



PLAN DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL AU NORD-EST DU PÉRIMÈTRE URBAIN DE BATISCAN

VERSION FINALE

JUIN 2006





TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
1. CONTEXTE ET OBJECTIF	1
2. IDENTIFICATION DES SECTEURS À DÉVELOPPER.....	2
3. UNE LOCALISATION AVANTAGEUSE...4	
4. DES ATOUS NATURELS	7
5. DES INFRASTRUCTURES MUNICIPALES	9
6. DES PARTICULARITÉS	10
7. LE DÉVELOPPEMENT PRÉLIMINAIRE PROPOSÉ	11
8. DE LA PLANIFICATION À LA RÉALISATION.....	13



LISTE DES FIGURES

	PAGE
FIGURE 1 : PÉRIMÈTRE URBAIN DE BATISCAN.....	3
FIGURE 2 : LOCALISATION AVANTAGEUSE.....	5
FIGURE 3 : PLAN PRÉLIMINAIRE DU DÉVELOPPEMENT PROPOSÉ....	12



1. CONTEXTE ET OBJECTIF

Le territoire de la Municipalité de Batiscan est formé principalement d'une vaste zone agricole décrétée au niveau provincial et un périmètre urbain circonscrit au niveau régional.

Dans ce périmètre urbain, il reste quelques secteurs pouvant être développés à des fins résidentielles. Le développement de ces secteurs permettrait de compléter la trame de rues existantes, selon différents scénarios et de boucler le réseau d'aqueduc existant.

L'objectif visé par la Municipalité de Batiscan consiste à se doter d'un plan concept de développement résidentiel et de l'utiliser pour favoriser sa réalisation avec les partenaires concernés (propriétaires fonciers, investisseurs, organismes publics de promotion économique, etc.).

Afin de l'aider dans l'atteinte de cet objectif, la Municipalité de Batiscan a confié en avril 2006 un mandat au Groupe-conseil Environam, firme spécialisée en aménagement du territoire et en environnement.



1990, rue Jean-Talon nord, bureau 225
Québec (Québec) G1N 4K8
Téléphone : 418-682-3449
Télécopieur : 418-682-5562
Courriel : environam@environam.ca

Responsable : Noël Pelletier, directeur

La réalisation de ce plan concept de développement résidentiel constitue le respect d'un engagement prioritaire établi par le Conseil municipal en 2006. Avec ce plan concept et ses règles de réalisation, la Municipalité précise clairement ses objectifs et ses intentions envers les propriétaires fonciers et les promoteurs.

Outre cette clarté, le présent plan concept de développement témoigne du dynamisme du Conseil municipal et de sa population pour faire de Batiscan « Un village en mouvement ».



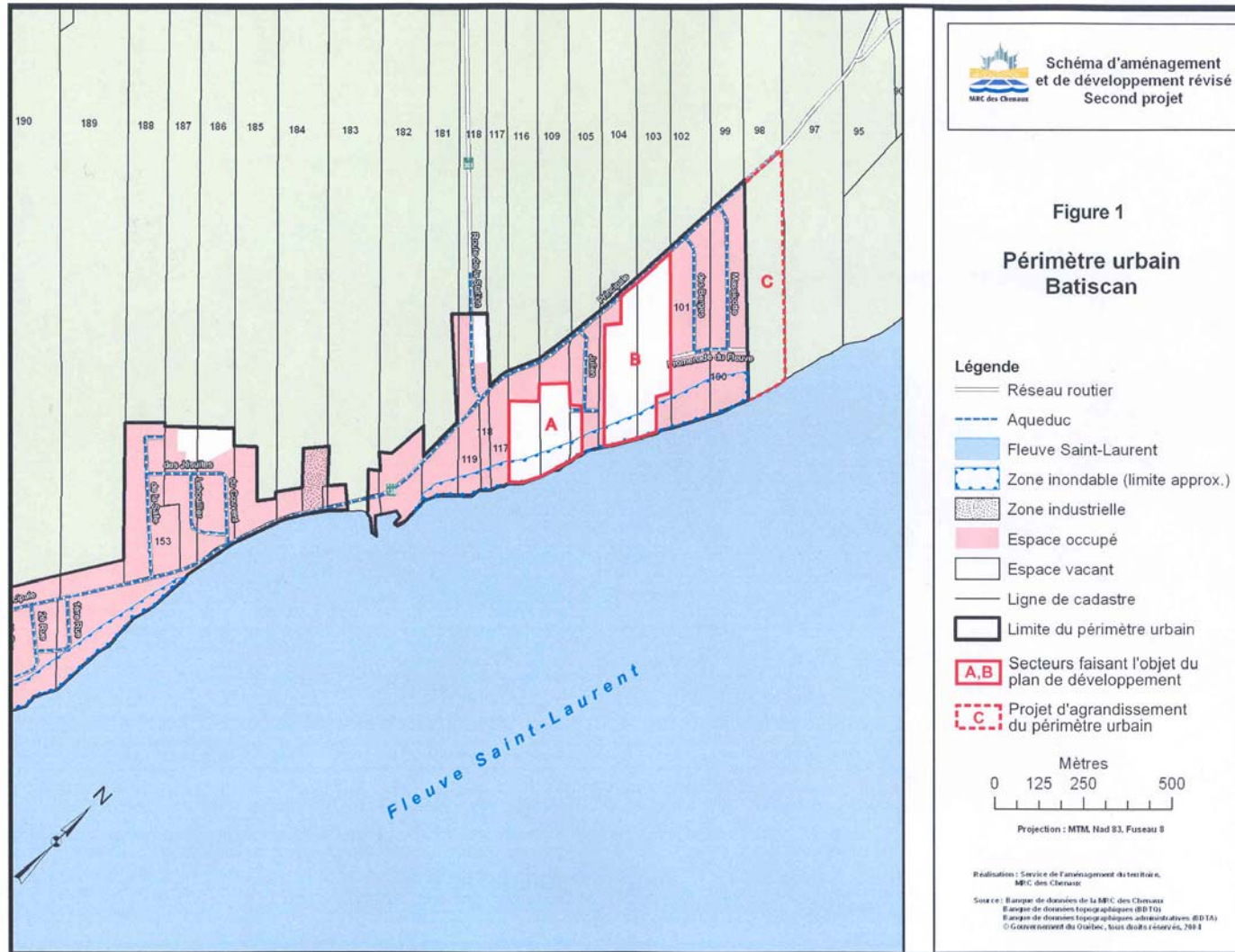
2. IDENTIFICATION DES SECTEURS À DÉVELOPPER

Tel que montré à la figure suivante (figure 1) provenant de la Municipalité régionale de comté (MRC) des Chenaux, il reste seulement quelques secteurs vacants à développer à l'intérieur du périmètre urbain de Batiscan.

Les deux plus importants secteurs en termes de superficie et de potentiel se retrouvent au nord-est du périmètre urbain, près des rues Julien et Promenade du Fleuve. Ces deux secteurs forment l'espace à analyser et à développer pour compléter la trame résidentielle existante limitrophe. La superficie brute et approximative de ces deux secteurs totalise 150 000 m² ou soit 15 ha.



Figure 1 : Périmètre urbain de Batiscan



3. UNE LOCALISATION AVANTAGEUSE

Les deux secteurs résidentiels à développer pour compléter la trame bâtie dans cette partie du périmètre urbain bénéficie d'une localisation avantageuse à plusieurs égards (voir la figure 2).

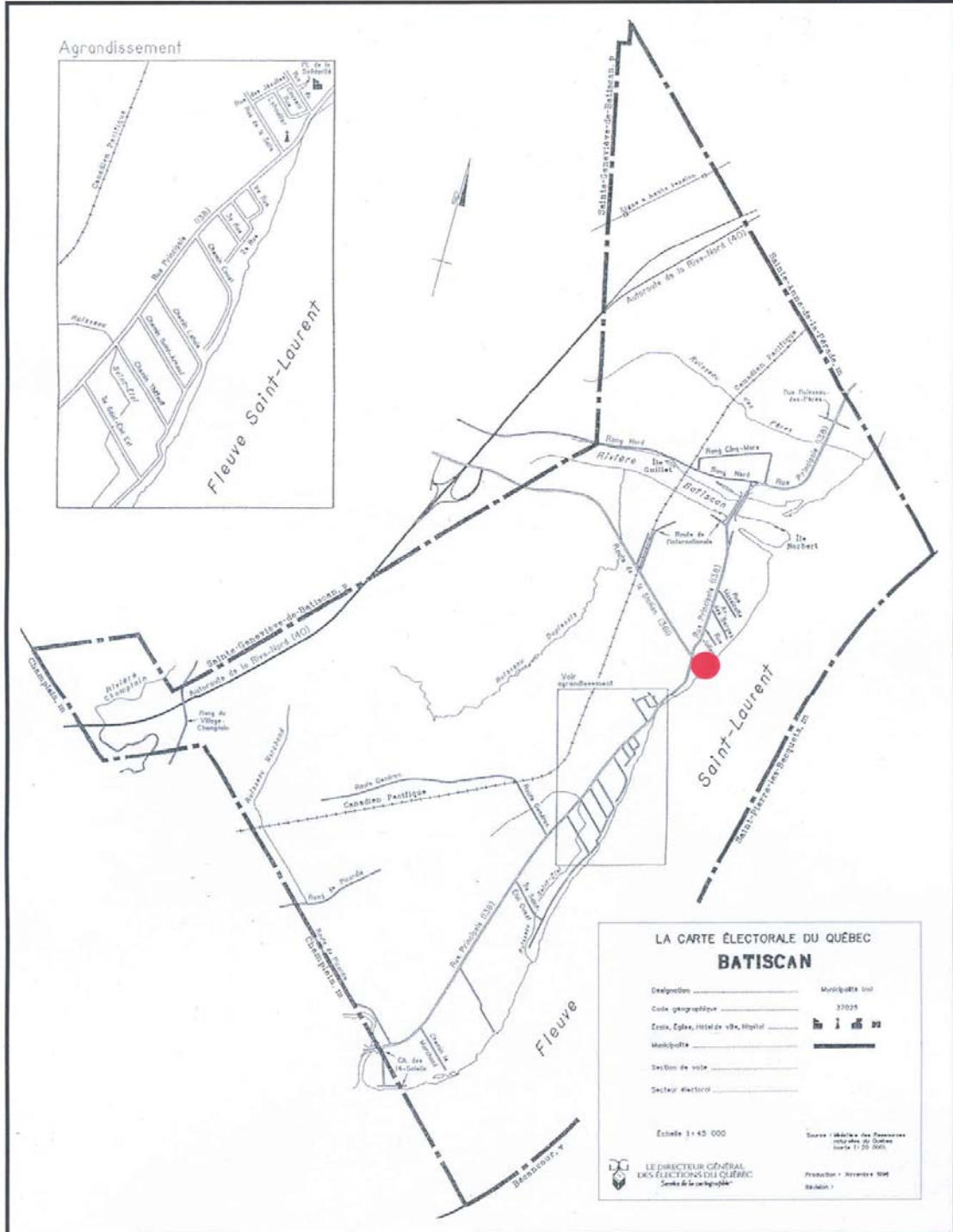
Premièrement, on peut se rendre facilement et rapidement à Batiscan à partir de Trois-Rivières ou Québec, en empruntant l'Autoroute 40. Celle-ci traverse le territoire de Batiscan et les bretelles d'accès et de sortie permettent d'entrer et de sortir du territoire de Batiscan. De plus, la Route 361 qui relie l'autoroute au noyau urbain de Batiscan se retrouve près de ces deux secteurs résidentiels à développer.

En fait, Batiscan est distant d'environ 30 kilomètres du pôle de Trois-Rivières, de 40 kilomètres du pôle de Shawinigan et de 100 kilomètres du pôle de Québec.

Deuxièmement, les deux secteurs résidentiels à développer sont près du noyau urbain de Batiscan où l'on retrouve les différents services à la population (commerces, activités communautaires, sportives, culturelles, etc.).



Figure 2 : Localisation avantageuse



● Développement à compléter



Troisièmement, les deux secteurs résidentiels à développer sont près du fleuve ce qui permet des percées visuelles très intéressantes sur ce plan d'eau. Cette caractéristique s'avère un atout important dans la mise en valeur des secteurs à développer.



4. DES ATOUTS NATURELS

Outre la localisation avantageuse, les secteurs à développer se distinguent par des atouts naturels.

Un sol sablonneux permettant d'installer facilement un équipement privé de traitement des eaux usées (Règlement Q2, r-8).



Quelques arbres matures pouvant être conservés et intégrés au développement domiciliaire.



Une relief plat permettant d'implanter facilement des bâtiments et minimisant les coûts d'aménagement et d'entretien des terrains contrairement à un relief montagneux.





Enfin, le fleuve offre aux futurs résidents des secteurs à développer des vues directes ou indirectes à partir de leur terrain ou des rues adjacentes.



5. DES INFRASTRUCTURES MUNICIPALES

Les secteurs à développer seraient formés de rues publiques asphaltées et desservies par le réseau d'aqueduc municipal.

Le type de développement est donc composé de terrains résidentiels partiellement desservi par l'aqueduc d'où l'importance de prévoir une installation privée de traitement des eaux usées, en conformité au règlement émanant du gouvernement provincial en la matière (Q2, r-8).

En présence de ce type de développement partiellement desservi, les terrains résidentiels doivent avoir une superficie minimale de 1 500 m² ou de 2 000 m², selon l'inclusion ou non dans le corridor riverain au fleuve.

Selon les informations obtenues auprès des responsables des travaux publics municipaux, le développement résidentiel peut être raccordé au réseau d'aqueduc existant, sans affecter la capacité et la pression observée actuellement.

Précisons cependant que les promoteurs doivent s'assurer que le développement préconisé respecte les exigences de la Municipalité à l'égard notamment des infrastructures actuelles et les normes établies par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs en matière de réseau d'aqueduc.

La construction de l'assiette de rue et du réseau d'aqueduc (incluant les entrées d'eau pour chaque terrain) est à la charge du promoteur, selon les exigences de la Municipalité à cet égard.

Pour sa part, la Municipalité défraie les coûts du pavage en asphalté des nouvelles rues, lorsqu'un minimum de 25% des terrains sont construits. De plus, elle défraie les coûts d'installation des luminaires de rue, lorsque les poteaux électriques sont installés en bordure des nouvelles rues.



6. DES PARTICULARITÉS

Les deux secteurs à développer s'insèrent dans un milieu bâti déjà existant. Certains terrains limitrophes sont déjà construits. De plus, la rue Promenade du Fleuve, parallèle à l'axe du fleuve, est discontinue.



Les secteurs à développer sont limités actuellement au nord par la zone agricole, à l'est par le fleuve Saint-Laurent et enfin, au sud-est par des terrains construits. Précisons ici que la Municipalité de Batiscan a présenté récemment une demande de modification de la zone agricole du côté nord-est pour agrandir son périmètre urbain, et ce dans le cadre d'une démarche globale à l'échelle de la MRC.

Un phare servant à la navigation sur le fleuve est implanté dans le secteur.



Enfin, les secteurs à développer comprennent une large bande parallèle au fleuve et incluse dans la zone inondable identifiée au schéma d'aménagement révisé de la MRC. Selon les cotes, il peut s'agir d'une zone inondable à récurrence 2 ans, 20 ans ou 100 ans.

7. LE DÉVELOPPEMENT PRÉLIMINAIRE PROPOSÉ

Préalablement à l'élaboration d'un concept de développement pour les deux secteurs concernés, rappelons quelques prémices :

- a) se raccorder aux réseaux d'aqueduc et routier existants de manière à boucler le développement domiciliaire dans cette partie du périmètre urbain, tout en respectant les exigences municipales et provinciales;
- b) phaser si possible le développement, selon la tenue des terrains;
- c) optimiser le développement selon les potentiels et les contraintes ou les particularités présents dans le secteur;
- d) respecter les dispositions normatives minimales contenues au projet de schéma d'aménagement révisé de la MRC.

Le développement proposé apparaît à la figure suivante (figure 3). Selon cette proposition préliminaire à l'échelle conceptuelle, on pourrait construire près d'une cinquantaine de nouveaux terrains, répartis en trois phases distinctes. Précisons ici que ce plan préliminaire a été produit avec une copie de la matrice graphique et des informations obtenues extraites du rôle d'évaluation. Ainsi, certaines mesures ou indications peuvent nécessiter un ajustement considérant qu'il ne s'agit pas d'un plan de cadastre. De plus, dans certains cas, il pourrait y avoir une reconfiguration des terrains déjà lotis ou un remembrement parcellaire.

De plus, on doit inévitablement et préalablement rencontrer chaque propriétaire concerné afin de valider la présente proposition préliminaire. Lors de la rencontre avec chaque propriétaire, il faudra connaître leur intention de collaborer au projet de développement, selon la configuration de leur terrain, l'emplacement exact de leur bâtiment, leur mode d'occupation (chalet saisonnier ou résidence permanente) et enfin, leurs préoccupations et intérêts.

L'agrandissement du périmètre urbain du côté nord-est, analysé actuellement par la CPTAQ permettra, selon une décision favorable, de prolonger la rue Promenade du Fleuve et de la raccorder à la rue Principale. Plus d'une vingtaine de terrains pourraient s'ajouter au potentiel de développement résidentiel.

Après ces rencontres individuelles et selon les informations et les précisions obtenues de la part des propriétaires fonciers, et selon la décision de la CPTAQ, le plan préliminaire de développement pourra être ajusté et être produit en version finale pour la réalisation du développement dans cette partie du périmètre urbain de Batiscan. Pour produire ce plan de développement final, il faudra utiliser les ressources d'une firme d'arpenteur-géomètre pour obtenir une base cadastrale, avec l'identification exacte des limites de propriété et le positionnement des bâtiments.



Figure 3 : Plan préliminaire du développement
proposé

8. DE LA PLANIFICATION À LA RÉALISATION

Maintenant que nous savons qu'il est possible et souhaitable de développer ces deux secteurs à des fins résidentiels, sur la base des potentiels à mettre en valeur et des particularités à respecter, la Municipalité de Batiscan est en mesure de se doter d'une stratégie d'interventions pour réaliser ce développement selon l'horizon temporel qu'elle aura préalablement établi.

Après sa phase de validation auprès de chaque propriétaire concerné, on pourra produire le plan final de développement. Celui-ci pourrait être accompagné d'une étude de rentabilité financière pour les propriétaires fonciers et d'une étude de retombées fiscales pour la Municipalité.

Avec ou sans ces études complémentaires ou facultatives, la Municipalité pourrait identifier ou analyser les éléments suivants :

- a) Fixer l'échéancier pour réaliser le développement préconisé dans ces secteurs.
- b) Rencontrer une seconde fois les propriétaires fonciers concernés pour leur montrer le plan final du développement proposé, les attentes de la Municipalité, les modalités de réalisation, les possibilités de partenariat, etc.
- c) Vérifier les disponibilités des ressources humaines ou financières auprès des organismes de développement économique à l'échelle régionale ou provinciale pour faciliter la réalisation de ce développement.
- d) Analyser l'opportunité de se doter d'outils législatifs ou réglementaires pour appliquer des mesures incitatives à développer rapidement ces secteurs. Par exemple et sous réserve d'une validation par les ressources compétentes en la matière, mentionnons la surtaxe sur les terrains vacants dans le périmètre urbain, l'expropriation suite à la planification d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) (art. 85, 85.0.1, 85.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*).
- e) Utiliser le présent plan de développement pour faire la promotion du développement limitrophe, au nord-est de la Promenade du Fleuve, si la décision rendue par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) est favorable à un agrandissement du périmètre urbain actuel.