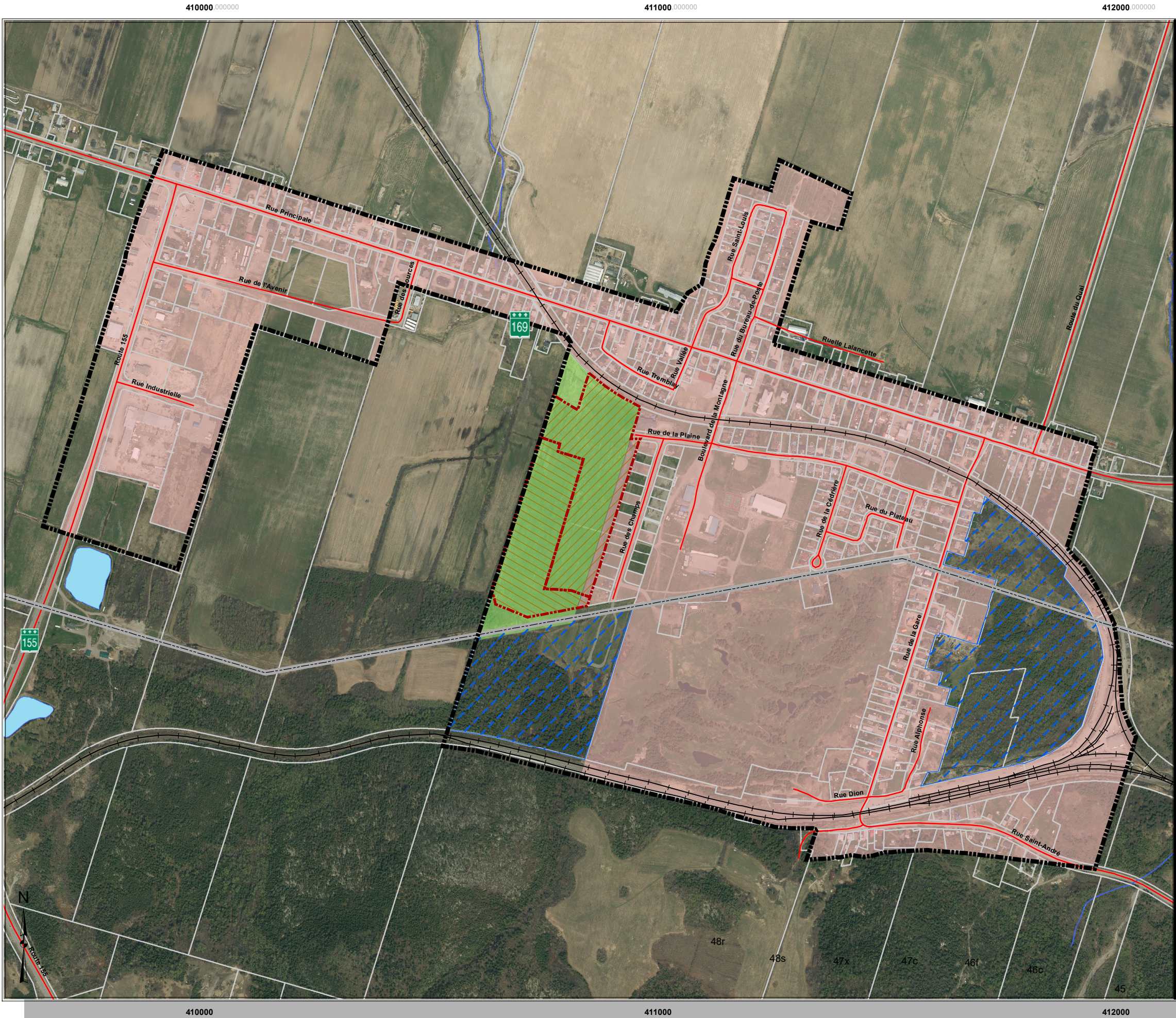


ANNEXE C

Carte 3. Utilisation du sol dans le périmètre d’urbanisation – Municipalité de Chambord

ANNEXE D

***Carte 4. Planification du développement dans le périmètre d’urbanisation –
Municipalité de Chambord***





MRC
Domaine-du-Roy
L'énergie nous habite!

**Schéma d'aménagement
et de développement révisé**

Carte 4

**Planification du développement dans
le périmètre d'urbanisation**

Municipalité de Chambord

Périmètre d'urbanisation

--- Limite du périmètre d'urbanisation

Milieu bâti

Modifications au périmètre d'urbanisation

Secteur à inclure au périmètre d'urbanisation

Planification du développement urbain

Zone d'aménagement prioritaire

Réserve à l'urbanisation

Contraintes au développement

Secteur non constructible

Matrice

Chemin de fer

Ligne de transport d'énergie

**Département
de l'aménagement du territoire**

0 105 210 420
Meters

Projection MTM NAD 83 ZONE 8

Source : Orthophotos MRNF - 2017
Matrice 2021

F:/fichiergéodata/aménag/schéma/2génération/2projet/projetgéodatabae

ANNEXE E

***Carte 11. Cohabitation des usages en zone agricole – Périmètre d’urbanisation
(Municipalité de Chambord)***

