

MUNICIPALITE DE LOW

PLAN D'URBANISME

Ce plan d'urbanisme a été élaboré conjointement par le conseil municipal et le service de l'aménagement de la M.R.C. de La Vallée-de-la-Gatineau.

Collaboration: Le conseil municipal de Low

Soutien technique,

recherche et rédaction: Claude Beaudoin: Coordonnateur à l'aménagement

Denis Payer: Géographe - Aménagiste

Annie Létourneau: Aménagiste

Cartographie: Barbara Major: Technicienne en cartographie

Assistance technique: Denise K. Matthews: Secrétaire

France Rochon: Secrétaire

TABLE DES MATIERES

<u>AVANT PROPOS</u>	I
<u>LISTE DES ABREVIATIONS</u>	II
<u>1.0 INTRODUCTION</u>	2
1.1 LE CONTENU DU PLAN D'URBANISME	3
1.2 LA CONFORMITE AU SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA M.R.C.	4
<u>2.0 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</u>	6
2.1 LES GRANDES ORIENTATIONS QU'ENTEND METTRE DE L'AVANT LA MUNICIPALITE DE LOW	7
<u>3.0 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITES DE SON OCCUPATION</u>	28
3.1 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA M.R.C. VERSUS LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE DE LA MUNICIPALITE	28
3.2 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL POUR LA MUNICIPALITE DE LOW.....	29

4.0 TRAVAUX QUE LA MUNICIPALITE ENTEND EXECUTER
AU COURS DES TROIS ANNEES SUBSEQUENTES ET
UNE INDICATION DE LEURS COUTS APPROXIMATIFS43

ANNEXES44

ANNEXE I

ANALYSE SOMMAIRE DU MILIEU47

ANNEXE II

RESUME DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT
EMANANT DU SCHEMA D'AMENAGEMENT DE
LA M.R.C.53

ANNEXE III

REFERENCES CARTOGRAPHIQUES

AVANT PROPOS

Suite à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement de la municipalité régionale de comté de La Vallée-de-la-Gatineau, le 13 octobre 1988, chacune des municipalités composantes de la M.R.C. se devait d'entamer le processus d'élaboration de son plan et de ses règlements d'urbanisme. En effet, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme prévoit que chaque municipalité qui fait partie du territoire d'une M.R.C. doit, dans les vingt-quatre mois de l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement, adopter, pour la totalité de son territoire, un plan d'urbanisme, un règlement de zonage, un règlement de lotissement, un règlement de construction et si le document complémentaire le requiert, le règlement visé à l'article 116 (Art. 33, L.A.U.) (1).

En fait, le plan d'urbanisme est le résultat d'une volonté d'action en matière de développement du territoire, de planification et de contrôle de la croissance mis de l'avant par les divers intervenants municipaux et les citoyens.

Enfin, la réglementation d'urbanisme devient un outil de planification propice à la mise en oeuvre dudit plan.

1) Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

LISTE DES ABREVIATIONS

- Conseil: Le conseil municipal de Low
- C.P.T.A.Q.: Commission de protection du territoire agricole du Québec
- L.A.U.: Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
- M.R.C.: Municipalité régionale de comté de La Vallée-de-la-Gatineau

INTRODUCTION

1.0 INTRODUCTION

Ce plan d'urbanisme est le résultat d'une série de rencontres entre le conseil municipal et le service de l'aménagement de la M.R.C..

Le plan d'urbanisme de la municipalité a été élaboré d'une part en fonction des besoins locaux, des divers types de potentiels et contraintes du milieu et des choix effectués par le conseil municipal et d'autre part, en tenant compte des politiques d'aménagement identifiées au schéma d'aménagement de la M.R.C. pour la municipalité ainsi que le rôle que cette dernière doit jouer dans l'échiquier régional.

En fait, ces éléments sont à la base des grandes orientations d'aménagement, des grandes affectations du sol et des densités de son occupation; contenu obligatoire du plan d'urbanisme édicté par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (art. 83, L.A.U.). Le plan d'urbanisme doit également être accompagné d'une description des travaux pertinents que la municipalité entend mettre de l'avant aux cours des trois années subséquentes, avec un aperçu de leurs coûts approximatifs. Cette description est adoptée par résolution. (art. 87, L.A.U.).

De plus, ce document comprend trois annexes faisant partie intégrante du plan d'urbanisme:

- Analyse sommaire du milieu
- Résumé des politiques d'aménagement de la M.R.C.
- Références cartographiques.

Cette version a été élaborée conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

1.1 LE CONTENU DU PLAN D'URBANISME

Le plan d'urbanisme se veut un instrument de planification du territoire, afin d'arriver à une optimisation et une utilisation harmonieuse des potentiels que recèle la municipalité. Il fait connaître le degré d'intervention souhaitable sur chacune des parties du territoire.

En d'autres mots, il indique comment la municipalité entend organiser et utiliser son territoire, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et au schéma d'aménagement de la M.R.C..

Comme le prescrit la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le plan d'urbanisme doit comprendre: (Art. 83, L.A.U.)

- A) Les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité.
- B) Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation.
- C) Un document décrivant les travaux que la municipalité entend exécuter au cours des trois années subséquentes avec une indication de leurs coûts approximatifs.

Le plan peut aussi comprendre selon le cheminement et le développement préconisé par la municipalité: (Art. 84, L.A.U.)

- a) La délimitation, à l'intérieur du territoire municipal, d'aires d'aménagement pouvant faire l'objet de programmes particuliers d'urbanisme.

- b) Les zones à rénover, à restaurer ou à protéger.
- c) Le tracé projeté, le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport.
- d) La nature et l'emplacement projetés des principaux réseaux d'utilités publiques.
- e) La nature, la localisation et le type des équipements et infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire.
- f) Un programme particulier d'urbanisme pour une partie du territoire de la municipalité.
- g) Les coûts approximatifs afférents à la réalisation des éléments du plan.

1.2 LA CONFORMITE AU SCHEMA D'AMENAGEMENT

L'élaboration du plan d'urbanisme s'est faite dans un esprit de conformité avec le contenu du schéma d'aménagement de la M.R.C. de La Vallée-de-la-Gatineau. Ce principe ressort de l'obligation qu'ont les municipalités de se conformer au schéma d'aménagement.

La règle de la conformité permet d'assurer la cohérence entre d'une part, la réglementation et le plan d'urbanisme et d'autre part, le schéma d'aménagement ainsi qu'aux dispositions du document complémentaire (cahier des normes minimales).

LES GRANDES ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

2.0 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Conformément au 1^{er} paragraphe de l'article 83 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le plan d'urbanisme de la municipalité doit comprendre les grandes orientations d'aménagement du territoire.

Les grandes orientations sont déterminantes dans la façon d'aménager le territoire. Elles indiquent la manière dont la municipalité entend planifier son territoire selon ses vocations, son organisation, ses potentiels et la répartition d'équipements ou infrastructures existantes ou projetées. Ces dernières peuvent concerner aussi divers éléments et caractéristiques du territoire ou de ses parties.

Chacune des orientations est accompagnée d'un ensemble d'objectifs c'est-à-dire, de moyens à envisager afin de concrétiser les différentes orientations. En pratique, les objectifs inhérents à chacune des orientations pourront se réaliser à travers les grandes affectations du sol, la réglementation d'urbanisme, par des mesures incitatives, la réalisation de travaux publics et la conscientisation des citoyens et utilisateurs.

Enfin, il faut se rappeler que les grandes orientations ne lient en rien la municipalité quant à l'échéance et la réalisation des objectifs. Elles doivent être prises comme faisant partie d'un ensemble de buts à atteindre ne représentant pas de priorité temporelle. A remarquer que l'ordre de présentation ne constitue d'aucune façon un ordre prioritaire ou d'importance, chacune faisant partie d'un tout.

2.1 LES GRANDES ORIENTATIONS QU'ENTEND METTRE DE L'AVANT LA MUNICIPALITE DE LOW

A la lumière des politiques d'aménagement identifiées au schéma d'aménagement de la M.R.C. (annexe II), des préoccupations du conseil municipal en matière d'aménagement et des potentiels que recèle la municipalité, voyons quelles sont les grandes orientations d'aménagement qu'entend mettre de l'avant la municipalité de Low.

ORIENTATION I

CONSOLIDER LA VOCATION DE L'AIRE URBAINE DELIMITEE PAR LE PERIMETRE D'URBANISATION

La délimitation du périmètre d'urbanisation est le fait de désigner dans le temps et l'espace une partie du territoire municipal où l'on concentrera les efforts du noyau urbain existant.

Objectifs ou moyens de mise en oeuvre:

- Prioriser une utilisation du sol à des fins résidentielles commerciales, institutionnelles et publiques à l'intérieur de cette aire.
- Favoriser la densification de cette aire par le biais de mesures incitatives relatives au lotissement et à la densité résidentielle afin d'optimiser l'aire urbaine existante.
- Favoriser et prioriser l'implantation de services, d'équipements culturels et de loisir à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.
- Planifier l'espace urbain en fonction des services publics linéaires afin de rentabiliser les infrastructures municipales (aqueduc) en place.
- Rentabiliser les équipements, services communautaires et infrastructures municipales en place.

- Réserver un espace dans le périmètre d'urbanisation pour fins d'un débarcadère et/ou d'une rampe de mise à l'eau.

- Régir les usages à l'intérieur du périmètre d'urbanisation en autorisant que des usages compatibles dans un souci de minimiser les effets négatifs de leur incidence les uns envers les autres.

ORIENTATION II

MAINTENIR LE CARACTERE DE POLES SECONDAIRES DES AGGLOMERATIONS PERIPHERIQUES

La dénomination de parties du territoire municipal sous le terme "Périphérique" est basée sur la reconnaissance d'un développement passé ou récent ayant atteint un certain degré de croissance spatiale au niveau de l'occupation du sol mais sans que ce territoire ait accédé au rang de centre de services dominant. Afin de voir au développement cohérent et harmonieux des agglomérations de Vénosta, Brennan's Hill et Fieldville la municipalité poursuit les objectifs suivants:

Objectifs ou moyens de mise en oeuvre:

- Favoriser l'établissement d'usages compatibles aux fonctions urbaines en sélectionnant que les activités commerciales et industrielles qui ne risquent pas de compromettre la fonction résidentielle et d'assurer le maintien de la qualité du milieu de vie de ces agglomérations.
- Promouvoir la construction résidentielle de densité moyenne afin de mettre en valeur les potentiels que présente cette affectation de par sa localisation spatiale (proximité des services municipaux et des axes routiers majeurs).
- Assurer le développement continu de ces secteurs par une réglementation d'urbanisme visant la consolidation de ces agglomérations et de leurs positions stratégiques sur le territoire municipal.

- Consolider les interrelations du périmètre urbain avec les territoires sur lesquels la municipalité anticipe le prolongement des fonctions urbaines, en l'occurrence l'affectation périphérique.

ORIENTATION III

IDENTIFIER CERTAINES AIRES PRIORITAIRES ET PROPICES AU REGROUPEMENT DE LA VILLEGIATURE AINSI QU'AUX USAGES COMPATIBLES A CE TYPE D'UTILISATION DU SOL

Le potentiel élevé qu'offrent certaines parties du territoire au niveau de la villégiature et de la récréation incite la municipalité à élaborer une politique rationnelle en matière d'aménagement pour ces secteurs.

Objectifs ou moyens de mise en oeuvre:

- Confirmer certaines parties du territoire à des fins spécifiques de villégiature et de récréation de plein air. A cet effet, la municipalité entend mettre en valeur le caractère distinct des secteurs représentant un potentiel éminent.
- Définir un cadre réglementaire d'urbanisme adéquat en ce qui a trait à la protection du milieu et à la compatibilité des usages possibles dans les aires de villégiature et de récréation.
- Identifier la nature des fonctions autorisées dans ces aires.
- Autoriser l'exploitation forestière de manière générale dans le but de soutenir une des vocations importantes de la région.

ORIENTATION IV

CONSOLIDER LES AIRES A VOCATION AGRICOLE SOUS DECRET PROVINCIAL

Dans le respect de la Loi sur la protection du territoire agricole du Québec, la municipalité de Low poursuit les objectifs suivants:

Objectifs ou moyens de mise en oeuvre:

- Etablir une réglementation d'urbanisme appropriée qui tient compte de l'exploitation agricole mais également de certains éléments qui présentent des potentiels de mise en valeur des activités reliées à l'agriculture.
- Restreindre les usages qui peuvent engendrer des contraintes à la pratique des activités agricoles, en particulier les activités susceptibles d'entraîner la contamination des sols environnants.
- Edicter des normes d'implantation et régir les usages et constructions compatibles à l'agriculture afin de minimiser les impacts négatifs à l'exploitation agricole.
- N'autoriser que des usages agricoles sur les terres en culture et à fort potentiel agricole mais tout en tenant compte des possibilités de mise en valeur d'activités connexes à l'agriculture.
- Autoriser l'exploitation forestière de manière générale à l'intérieur de l'affectation agricole.

- Prévoir dans les parties riveraines à la rivière Gatineau des aménagements à des fins récréo-touristiques susceptibles de mettre en valeur son potentiel et de concrétiser le concept du corridor récréatif de la rivière Gatineau.

ORIENTATION V

LIMITER L'OUVERTURE AU DEVELOPPEMENT DANS LES AIRES A VOCATION SPECIFIQUEMENT FORESTIERE

Dans un effort de restreindre les coûts à moyen et long terme, incombant aux développements en milieu forestier, la municipalité juge qu'il est dans son intérêt et celui de la communauté de poursuivre les objectifs suivants:

Objectifs ou moyens de mise en oeuvre:

- Permettre la coupe forestière de façon intensive dans une perspective de contraintes minimales dans les secteurs où aucun élément d'intérêt justifie une exploitation particulière.
- Permettre l'implantation de bâtiments principaux ou la construction qu'en bordure de chemins publics, entretenus à l'année et ce, à l'intérieur de l'affectation forestière.
- Appliquer une réglementation d'urbanisme spécifique à l'exploitation de la ressource forestière dans une perspective de contraintes minimales à ce type d'exploitation des ressources naturelles dites renouvelables.
- Définir une réglementation d'urbanisme adéquate à la mise en valeur des potentiels en milieu forestier en autorisant que des usages compatibles à l'exploitation des ressources naturelles.

- Régir la coupe forestière par le biais de certificats d'autorisation qui ne seront émis que dans le cas de coupes sélectives afin de préserver le paysage naturel de certaines parties de la municipalité qui offrent un paysage scénique très intéressant, un potentiel faunique ou naturel élevé.

ORIENTATION VI

PROTEGER AU MAXIMUM LES AIRES RETENUES A DES FINS DE CONSERVATION

Parallèlement au schéma d'aménagement de la M.R.C., la municipalité doit assurer la préservation de certaines aires identifiées représentant un intérêt particulier.

Objectifs ou moyens de mise en oeuvre:

- Régir les usages, les constructions et l'utilisation du sol dans les aires retenues à des fins de conservation dans le but de protéger ces milieux sensibles.
- Définir et maintenir une réglementation d'urbanisme appropriée relative au lotissement, à la densité résidentielle ainsi que des normes d'implantation spécifiques pour ces aires afin d'assurer la protection des ravages de chevreuils ou de milieu naturels particuliers.

ORIENTATION VII

PROTEGER LE MILIEU NATUREL ET HUMAIN

Dans un optique de maintien de la qualité de vie des citoyens, la municipalité entend assurer la protection de l'environnement, des personnes, des biens et des investissements en poursuivant les objectifs suivants:

Objectifs ou moyens de mise en oeuvre:

- Régir les usages, l'utilisation du sol et la densité d'occupation du sol dans les aires d'inondation et pentes sujettes à décrochement.
- Ne pas autoriser l'entreposage, l'enfouissement et le traitement de rebuts de produits toxiques et nucléaires.
- Régir le déboisement et l'enlèvement de la couverture végétale en bordure des plans et cours d'eau et dans les aires de pentes sujettes à décrochement, tel que prescrit par le décret gouvernemental et le cahier des normes minimales de la M.R.C.. Cette mesure poursuit l'objectif de protéger le milieu hydrique ainsi que les biens immobiliers à l'intérieur des secteurs présentant des contraintes en terres riveraines.
- Prohiber l'installation de réseau de circulation, d'électricité et autres aménagements linéaires à l'intérieur des aires de pentes sujettes à décrochement.

- Protéger les prises d'eau potable par un périmètre de protection et prévoir à l'intérieur des zones contiguës que des usages non susceptibles de contaminer les sols.
- Edicter des normes de sécurité minimums pour la protection contre les incendies en exigeant l'installation de détecteurs de fumée dans les nouveaux bâtiments et des sorties d'urgence lors de l'aménagement de logements dans les caves et sous-sols.
- Inciter les citoyens à se conformer en ce qui concerne les installations d'évacuation des eaux usées ou toute autre installation ou aménagement nuisible au milieu (ex: regrattiers, ferrailleurs, récupérateurs) afin de protéger la nappe phréatique et les puits individuels.
- Protéger le milieu lacustre face aux développements spéciaux ou intégrés, en autorisant que les travaux susceptibles de mettre en valeur ces sites. Ces travaux doivent être réalisés de manière à respecter le milieu et l'environnement naturel et suivre un plan de mise en valeur particulier régit par des normes spécifiques.
- Protéger le milieu hydrique face à un artificialisation des rives, des plans et cours d'eau en prohibant les abris de bateaux et le remplissage des lacs et cours d'eau et en appliquant une réglementation d'urbanisme appropriée aux quais (régir les matériaux de construction, l'implantation et la localisation etc.).
- Prohiber tout développement sur les îles dans le but de protéger ces milieux très sensibles.

- Cesser l'épandage d'abats-poussière sur les parties de chemins à moins de 60 mètres de plans et cours d'eau.
- S'assurer que la réglementation sur le traitement des eaux usées des systèmes individuels est à jour.
- Conserver un caractère naturel aux berges et aux rives particulièrement en ce qui concerne le milieu riverain de la rivière Gatineau afin d'offrir un site le plus naturel possible dans le cadre de l'ouverture de la dite rivière à des fins récréo-touristiques.
- Etablir des perspectives spécifiques à l'exploitation de type extraction.
- Etablir des normes spécifiques de mise en valeur des bancs d'emprunt afin de protéger le milieu environnant à ce type d'exploitation des richesses naturelles non renouvelables.

ORIENTATION VIII

OFFRIR UN CADRE DE VIE CONVENABLE AUX CITOYENS DE LA MUNICIPALITE

Dans le but d'assurer un cadre de vie intéressant et épanouissant à sa population, la municipalité de Low entend poursuivre les objectifs suivants:

Objectifs ou moyens de mise en oeuvre:

- Harmoniser les divers usages ou constructions possibles à l'intérieur des aires représentant une certaine homogénéité.
- Etablir des normes d'implantation relatives aux usages et constructions en considérant leurs impacts sur le voisinage.
- Par des moyens incitatifs, encourager le citoyen à améliorer son environnement immédiat.
- Travailler à l'implantation d'équipements culturels et de loisir identifiés comme manquant tel que proposé par la liste minimale du schéma d'aménagement de la M.R.C.: Terrain de jeu, espace public à caractère passif à ériger à l'intérieur du périmètre urbain.
- Maintenir les équipements de culture et de loisir déjà en place sur le territoire, en l'occurrence la salle communautaire, la bibliothèque, les aires de sports extérieurs et la patinoire extérieure conformément au schéma d'aménagement de la M.R.C..

- Travailler à l'implantation d'équipements de loisir sous-zonaux retenus par la municipalité, en l'occurrence une patinoire couverte et des équipements sportifs linéaires (piste de ski de fond, parcours de tir à l'arc) tel que prescrit par le schéma d'aménagement de la M.R.C. comme élément prioritaire à être mis en place sur le territoire régional.
- Favoriser l'implantation d'habitations collectives pour personnes âgées avec l'aide d'intervenants en ce domaine à l'intérieur des affectations "Périmètre d'urbanisation et/ou Périphérique".
- Elaborer un inventaire sous-régional des services publics et élaborer un accord d'assistance mutuelle advenant le cas de conflagration majeure.
- Maintenir à jour le plan d'urgence relatif aux équipements publics et privés qui peuvent servir en cas de catastrophes.

ORIENTATION X

UTILISER L 'EMPRISE DE LA VOIE FERREE A DES FINS D'UTILITE PUBLIQUE

Selon le schéma d'aménagement de la M.R.C., la municipalité se doit d'intervenir en ce qui concerne l'ancienne emprise de la voie ferrée afin d'assurer sa mise en valeur.

Objectifs ou moyens de mise en oeuvre:

- Affectation du corridor de la voie ferrée à des fins d'utilité publique.
- Autoriser l'utilisation de ce corridor à des fins récréatives. Toutefois, cette utilisation doit se faire de façon coordonnée afin d'éviter de causer préjudices aux propriétaires attenants.
- Préserver l'intégrité du corridor d'utilités publiques en y prohibant toute forme de morcellement.
- Définir une réglementation d'urbanisme appropriée en ce qui à trait à la protection du milieu naturel et environnant, à la mise en valeur du corridor et à la compatibilité des usages possibles en considérant la vocation spécifique des aires assujetties.

XI

ORIENTATION IX

CONTRIBUER A LA MISE EN VALEUR ET A LA PROTECTION DE POTENTIELS OU D'ELEMENTS D'INTERET

Dans un esprit de conformité au schéma d'aménagement de la M.R.C., la municipalité se doit d'intervenir pour la mise en valeur ou la protection de certains sites d'intérêt sur son territoire.

SITES OU ELEMENTS D'INTERET D'ORDRE:

1. Hydrique: La rivière Gatineau
 Le barrage hydro-électrique de Paugan
 Le lac Bernard.

2. Esthétique: Les chutes Raggan

3. Historique: Le pont couvert
 La gare de Venosta
 La Maison-Musée Brook's Hill
 Le site de la bataille de Brennan's Hill
 La maison de M. Imrich Stolarik
 La maison Smith
 L'église de Martindale
 L'église Unie du village.

Face à ces potentiels ou éléments structurants, la municipalité poursuit les objectifs suivants:

Objectifs ou moyens de mise en oeuvre:

- Définir une réglementation d'urbanisme appropriée pour la protection et la mise en valeur de ces biens et de tout autre élément d'intérêt.
- Rechercher avec l'aide d'intervenants diverses solutions pour conserver le cachet particulier de ces éléments et protéger le voisinage immédiat.
- Prévoir une signalisation des sites ou éléments d'intérêt à l'intérieur du territoire municipal.
- Maximiser l'utilisation de la rivière Gatineau à des fins récréatives.
- Définir et maintenir une réglementation d'urbanisme adéquate pour la protection de patrimoines divers.

ORIENTATION IX

FAVORISER LA CONCRETISATION DES PROJETS STRUCTURANTS D'INTERET REGIONAL

Selon le schéma d'aménagement de la M.R.C., la municipalité de Low se doit d'assurer un rôle de leadership dans la mise en oeuvre et la réalisation des projets structurants concernant son territoire.

Ces projets structurants sont si l'on veut, une politique d'entraînement visant à répartir le développement à l'intérieur des différentes municipalités du territoire régional. Ces développements sont basés sur les potentiels acquis qui devraient permettre un développement plus harmonieux, équilibré et ce dans l'intérêt de la municipalité.

LES PROJETS STRUCTURANTS CONCERNANT LA MUNICIPALITE DE LOW SONT:

A) LE CIRCUIT PAUGAN

Objectifs ou moyens de mise en oeuvre:

- En collaboration avec divers intervenants, travailler à la mise en oeuvre et la réalisation de ce circuit automobile.
- Définir et maintenir une réglementation d'urbanisme appropriée qui tienne compte de la réalisation de ce projet.

B) LA ROUTE TRANS-OUTAOUAIS PANORAMIQUE

Objectifs ou moyens de mise en oeuvre:

- Elaborer avec les autorités compétentes en la matière un réseau d'étapes, d'attrait et d'accueil touristiques.
- Prévoir une signalisation des sites, éléments d'intérêt et des structures d'accueil à l'intérieur du territoire municipal.

C) LE CORRIDOR RECREATIF DE LA RIVIERE GATINEAU

Objectifs ou moyens de mise en oeuvre:

- Déterminer une réglementation d'urbanisme qui tienne compte des usages compatibles à la mise en valeur de ce corridor récréo-touristique.
- Régir les usages compatibles à l'exploitation récréative des zones contiguës à la rivière Gatineau.
- Oeuvrer à la mise en valeur de ce potentiel
- Conserver un caractère naturel aux berges et aux rives de la rivière Gatineau afin d'offrir un site le plus naturel possible dans le cadre de l'ouverture de ladite rivière à des fins récréo-touristiques.

LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL
ET LES DENSITES DE SON OCCUPATION

3.0 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITES DE SON OCCUPATION

Selon l'article 83 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, toute municipalité doit inclure dans son plan d'urbanisme les grandes affectations du sol et les densités de son occupation.

Une affectation du sol est la destination d'une partie de territoire à des usages, des constructions, des utilisations ou des fonctions déterminées. Le rôle des grandes affectations du sol est d'optimiser et harmoniser l'utilisation du territoire en fonction des orientations d'aménagement de la municipalité et du schéma d'aménagement de la M.R.C..

Par contre, une densité d'occupation du sol fait référence à l'utilisation du territoire sous l'angle des implantations au sol accaparant un espace physique. Dans notre cas, elle est fonction du type d'utilisation du sol et des services municipaux en place.

3.1 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA M.R.C. VERSUS LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL DE LA MUNICIPALITE

Parallèlement aux grandes orientations, les grandes affectations du sol pour le plan d'urbanisme doivent être conformes aux affectations du territoire du schéma d'aménagement. Le schéma d'aménagement identifie 6 types d'affectations pour la municipalité de Low.

Classes d'affectations

1. Agglomération

Affectations

Périmètre d'urbanisation

	Périphérique Villégiature et récréation
2. Exploitation des ressources	Forestier Agricole
3. Conservation et protection du milieu	Conservation hydrique

3.2 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL POUR LA MUNICIPALITE DE LOW

Les grandes affectations du sol définies au plan d'urbanisme respectent, comme nous l'avons dit, celles établies au schéma d'aménagement de la M.R.C.. Mais, bien entendu, c'est au niveau du plan d'urbanisme qu'elles deviennent plus spécifiques ou précises et ce, quant aux usages permis ou prévus ainsi qu'aux densités d'occupation du sol. Hors, c'est au travers la réglementation d'urbanisme que la municipalité pourra exercer un contrôle sur l'utilisation et l'occupation du sol.

Enfin, soulignons que le lecteur trouvera utile de se référer au dossier cartographique afin de mieux saisir le processus de planification.

A) Affectation périmètre d'urbanisation

Cette affectation couvre le périmètre d'urbanisation identifié au schéma d'aménagement de la M.R.C. et correspond à la délimitation spatio-temporelle d'un tronçon de la route 105, à la jonction du chemin Fieldville, comme aire urbaine (village) voulue.

De par les usages qui y sont permis, l'aire urbaine se veut un centre de services aussi bien pour la population résidente que de passage générée par la route 105.

En ce qui concerne les zones sises à l'est du périmètre et contiguës à la route 105, l'utilisation du sol est vouée aux fonctions urbaines tels que l'habitation de type unifamiliale, bifamiliale et collective, les commerces ainsi que les services professionnels et publics. Cependant, les parties de territoire correspondant aux entrées nord et sud de l'agglomération urbaine sont réservées principalement à des fins commerciales et publics. Dans ces secteurs, on peut retrouver des commerces reliés aux services routiers, des services publics et de la résidence unifamiliale. Pour ce qui est des zones non contiguës à la route majeure, l'utilisation du sol vise essentiellement les usages résidentiels (unifamilial et bifamilial).

Quant à la partie ouest de la route 105 localisée au sud du chemin Fieldville, l'utilisation du sol est vouée à des fins industrielles. On peut y retrouver de l'industrie lourde et légère dite non polluante en raison de la proximité de secteurs résidentiels. Dans le secteur nord du chemin Fieldville, on retrouve essentiellement de la résidence variant de l'unifamiliale au trifamiliale ainsi que des commerces local et de détail.

Le périmètre d'urbanisation se trouve borné à l'est par la rivière Gatineau. Advenant l'arrêt du flottage du bois, ladite rivière constituera un important corridor récréo-touristique en raison de la vocation récréative qui lui serait dévolue. Dans un souci de mise en valeur de ce potentiel, la municipalité entend réserver un espace dans son périmètre d'urbanisation pour fins d'un débarcadère et/ou d'une rampe de mise à l'eau. De plus, aux pourtours de cet aménagement, sont autorisés des commerces récréatifs reliés aux activités nautiques.

L'essentiel de cette affectation est de consolider l'établissement de ce type d'usage à l'intérieur de ce secteur afin de favoriser une mise en valeur optimale de l'aire urbaine existante. En fait, il s'agit d'une confirmation des tendances passées et d'un souci d'assurer un développement cohérent et continu dans l'avenir.

La densité d'occupation du sol pour cette affectation peut être de faible à moyenne compte tenu de l'utilisation du sol prévue.

B) Affectation périphérique

L'affectation "périphérique" rend compte du type de développement s'étant produit sur le territoire municipal, c'est-à-dire la formation de noyaux bâtis jouant le rôle de sous-centre de services. Conformément au schéma d'aménagement de la M.R.C., on retrouve trois secteurs identifiés "périphérique". Ces derniers correspondent aux agglomérations de Vénosta, Brennan's Hill et Fieldville.

Le périphérique Vénosta correspond à un tronçon de la route 105 sis au nord du périmètre d'urbanisation. L'utilisation du sol est vouée à des fins résidentielles de type unifamilial et à des fins commerciales, en l'occurrence les commerces reliés à la consommation courant et aux services routiers. En fait, il s'agit de consolider les usages existants à l'intérieur de ce secteur.

Le périphérique Brennan's Hill correspond en quelque sorte à l'extension préférentielle de l'aire urbaine existante. Ce dernier se localise au sud du périmètre d'urbanisation et longe la route 105. Dans ce secteur, on peut retrouver de la résidence variant de l'unifamiliale au multifamiliale (6 logements), des commerces de consommation courante et reliés aux services routiers ainsi que des industries légères qui ne risquent pas de compromettre la fonction résidentielle de cette agglomération.

Quant au secteur Fieldville, sis en bordure du chemin du même nom, on peut y retrouver de la résidence unifamiliale, des commerces local et de détail ainsi que des services publics. Compte tenu de l'éloignement relatif de ce secteur par rapport à l'aire urbaine, le conseil démontre la volonté de créer un sous-centre de services diversifié susceptible de répondre aux besoins immédiats de la population environnante de cette agglomération.

Chacune de ces aires se trouve desservie par un réseau d'aqueduc. Toutefois, aucun de ceux-ci n'ont la capacité suffisante pour approvisionner un nombre considérable de nouvelles constructions. Ainsi, en raison de la faiblesse des réseaux d'aqueduc, la municipalité entend exiger que tout nouveau commerce érigé à l'intérieur d'une aire "périphérique" se dote d'un puits individuel.

La densité d'occupation du sol pour cette affectation peut être de faible à moyenne compte tenu de l'utilisation du sol projetée.

C) Affectation villégiature et récréation

Le but de ce type d'affectation est de préserver et mettre en valeur le potentiel élevé qu'offrent certaines parties du territoire au niveau de la villégiature. Elles se situent le plus souvent aux pourtours des plans d'eau importants et accessibles.

L'affectation villégiature et récréation assujettit les abords du lac Manitou. Dans un optique de mise en valeur du potentiel récréo-touristique dudit lac on peut y retrouver, en plus de la résidence unifamiliale, des commerces à caractère récréatif ou complémentaire à la villégiature et la récréation. Toutefois, dans un souci d'assurer la compatibilité des usages et de minimiser les effets négatifs que peuvent générer certaines activités commerciales, les commerces ne seront autorisés que dans la partie nord-ouest du lac Manitou.

L'affectation villégiature domine aux pourtours du lac à la Truite. Les volontés exprimées s'orientent uniquement vers des usages résidentiels de type unifamilial. Cette utilisation du sol limitée à pour principal objectif d'assurer la protection d'importants ravages de cerfs de virginie présent à proximité de ce plan d'eau.

La présente affectation vise également les lacs Cassel, Bernard (dans sa partie nord), Sinclair (dans sa partie est), Cabaret et Isabel. Ces plans d'eau se localisent dans la partie sud-ouest du territoire municipal. L'utilisation du sol en ces terres riveraines est vouée à des fins résidentielles. Toutefois, le conseil entend autoriser des commerces d'appoint dans la partie sud du lac Isabel compte tenu de l'éloignement de ce secteur par rapport aux noyaux bâtis.

Le lac Venosta présente sans contredit un potentiel au niveau de la villégiature. Dans un souci d'assurer sa mise en valeur et consolider les usages résidentiels implantés dans ce secteur, le conseil a entrepris des négociations auprès de la C.P.T.A.Q. visant à exclure ce plan d'eau de la zone agricole permanente décrétée. Ces négociations ayant résulté à l'exclusion de ce secteur de la zone agricole, l'utilisation du sol projetée s'oriente vers des usages résidentiels de type unifamilial. Cependant, on peut retrouver des activités d'exploitation des ressources naturelles (banc d'emprunt) si ces dernières respectent la réglementation en vigueur.

Dans ces secteurs, des normes spécifiques en matière d'implantation permettront d'assurer un équilibre entre l'utilisation du sol et le milieu naturel.

La densité d'occupation du sol est de très faible à faible. Toutefois, en ce qui concerne l'ouest du lac Manitou, la densité est de faible à moyenne.

D) Affectation agricole

L'affectation agricole correspond à la zone agricole permanente décrétée et révisée par la C.P.T.A.Q.. Les principaux usages permis sont la résidence unifamiliale, les bâtiments et usages compatibles avec la pratique de l'agriculture.

En terme de priorité, la municipalité de Low met l'accent sur les zones agricoles facilement accessibles et représentant de bons potentiels. A cet égard, les zones agricoles contiguës à la rivière Gatineau ,au corridor d'utilité publique (ancienne emprise de la voie ferrée) et à la route 105 méritent une attention particulière.

Advenant l'arrêt du flottage du bois la rivière Gatineau constituera un important corridor récréo-touristique. Dans un optique de mise en valeur des potentiels, on peut retrouver dans les zones limitrophes à ce cours d'eau des commerces reliés aux activités nautiques et compatibles avec l'agriculture.

En ce qui concerne la municipalité de Low, certaines zones agricoles se distinguent par la présence en ces lieux du corridor d'utilité publique (ancienne emprise de la voie ferrée) et de la route 105.

Cette voie ferrée désaffectée constitue un corridor récréo-touristique en raison de la vocation récréative qui lui est projetée. Dans un souci de mise en valeur de cet attrait, on peut retrouver en bordure dudit corridor des activités à caractère récréatif de plein air, des structures d'accueil reliées à la ferme ainsi que des activités commerciales apparentées à l'agriculture.

Certaines zones agricoles se trouvent desservies par la route 105. La présence de cette dernière en ces lieux demeure un atout majeur compte tenu du trafic constant qu'elle génère drainant ainsi un bassin de population susceptible de constituer une clientèle cible pour tout commerce sis en ces abords. Consciente de cet apport, la municipalité entend autoriser dans les zones contiguës à cette voie routière des activités commerciales pour fins de vente des produits de la ferme, des structures d'accueil ainsi que des activités récréatives compatibles avec l'agriculture.

Autoriser ce type d'activité à l'intérieur de ces zones agricoles démontre la volonté politique de la municipalité à exploiter leurs potentiels récréo-touristiques dans un esprit de respect de l'agriculture.

Dans ces aires, la densité d'occupation du sol est de très faible à faible.

E) Affectation conservation

L'essentiel de cette affectation est de permettre la mise en valeur et la protection de certains sites compte tenu de la fragilité de leur écosystème ou de leur caractère exceptionnel.

L'affectation conservation faunique I assujettie principalement certaines parties nord et nord-ouest du territoire municipal. Dans ces secteurs domine la faune ongulé et d'importantes héronnières. Compte tenu de l'omniprésence d'espèces fauniques, la municipalité projette une utilisation du sol limitée afin d'assurer la préservation du milieu. Hors, seule la résidence de type unifamilial est permise. Des normes spécifiques en matière d'implantation permettront d'assurer un équilibre entre l'utilisation du sol et l'environnement. De plus, la municipalité projette régir le déboisement lors de la construction et exercer un contrôle sur l'exploitation forestière par le biais de certificats d'autorisation qui ne seront émis que pour les coupes sélectives. A remarquer que la zone agricole contiguë à la présente affectation ne représente aucune contrainte quant à protection des ravages.

L'affectation conservation esthétique vise la protection des sites à caractère exceptionnel, en l'occurrence les lacs Dolley et Bohème. Le lac Dolley se distingue par la beauté du site. Dans ce secteur, on peut retrouver de la résidence unifamiliale sur les lots de tenure privée ainsi que des activités et aménagements à caractère récréatif de plein air qui tiennent compte de la préservation du milieu et sa mise en valeur. Quant au lac Bohème, il se distingue par la présence en ce lieu de cavernes. Afin de mettre en valeur cet attrait, on peut retrouver des structures d'accueil et aménagements reliés aux dites cavernes ainsi que de

la résidence uniifamiliale. Des normes spécifiques en matière d'implantation permettront d'assurer un équilibre entre l'utilisation du sol et l'environnement.

La mise en valeur de ces sites doit être effectuée de manière à respecter le cadre naturel environnant, les particularités du milieu et suivre un plan d'ensemble de mise en valeur.

La densité d'occupation du sol est de très faible à faible.

F) Affectation forestière

Le type d'utilisation du sol prévu dans ces secteurs est principalement lié à l'exploitation de la ressource forestière. Bien que la résidence unifamiliale n'y soit pas proscrite elle doit cependant, dans la mesure du possible, se développer le long de chemins ouverts et carrossables à l'année. Cette contrainte a pour principal objectif de limiter l'ouverture de nouveaux chemins épargnant ainsi les coûts supplémentaires engendrés par leur ouverture et leur entretien.

La municipalité entend voir à la protection de la forêt qui bordent le chemin Jingle Town. A cet égard, une réglementation d'urbanisme spécifique sera édictée afin que seules les coupes sélectives soient autorisées dans ce secteur afin de préserver la beauté des paysages de ce milieu.

L'affectation forestière peut introduire des usages résultant de l'activité humaine représentant ordinairement des contraintes dans des milieux plus denses (dépotaires, commerces de recyclage, bancs d'emprunt). De tels usages ne doivent être autorisés qu'à l'intérieur de zones stratégiques qui, en terme de localisation spatiale, tiennent compte de divers facteurs tels que l'éloignement du noyaux bâtis et des vents dominants. Bref, il s'agit d'éviter de causer préjudice à la population. Toutefois, ces activités doivent être conformes en tous points avec la réglementation en vigueur afin de restreindre les nuisances que peuvent générer ces activités sur l'environnement naturel.

Dans ces parties du territoire la densité est en générale de très faible à faible.

TRAVAUX QUE LA MUNICIPALITE ENTEND
EXEDUTER AU COURS DES TROIS
ANNEES SUBSEQUENTES ET
UNE INDICATION DE LEURS COUTS
APPROXIMATIFS

4.0 TRAVAUX QUE LA MUNICIPALITE ENTEND EXECUTER AU COURS DES TROIS ANNEES SUBSEQUENTES ET UNE INDICATION DE LEURS COUTS APPROXIMATIFS

Selon l'article 87 de la L.A.U., le plan d'urbanisme doit être accompagné d'une description des travaux pertinents que la municipalité entend exécuter au cours des trois années subséquentes avec une indication de leur coûts approximatifs. Cette description a été adoptée par résolution à une assemblée spéciale du 18 avril 1991 (#061-91).

En ce qui concerne les travaux qu'entend entreprendre la municipalité de Low au cours des trois prochaines années concernant les sujets suivants:

Sujet	Intervenant(s)	Coûts approx.
Etude de faisabilité d'un site d'épandage de boues de fosses septiques.	Municipalité	20,000\$
Construction de logements pour personnes âgées (9 logements).	Municipalité Organismes du milieu Gouvernement du Canada	500,000\$
Aménagement paysager des terrains municipaux à l'intérieur du périmètre urbain.	Municipalité Organismes du milieu	12,000\$
Construction d'une patinoire couverte	Municipalité Gouvernement du Québec Organisme du milieu	Coût à l'étude
Aménagement de sentiers piétonniers et sports linéaires	Municipalité Organismes du milieu	15,000\$

Sujet	Intervenant(s)	Coûts approx.
<u>Amélioration du réseau routier municipal</u>		
Chemin Lacharity	Municipalité	10,000\$
Chemin Monette	Municipalité	5,000\$
Chemin McDonald	Municipalité Gouvernement du Québec	40,000\$
Chemin McLaughlin	Municipalité	10,000\$
Chemin Neely	Municipalité	10,000\$
Chemin O'Sullivan	Municipalité	10,000\$
Chemin lac Pike	Municipalité Gouvernement du Québec	25,000\$
Chemin Sullivan	Municipalité	10,000\$
Chemin St-Amour	Municipalité	10,000\$
Chemin Wiggins	Municipalité	10,000\$
Chemin Burrough	Municipalité	20,000\$
Chemin Baie-Simon	Municipalité	10,000\$
Chemin Dussault	Municipalité	10,000\$
Chemin Hayes	Municipalité	5,000\$
Chemin Kalalla	Municipalité	10,000\$

ANNEXES

ANNEXE I

ANALYSE SOMMAIRE DU MILIEU

CONTENU DE L'ANNEXE

1.0	BUTS DE L'ANALYSE SOMMAIRE DU MILIEU	47
2.0	LE CONTEXTE DE LA MUNICIPALITE	47
3.0	LE MILIEU PHYSIQUE	47
4.0	LE MILIEU HUMAIN	48
	a) La population	48
	b) Les équipements et infrastructures	49
	c) Le réseau routier	49
5.0	L'UTILISATION DU SOL	50
	a) Le milieu bâti	50
	b) Le milieu rural	50
	c) La tenure des terres	50

1.0 BUTS DE L'ANALYSE SOMMAIRE DU MILIEU

Le but de cette partie du plan d'urbanisme est de dresser un portrait général de la municipalité. En d'autres mots, il tente de résumer l'ensemble des données physiques et socio-économiques susceptibles d'influencer le contenu du plan d'urbanisme. Aussi, il constitue une banque d'informations de base essentielles à l'élaboration du plan d'urbanisme.

2.0 LE CONTEXTE DE LA MUNICIPALITE

Située au sud de la partie municipalisée de la M.R.C. de La Vallée-de-la-Gatineau, la municipalité côtoie 4 autres municipalités: Denholm à l'est, La Pêche au sud, Alleyn Cawood à l'ouest et Kazabazua au nord. Low voisine deux autres M.R.C. soit, la M.R.C. des Collines et la M.R.C. de Pontiac. Elle constitue la porte d'entrée sud de la M.R.C. de La Vallée-de-la-Gatineau.

Sise sur le plateau Laurentien et d'une superficie de 259.95 km², la municipalité connaît une activité économique basée sur l'agriculture, la villégiature, les services, l'exploitation forestière et l'industrie de transformation.

3.0 LE MILIEU PHYSIQUE

Le relief de la municipalité se caractérise par un paysage ondulé, formé de nombreuses collines et crêtes rocheuses. Il est relativement accidenté et témoigne d'une érosion glaciaire marquée.

Les principaux sols identifiés sur le territoire de la municipalité ont été formés par des dépôts glaciaires non stratifiés de pierre, de sable et d'argile.

La municipalité possède un cours d'eau important, soit la rivière Gatineau. Le ruisseau Stag marque aussi le paysage de la municipalité. A part plusieurs plans d'eau de faible envergure, on retrouve sur le territoire quelques lacs d'importance, tels les lacs Isabel, Venosta, à la Truite, Manitou et Cabaret.

4.0 LE MILIEU HUMAIN

A) La population

		Evolution de la population (1)				
Années	1971	1976	1981	1983	1984	1986
Population 985		891	881	880	880	875

Sources: 1971, 1976, 1981 et 1986: Recensement fédéral
1983 et 1984: Gouvernement du Québec, Décrets

Bien que substantielle, on peut remarquer une baisse de la population depuis 1971.

La densité de la population était de 3.36 habitants au km² en 1986.

Cependant, il faut être prudent face à ces chiffres car ils ne tiennent pas compte de la population de villégiateurs résidant pendant la période estivale.

B) Les équipements et infrastructures

La municipalité possède sur son territoire 4 réseaux d'aqueduc. Le premier dessert le village de Low, les trois autres desservent les agglomérations de Venosta, Brennan's Hill et Fieldville.

En ce qui concerne l'évacuation des eaux usées, chaque habitation est pourvue d'installation individuelle.

La municipalité possède sur son territoire un site de traitement des déchets domestiques autorisé.

De plus, on note sur le territoire de la municipalité la présence du barrage hydro-électrique Paugan.

C) Le réseau routier

La route provinciale 105 représente l'axe principale de circulation pour la municipalité. Elle traverse cette dernière du nord au sud. Le chemin Fieldville et le chemin Barrage Paugan représentent aussi des voies de circulation importantes.

De plus le territoire de la municipalité est sillonné par une multitude de chemins municipaux, privés et forestiers. En majorité ceux-ci sont gravelés.

5.0 L'UTILISATION DU SOL

A) Le milieu bâti

Le milieu urbain se limite au village de Low. En plus des résidences, on y retrouve plusieurs commerces et services de base. On remarque aussi trois agglomérations de moindre importance soit, Venosta, Brennan's Hill et Fieldville. Ces trois dernières regroupent surtout des résidences et quelques commerces.

B) Le milieu rural

Le milieu rural se caractérise par un développement diffus et ponctuel le long des chemins et ce, en fonction des activités pratiquées. Toutefois, l'on retrouve des concentrations de chalets aux pourtours des lacs d'envergure.

C) La tenure des terres

A part la multitude de propriétaires privés, approximativement 10% de la municipalité est de juridiction publique.

ANNEXE II

REFERENCES CARTOGRAPHIQUES