

Ville de Nicolet

Règlement sur le plan d'urbanisme Règlement numéro 75-2004 (Version administrative)

Avis légal

La présente version administrative ne remplace pas le texte officiel. La Ville ne garantit pas qu'elle est exacte et complète ou qu'elle est à jour en tout temps. Pour connaître les dispositions applicables, veuillez consulter le texte officiel. La Ville n'assume aucune responsabilité quant aux différences qu'il peut y avoir entre le texte officiel et la présente version administrative.

RÈGLEMENT NUMÉRO 75-2004 RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME

AVIS DE MOTION: 26 avril 2004

ADOPTION: 14 juin 2004

ENTRÉE EN VIGUEUR : 14 septembre 2004

Modifications incluses dans ce document

luméro du règlement	Date d'entrée en vigueur	Numéro de mise à jour
<u>104-2005</u>	22 août 2005	4
150-2008	10 décembre 2008	8
173-2010	18 mars 2010	10
175-2010	14 avril 2010	10
<u>192-2010</u>	30 novembre 2010	11
<u>217-2011</u>	30 novembre 2010	14
<u>241-2013</u>	16 août 2013	20
<u>258-2014</u>	25 février 2014	21
<u>455-2022</u>	13 juillet 2022	23
513-2025	18 août 2025	24

LE CONSEIL DE LA VILLE DE NICOLET DÉCRÈTE CE QUI SUIT :



TABLE DES MATIÈRES

TAE	BLE DE	S MATIÈ	RES					
Lis	TE DES	FIGURE	:s	III				
Lis	TE DES	TABLEA	AUXXUP	III				
1	MISE	EN CON	TEXTE	1				
2	Port	PORTRAIT SECTORIEL						
	2.1	Bref I	HISTORIQUE	2				
	2.2		ET DANS SA RÉGION					
	2.3		GRAPHIEÉvolution démographiquePyramide des âges	5 5 7				
	2.4	PROFII 2.4.1 2.4.2 2.4.3 2.4.4	L ÉCONOMIQUE Force de travail Emploi par types d'industries Moyen de transport vers le lieu de travail Revenus	13 15 17				
	2.5	FONCT 2.5.1 2.5.2 2.5.3 2.5.4 2.5.5 2.5.6	Habitation	18 24 26 30				
	2.6	MILIEU 2.6.1 2.6.2 2.6.3	RURALAgriculture et forêt	34 36				
	2.7	RÉSEA 2.7.1 2.7.2	AUX DE TRANSPORTRéseau ferroviaire Réseau routier	38				
3	Enje	UX, ORIE	ENTATIONS ET CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE	40				
	3.1	SYNTH 3.1.1 3.1.2 3.1.3 3.1.4 3.1.5 3.1.6	Adapter la planification aux réalités démographiques Maintenir un attrait sur les jeunes familles Préserver le visage institutionnel de la ville Dynamiser le centre-ville Valoriser et protéger le patrimoine naturel et bâti Préserver le potentiel de la zone agricole	40 41 42 44				
	3.2	ORIEN	ITATIONS D'AMÉNAGEMENT	47				
	3.3	Conci	EPT D'ORGANISATION SPATIALE	61				



i

21-2014.02 ii

			Le concept général d'organisation spatialeLe concept d'organisation spatiale du secteur urbain	
4	AFFE		DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION	
	4.1	AFFEC	TATION DU SOL	67
		4.1.1	Principes du découpage en aires d'affectation du sol	67
		4.1.2	Affectation agricole (A)	
		4.1.3	Affectation centre-ville (CV)	69
		4.1.4	Affectation commerciale (C)	71
		4.1.5	Affectation habitation et récréation (HR)	72
		4.1.6	Affectation industrielle (IND)	
		4.1.7	Affectation institutionnelle (INS)	75
		4.1.8	Affectation multi-fonctionnelle (M)	
		4.1.9	Affectation mixte (MX)	77
			Affectation publique (P)	
			Affectation publique gouvernementale (PG)	
			Affectation de réserve industrielle (RI)	
			Affectation de réserve urbaine (RU)	
		4.1.14	Affectation îlot déstructuré résidentiel (IDR) Aj.241-2013, art.2	82
	4.2		TÉS D'OCCUPATION	
		4.2.1	Densités d'occupation en milieu urbain	82
		4.2.2	Densités d'occupation en milieu agricole	
		4.2.3	Densité d'occupation en bordure du fleuve	83
5	DISPO	OSITIONS	RÉGLEMENTAIRES	84
	5.1	DISPOS	SITIONS DÉCLARATOIRES	84
		5.1.1	Titre du règlement	84
		5.1.2	Territoire assujetti	84
		5.1.3	Validité	84
		5.1.4	Abrogation	84
		5.1.5	Documents annexés	85
		5.1.6	Annexes	
		5.1.7	Tableaux, graphiques et symboles	85
	5.2	DISPOS	SITIONS INTERPRÉTATIVES	85
		5.2.1	Unités de mesure	
		5.2.2	Mode de division du règlement	
		5.2.3	Division du territoire en aires d'affectation du sol	
		5.2.4	Interprétation des limites des aires d'affectation du sol	86
	5.3	DISPOS	SITION FINALE	86
		5.3.1	Entrée en vigueur	86
ΑN	NEXE A	١		87
	NEXE F			91



21-2014.02 iii

LISTE DES FIGURES

rigure i .	Evolution de la population des anciennes municipalites – 1901 à 1990
Figure 2 :	Évolution de la population de l'agglomération de Nicolet – 1961 à 2001
Figure 3 :	Pyramide d'âges de l'agglomération de Nicolet – 2001
Figure 4 :	Évolution du nombre de nouvelles unités de logement dans l'agglomération de Nicolet – 1992 à 2002
	LISTE DES TABLEAUX
Tableau 1 :	Évolution de la population de Nicolet – 1961 à 2001
Tableau 2 :	Évolution de la population de Nicolet par grands groupes d'âge 1991 à 2001
Tableau 3 :	Distribution de la population de l'agglomération de Nicolet selon l'âge et le sexe – 2001
Tableau 4 :	Évolution de la population de l'agglomération de Nicolet selon l'état civil – 1991 à 200110
Tableau 5 :	Évolution du nombre de ménages privés dans l'agglomération de Nicolet – 1981 à 200111
Tableau 6 :	Évolution du nombre de familles économiques dans l'agglomération de Nicolet – 1981 à 200111
Tableau 7 :	Évolution du nombre de familles monoparentales dans l'agglomération de Nicolet – 1991 à 200111
Tableau 8 :	Répartition de la population de l'agglomération de Nicolet selon le plus haut niveau de scolarité atteint – 199612
Tableau 9 :	Situation de la force de travail dans l'agglomération de Nicolet en 1991 et 199614
Tableau 10 :	Répartition de la force de travail de l'agglomération de Nicolet selon le type d'industrie en 199616
Tableau 11 :	Répartition de la force de travail de l'agglomération de Nicolet selon le moyen de transport vers le travail en 199617
Tableau 12 :	Revenu moyen individuel des habitants dans l'agglomération de Nicolet en 1991 et 199518
Tableau 13 :	Revenu moyen des ménages dans l'agglomération de Nicolet en 1991 et 199518
Tableau 14 :	: Sources des revenus de la population de l'agglomération de Nicolet en 1991 et 199518
Tableau 15 :	Évolution du stock de logements dans l'agglomération de Nicolet selon le type d'habitation – 1991 à 200120



21-2014.02 iv

Tableau 16 : Périodes de construction du stock de logement de l'agglomération de Nicolet	21
Tableau 17 : Évolution de la condition du stock de logements dans l'agglomération de Nicolet – 1991 à 2001	21
Tableau 18 : Évolution du nombre de propriétaires et de locataires dans l'agglomération de Nicolet – 1991 à 2001	22
Tableau 19 : Nombre annuel de nouvelles unités de logement dans l'agglomération de Nicolet – 1992 à 2002	23
Tableau 20 : Composition du secteur des commerces et services dans l'agglomération de Nicolet – 1994	25
Tableau 21 : Situation des communautés religieuses à Nicolet – 1996 et 2003	28
Tableau 22 : Situation du secteur manufacturier à Nicolet – 1996 et 2003	31
Tableau 23 : Données sur l'activité agricole dans l'agglomération de Nicolet en 1995	35
Tableau 24 : Évolution de la population de Nicolet par groupes d'âge détaillés – 1991 à 2001	88
Tableau 25 : Liste des entreprises par secteur manufacturier à Nicolet – 1996 et 2003	89



1 MISE EN CONTEXTE

Le mois de décembre 2000 a marqué une nouvelle étape dans l'histoire de Nicolet. Érigé en municipalité en 1855 puis divisé en trois entités distinctes, successivement en 1872 et en 1930, le territoire de Nicolet a alors retrouvé ses frontières d'origine, sous une seule autorité municipale.

La nouvelle Ville de Nicolet a hérité des outils d'urbanisme de ses prédécesseurs. Trois plans d'urbanisme différents et autant de réglementations d'urbanisme. Des documents qui projettent des visions différentes du devenir municipal, fondés sur des préoccupations non harmonisées d'un territoire à l'autre et reflétant des approches réglementaires diverses.

La réunification du territoire municipal a aussi modifié la dynamique de planification, faisant de l'ancienne ville-centre le pôle central d'une nouvelle ville, remplaçant une dynamique de compétition par une dynamique d'agglomération.

Il était devenu nécessaire de remplacer ces plans d'urbanisme, tous vieux d'une quinzaine d'années et reflétant des réalités révolues, par un nouveau plan d'urbanisme élaboré en fonction des réalités actuelles et des besoins de la nouvelle ville de Nicolet. La réalisation du nouveau plan d'urbanisme, et surtout sa mise en œuvre, requérait de nouveaux règlements d'urbanisme, tout autant pour que les outils soient adaptés à la nouvelle planification que pour permettre l'application d'une réglementation cohérente et homogène sur tout le territoire.

Tout en relevant le défi de concrétiser la nouvelle ville sur le plan de l'aménagement du territoire, le nouveau plan d'urbanisme, tout comme la nouvelle réglementation, devait continuer de refléter la diversité des réalités, des contraintes et des potentiels des diverses parties du territoire et laisser place à l'expression de leurs particularités. C'est avec ce souci en tête que le Conseil de la Ville de Nicolet a mis en marche et conduit à terme l'élaboration du nouveau plan d'urbanisme et des règlements d'urbanisme qui en découlent.

Dans ce contexte, et en conformité avec les pouvoirs qui lui sont dévolus par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le Conseil municipal a donc choisi en 2002, d'entreprendre le processus de révision quinquennal du plan d'urbanisme qui permet, au plus une fois tous les cinq ans, d'adopter un nouveau plan d'urbanisme et de remplacer la réglementation d'urbanisme. Ce plan d'urbanisme constitue la première étape vers l'aboutissement de ce processus qui s'achèvera avec l'adoption d'une toute nouvelle réglementation d'urbanisme.



2 PORTRAIT SECTORIEL

2.1 Bref historique

Le toponyme Nicolet honore la mémoire du sieur Jean Nicollet de Belleborne, coureur des bois et explorateur né en 1598 et mort noyé près de Sillery en 1642. Il a exploré la rive sud du fleuve et, cherchant la route de la Chine, il a parcouru le lac Michigan, est arrivé jusqu'à la source du fleuve Mississipi et a pénétré dans le Wisconsin et l'Illinois.

Comme nombre de localités de la vallée du Saint-Laurent, c'est à l'établissement des soldats du régiment de Carignan-Sallières que Nicolet doit ses origines. La première seigneurie est concédée en 1668 à l'enseigne de vaisseau Pierre Mouet, sieur de Moras, qui construit un manoir sur l'île qui portera son nom. L'année suivante, le 27 novembre, un acte de concession crée la seigneurie de Nicolet et l'attribue au capitaine Arnould de Loubias. Ce n'est toutefois qu'en octobre 1672 que ce dernier sera définitivement confirmé comme seigneur de Nicolet après que l'intendant Jean Talon ait réglé en sa faveur le litige qui l'opposait au sieur de Moras à propos du territoire de la seigneurie.

Les débuts de Nicolet sont difficiles. Le seigneur de Loubias n'a pas l'esprit colonisateur et c'est son successeur, le sieur Michel Cressé qui s'efforcera vraiment d'installer des colons sur ses terres. En 1681, la seigneurie ne compte que 6 familles et, jusqu'en 1693, la menace des Iroquois freine son développement. Cependant, la richesse des terres exercera son attrait sur les colons qui viendront de plus en plus nombreux peupler la seigneurie. Après 1755, l'arrivée massive des Acadiens fuyant la déportation contribuera à consolider le peuplement. La municipalité de Saint-Jean-Baptiste-de-Nicolet est constituée en 1855, suivie de la ville de Nicolet en 1872. En 1930, le territoire situé au sud de la rivière Nicolet est détaché de la municipalité de Saint-Jean-Baptiste-de-Nicolet pour former Nicolet-Sud.

Après deux siècles marqués par le développement de l'agriculture, Nicolet devient, au XIX^e siècle, un centre majeur de la vie religieuse. En 1803, des classes latines sont ajoutées à l'école paroissiale, à l'instigation de messeigneurs Pierre Denaut et J.-Octave Plessis. Cette décision donne naissance au Petit séminaire qui sera incorporé en 1821 par lettres patentes royales. La construction d'un nouveau bâtiment, à l'emplacement actuel, est entreprise en 1827. Le diocèse de Nicolet est érigé le 10 juillet 1885 et son autorité s'étend alors sur 73 paroisses. Cinq communautés religieuses s'installent entre 1872 et 1898. Trois autres communautés viendront s'ajouter en 1925, 1949 et 1959.



Sous l'impulsion des diverses communautés religieuses, le rôle institutionnel de la ville s'affirme. L'Hôtel-Dieu est fondé par les sœurs Grises en 1886. Suivront, l'académie commerciale en 1887, l'école normale en 1917, l'hôpital du Christ-Roi en 1932 et le Grand séminaire en 1952. Nicolet devient le pôle d'une vaste région agricole.

Le 8 mai 1891, l'inauguration du chemin de fer ouvre une ère de développement industriel qui démarre avec la construction de la manufacture Caron qui sera suivie d'une fabrique de lunettes, d'une manufacture de bois et d'une première filature. L'électrification débute en 1908. Un poste de télégraphie sans fil est installé en 1912 et un entrepreneur local, Henri-Napoléon Biron fonde, en 1922, la compagnie de téléphone de Nicolet (qui deviendra Sogetel).

Au long de cette période, les autorités civiles ne sont pas en reste. La première session du conseil de la ville de Nicolet a lieu le 10 mai 1873. En 1881, le premier réseau d'aqueduc municipal est mis en opération. Quelques rues sont éclairées à l'électricité dès 1908. Le palais de justice est inauguré en 1915. Plus tard, les réformes de la Révolution tranquille amèneront l'ouverture de la polyvalente Jean-Nicolet en 1967 et l'arrivée de l'Institut de police du Québec (aujourd'hui l'École nationale de police) qui s'installe dans l'ancien séminaire en 1969. L'ouverture du pont Laviolette en 1967 place la ville de Nicolet dans une nouvelle dynamique économique et l'intègre davantage à la zone d'influence trifluvienne.

À partir de 1951, le ministère de la Défense nationale acquiert l'île Moras puis toute la rive du lac Saint-Pierre, de la rivière Nicolet jusqu'à la limite de Baie-du-Febvre. En 1952, il ouvre, sur ces terres, le Centre d'essais et d'expérimentation en munitions. Une vaste zone de tir est alors délimitée dans le lac Saint-Pierre.

Dans les années '50 et, plus encore, dans les années '60, les abords du fleuve deviennent un lieu prisé pour la villégiature. Les chalets s'installent le long de l'embouchure de la rivière Nicolet et tout le long du fleuve, jusqu'à la limite nord-est de la municipalité.

L'histoire de Nicolet est fortement marquée par les catastrophes. Plusieurs incendies et deux grandes conflagrations ponctuent le dernier siècle. Construite en 1888, la maison-mère des sœurs de l'Assomption est détruite par le feu en 1903 puis de nouveau en 1906. À peine trois ans après son inauguration, l'école normale est rasée par le feu en 1920. Dans la nuit du 22 au 23 septembre 1926, une dizaine d'immeubles de la rue Notre-Dame sont la proie des flammes. L'hôtel de ville est incendié en 1966 et, en 1973, un violent incendie détruit une grande partie



du bâtiment historique du séminaire, occupé par l'école de police. Les Nicolétains attendront 30 ans la restauration de ce joyaux du patrimoine local.

Du côté des désastres naturels, la débâcle de 1866 rase presque complètement le hameau de Port-Saint-François, rayant de la carte maisons, commerces, hôtels, moulin à scie et bureau de poste. Cette partie de la municipalité est de nouveau touchée violemment par la débâcle de 1896. Une autre débâcle, sur la rivière Nicolet cette fois, emporte le pont en 1913.

À travers ces événements, c'est toutefois l'année 1955 qui reste gravée dans la mémoire collective. En mars, le centre-ville est ravagé par une grave conflagration lors de laquelle 21 bâtiments disparaissent en fumée, jetant une soixantaine de familles à la rue et détruisant une trentaine de places d'affaires. La ville se remet à peine que, le 12 novembre, un glissement de terrain majeur emporte une partie du centre-ville, y compris l'académie commerciale et le palais épiscopal. Ébranlée, la cathédrale devra être démolie trois ans plus tard. L'année de désastres se termine, en décembre, par l'incendie de l'Hôtel-Dieu.

2.2 NICOLET DANS SA RÉGION

La nouvelle ville de Nicolet a été formée le 27 décembre 2000 par la fusion de la ville de Nicolet et des municipalités de Saint-Jean-Baptiste-de-Nicolet et Nicolet-Sud. Elle constitue le chef-lieu de la Municipalité régionale de comté de Nicolet-Yamaska.

Sur le plan administratif, Nicolet fait partie de la région du Centre-du-Québec, créée en 1997 par le démembrement de la région Mauricie – Bois-Francs. Malgré cette nouvelle division administrative, Nicolet reste fortement liée à Trois-Rivières dont elle n'est séparée que par une quinzaine de kilomètres.

D'une superficie de 94,5 km², la ville de Nicolet est bornée par le lac Saint-Pierre et le fleuve Saint-Laurent au nord-ouest, par la ville de Bécancour au nord-est, par les municipalités de Sainte-Monique et Grand-Saint-Esprit au sud-est et par les municipalités de Baie-du-Febvre et La Visitation-de-Yamaska au sud-ouest.



2.3 DÉMOGRAPHIE

2.3.1 Évolution démographique

La population totale du grand Nicolet s'est accrue sans relâche jusqu'en 1986 alors qu'elle atteignait 7 901 habitants. Depuis, elle semble vouloir plafonner à ce niveau.

Les chiffres agglomérés ne doivent pas cacher deux réalités. D'une part, on constate qu'entre 1986 et 1996, la population de la municipalité de Saint-Jean-Baptiste-de-Nicolet a continué d'augmenter mais que cette augmentation est essentiellement due à un déplacement interne de la population, de Nicolet vers Saint-Jean-Baptiste-de-Nicolet. Dans les faits, l'agglomération de Nicolet présente un solde migratoire négatif sur cette période avec une perte de 126 habitants (-1,6%). D'autre part, dans les quarante dernières années, le secteur de Nicolet-Sud a connu une chute lente, mais constante, de sa population.

La situation démographique s'est remarquablement redressée sur la période 1996 – 2001. En 5 ans, l'agglomération nicolétaine a récupéré toute la population perdue entre 1986 et 1996. Il faudra toutefois attendre les chiffres du recensement de 2006 pour savoir s'il s'agit là d'une reprise durable de la croissance démographique.

Dans l'ensemble, Nicolet s'en tire mieux que la MRC de Nicolet-Yamaska, ayant réussi à stabiliser sa population, et même à enregistrer un léger surplus, entre 1991 et 2001 alors que la population de la MRC a continué de diminuer.

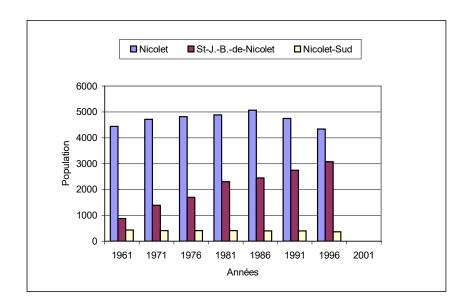
Tableau 1 : Évolution de la population de Nicolet – 1961 à 2001

Année	Nicolet	St-Jean-Baptiste- de-Nicolet	Nicolet-Sud	Agglomération de Nicolet	MRC de Nicolet- Yamaska
1961	4 441	880	437	5 758	-
1971	4 714 +6.1%	1 389 +57.8%	410 -6.2%	6 513 +13.1%	-
1976	4 818 +2.2%	1 696 +22.1%	405 -1.2%	6 919 +6.2%	-
1981	4 880 +1.3%	2 301 +35.7%	408 +0.7%	7 589 +9.7%	-
1986	5 065 +3.4%	2 443 +6.2%	393 -3.7%	7 901 +4.1%	-
1991	4 750 -6.2%	2 745 +12.4%	395 +0.5%	7 890 -0.1%	23 840
1996	4 335 -8.7%	3 075 +12%	365 -7.6%	7 775 -1.5%	23 630 -0.9%
2001	-	-	-	7 928 +2%	23 496 -0.6%

Sources : Portrait socio-économique du Grand Nicolet : 1961 à 1986; Statistique Canada : 1991 à 2001



Figure 1 : Évolution de la population des anciennes municipalités – 1961 à 1996





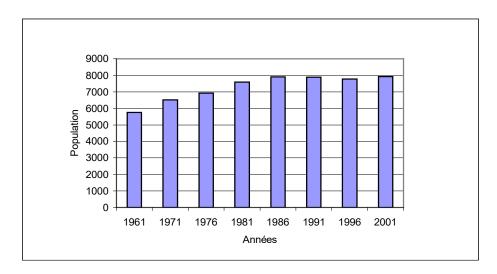


Figure 2 : Évolution de la population de l'agglomération de Nicolet – 1961 à 2001

2.3.2 Pyramide des âges

La population de Nicolet accuse un vieillissement très marqué. Alors que la population adulte en âge de travailler demeure relativement stable autour de 4 450 personnes, la proportion des 0-19 ans a chuté de 8,8% entre 1996 et 2001. Parallèlement, la population de 65 ans et plus a fait un bond de 24% et celle des 55 à 64 ans, un bond de 20%. Selon les chiffres de 2001, 20,5% de la population nicolétaine a passé l'âge de la retraite. Les jeunes de 0 à 19 ans ne comptent plus que pour 23,3%.

En comparaison, dans la MRC de Nicolet-Yamaska, la proportion de personnes âgées de 65 ans et plus atteint 16,8% et les jeunes de 0 à 19 ans représentent 24,8%. Pour la région du Centre-du-Québec, ces proportions sont respectivement, de 13,5% et 25% alors qu'elles sont de 13% et 23,9% pour l'ensemble du Québec. En somme, la proportion des jeunes dans la population de Nicolet se compare à celle de la MRC, de la région et de la province. Par contre, la proportion des personnes âgées est très largement supérieure à la moyenne du Québec et de la région et bien supérieure à la moyenne de la MRC.

Un regard sur les statistiques de 1996 révèle que la population âgée se concentrait alors principalement sur le territoire de l'ancienne ville de Nicolet. À cette date, la proportion des personnes de 65 ans et plus s'élevait à 16,8% dans l'agglomération, 23,6% à Nicolet, 15,1% à Nicolet-Sud et seulement 7,5% à Saint-Jean-Baptiste-de-Nicolet. En fonction du type de développement observé dans les dernières années et de la répartition des services à la population, il est permis d'avancer qu'en 2001, la population âgée continue de se concentrer dans la partie centrale de l'agglomération.



Tableau 2 : Évolution de la population de Nicolet par grands groupes d'âge 1991 à 2001 ¹

Groupes d'âges	Nicolet	St-Jean-Baptiste- de-Nicolet	Nicolet-Sud	Agglomération de Nicolet	MRC de Nicolet- Yamaska				
	1991								
0-19 ans	1 025	895	100	2 020	6 730				
20-64 ans	2 490	1 700	230	4 420	13 610				
65 ans et plus	1 225	135	50	1 410	3 425				
		19	96						
0-19 ans	945	990	90	2 025 +0.2%	6 515				
20-64 ans	2 370	1 875	220	4 465 +1%	13 725				
65 ans et plus	1 025	230	55	1 310 -7.1%	3 450				
		20	01						
0-19 ans	-	-	-	1 845 -8.8%	5 830				
20-64 ans	-	-	-	4 455 -0.2%	13 805				
65 ans et plus	-	-	-	1 625 +24%	3 940				

Source: Statistique Canada

En plus de témoigner du vieillissement de la population de Nicolet, la pyramide des âges révèle un important déséquilibre des sexes. En effet, la population compte 45,2% d'hommes pour 54,8% de femmes. Ce déséquilibre est encore plus marqué chez les personnes de 65 ans et plus avec 30,1% d'hommes et 69,9% de femmes. En comparaison, dans l'ensemble du Québec, les proportions sont de 49,4% d'hommes et 50,6% de femmes, dans la population générale, et de 41,3% d'hommes et 58,7% de femmes, dans la cohorte des 65 ans et plus.

La présence des communautés religieuses, dont l'effectif est très âgé et principalement de sexe féminin, explique une partie de ces déséquilibres. Selon les chiffres recueillis auprès de l'évêché et des six communautés religieuses encore présentes à Nicolet, la population des religieux et religieuses s'élève à 253 personnes avec une moyenne d'âge de 78 ans ². En soustrayant les religieux et religieuses de la population totale, la proportion des personnes âgées de 65 ans et plus descend à 17,9% de la population totale. Ce chiffre se rapproche de la proportion observée à l'échelle de la MRC de Nicolet-Yamaska.

De même, en ne tenant pas compte des communautés religieuses féminines, la proportion hommes-femmes dans la cohorte des 65 ans et plus passe à 34,5%

² Voir le Tableau 21, p. 24



1

¹ Pour les détails, consulter le Tableau 24 en annexe

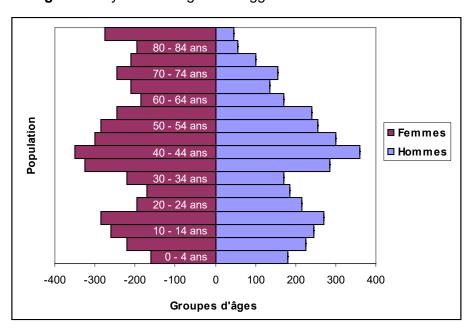
d'hommes et 65,5% de femmes. Ces chiffres continuent toutefois de présenter un écart important, de l'ordre de 7 points, par rapport à la moyenne québécoise.

Tableau 3 : Distribution de la population de l'agglomération de Nicolet selon l'âge et le sexe – 2001

Groupes d'âges	Hommes	Femmes
0 - 4 ans	180	160
5 - 9 ans	225	220
10 - 14 ans	245	260
15 - 19 ans	270	285
20 - 24 ans	215	195
25 - 29 ans	185	170
30 - 34 ans	170	220
35 - 39 ans	285	325
40 - 44 ans	360	350
45 - 49 ans	300	300
50 - 54 ans	255	285
55 - 59 ans	240	245
60 - 64 ans	170	185
65 - 69 ans	135	210
70 - 74 ans	155	245
75 - 79 ans	100	210
80 - 84 ans	55	195
85 ans et plus	45	275

Source : Statistique Canada

Figure 3 : Pyramide d'âges de l'agglomération de Nicolet – 2001





2.3.3 Ménages privés et familles économiques

La croissance du nombre de ménages s'est poursuivie dans toute l'agglomération entre 1981 et 2001 à l'exception du secteur de Nicolet-Sud. Il faut toutefois remarquer que le taux de croissance diminue constamment et qu'il évolue indépendamment de la population. Il semble que l'accroissement des ménages soit surtout lié à la combinaison des facteurs liés à la réduction de la taille des ménages et aux transformations des familles, avec l'augmentation des ménages monoparentaux et la hausse du nombre de personnes vivant seules. Un indice de cette seconde réalité apparaît dans la diminution du nombre de familles entre 1996 et 2001 de même que dans l'augmentation importante du nombre de personnes célibataires sur la même période.

Tableau 4 : Évolution de la population de l'agglomération de Nicolet selon l'état civil – 1991 à 2001

État civil	Nicolet	St-Jean-Baptiste- de-Nicolet	Nicolet-Sud	Agglomération de Nicolet	MRC de Nicolet- Yamaska
			1991		
Célibataire	1 840	615	110	2 565	6 525
Marié	1 455	1 190	160	2 805	9 585
Veuf(ve)	365	65	15	445	1 255
Divorcé	245	125	25	395	990
Séparé	105	35	10	150	340
			1996		
Célibataire	1 635	835	105	2 575 +0.4%	7 040
Marié	1 250	1 150	130	2 530 -9.8%	8 700
Veuf(ve)	360	85	15	460 +3.4%	1 335
Divorcé	350	210	25	585 +48.1%	1 445
Séparé	105	45	10	160 +6.7%	325
			2001		
Célibataire	-	-	-	3 020 +17.3%	7 975
Marié	-	-	-	2 365 -6.5%	8 050
Veuf(ve)	-	-	-	460 0	1 310
Divorcé	-	-	-	665 +13.7%	1 715
Séparé	-	-	-	130 -18.8%	360

Source : Statistique Canada



Tableau 5 : Évolution du nombre de ménages privés ³ dans l'agglomération de Nicolet – 1981 à 2001

Ménages privés	Nicolet	St-Jean-Baptiste- de-Nicolet	Nicolet-Sud	Agglomération de Nicolet	MRC de Nicolet- Yamaska
1981	1 385	685	120	2 190	7 091
1991	1 600	945	150	2 695 +23.1%	8 355
1996	1 650	1 100	145	2 895 +7.4%	8 805
2001	n.d.	n.d.	n.d.	3 020 +4.3%	9 175

Sources : Portrait socio-économique du Grand Nicolet : 1981; Statistique Canada : 1991 à 2001

Tableau 6 : Évolution du nombre de familles économiques ⁴ dans l'agglomération de Nicolet – 1981 à 2001.

Familles économiques	Nicolet	St-Jean-Baptiste- de-Nicolet	Nicolet-Sud	Agglomération de Nicolet	MRC de Nicolet- Yamaska
1981	1 070	625	110	1 805	7 091
1991	1 060	770	115	1 945 +7.8%	6 355
1996	1 060	900	115	2 075 +6.7%	6 510
2001	n.d.	n.d.	n.d.	2 055 -1%	6 515

Sources : Portrait socio-économique du Grand Nicolet : 1981; Statistique Canada : 1991 à 2001

Tableau 7 : Évolution du nombre de familles monoparentales dans l'agglomération de Nicolet – 1991 à 2001

Familles monoparentales	Nicolet	St-Jean-Baptiste- de-Nicolet	Nicolet-Sud	Agglomération de Nicolet	MRC de Nicolet- Yamaska
1991	225	70	15	310	805
1996	255	130	25	410 +32.3%	935
2001	n.d.	n.d.	n.d.	340 -17.1%	875

Source: Statistique Canada

2.3.4 Scolarité

Les chiffres du recensement de 2001 n'étaient pas encore disponibles au moment de la préparation du plan d'urbanisme. Les chiffres de 1996 montrent que 2 560 personnes, ou 42,6% de la population de 15 ans et plus, avaient atteint un niveau d'études post-secondaire soit 24,6% au niveau collégial et 18% au niveau

⁴ Famille économique : groupe de deux personnes ou plus qui vivent dans le même logement et qui sont apparentés par le sang, par alliance, par union libre ou par adoption.



Ville de Nicolet

Règlement sur le plan d'urbanisme numéro 75-2004 Chapitre 2 : Portrait sectoriel

³ Ménage privé : personne ou groupe de personnes occupant un logement privé et n'ayant pas de domicile habituel ailleurs au Canada.

universitaire. De ce nombre, 1 115 personnes détenaient un certificat ou diplôme collégial, 330 disposaient d'un certificat ou diplôme de premier cycle universitaire et 710 possédaient un baccalauréat ou un diplôme d'études supérieures. De plus, 1 070 personnes avaient un diplôme d'études secondaires et 370 avaient obtenu un diplôme d'études professionnelles, ce qui représente respectivement 17,8% et 6,2% de la population âgée de 15 ans et plus.

Au total, les deux tiers de la population de 15 ans et plus détenaient au moins un diplôme soit 60,4% avec un diplôme d'études secondaires et 6,2% avec un diplôme d'études professionnelles. Nicolet présentait cependant un taux élevé de sous-scolarisation avec 57,4% de sa population de 15 ans et plus qui n'avait pas dépassé la 13^e année. Pour la même année, le taux de sous-scolarisation du Québec s'élevait à 53%.

Tableau 8 : Répartition de la population de l'agglomération de Nicolet selon le plus haut niveau de scolarité atteint – 1996

Niveau de scolarité	Nicolet	St-Jean-Baptiste- de-Nicolet	Nicolet-Sud	Agglomération de Nicolet	MRC de Nicolet Yamaska
		1996			
Population de 15 ans et plus	3 375	2 330	305	6 010	18 360
Moins d'une 9 ^e année	610	255	45	910 (15.1%)	3 900
9° à la 13° année :	1 190	865	110	2 165 (36%)	7 125
Sans diplôme secondaire	670	360	55	1 085 (18.1%)	3 870
Avec diplôme secondaire	510	510	50	1 070 (17.8%)	3 215
Diplôme ou certificat professionnel	185	170	15	370 (6.2%)	1 185
Autre domaine non- universitaire :	840	840 575	65	1 480 (24.6%)	3 970
Sans certificat ou diplôme	195	140	25	360 (6%)	1 040
Avec certificat ou diplôme	640	430	45	1 115 (18.6%)	2 870
Université :	555	460	65	1 080 (18%)	2 150
Sans grade :	155	195	10	360 (0.6%)	890
Sans certificat ou diplôme	30	10	0	40 (0.7%)	90
Avec certificat ou diplôme	140	180	10	330 (5.5%)	800
Avec grade (baccalauréat ou études supérieures)	390	260	60	710 (11.8%)	1 235

Source : Statistique Canada



^{* (%) :} proportions établies par rapport à la population totale de 15 ans et plus

2.4 Profil ÉCONOMIQUE

lci encore, il faut se contenter de jeter un coup d'œil aux chiffres de 1996 car les données de 2001 ne sont pas disponibles.

2.4.1 Force de travail

Entre 1991 et 1996, la situation de l'emploi s'était améliorée dans toute l'agglomération nicolétaine; le taux de chômage passant de 12% à 8,5%. Les variations du taux étaient les plus fortes à Nicolet-Sud et Saint-Jean-Baptiste-de-Nicolet, probablement en raison de la composition de l'emploi, moins dépendante de l'industrie manufacturière. Malgré la baisse de population enregistrée sur la période, on notait une hausse de la force de travail.

Les indicateurs désaisonnalisés de l'Institut de la statistique du Québec nous apprennent que le taux de chômage s'est amélioré sans cesse de 2001 à 2003 dans la région du Centre-du-Québec, passant de 9,7% en 2001 à 7,9% en 2002 pour s'établir à 6,3% en mars 2003. Il y a donc lieu de croire que la situation générale de la force de travail demeure bonne à Nicolet.



Tableau 9 : Situation de la force de travail dans l'agglomération de Nicolet en 1991 et 1996

Force de travail	Nicolet	St-Jean-Baptiste- de-Nicolet	Nicolet-Sud	Agglomération de Nicolet	MRC de Nicolet- Yamaska
		1991			
Total des individus de 15 ans et plus	3 400	2 045	305	5 750	17 905
Dans la force de travail	1 990	1 495	235	3 720	10 895
Avec emploi	1 735	1 325	210	3 270	9 665
Sans emploi	260	170	20	450	1 210
Hors de la force de travail	1 410	535	75	2 020	7 020
Taux de chômage	13%	11%	9%	12%	11%
Taux de participation	59%	73%	77%	65%	61
Ratio emploi- population	51	65	69	57	54
		1996			
Total des individus de 15 ans et plus	3 380	2 335	300	6 015 +4.6%	18 385
Dans la force de travail	1 985	1 650	210	3 845 +3.4%	11 055
Avec emploi	1 750	1 540	210	3 500 +7%	9 955
Sans emploi	230	95	0	325 -27.8%	1 090
Hors de la force de travail	1 380	680	90	2 150 +6.4%	7 295
Taux de chômage	11.6%	5.8%	0%	8.5%	9.9%
Taux de participation	58.7%	70.7%	70%	63.9%	60.1%
Ratio emploi- population	51.8	66	70	58	54.1

Source : Statistique Canada



2.4.2 Emploi par types d'industries

Les chiffres de 1996 révèlent que sur l'ensemble de l'agglomération, la force de travail active se répartissait principalement dans les secteurs de la santé et des services sociaux (13,9%), du commerce de détail (13,8%) et des entreprises manufacturières (13,2%). Comme on pouvait s'y attendre, c'est à Nicolet que se retrouvait la plus forte proportion des travailleurs employés dans les entreprises manufacturières (14,8%). Le secteur du commerce de détail arrivait ex æquo suivi des secteurs de la santé et des services sociaux (13,3%) et de l'éducation (11,6%). À Saint-Jean-Baptiste-de-Nicolet, c'était le secteur de la santé et des services sociaux qui arrivait en tête (14,8%), suivi par le commerce de détail (12,4%) et les entreprises manufacturières (11,5%). Enfin, Nicolet-Sud se caractérisait d'abord par la prédominance du secteur de l'agriculture (38,1%) alors que les emplois dans les secteurs de l'éducation et du commerce de détail occupaient chacun 14,3% des travailleurs et que 11,9% se retrouvaient dans les secteurs de la santé et des services sociaux et des entreprises manufacturières.

En 1996, par rapport à l'ensemble de la MRC de Nicolet-Yamaska, l'agglomération de Nicolet concentrait 51,4% des emplois du secteur de l'éducation, 51,2% de ceux du secteur de la santé et des services sociaux et du secteur des services gouvernementaux, 41,7% des emplois du secteur du commerce de détail et 26,4% des emplois manufacturiers. Globalement, près des trois quarts de la main-d'œuvre active de Nicolet était employée dans le secteur tertiaire en 1996.



Tableau 10 : Répartition de la force de travail de l'agglomération de Nicolet selon le type d'industrie en 1996

	Nicolet	St-Jean-Baptiste- de-Nicolet	Nicolet-Sud	Agglomération de Nicolet	MRC de Nicolet- Yamaska
Force de travail totale de 15 ans et plus	1,990	1,650	210	3,850	11,070
Type d'industrie dominant	Branches	Santé et services	Agriculture	Santé et services	Branches
	manufacturières	sociaux	-	sociaux	manufacturières
Industries non applicables	105	35	0	140 (3.6%)	460
Toutes les industries	1,880	1,610	210	3700 (96.1%)	10,585
Agriculture et services reliés	40	105	80	225 (5.8%)	1,515
Pêche et piégeage	0	0	0	0 (0%)	10
Exploitation forestière et sylviculture	0	10	0	10 (0.26%)	40
Mines, carrières et pétrole	0	0	0	0 (0%)	20
Branches manufacturières	295	190	25	510 (13.2%)	1,935
Industries de la construction	80	135	0	215 (5.6%)	615
Transport et entreposage	30	50	0	80 (2.1%)	350
Communication et services similaires		55	0	95 (2.5%)	165
Industries de commerce de gros		65	0	130 (3.4%)	365
Industrie de commerce de détail		205	30	530 (13.8%)	1,270
Services financiers et assurances		75	10	130 (3.4%)	370
Immobilier et agents d'assurance		20	0	30 (0.78%)	85
Services aux entreprises	30	55	0	85 (2.2%)	195
Services gouvernementaux	140	65	0	205 (5.3%)	400
Éducation	230	115	30	375 (9.7%)	730
Santé et services sociaux	265	245	25	535 (13.9%)	1,045
Hébergement, services alimentaires		85	10	210 (5.5%)	570
Autres industries de service	190	90	10	290 (7.5%)	785

Source : Statistique Canada

 * (%) : proportions établies par rapport à la force de travail de 15 ans et plus



2.4.3 Moyen de transport vers le lieu de travail

Il est intéressant de noter que plus du quart de la population (26%) qui résidait sur le territoire de l'ancienne ville de Nicolet se rendait au travail à pied ou à bicyclette en 1996. Cette proportion était beaucoup plus élevée que dans le reste de l'agglomération (15%) ou que dans la MRC de Nicolet-Yamaska (14,1%). Cela se traduisait bien sûr par un usage plus faible de l'automobile qui accaparait 73,7% des déplacements contre 83,3% pour l'agglomération nicolétaine et 84,5% pour la MRC.

Tableau 11 : Répartition de la force de travail de l'agglomération de Nicolet selon le moyen de transport vers le travail en 1996

Moyen de transport	Nicolet	St-Jean-Baptiste- de-Nicolet	Nicolet-Sud	Agglomération de Nicolet	MRC de Nicolet- Yamaska
Force de travail de 15 ans et plus avec emploi	1,655	1,390	150	3,195	8,315
Lieu de travail habituel ou sans lieu de travail fixe	1,655	1,380	150	3,185	8,300
Automobile, camion, fourgonnette entant que conducteur	rgonnette entant que ducteur		125	2,535 (79.3%)	6,690
onadotou. kutomobile, camion, 80 ourgonnette entant que lassager		45	0	125 (4%)	340
Transport en commun	0	0	0	0 (0%)	30
À pied	350	40	10	400 (12.5%)	1,005
Bicyclette	80	0	0	80 (2.5%)	165
Motocyclette	otocyclette 0 2		0	20 (0.6%)	30
Taxi	0 0		0	0 (0%)	0
Autre moyen de transport	0	0	0	0 (0%)	10

Source : Statistique Canada

2.4.4 Revenus

En 1995, tant le revenu moyen individuel que le revenu moyen des ménages dans l'agglomération de Nicolet étaient de 20% plus élevés que ceux de la MRC de Nicolet-Yamaska. Par contre, la situation s'était détériorée entre 1991 et 1995 dans l'ancienne ville de Nicolet. En 1995, le revenu moyen individuel y avait chuté au niveau moyen de la MRC alors que le revenu moyen des ménages était passé sous celui de la MRC (-4,9%). Dans le même ordre d'idée, on remarque que la proportion de la population de l'ancienne ville de Nicolet dont le revenu provenait de transferts gouvernementaux était beaucoup plus élevée que dans le reste de l'agglomération et dépassait de plus de 4 points la moyenne de la MRC.



^{* (%) :} proportions établies par rapport à la force de travail de 15 ans et plus

Tableau 12 : Revenu moyen individuel des habitants dans l'agglomération de Nicolet en 1991 et 1995

Années	Nicolet	St-Jean-Baptiste- de-Nicolet	Nicolet-Sud	Agglomération de Nicolet	MRC de Nicolet- Yamaska	
1991	\$19 407	\$23 402	\$23 235	\$22 015	\$18 590	
1995	\$17 994	\$21 982	\$24 367	\$21 448	\$17 835	

Source : Statistique Canada

Tableau 13 : Revenu moyen des ménages dans l'agglomération de Nicolet en 1991 et 1995

Années	Nicolet	St-Jean-Baptiste- de-Nicolet	Nicolet-Sud	Agglomération de Nicolet	MRC de Nicolet- Yamaska	
1991	\$35 234	\$43 527	\$43 640	\$40 800.33	\$34 042	
1995	\$34 595	\$46 086	\$50 862	\$43 847.67	\$36 391	

Source: Statistique Canada

Tableau 14 : Sources des revenus de la population de l'agglomération de Nicolet en 1991 et 1995

Sources des revenus (%) Nic		St-Jean-Baptiste- de-Nicolet	Nicolet-Sud	Agglomération de Nicolet	MRC de Nicolet- Yamaska				
	1991								
Emploi	66	80	82	n.d.	64				
Transferts gouvernementaux	17	10	10	n.d.	16				
Autres	10	6	8	n.d.	8				
		1996							
Emploi	63.7	77.6	71.9	n.d.	69.5				
Transferts gouvernementaux	24.1	11.3	15.8	n.d.	19.9				
Autres	12.2	11.1	12.3	n.d.	10.6				

Source: Statistique Canada

2.5 FONCTIONS URBAINES

2.5.1 Habitation

L'habitation unifamiliale isolée domine largement le paysage résidentiel de Nicolet. En 2001, 63,1% des unités de logement de l'agglomération se retrouvaient dans ce type d'habitation. Par ailleurs, les divers types d'habitations unifamiliales (isolées, semi-détachées, en rangée, maisons mobiles) abritaient 71,7% des logements. Les appartements et les immeubles à logements ne comptaient que pour 26,7% du stock total de logements.



Le nombre de maisons mobiles a diminué substantiellement entre 1996 et 2001, passant de 120 à 55 unités. Ces maisons mobiles se retrouvent principalement en deux endroits le long de la route du Port ainsi que dans le secteur du Port-Saint-François. Selon les vérifications effectuées auprès du Service des permis de la Ville, ce constat inattendu ne s'expliquerait pas par une disparition massive des maisons mobiles. Il serait plus vraisemblablement attribuable aux transformations réalisées par les propriétaires sur leur maison mobile qui pourraient les avoir amenés à déclarer celle-ci comme une maison unifamiliale.



Tableau 15 : Évolution du stock de logements dans l'agglomération de Nicolet selon le type d'habitation – 1991 à 2001

Type d'habitation	Nicolet	St-Jean-Baptiste- de-Nicolet	Nicolet-Sud	Agglomération de Nicolet	MRC de Nicolet- Yamaska
		1991			
Maisons unifamiliales	700	740	110	1 550	6 060
Semi-détachées	70	10	15	95	230
Maison en rangée	75	0	0	75	90
Appartements, duplexes	120	20	15	155	430
Blocs appartements de moins de 5 étages	595	45	10	650	1 135
Blocs appartements de 5 étages ou plus	0	0	0	0	35
Autres maisons simples/jumelées	30	10	5	45	125
Maisons mobiles	0	115	0	115	240
		1996			
Maisons unifamiliales	725	850	105	1680 +8.4%	6 555
Semi-détachées	35	35	25	95 -	220
Maison en rangée	95	0	0	95 +26.7%	95
Appartements, duplexes	50	30	0	80 -48.4%	320
Blocs appartements de moins de 5 étages	730	45	45 10		1 355
Blocs appartements de 5 étages ou plus	0	0	0	0 -	0
Autres maisons simples/jumelées	0	0	0	0 -100%	20
Maisons mobiles	0	120	0	120 +4.3%	165
		2001			
Maisons unifamiliales	-	-	1	1 905 +13.4%	6 975
Semi-détachées	-	-	-	110 +15.7%	225
Maison en rangée	-	-	-	95 -	115
Appartements, duplexes	-	-	-	135 +68.8%	520
Blocs appartements de moins de 5 étages			-	670 -14.6%	1 020
Blocs appartements de 5 étages ou plus	-	-	-	0 -	0
Autres maisons simples/jumelées	-	-	-	50	120
Maisons mobiles	-	-	-	55 -54.2%	180
TYPE DOMINANT 2001	-	-	-	maison unifamiliale	maison unifamiliale

Source : Statistique Canada



À l'instar d'une majeure partie des pôles urbains, la période de construction résidentielle la plus intense à Nicolet se situe entre 1971 et 1980. Le quart des unités de logement ont été construites à cette époque.

Tableau 16 : Périodes de construction du stock de logement de l'agglomération de Nicolet

Périodes de construction	Nicolet	St-Jean-Baptiste- de-Nicolet	Nicolet-Sud	Agglomération de Nicolet	MRC de Nicolet- Yamaska
Total des logements	-	-	-	3 020	9 185
Avant 1946	-	-	-	370	2 610
1946 - 1960	-	-	-	395	1 095
1961 - 1970	-	-	-	470	995
1971 - 1980	-	-	-	770	2 020
1981 - 1990	-	-	-	590	1 500
1991 – 2001 :	-	-	-	430	905
1991 - 1995	-	-	-	260	545
1996 - 2001	-	-	-	170	360

Source : Statistique Canada

Tableau 17 : Évolution de la condition du stock de logements dans l'agglomération de Nicolet – 1991 à 2001

Condition du logement	Nicolet	St-Jean-Baptiste- de-Nicolet	Nicolet-Sud	Agglomération de Nicolet	MRC de Nicolet- Yamaska
		199	1		
Entretien régulier	1 270	675	75	2 020	5 630
Réparations mineures requises	265	175	30	470	1 835
Réparations majeures requises	60	90	40	190	860
		199	6		
Entretien régulier	1 135	700	105	1 940 -4%	5 675
Réparations mineures requises	425	300	25	750 +59.6%	2 295
Réparations majeures requises	75	95	10	180 -5.3%	780
		200	1		
Entretien régulier	-	-	-	2 150 +10.8%	6 010
Réparations mineures requises	-	-	-	675 -10%	2 300
Réparations majeures requises	-	-	-	195 +8.3%	850

Source : Statistique Canada



Le stock résidentiel de Nicolet est jeune et généralement en bon état; 74,8% des logements ont été construits après 1960 et 59,3% après 1970. À peine 6,5% des logements requièrent des réparations majeures alors qu'un entretien régulier suffit pour 71,2% des logements. Les chiffres des recensements de 1991 et 1996 révèlent toutefois que c'est sur le territoire de Saint-Jean-Baptiste-de-Nicolet que la proportion de logements nécessitant des travaux majeurs était la plus élevée par rapport au stock total de logements. Cette particularité peut probablement s'expliquer par la présence, sur ce territoire, de nombreux chalets progressivement transformés ou occupés comme résidences. Par ailleurs, une part significative du stock résidentiel de l'ancienne ville de Nicolet a été rénové durant la période 1976 – 1982 à la faveur des programmes d'aide à la rénovation alors en vigueur.

En 2001, 68% des logements étaient occupés par leur propriétaire contre 32% de logements en location. La proportion de propriétaires-occupants s'est ainsi accrue de 4,4% entre 1991 et 2001. Comparativement, la MRC de Nicolet-Yamaska comptait 76,4% de propriétaires-occupants.

Sur la base des chiffres de 1996, il est possible d'affirmer que la plus grande partie des appartements et immeubles à logements, environ 90%, se trouvent sur le territoire de l'ancienne ville de Nicolet. En conséquence, le stock locatif et, partant, le nombre de locataires, y est beaucoup plus élevé que sur le reste du territoire.

Tableau 18 : Évolution du nombre de propriétaires et de locataires dans l'agglomération de Nicolet – 1991 à 2001

Tenure	Nicolet	St-Jean-Baptiste- de-Nicolet	Nicolet-Sud	Agglomération de Nicolet	MRC Nicolet-Yamaska					
	1991									
Propriétaires	785	820	110	1 715 (63.6%)	6 100					
Locataires	815	125	40	980(36.4%)	2 255					
			1996							
Propriétaires	825	995	115	1 935(67%)	6 440					
Locataires	810	115	30	955(33%)	2 355					
			2001							
Propriétaires				2 055(68%)	6 990					
Locataires				970(33%)	2 165					

Source : Statistique Canada

Les statistiques du service de l'urbanisme et inspection de la ville de Nicolet montrent qu'après avoir connu un pic en 1994, avec la mise en chantier de 74 nouveaux logements, la construction de logements neufs a chuté drastiquement en 1995 et se maintien depuis, bon an mal an, autour de 27 nouveaux logements par année. Le chiffre exceptionnel de 74 logements en 1994 découle sans doute du fait



que le programme de subvention à la construction résidentielle prenait fin le 31 décembre 1994, ce qui, aux dires du Service des permis, aurait incité de nombreux propriétaires et promoteurs à demander leur permis de construire avant la fin du programme.

Cette réalité se traduit d'ailleurs dans les statistiques sur l'âge des logements qui démontrent que depuis 1971, le nombre de mises en chantier de nouveaux logements diminue constamment d'une période décennale à l'autre.

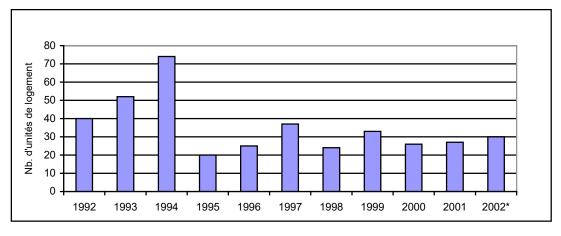
Tableau 19 : Nombre annuel de nouvelles unités de logement dans l'agglomération de Nicolet – 1992 à 2002

Année	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002*
Unités	40	52	74	20	25	37	24	33	26	27	30

Source : Ville de Nicolet, Service de l'urbanisme et inspection

* : août 2002

Figure 4 : Évolution du nombre de nouvelles unités de logement dans l'agglomération de Nicolet – 1992 à 2002



* : août 2002

Les secteurs résidentiels les plus anciens se situent dans l'axe de la rivière Nicolet, le long des rues Notre-Dame et Saint-Jean-Baptiste, ainsi que dans le centre-ville. C'est au centre-ville, dans le secteur délimité par la rivière, le boulevard Louis-Fréchette, la rue Monseigneur-Courchesne et l'ancienne emprise de la voie ferrée, que la trame résidentielle est la plus dense. Plus de 75% des logements du centre-ville ont été construits avant 1945.



21-2014.02 24

Dans les années '40 et '50, la construction résidentielle se concentre autour du centre, au nord de la rue Monseigneur-Courchesne et à l'est de l'ancienne voie ferrée. Le développement vers l'ouest est freiné par les grandes propriétés institutionnelles (terrains de l'Hôtel-Dieu, du séminaire et du Collège Notre-Dame-de-l'Assomption). Cette barrière sera franchie à la suite du grand incendie de 1955 alors que le secteur de la rue La Salle est ouvert pour accueillir les personnes délogées.

Le secteur de la rue La Salle est cependant demeuré une enclave au milieu des grandes propriétés institutionnelles. Dans les années '60, les nouveaux secteurs résidentiels apparaissent dans l'axe du boulevard Louis-Fréchette, de la rue Martin, de la rue Notre-Dame et de la rue Monseigneur-Courchesne, secteurs plus aisément urbanisables.

À partir des années '70, les nouveaux secteurs résidentiels gagnent résolument vers le nord de l'ancienne ville de Nicolet et débordent dans les secteurs contigus de Saint-Jean-Baptiste-de-Nicolet. La banlieue nicolétaine se développe.

Parallèlement à cette poussée d'urbanisation qui débute à partir des années '70, des poches résidentielles se développent sur le territoire de Saint-Jean-Baptiste-de-Nicolet, en bordure du chemin du Grand-Saint-Esprit, de la route du Port et aux environs du Port-Saint-François. En même temps, on observe une transformation progressive de toute la zone de villégiature bordant le fleuve et de celle du Bas-de-la-Rivière où les chalets sont peu à peu convertis en résidences permanentes.

Le phénomène d'urbanisation est resté confiné au nord de la rivière. Du côté de Nicolet-Sud, le paysage résidentiel est demeuré celui de la campagne agricole avec des habitations éparses ponctuant les rangs au gré des fermes. On n'y retrouve que quelques concentrations linéaires d'habitations le long de la route Marie-Victorin (route 132) et d'une section du rang Saint-Alexis.

2.5.2 Commerces et services

Les activités de commerces et services se retrouvent essentiellement au centreville, aux Galeries Nicolet et en bordure du boulevard Louis-Fréchette et du rang des Quarante (route 132). En dehors de ces pôles, on retrouve un petit secteur commercial à la croisée de la route du Port et du rang des Soixante. Le reste des activités est dispersé sur diverses artères.

Nicolet présente une structure de commerces et services diversifiée dont le rayonnement s'étend essentiellement au niveau local et à la proche région. À défaut d'une étude plus récente, le portrait socio-économique du Grand Nicolet,



21-2014.02 25

réalisé en 1996, révèle que les commerces et services commerciaux représentaient 81,2% des entreprises et 73,8% des emplois du secteur des commerces et services. Les services à la production comptaient pour 18,8% et 26,2% respectivement. Dans cet ensemble, la part la plus importante revenait au commerce de détail avec 87 entreprises et 394 emplois (44,2% des entreprises et 43,6% des emplois). Il était suivi par les services divers et la restauration. Cependant, le secteur de la restauration devançait les services divers quant au nombre d'emplois créés.

Le poids du commerce de détail dans l'ensemble du secteur des commerces et services apparaît relativement stable. Le plan d'urbanisme de l'ancienne ville de Nicolet indique qu'à la fin des années '80, les commerces de détails comptaient pour un peu plus de 40% des entreprises du secteur alors que leur poids était de 44,2% en 1996.

Tableau 20 : Composition du secteur des commerces et services dans l'agglomération de Nicolet – 1994

Type d'entreprise	Entreprises		Emplois	
	Nombre	Proportion	Nombre	Proportion
SERVICES À LA CONSOMMATION :	160	81,2%	666	73,8%
Commerce de gros	14	7,1%	55	6,1%
Commerce de détail	87	44,2%	394	43,6%
Hébergement	5	2,5%	13	1,4%
Restauration	19	9,6%	127	14,1%
Divertissement et loisirs	2	1,0%	6	0,7%
Services personnels et domestiques	11	5,6%	43	4,8%
Services divers	22	11,2%	28	3,1%
SERVICES À LA PRODUCTION :	37	18,8%	237	26,2%
Transport et entreposage	11	5,6%	27	3,0%
Communications	1	0,5%	48	5,3%
Autres services publics	0	-	0	-
Intermédiaires financiers – Dépôts/Crédit	5	2,5%	77	8,5%
Sociétés d'investissement	0	-	0	-
Sociétés d'assurances	3	1,5%	29	3,2%
Services immobiliers	0	-	0	-
Agences immobilières et d'assurances	5	2,5%	28	3,1%
Services aux entreprises	12	6,1%	28	3,1%
TOTAL DES ENTREPRISES ET EMPLOIS DU SECTEUR	197	100%	903	100%

Source : Portrait socio-économique du Grand Nicolet

Le centre-ville a peu à peu perdu son rôle commercial au profit du secteur des Galeries Nicolet et de l'axe du boulevard Louis-Fréchette. Comme tous les centres-



villes anciens, celui de Nicolet a été affecté par la concurrence des centres commerciaux et par l'expansion de l'usage de l'automobile qui a favorisé le développement commercial linéaire le long des artères majeures où, par ailleurs, le stationnement était plus facile que dans les vieux centres-villes denses aux rues étroites. Ces phénomènes ne sont toutefois pas seuls en cause ici.

Le grand incendie et le glissement de terrain de 1955 ont porté des coups fatals au centre-ville et changé définitivement sa physionomie. Leurs effets demeurent bien visibles dans les ruptures de la trame urbaine et de la densité observables dans le secteur de l'hôtel de ville et de la place du 21-Mars. La destruction d'une trentaine de places d'affaires dans l'incendie a favorisé la construction d'un nouveau secteur commercial moderne dans le nord de la ville, plus accessible et mieux adapté aux besoins de certaines entreprises. D'autre part, à la suite du glissement de terrain, les accès au pont routier de la rivière Nicolet ont été réaménagés et la route 132 a été déplacée. Ces travaux ont eu pour conséquence de détourner la circulation en dehors du centre-ville ce qui a favorisé le déplacement de l'activité commerciale, en particulier le commerce artériel, vers le boulevard Louis-Fréchette. Rappelons aussi que le glissement de terrain a détruit le palais épiscopal et obligé la démolition de la cathédrale. La reconstruction de ces bâtiments en dehors du centre-ville a ainsi contribué à réduire le rôle du centre-ville dans la vie de la communauté nicolétaine. Enfin, le centre-ville souffre de son emplacement dans une cuvette, conséquence d'un effondrement de terrain ancien, qui le rend moins visible et d'accès plus compliqué.

Aujourd'hui, la fonction commerciale demeure présente au centre-ville mais se concentre surtout autour de la place du 21-Mars et à proximité du boulevard Louis-Fréchette. Le centre-ville reste toutefois un lieu d'emploi dans le secteur des services bien que cette fonction ait aussi tendance à s'effriter depuis quelques années en raison du départ de joueurs majeurs comme la Banque nationale et l'Union des producteurs agricoles qui ont choisi de déplacer leurs activités vers le secteur commercial du nord de la ville. Il est clair qu'une réflexion s'impose pour redéfinir et mieux positionner le rôle du centre-ville.

2.5.3 Institutions et services gouvernementaux

C'est dans le secteur des institutions et services gouvernementaux que le rayonnement de Nicolet est le plus grand et ce secteur contribue particulièrement à faire de la ville un pôle de service à l'échelle de la MRC de Nicolet-Yamaska et même au-delà.

Le rayonnement de Nicolet tout comme son image et sa forme urbaine ont été grandement déterminés, à partir du XIXe siècle et jusqu'aux années '60, par les



21-2014.02 27

institutions religieuses. Leur impact reste visible aujourd'hui : l'étendue des propriétés des communautés religieuses continue à contraindre le développement urbain et l'âge avancé de leur effectif transparaît toujours dans le bilan démographique. Dans le même temps, l'héritage bâti laissé par ces institutions constitue un patrimoine architectural, esthétique et historique exceptionnel.

Les grands bâtiments institutionnels, tant religieux que publics, se répartissent selon deux axes. Ils forment d'abord un pôle distribué de part et d'autres du boulevard Louis-Fréchette entre le pont et la rue Pierre-Laviolette. C'est à cet endroit que se retrouvent les deux imposants ensembles conventuels et séculiers; le premier formé du Collège Notre-Dame-de-l'Assomption et de la maison-mère des sœurs de l'Assomption, de l'Hôtel-Dieu et de l'ancien séminaire (École nationale de police); le second formé par l'évêché, la cathédrale, le centre catholique et le grand séminaire. On trouve aussi, intégré à ces ensembles, le musée des religions de même que l'ancienne école d'agriculture qui abrite maintenant les bureaux du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation. Les autres grandes propriétés institutionnelles se distribuent le long de la rue Saint-Jean-Baptiste. On y retrouve le couvent des Filles de la Sagesse et celui des sœurs Grises, la résidence des pères Montfortains et l'hôpital du Christ-Roi (Complexe santé Nicolet-Yamaska).

Une seule communauté faisait exception, la congrégation des sœurs du Précieux-Sang dont le monastère était situé au cœur du centre-ville, sur la rue Monseigneur-Signay. La démolition récente de leur couvent, devenu vétuste, a laissé un vaste terrain demeuré en partie occupé par les jardins conventuels et désormais disponible au redéveloppement. En raison de l'attrition rapide et du vieillissement des effectifs religieux, la problématique de la préservation, de la réutilisation et du redéveloppement des propriétés et ensembles religieux se fera de plus en plus aiguë dans les prochaines années. Tout récemment, les Filles de la Sagesse ont vendu leur couvent qui sera converti en maison des naissances. L'avenir du Collège Notre-Dame-de-l'Assomption ne semble pas assuré notamment en raison de problèmes de vétusté et de non-conformité des lieux. La démolition des bâtiments de l'Hôtel-Dieu est envisagée.



Tableau 21 : Situation des communautés religieuses à Nicolet – 1996 et 2003

Communauté	Adresse	Effectif		Âge moyen	
(Date d'arrivée ou de fondation)		1996	2003	1996	2003
Évêché (1855)	49, rue Mgr-Brunault	8	6	58	56
Grand séminaire (1952)	700, boul. Louis-Fréchette	19	23	72	75
Pères Montfortains (1925)	1141, rue St-Jean-Baptiste	22	19	78	82
Sœurs de l'Assomption (1872) :	251, rue St-Jean-Baptiste	405	107	-	79
Maison-mère		180	-	76	-
Pavillons		209	-	85	-
Résidence		16	-	56	-
Sœurs de la Sainte-Famille (1827)	700, boul. Louis-Fréchette	6	n.d.	69	n.d.
Sœurs de Ste-Jeanne-d'Arc (1949)	49, rue Mgr-Brunault	4	4	61	61
Sœurs du Précieux-Sang (1896)	Couvent démoli	18	0	73	-
Filles de la Sagesse (1959)	1275, rue St-Jean-Baptiste	40	4	79	76
Sœurs grises (1886):	969, rue St-Jean-Baptiste	94	90	-	
Hôtel-Dieu	55, rue St-Jean-Baptiste	23	20	73	77
Centre de santé	969, rue St-Jean-Baptiste	26	25	88	87
Maison Saint-Joseph	905, rue St-Jean-Baptiste	39	39	79	82
Résidence	68, rue Joseph-Alfred-Gaudet	6	6	69	54
	TOTAL	616	253	78	78

Sources : Portrait socio-économique du Grand-Nicolet : 1996; Sondage téléphonique : 2003

Les services gouvernementaux sont nombreux et répartis en divers endroits à travers la ville. Les divers bureaux et administrations des paliers fédéral, provincial et local fournissent une part importante des emplois. Le Portrait socio-économique du Grand Nicolet indique qu'en 1994, 49% de tous les emplois provenaient des services gouvernementaux. Les établissements du secteur de la santé et des services sociaux arrivaient en première place avec 25% des emplois, suivis par le secteur de l'éducation (12%) et par l'administration publique (9%). Toutefois, il faut sans doute s'attendre à ce que les chiffres du recensement de 2001, montrent une baisse du nombre d'emplois du domaine de la santé en raison de la création du Complexe santé Nicolet-Yamaska découlant de la fusion de l'hôpital du Christ-Roi, du CLSC de Nicolet-Yamaska et des centres d'hébergement et de soins de longue durée. En 1996, on s'attendait à une perte de 292 emplois consécutive à cette réorganisation.

Les activités administratives de la municipalité sont regroupées à l'hôtel de ville situé au centre-ville. À la suite de la fusion des municipalités de l'agglomération, la ville de Nicolet s'est retrouvée avec trois hôtels de ville. Celui de Saint-Jean-Baptiste-de-Nicolet, situé sur la route du Port, abrite désormais le service des travaux publics. L'ancien bureau municipal de Nicolet-Sud, sur le rang Saint-Alexis a été mis en vente. Situé en zone agricole permanente, il vient de faire l'objet d'une



autorisation de la Commission de protection du territoire agricole pour transformation en résidence unifamiliale. Notons aussi que le bureau de la Municipalité régionale de comté de Nicolet-Yamaska se trouve à Nicolet.

C'est également au centre-ville que se trouve le poste des pompiers, qui sera bientôt déplacé pour mieux desservir l'ensemble de la nouvelle ville, ainsi que la bibliothèque municipale, qui sera déménagée pour occuper la place laissée libre par le départ du poste des pompiers. Le service de police a été aboli et confié à la Sûreté du Québec dont le poste se trouve sur la rue Denis-Desaulniers.

La centrale de traitement d'eau potable est située en bordure de la rivière Nicolet, sur la montée de l'Aqueduc, en amont de la ville. Construite en 1994, elle a une capacité de production de 10 900 m³ par jour. La consommation moyenne actuelle se situe à 4 700 m³ par jour avec une pointe maximale à 6 800 m³ par jour. Le traitement des eaux usées est assuré par une station d'épuration située sur la route du Port, au nord de la ville. La station a été aménagée de 1995 à 1997 avec un débit de conception moyen de 10 327 m³ par jour. Les débits moyens actuels varient de 39% du débit de conception en hiver à 68% de ce débit en été. Le débit résiduel voisine donc 3 475 m³ par jour.

Le réseau scolaire est particulièrement développé pour une ville de la taille de Nicolet. Il comprend :

- l'école primaire Curé-Brassard,
- l'école secondaire Jean-Nicolet, qui abrite aussi l'école d'agriculture et le centre d'éducation aux adultes:
- le centre de formation professionnelle;
- le collège Notre-Dame-de-l'Assomption (institution privée de niveau secondaire);
- l'École nationale de police;
- le siège social de la commission scolaire La Riveraine.

Parmi les principaux services des gouvernements supérieurs, notons d'abord les directions régionales du ministère de l'Environnement et du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, le centre local d'emploi de Nicolet et le bureau de la publicité des droits de Nicolet. En fonction des principes de répartition des services gouvernementaux de la région du Centre-du-Québec, ces services gouvernementaux sont normalement attitrés à Nicolet. Les autres services de l'État comprennent le palais de justice (chambre civile de la cour du Québec), le poste de la Sûreté du Québec; le centre de services de la Financière agricole du



Québec, le centre de services du ministère des Transports, le bureau de poste et les installations du ministère de la Défense nationale.

2.5.4 Industries et services para-industriels

Les implantations industrielles plus anciennes sont structurées autour du tracé des voies ferrées. Elles forment un noyau autour de l'ancienne intersection de la ligne principale et de la ligne de desserte locale. Ce noyau a été agrandi, et sa vocation a été consolidée, par l'ouverture du parc industriel qui comprend aussi un motel industriel de 8 400 pi². Selon les chiffres de la ville de Nicolet, le parc industriel couvre 1,6 million de pieds carrés et environ un million de pieds carrés restent disponibles. Le parc industriel et la zone industrielle adjacente sont accessibles par les rues Théophile-Saint-Laurent et Pierre-Laviolette mais certains secteurs ne sont desservis que par les rues locales. Dans l'ensemble, toutes les voies de circulation qui desservent le parc industriel traversent des zones d'habitations; la moins problématique étant la rue Pierre-Laviolette qui traverse par contre une zone scolaire et récréative. L'École nationale de police vient de terminer la construction, dans une partie du parc industriel, d'une piste d'essai routier pour la formation de ses élèves.

Treize entreprises sur les 41 que compte l'agglomération, soit 31,7%, se situent dans le parc industriel et la zone industrielle contiguë. Une seconde zone industrielle importante commence à prendre forme en bordure de la route du Port. Elle compte pour l'instant 4 entreprises ou 10% des entreprises de Nicolet. Bien qu'encore modeste cette zone accueille deux entreprises importantes soit Nicolet Plastique et Nitek Laser. Cette zone industrielle est encerclée par la zone agricole permanente, ce qui limite fortement son potentiel. Elle présente cependant une accessibilité inégalée, est desservie par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire et se situe à l'écart des concentrations résidentielles.

Un ensemble dispersé d'entreprises industrielles et de services para-industriels se retrouvent sur le boulevard Louis-Fréchette et le rang des Quarante (route 132), à la sortie nord de la ville. Ces entreprises s'entremêlent à des activités commerciales et à des habitations, générant divers problèmes de cohabitation des fonctions. L'importance de ce secteur n'est pas négligeable puisqu'on y trouve 7 entreprises (17%). La même réalité s'observe le long de la route Marie-Victorin où se trouvent 8 entreprises (19,5%) mais elles sont plus éparpillées au long de la route et sont installées en pleine zone agricole permanente. Hormis SNC Technologies (munitions), ces entreprises sont particulièrement concentrées dans le secteur du meuble et des produits du bois (4 entreprises) et dans le secteur des produits métalliques (2 entreprises).



Les autres entreprises sont dispersées en périphérie du centre-ville, sur le rang du Petit-Saint-Esprit et sur la route Saint-Michel. Il faut noter la présence de la boulangerie Cardinal, à l'angle de la rue Monseigneur-Signay et de la rue Notre-Dame; située en plein cœur d'un secteur résidentiel. L'usine Vallières, aujourd'hui démolie, se trouvait pareillement entourée par l'habitation dans le secteur La Salle. Sa disparition a libéré un vaste terrain propice au redéveloppement à des fins résidentielles.

La situation des entreprises manufacturières et des services para-industriels présente un bilan positif entre 1996 et 2003 alors que leur nombre est passé de 32 à 41. La composition industrielle se révèle relativement stable. Bien que seulement 21 des 32 entreprises en opération en 1996 soient encore présentes en 2003, une bonne partie a été remplacée par d'autres entreprises du même secteur manufacturier. Seuls les secteurs des aliments et boissons et celui de l'imprimerie et édition présentent des variations significatives.

En 2003, la structure industrielle nicolétaine demeure spécialisée dans les meubles et les produits du bois. Cependant, les secteurs des aliments et boissons, de l'imprimerie et édition et des produits métalliques arrivent maintenant à égalité en deuxième position alors qu'en 1996, le secteur des produits métalliques se classait seul en deuxième place.

Tableau 22 : Situation du secteur manufacturier à Nicolet – 1996 et 2003

Secteurs manufacturiers 5	1996	2003	Variation
Aliments et boissons	3	6	+3
Imprimerie et édition	4	7	+3
Machinerie	0	1	+1
Matières plastiques	1	1	0
Meubles et produits du bois	9	10	+1
Produits chimiques	1	1	0
Produits métalliques	7	7	0
Textiles et vêtements	3	4	+1
Industries diverses	4	4	0
TOTAL	32	41	+9

Sources: Portrait socio-économique du Grand Nicolet: 1996; Compilation du CLD Nicolet-Yamaska: 2003

⁵ Pour la liste détaillée des entreprises, voir le Tableau 25 en annexe.



-

^{*} Le classement tiré du portrait socio-économique a été ajusté pour permettre la comparaison avec celui du CLD.

2.5.5 Parcs, espaces verts et équipements récréatifs

En plus des parcs de quartier, la ville de Nicolet possède trois parcs majeurs et trois bois d'intérêt, l'un urbain et les deux autres périurbains.

Le parc Marguerite-d'Youville a été aménagé à la suite du glissement de terrain de 1955. Situé à l'entrée sud de la ville, à la sortie du pont, il abrite le centre d'informations touristiques. Il offre le seul grand point de contact entre la ville et sa rivière. On remarque en effet que le centre-ville de Nicolet tourne le dos à la rivière et que l'accès aux rives est partout coupé par les terrains privés. L'ancien parc des Loisirs de Nicolet, situé à côté de la centrale de traitement d'eau potable, et le parc Gérard-Lupien, situé au bout de la rue du Curé-Leprohon, sont les seuls autres points d'accès publics. Aucun lien ne relie ces parcs directement entre eux.

Un autre parc, situé derrière l'école Curé-Brassard, regroupe la plus grande partie des installations sportives municipales. Il comprend notamment l'aréna, les terrains de tennis et de basketball, le centre communautaire et la piscine extérieure. La ville possède aussi des terrains de baseball et des ententes permettent aux citoyens d'utiliser les plateaux sportifs de l'école secondaire Jean-Nicolet.

Le parc de l'Anse-du-Port, situé sur le chemin du Fleuve Ouest, protège un vaste écosystème naturel situé dans la plaine d'inondation du lac Saint-Pierre. Deux longues passerelles en bois qui serpentent à travers la forêt, les marais et la plaine permettent d'accéder au fleuve. Cet endroit magnifique forme l'un des plus importants points d'interface avec la Réserve mondiale de biosphère du lac Saint-Pierre.

Préservé de l'urbanisation, le bois du séminaire, aussi appelé *Le bocage*, appartient au séminaire de Nicolet depuis plus de deux siècles. Donné au curé de Nicolet en 1770, il est ensuite cédé aux autorités du séminaire qui l'aménagent en diverses étapes. Depuis 1990, il est loué à la Ville de Nicolet par bail emphytéotique de 50 ans. Cet espace magnifique, qui débute derrière la cathédrale et qui longe l'arrière des résidences du boulevard Louis-Fréchette, jusqu'à la hauteur de la rue du Carmel, comprend des sentiers, des étangs, des aires de repos et un petit arboretum de même que divers vestiges des aménagements passés dont ceux de l'académie littéraire du célèbre écrivain Antoine Gérin-Lajoie. Une demande a été déposée auprès du ministre de l'Environnement afin que le bois du séminaire soit reconnu comme réserve naturelle en vertu de la nouvelle *Loi sur la conservation du patrimoine naturel*. Le bois de l'Assomption et le bois Saint-Joseph prolongent le bois du séminaire vers le nord-est. Ensemble, ces trois bois créent un long corridor vert parallèle au boulevard Louis-Fréchette.



Un premier grand bois périurbain se trouve au nord-ouest de la ville. Traversé par la route Saint-Michel et en grande partie dans l'emprise de la future autoroute 30, il ne fait l'objet d'aucune protection particulière. Allié à la très faible densité d'implantation des bâtiments, ce bois confère au secteur un charme champêtre unique. Un second bois périurbain, le bois Bellerose, occupe le lot 171 immédiatement au nord du parc industriel. Il est traversé par un sentier cyclable et sert en partie à des activités de formation de l'École nationale de police. Un troisième et dernier bois périurbain appartient à la Ville de Nicolet. Il occupe des terrains qui longent l'ancienne emprise de la voie ferrée. Plusieurs espaces boisés subsistent aussi sur les grandes propriétés religieuses. Ainsi, un magnifique alignement d'arbres, planté sur le terrain du grand séminaire, embellit le boulevard Louis-Fréchette. Il joint le séminaire et le musée des religions. Une pinède intéressante subsiste derrière le musée.

Au niveau du réseau cyclable, le territoire de Nicolet est traversé par la route verte n° 4. Dans la section urbaine, cette piste cyclable emprunte l'emprise désaffectée de la voie ferrée. Nicolet est aussi traversée par trois circuits cyclables régionaux soit le circuit n° 3 *Réseau vert Nicolet*, le circuit n° 4 *La Visitation-de-Yamaska* et le circuit n° 5 *Baie-du-Febvre*. Certains tronçons du réseau cyclable permettent la pratique du ski de randonnée.

2.5.6 Contraintes anthropiques Aj. 241-2013, art.1

La ville de Nicolet compte sur son territoire des terrains contaminés dont le développement ou le redéveloppement doit être encadré. En ce sens, des mesures de contrôle pour l'émission de permis de construction et de certificats sur les terrains contaminés devront être incluses à la réglementation d'urbanisme. Les sites suivants sont considérés contaminés:



Tableau 22.1 : Liste des terrains contaminés

Adresse	Description	Latitude / longitude
		(Deg. Déc. NAD83)
515, rue Monseigneur-Courchesne	Agrocentre Vinisol inc.	46,2257333333
(lots 178-2-2-1, 178-2-2-P, 179-17-1 et 179-17-2)		72,6105666667
110, boulevard Louis-Fréchette	Martin Grenier	46,2273
(lots 365-1-61-P, 365-1-62, 365-1-63, 365-1-67-P, 365-1-69-P et 365-4)		72,6189
497, rue Monseigneur-Brunault	Commission scolaire	46,2338833333
(lots 367-1-7 et 369-1-16-1)	La Riveraine	72,61935
140, boulevard Louis-Fréchette	Excavation Guévin &	46,2273666667
(lot 365-2-1)	Lemire inc.	72,6185
648, rue Monseigneur-Gravel	Jean-François Lemire	46,22506
(lot 173-1-64-2)		72,60186
1420, route Marie-Victorin	Jacques Beaulac	46,201566472
(lot 544-P)		72,6437391311
286, boulevard Louis-Fréchette	Serge Gagnon	46,2280788546
(lot 269-2-1, 270-1, 271-1 et 707-2)		72,6162785623
160, rue du Curé-Fortier	Sogetel inc.	46,2260666667
(lots 325-1, 325-2, 326-2, 361-23-3 et 361-23-4)		72,6156833333
1451, boulevard Louis-Fréchette	Madelaine Rousseau	46,2367794389
(lot 365-62)		72,6054333851
3300, boulevard Louis-Fréchette	9257-3724 Québec	46,2447
(lots 56-P et 56-2)	inc.	72,5836833333
227, rue Louis-Caron	Ville de Nicolet	46,2249563937
(lots 179-6, 179-7)		72,6128606625
1052, rue Napoléon-Rousseau	La Station du	46° 13' 40''
(lot 174-2-23)	Domaine inc.	72° 36' 02''

2.6 MILIEU RURAL

2.6.1 Agriculture et forêt

En dehors du territoire relevant de la Défense nationale et des deux périmètres d'urbanisation, qui se trouvent autour du noyau de l'ancienne ville de Nicolet et en bordure du fleuve, le territoire nicolétain est entièrement inclus dans la zone agricole permanente protégée en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.



Des sols généralement d'excellente qualité supportent une importante activité agricole. Les exploitations agricoles se retrouvent principalement dans les secteurs sud et sud-est de la ville, dans les anciennes municipalités de Nicolet-Sud et Saint-Jean-Baptiste-de-Nicolet. En 1995, l'agglomération de Nicolet comptait 71 exploitations agricoles. De ce nombre, 42 fermes se trouvaient sur le territoire de Saint-Jean-Baptiste-de-Nicolet et 29 sur le territoire de Nicolet-Sud. Malgré une réduction constante du nombre de fermes entre 1971 et 1995, la superficie cultivée ne cessait de s'accroître. Moins nombreuses, les exploitations agricoles de Nicolet-Sud avaient cependant une superficie moyenne totale et une superficie moyenne en culture plus élevées que celles de Saint-Jean-Baptiste-de-Nicolet.

En 1995, la superficie totale des exploitations agricoles représentait 8 576 ha soit 90,8% de la superficie du territoire de Nicolet. La superficie totale en culture représentait 7 902 ha ou 83,6% du territoire municipal. Les chiffres récents à l'échelle de la MRC indiquent que les tendances à la réduction du nombre de fermes et à l'augmentation des superficies cultivées se sont maintenues jusqu'à présent. Il y a donc lieu de penser que l'importance de l'activité agricole, quant à la superficie utilisée, s'est maintenue depuis 1995.

Dans le secteur de Nicolet-Sud, les productions agricoles se répartissaient presque uniquement et à part égale entre la production laitière et la production de céréales et fourrage. Dans Saint-Jean-Baptiste-de-Nicolet, la production laitière dominait largement.

Tableau 23 : Données sur l'activité agricole dans l'agglomération de Nicolet en 1995

Caractéristiques	St-Jean-Baptiste- de-Nicolet	Nicolet-Sud	Agglomération de Nicolet
Nombre de fermes :	42	29	71
Laitières	25	13	38
Bovines	1	1	2
Avicoles	1	0	1
Porcines	0	0	0
Céréales et fourrage	11	14	25
Acéricoles	0	0	0
Autres	4	1	5
Superficie totale des fermes	4 895 ha	3 681 ha	8 576 ha
Superficie cultivée	4 457 ha	3 445 ha	7 902 ha
Superficie en pâturage ou pacage	404 ha	247 ha	651 ha
Superficie moyenne des fermes	116,5 ha	126,9 ha	120,8 ha

Source : Portrait socio-économique du Grand Nicolet



Selon les données compilées dans le Portrait socio-économique du Grand Nicolet, en 1996, les espaces boisés couvraient 2 830 ha soit 30% de la superficie totale de l'agglomération de Nicolet. Tout l'espace forestier de l'agglomération était constitué par la forêt privée et essentiellement composé par les bois de fermes. L'exploitation forestière constituait une activité économique de faible importance à l'échelle de l'agglomération nicolétaine. Dans la majorité des cas, les revenus tirés de l'exploitation forestière représentaient des revenus d'appoint pour les producteurs agricoles.

À l'image du reste de la MRC, la forêt se compose principalement de feuillus y compris l'érable à sucre.

2.6.2 Milieu hydrique

Le lac Saint-Pierre, formé par un élargissement du fleuve Saint-Laurent, est le seul plan d'eau situé sur le territoire de Nicolet. Il constitue un écosystème riche ce qui lui a valu, en novembre 2000, la reconnaissance de Réserve mondiale de la biosphère par l'UNESCO. Le cœur de la Réserve de biosphère du lac Saint-Pierre est constitué de deux zones dont l'une, le refuge d'oiseaux migrateurs de Nicolet, est situé sur le territoire de la Défense nationale à Nicolet.

Dans les prochaines années, la mise en valeur de la Réserve de biosphère du lac Saint-Pierre, permettra à la fois la consolidation de son rôle à l'égard de la préservation des divers écosystèmes et le développement de son potentiel touristique et, plus particulièrement, éco-touristique. Nicolet possède deux lieux d'interface indirecte vers le lac Saint-Pierre soit le parc de l'Anse-du-Port et le secteur du quai de Port-Saint-François. L'interface directe avec la réserve de biosphère est impossible puisque l'accès à toute la rive du lac Saint-Pierre est interdit par le territoire de la Défense nationale. L'île Moras et la pointe du Hameau constituent deux lieux potentiels d'accès et d'interface.

L'accès au lac pour les plaisanciers est possible au Club nautique de la Batture, situé à l'embouchure de la rivière Nicolet, un site privé qui offre un certain nombre de places à quai pour les visiteurs.

La rivière Nicolet et sa branche principale, la rivière Nicolet Sud-Ouest traversent toutes deux le territoire de Nicolet. La rivière Nicolet prend sa source au lac Nicolet aux environs de Victoriaville. La rivière Nicolet Sud-Ouest origine de la région d'Asbestos. Ces deux rivières drainent une superficie de 3 400 km². Selon le portrait régional de l'eau, dressé par le ministère de l'Environnement, la superficie agricole cultivée couvrait 31,6% du bassin versant des rivières Nicolet et Nicolet



Sud-Ouest. La pollution d'origine agricole de même que la charge polluante des zones urbaines et des activités industrielles expliquent la mauvaise qualité de l'eau.

La rivière Nicolet est peu profonde. La navigation de plaisance y est difficile en amont de l'embouchure. La ville de Nicolet possède tout de même une rampe de mise à l'eau au parc Gérard-Lupien et un accès par la rue Duval Est, auxquels s'ajoute la rampe de mise à l'eau privée du Club nautique de la Batture.

2.6.3 Zones de contraintes naturelles

Toute la rive du lac Saint-Pierre et du fleuve Saint-Laurent ainsi qu'une partie des rives de la rivière Nicolet sont situées en zone d'inondation; laquelle est partagée entre la zone de récurrence 0-20 ans et la zone de récurrence 20-100 ans. La présence des zones d'inondation n'a pas empêché l'occupation du sol puisque la majeure partie du secteur touché a été construite avant les décrets et règlements officialisant les zones inondables. De plus, de vastes portions de ce secteur bénéficient des règles d'exception applicables aux terrains desservis par l'aqueduc et l'égout. Il n'en demeure pas moins que les risques d'inondation sont réels et sérieux et que l'existence de ces zones inondables impose des règles d'occupation de l'espace de nature à réduire les risques pour la sécurité des personnes et à minimiser les dommages aux propriétés.



La cuvette d'effondrement dans laquelle le centre-ville est construit et le catastrophique glissement de terrain de 1955 témoignent de la grande instabilité des berges de la rivière Nicolet. Plus récemment, début 2004, les autorités municipales ont dû procéder à des travaux de terrassement afin de stabiliser une partie de la berge de la rivière Nicolet. La cartographie officielle montre l'étendue des zones de mouvement de terrain, classées en 5 catégories de risque. Dans ces circonstances, les impératifs de sécurité et de protection des personnes et des biens imposent le maintien de règles limitant l'urbanisation, l'occupation des abords de la rivière et les perturbations du milieu naturel.

2.7 RÉSEAUX DE TRANSPORT

2.7.1 Réseau ferroviaire

Depuis quelques années, Nicolet n'est plus desservie par le réseau ferroviaire, le dernier tronçon encore en opération ayant été abandonné définitivement il y a une dizaine d'années. La voie ferrée a été démantelée mais le pont ferroviaire audessus de la rivière Nicolet est resté en place. Toutefois, le mauvais état du pont, propriété des chemins de fer nationaux (CN), rend peu probable sa réutilisation à d'autres fins. Le tronçon d'emprise qui traverse le secteur Nicolet-Sud appartient au ministère des Transports du Québec alors que les tronçons situés dans les secteurs des rues Monseigneur-Gravel et Monseigneur-Brunault appartiennent toujours au gouvernement du Canada. Le tronçon de Nicolet-Sud morcelle les terres agricoles et les producteurs du secteur souhaitent vivement que l'assiette de l'ancienne voie ferrée leur soit rétrocédée afin de remembrer les exploitations.

2.7.2 Réseau routier

À l'échelle de l'agglomération, Nicolet est desservie par deux artères intermunicipales. La principale est formée par la route 132 qui relie Nicolet à Sorel et Bécancour. Elle donne accès à l'autoroute Transquébécoise (A-55). La seconde, la route 259, qui débute au centre-ville de Nicolet, permet de rejoindre l'autoroute Jean-Lesage (A-20). Dans la partie urbaine, la route 132 devient le boulevard Louis-Fréchette alors que la route 259 porte le nom de rue Monseigneur-Courchesne.

Le plan de transport du Centre-du-Québec, dont la version définitive a été rendue publique en février 2003, confirme qu'entre Nicolet et l'autoroute 55, la route 132 cède en importance à la route du Port et à l'axe rang des Soixante/boulevard Bécancour. En 1996, le débit journalier moyen annuel des véhicules sur la route 132, qui s'élevait à 12 100 véhicules par jour dans le secteur de l'ancienne ville de Nicolet, chutait à 6 900 véhicules par jour à Saint-Grégoire. Cette différence



s'expliquait par le fait qu'une grande partie des conducteurs préféraient utiliser le trajet alternatif par la route du Port, plus direct et évitant la traversée du village de Saint-Grégoire. Le débit des véhicules sur le trajet alternatif se chiffrait à 5 400 véhicules par jour.

Des enquêtes origine-destination réalisée en mai 1998, indiquaient que l'importance de l'axe de la route 132 et de l'axe alternatif via la route du Port, se situait d'abord et avant tout à l'échelle des échanges routiers régionaux. Les chiffres indiquent que 69% des véhicules provenaient de la zone Nicolet/Baie-du-Febvre et que 55% avaient la ville de Bécancour ou la Mauricie comme destination.

Le réseau autoroutier ne dessert pas Nicolet. Il était prévu que la ville soit traversée par l'autoroute de l'Acier (A-30) qui s'arrête présentement à Sorel, à l'ouest, et dont un tronçon a été construit à Bécancour, à l'est. Le tronçon de Nicolet à Bécancour est resté à l'état de projet. Cependant, sur le territoire nicolétain, les terrains nécessaires ont été expropriés depuis la limite nord-est de la ville jusqu'à la rivière Nicolet.

Le plan de transport prévoit une augmentation de la circulation entre Nicolet et l'autoroute 55. De plus, le débit de la circulation lourde sur la route 132, qui excède 500 camions par jour, la situe au plus haut niveau de circulation lourde de toute la région, hors autoroutes. Pour ces raisons, le ministère des Transports place le prolongement de l'autoroute 30 dans les projets à réaliser dans un horizon de 15 ans. L'autoroute serait construite, vraisemblablement à une voie, depuis le tronçon existant à Bécancour jusqu'à la route du Port. Pour l'instant, les travaux sont prévus après 2008. Le plan d'action 2003-2008 prévoit la reconstruction d'une partie de la route 259 et des travaux de réfection majeurs du rang des Soixante.



3 ENJEUX, ORIENTATIONS ET CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

3.1 SYNTHÈSE DES ENJEUX

3.1.1 Adapter la planification aux réalités démographiques

La fusion des trois municipalités de l'agglomération a radicalement transformé la logique de l'urbanisation. Elle doit désormais s'inscrire dans une logique d'agglomération plutôt que dans une logique de compétition. Ce qui pouvait être interprété comme un potentiel de croissance urbaine, dans l'esprit où la croissance d'une municipalité se planifiait indépendamment de la voisine, doit désormais être revu dans la logique démographique de l'agglomération.

En plus d'être réduite par la chute de la demande de nouveaux logements, la consommation d'espace pour l'urbanisation sera influencée par la transformation de la demande liée au vieillissement de la population. Il faut s'attendre à une hausse de la demande de logements adaptés aux personnes âgées, situés près des services, ce qui suppose des besoins de redéveloppement et de diversification des formules d'habitation dans la partie centrale de la ville de même que l'obligation d'un ajustement corollaire dans l'offre de services à la population.

L'organisation des fonctions urbaines et les limites de l'urbanisation doivent donc être évalués en tenant compte des constats suivants :

- a) La croissance démographique de l'agglomération de Nicolet s'est arrêtée vers 1986:
- b) Depuis 1986, la population de l'agglomération montre des signes de stabilisation autour de 7 900 à 8 000 habitants;
- c) L'urbanisation des 20 dernières années repose essentiellement sur la satisfaction des besoins en logements liés à la réduction de la taille des ménages et à la transformation des familles;
- d) Le taux de croissance du nombre de ménages diminue sans relâche depuis 1981:
- e) La population de Nicolet est vieillissante et déjà plus de 20% de la population a passé l'âge de la retraite;



f) La population âgée se concentre particulièrement dans la partie centrale de l'agglomération, sur le territoire de l'ancienne ville de Nicolet.

g) Le dernier pic de croissance du nombre d'unités de logement a été enregistré

en 1994 avec 74 nouveaux logements;

h) De 1995 à aujourd'hui, la demande de nouveaux logements se situe autour de

27 logements par année;

i) Avec une densité faible correspondant à l'habitation unifamiliale, la demande

actuelle pour de nouveaux espaces résidentiels plafonne à un maximum

d'environ 1,6 ha par année;

j) Le vieillissement et la réduction des effectifs des communautés religieuses

poseront la problématique du morcellement et de la réutilisation de certaines

grandes propriétés situées au cœur de la ville.

Dans ce contexte, il importe donc de concentrer l'urbanisation, de redévelopper les

espaces devenus vacants dans le centre de la ville, de prévoir l'urbanisation de certaines grandes propriétés religieuses et de favoriser le maintien des personnes

âgées à proximité des services.

3.1.2 Maintenir un attrait sur les jeunes familles

Par sa taille et son niveau d'équipement, la Ville de Nicolet offre un milieu de vie

particulièrement intéressant pour les familles avec de jeunes enfants. développement des 30 dernières années a toutefois montré que les jeunes

ménages s'installent particulièrement dans les quartiers neufs de la périphérie,

poussant les familles de plus en plus loin des services.

Malgré que la population soit relativement jeune dans les nouveaux quartiers, il

demeure que dans l'ensemble, Nicolet présente une population exceptionnellement

vieille et que le phénomène n'est pas uniquement lié à la présence d'un fort effectif de religieux âgés. Il y a une réalité de fond liée à la composition de la population. À

terme, cette réalité risque de mettre en péril la capacité de Nicolet à maintenir les

services de base pour sa population.

Ainsi, les constats précédents sur la situation démographique démontrent

l'importance de maintenir les efforts pour attirer les jeunes familles. A ce titre, la

Ville de Nicolet a beaucoup à offrir comme le révèlent les constats suivants :

a) Malgré sa taille réduite, la ville dispose d'un réseau scolaire développé avec une école primaire, une école secondaire publique et une école secondaire privée;

 b) Le réseau scolaire offre plusieurs cheminements spécialisés, à travers les programmes spéciaux de l'école secondaire Jean-Nicolet (sport, musique, anglais) et du Collège Notre-Dame-de-l'Assomption (anglais enrichi, éducation internationale) de même qu'à travers ceux de l'école d'agriculture et de l'école de police;

c) En raison de la taille de la ville, l'ensemble des services demeure à relative proximité des résidants;

d) Les résidants disposent d'une gamme complète de services de base en éducation, santé, culture, sports et loisirs;

e) En plus du bassin local d'emploi, la population a un accès facile au bassin d'emploi et de services de la région trifluvienne et de la zone de Bécancour;

f) La construction de l'autoroute 30 augmentera l'accessibilité de la zone trifluvienne pour la population nicolétaine;

g) La diversité des terrains disponibles ou potentiels et leur emplacement, à la fois en périphérie et à l'intérieur du tissu urbain, permettent d'offrir une variété de formules d'habitation et des options de localisation susceptibles d'intéresser divers types de ménages.

Maintenir l'attrait pour les jeunes familles impose donc de limiter l'étalement de la ville, de multiplier les formules d'habitation disponibles, d'accroître l'attrait des secteurs urbains centraux situés près des services, de préserver la qualité de vie des milieux résidentiels et de tenir compte des besoins des jeunes familles en terme de services à l'enfance, de travail ou d'entreprise à domicile, de sécurité du milieu de vie, d'accessibilité et de diversité des services de base.

3.1.3 Préserver le visage institutionnel de la ville

Dans l'imaginaire populaire, et ce bien au-delà des frontières municipales, la ville de Nicolet conserve son image de centre institutionnel et religieux. Nul ne peut traverser l'agglomération par le boulevard Louis-Fréchette sans être frappé par l'omniprésence des témoins architecturaux qui rappellent la longue vocation institutionnelle de Nicolet. Ce visage institutionnel est à la fois un témoin des



racines profondes de la communauté, un gage d'identité, un attrait touristique et patrimonial et un élément majeur de la qualité du milieu.

Cependant, l'attrition accélérée de l'effectif des communautés religieuses de même que l'âge et la taille des bâtiments institutionnels posent des défis au maintien et à la réutilisation des ensembles conventuels et séculiers. Plusieurs de ces propriétés offrent un potentiel de redéveloppement important et cette réalité ne peut être ignorée dans le contexte où, par vétusté ou absence de vocation, des bâtiments sont déjà disparus ou sont menacés. Ce patrimoine institutionnel n'a pas une valeur uniforme et il n'est sans doute pas possible de le préserver intégralement. Un choix doit être fait entre la protection plus poussée de certains témoins marquants et une certaine souplesse susceptible de faciliter la réutilisation de certains bâtiments ou le redéveloppement de certaines propriétés.

Maintenir le caractère institutionnel de la ville impose des choix qui doivent tenir compte des constats suivants :

- a) L'effectif des communautés religieuses a chuté de 59% entre 1996 et 2003;
- b) La transformation des grands bâtiments institutionnels et des grandes propriétés religieuses a déjà commencé, des démolitions ont eu lieu ou sont envisagées, certains redéveloppements ont été proposés;
- c) L'ensemble conventuel et séculier le plus imposant, le mieux préservé et ayant le plus grand impact visuel est formé du Collège Notre-Dame-de-l'Assomption, du Petit séminaire (École nationale de police), du Grand séminaire, de la cathédrale, de l'évêché et de l'ancienne école d'agriculture;
- d) Certaines grandes propriétés religieuses peuvent être redéveloppées à d'autres fins, notamment résidentielles, sans mettre en péril le patrimoine bâti et tout en concourrant à la volonté de concentrer l'urbanisation en raison de la position centrale de ces propriétés;
- e) D'importants bois urbains se situent sur les grandes propriétés religieuses.

Pour obtenir les résultats escomptés, il faudra parfaire la connaissance du patrimoine conventuel, séculier et institutionnel nicolétain, préserver l'intégrité du cœur institutionnel et assurer la protection du patrimoine bâti qui s'y trouve, identifier les grandes propriétés religieuses qui peuvent être redéveloppées, envisager des alternatives pour faciliter la réutilisation des grands bâtiments



institutionnels et prendre des mesures pour préserver les bois les plus significatifs situés sur les grandes propriétés religieuses.

3.1.4 Dynamiser le centre-ville

Depuis le grand incendie de 1955, la vocation commerciale du centre-ville a progressivement perdu du terrain. Aujourd'hui c'est le secteur des Galeries Nicolet et du boulevard Louis-Fréchette qui regroupe l'essentiel des commerces de détail, en particulier dans le domaine des biens courants et semi-courants. Par contre, le centre-ville a conservé une vocation dans le secteur des affaires, des divertissements et des services, bien que cette vocation ait aussi tendance à s'éroder.

Le recul de la vocation commerciale du centre-ville a eu comme contrepartie sa consolidation comme milieu de vie. Comme dans la plupart des centres-villes, la population est âgée mais la proximité des services et le cachet de plusieurs bâtiments peuvent constituer des éléments attractifs pour les jeunes familles dans la mesure où des actions complémentaires sont menées. Par ailleurs, il existe des espaces vacants dont le réaménagement ouvre des perspectives intéressantes.

L'avenir du centre-ville se dessine donc à travers les constats suivants :

a) Le centre-ville ne constitue plus le principal lieu de concentration du commerce de détail;

b) La superficie du centre-ville consacrée au commerce par le zonage actuel excède largement les possibilités commerciales;

c) Le centre-ville a conservé une vocation de centre des affaires qu'il faudrait viser à maintenir;

 d) Une densification du commerce sur une portion plus restreinte du centre-ville augmenterait l'impact commercial tout en permettant une révision de la vocation pour le reste du centre-ville;

e) Le centre-ville offre un milieu tout désigné pour les entreprises à domicile;

 f) La démolition du monastère du Précieux-Sang a libéré un espace particulièrement intéressant pouvant notamment servir à l'aménagement d'un parc urbain qui pourrait avoir un effet d'entraînement positif sur la vocation résidentielle avoisinante ou pour une formule d'habitation multi-générations;



g) La difficulté d'accès au centre-ville et sa position à l'écart de l'axe de circulation du boulevard Louis-Fréchette nuit à son dynamisme;

h) Les normes de zonage actuelles sont généralement mal adaptées au caractère ancien et resserré de la trame urbaine et peuvent constituer une entrave au maintien de la vocation commerciale ou à la réutilisation des bâtiments.

Pour donner une nouvelle dynamique au centre-ville, il est donc nécessaire de revoir sa vocation, de resserrer l'espace commercial, de cibler le centre-ville comme principal centre des affaires et des services, d'y permettre largement les formules d'entreprises à domicile et la mixité des fonctions résidentielles, commerciales et de service, d'améliorer les aménagements complémentaires à la fonction résidentielle comme les parcs ou les pistes cyclables, de revoir les règles de zonage, de repenser l'interface entre le centre-ville et le boulevard Louis-Fréchette et de miser sur la clientèle touristique.

3.1.5 Valoriser et protéger le patrimoine naturel et bâti

Outre le patrimoine institutionnel dont nous avons parlé plus haut, il existe plusieurs bâtiments et certains tronçons de rue qui présentent un intérêt patrimonial en raison de la qualité architecturale ou du caractère traditionnel des implantations. Cependant, en dehors des grands ensembles institutionnels dont l'intérêt est frappant, le reste du patrimoine bâti est mal connu.

Il existe très peu de règles, dans la réglementation d'urbanisme actuelle, permettant d'intervenir adéquatement sur la transformation du patrimoine bâti. Rien n'assure l'intégrité des ensembles institutionnels qui peuvent être morcelés, faire l'objet d'insertions ou de transformations inappropriées. La situation est la même pour les autres bâtiments ou secteurs d'intérêt patrimonial.

En parallèle du patrimoine bâti, Nicolet possède un riche patrimoine naturel. Ce patrimoine naturel est généralement mieux protégé que le patrimoine bâti, en raison de statuts particuliers ou parce que la Ville a acquis les terrains dans le but de les protéger. Ce patrimoine naturel présente de plus l'intérêt d'être à la fois urbain et péri-urbain de sorte qu'il contribue fortement à la qualité et à l'attrait du milieu. Une partie possède aussi une vocation touristique.

Les constats suivants résument la situation du patrimoine naturel et bâti :

a) Le patrimoine bâti nicolétain se présente sous diverses formes et est disséminé à travers la ville, en structure isolée ou en concentrations plus ou moins fortes;



b) La connaissance du patrimoine bâti est insuffisante;

c) En l'absence de mesures de protection ou de lignes directrices, une partie du

patrimoine bâti fait, ou a fait, l'objet de rénovations malheureuses;

d) Les autorités municipales ont été très actives dans la préservation du patrimoine

naturel, des lieux majeurs, comme le parc de l'Anse-du-Port ou le bois du

Séminaire, sont désormais protégés.

Une mise en valeur et une meilleure protection du patrimoine naturel et bâti implique d'approfondir la connaissance du patrimoine bâti, d'identifier plus finement les bâtiments, les ensembles, les tronçons de rue et les secteurs d'intérêt

patrimonial, d'améliorer les mesures d'intervention pour protéger le patrimoine bâti

et de maintenir le cap sur la protection du patrimoine naturel.

3.1.6 Préserver le potentiel de la zone agricole

La superficie des terres en culture représente quelque 80% de la superficie du territoire municipal. L'agriculture contribue largement à la définition du paysage

nicolétain. La majeure partie du territoire est comprise dans la zone agricole

permanente. Il en résulte que les activités agricoles et urbaines sont en contact

direct.

Le contact étroit entre la zone agricole et la zone urbaine fait en sorte que, dans

certaines parties de la zone agricole, l'implantation d'activités agricoles à forte charge d'odeur, a des conséquences immédiates sur la qualité de vie des citadins.

En parallèle, l'importance économique et spatiale de l'activité agricole imposent de

limiter autant que possible les contraintes sans pour autant perdre de vue la

cohabitation harmonieuse des activités.

Le développement historique de la ville a fait en sorte que certains secteurs ont été

occupés par des activités non agricoles, dont de nombreuses activités industrielles et quelques noyaux résidentiels. De plus, une partie de la zone agricole s'est

progressivement retrouvée cernée par l'urbanisation. Sans sacrifier la vocation de

la zone agricole, il n'est pas possible d'ignorer ces réalités.

Les choix à faire pour maintenir la cohabitation de la zone agricole et de la zone

urbaine, au bénéfice de l'activité agricole, reposent sur les constats suivants :

a) Malgré la concentration des exploitations agricoles, les superficies cultivées

augmentent et l'activité agricole conserve un dynamisme de premier plan;

concept d'organisation spatiale

Ville de Nicolet



b) Le domaine agricole offre un potentiel intéressant d'implantation d'activités agro-touristiques susceptibles de diversifier l'offre touristique;

c) Les risques de nuisances entre les activités agricoles et les activités urbaines sont réels, non seulement en raison de la contiguïté de la zone agricole et de la zone urbaine mais aussi en raison du fait qu'une partie importante des terres agricoles se trouvent dans l'axe des vents dominants par rapport aux zones densément peuplées;

 d) La partie de la zone agricole située au sud-est de l'emprise de l'autoroute 30, entre la route du Port et la zone urbaine, est de plus en plus cernée par l'urbanisation;

e) L'utilisation prioritaire de la zone agricole pour les activités agricoles ne doit pas se faire au détriment des poches d'activités non agricoles historiquement présentes dans la zone agricole ni empêcher de rentabiliser les infrastructures d'aqueduc et d'égout sur les tronçons déjà desservis.

Dans ce contexte, la préservation du potentiel de la zone agricole repose sur la délimitation à long terme de l'aire urbanisable de manière à contrôler et, le cas échéant, à prévoir les empiétements sur la zone agricole, la réduction des contraintes sur la pratique des activités agricoles, l'établissement de règles de cohabitation des activités agricoles et urbaines dans les aires de contact et les corridors de vents dominants et l'encadrement des secteurs existants d'activités non agricoles au bénéfice de l'agriculture.

3.2 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Le tableau qui suit présente les orientations d'aménagement retenues pour guider le développement à venir de la ville et les objectifs d'aménagement qui en découlent. Il présente aussi les actions ou les moyens de mise en œuvre qui sont envisagés pour concrétiser les objectifs mis de l'avant.

La concrétisation d'un plan d'urbanisme repose à la fois sur l'action de la municipalité et de l'ensemble des citoyens et des intervenants socio-économiques. De la même façon, les actions et les moyens de mise en œuvre présentés au tableau qui suit sont de diverses natures et dépendent de divers intervenants. Certains impliquent des gestes concrets qui pourront être posés par les autorités municipales. D'autres requièrent l'implication des citoyens, des promoteurs, des gens d'affaires, dans une volonté commune de mener à bien les objectifs du plan



d'urbanisme. Ainsi, certains moyens de mise en œuvre serviront de guide dans les actions de la Ville auprès d'autres agents de développement et de changement.



ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
MAINTENIR UNE VILLE COMPACTE À L'ÉCHELLE HUMAINE	Contenir l'urbanisation dans une perspective à long terme	Choix d'affectation du sol permettant de maintenir l'urbanisation à l'intérieur du périmètre délimité au sud-ouest par la rivière Nicolet, au nord-ouest par l'emprise de l'autoroute 30, au nord-est par l'axe routier rang du Grand-Saint-Esprit/route du Port et au sud-est par la zone agricole.
	Établir les étapes du développement	 Création de réserves urbaines pour préserver des espaces limitrophes à la zone urbaine en vue d'un développement ultérieur. Restriction de l'urbanisation dans les réserves urbaines.



ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
	Préparer l'urbanisation à long terme	 Négociations progressives, à long terme, visant à faire exclure de la zone agricole permanente le secteur enclavé entre la zone non agricole actuelle, la route du Port et l'emprise de l'autoroute 30.
		 Présentation d'une demande à la MRC de Nicolet-Yamaska afin que le secteur à exclure de la zone agricole permanente soit pris en compte dans la révision du schéma d'aménagement.
		 Évaluation, avec les opérateurs concernés, du déplacement progressif des tours de télécommunications situées au nord-est de la ville vers un site situé hors de l'aire d'urbanisation.
CIBLER LES INTERVENTIONS DE LOTISSEMENT RÉSIDENTIEL DANS UNE OPTIQUE DE CONSOLIDATION ET DE	Combler les trous dans la trame urbaine sur un horizon de 10 ans	Achèvement du lotissement du secteur Nicoterre.
CONCENTRATION		 Achèvement du lotissement du secteur résidentiel Georges-Ball.
		 Insertions urbaines résidentielles dans les secteurs des rues Chatillon et Tousignant.
		 Réalisation de projets résidentiels sur le site Vallières et sur la partie nord du site des Sœurs grises.



ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
	Étendre le développement sur un horizon de 20 ans	 Déplacement des activités de l'École d'agriculture vers la zone d'agriculture urbaine pour permettre le lotissement du secteur adjacent. Conception d'un nouveau quartier résidentiel étroitement associé au bois du Séminaire.
	Compléter la trame urbaine résidentielle sur un horizon de 50 ans	Planification de la trame urbaine au nord-est de la rue du Carmel, associée aux bois de l'Assomption et Saint-Joseph.
ÉTABLIR UNE NOUVELLE DYNAMIQUE DES FONCTIONS AU CENTRE-VILLE	Réviser la vocation du centre-ville	 Réduction de la portion du centre-ville consacrée au commerce de détail. Reconnaissance du pôle Louis-Fréchette/Galeries Nicolet/rang des Quarante comme deuxième pôle de desserte commerciale de détail. Reconnaissance du centre-ville comme lieu de divertissement, d'activités de support au tourisme et de services aux travailleurs et aux résidants. Développement du rôle du centre-ville comme centre d'affaires.



ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
	Favoriser la consolidation de la fonction résidentielle et la diversité des formules d'habitation au centre-ville	 Réalisation d'un projet résidentiel multigénérations sur le site du Précieux-Sang. Adoption d'une réglementation facilitant la construction de formules d'habitation adaptées aux personnes âgées. Réduction des contraintes réglementaires entravant le maintien et la transformation du bâti. Mise en place d'incitatifs à la rénovation du bâti. Ajustement de la réglementation pour favoriser le développement d'entreprises à domicile dans le centre-ville.
	Concentrer les activités d'accueil touristique au centre-ville	 Maintien du kiosque d'information au centre-ville. Désignation du centre-ville comme point de départ des circuits d'interprétation ou de découverte de la ville.



ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
	Développer le rôle du centre-ville comme lieu d'ambiance et de détente	 Préservation des jardins conventuels de l'ancien monastère du Précieux-Sang. Réutilisation de l'ancien site de l'UPA comme lieu d'animation public et comme point d'accès à la rivière Nicolet. Établissement d'un lien cyclable entre le parc Marguerite-d'Youville et le complexe sportif municipal.
MAINTENIR L'IMAGE INSTITUTIONNELLE DE NICOLET	Préserver l'intégrité du pôle institutionnel	 Identification formelle du pôle institutionnel formé du Collège Notre-Dame-de-l'Assomption, du Petit séminaire (École nationale de Police), de la cathédrale, de l'évêché, du musée des religions, du Grand séminaire et de l'ancienne école d'agriculture. Évaluation des mesures à mettre en œuvre pour restreindre la démolition des bâtiments institutionnels, conserver la forme urbaine existante, contrôler l'insertion de nouveaux bâtiments, préserver les vues vers les grands bâtiments conventuels ou séculiers et protéger l'alignement d'arbres du Grand séminaire.



ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
ÉTABLIR UN SECTEUR INDUSTRIEL MULTIFONCTIONNEL À L'ÉCART, MAIS À PROXIMITÉ, DU PÔLE URBANISÉ	Créer une zone industrielle autour des implantations industrielles existantes sur la route du Port	 Présentation d'une demande d'autorisation à portée collective pour étendre le droit aux activités non agricole jusqu'à la limite usuelle de 120 m.
		 Négociation, à court terme, visant à faire exclure, de la zone agricole permanente, la zone industrielle bordant la route du Port.
		 Création d'une réserve industrielle au sud de la route du Port pour réserver ce territoire au lotissement industriel.
		 Négociation, à moyen et long termes, visant à ce que la réserve industrielle soit exclue de la zone agricole permanente.
	Améliorer l'accès à la zone industrielle de la route du Port	 Pressions auprès des instances gouvernementales pour la construction du tronçon prévu de l'autoroute de l'Acier (A30), depuis l'autoroute transquébécoise (A55) jusqu'à la route du Port, ou pour la création d'un boulevard urbain à accès contrôlé dans cette même emprise.
PRÉSERVER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL	Améliorer la connaissance du patrimoine bâti	 Identification des bâtiments, des ensembles conventuels, séculiers ou institutionnels, des tronçons de rue ou des secteurs bâtis qui présentent une valeur patrimoniale.



ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
	Améliorer la protection du patrimoine bâti	 Identification des règles de protection à mettre en place en fonction de l'importance architectu-rale ou historique des éléments patrimoniaux. Élaboration de règles de protection de l'intégrité architecturale des éléments patrimoniaux. Mise en place de règles d'urbanisme qui tiennent compte des difficultés liées à la réutilisation des grands ensembles conventuels ou séculiers de manière à faciliter leur réaménagement.
ÉTABLIR UNE POSITION DE PRINCIPE CLAIRE À L'ÉGARD DE LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE	Donner la priorité aux activités agricoles dans la zone agricole	 Mise en place d'une affectation du sol et de dispositions réglementaires qui restreignent les activités non agricoles dans la zone agricole permanente telle que délimitée au concept d'aménagement. Reconnaissance des pôles d'activités non agricoles existants et limitation de leur expansion.



ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
	Assurer l'harmonisation des interfaces entre la zone agricole et la zone urbaine	 Mise en place de mesures restreignant l'établissement d'élevages répulsifs à proximité des aires urbaines. Maintien de la possibilité d'établir des usages non agricoles le long des tronçons de route desservies par les réseaux d'aqueduc et d'égout.
RECONNECTER LA VILLE AVEC LES ESPACES VERTS ET BLEUS	Assurer la protection des espaces verts urbains et péri-urbains	 Reconnaissance du parc de l'Anse-du-Port, du parc Marguerite-d'Youville, du complexe sportif municipal et du tronçon urbain de la route verte comme grands parcs urbains à préserver.
		 Reconnaissance des bois Saint-Michel, du Séminaire, de l'Assomption, Saint-Joseph et Bellerose comme bois urbains et péri- urbains à protéger.
		 Évaluation des mesures de contrôle pouvant être mises en place pour préserver les bois d'intérêt et contrôler l'abattage d'arbres.



ORIENTATIONS	OBJECTIFS		ACTIONS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
	Consolider l'interface avec la Réserve mondiale de biosphère du Lac-Saint-Pierre	•	Protection du parc de l'Anse-du-Port et maintien de sa vocation de lieu de préservation de la biodiversité et d'interprétation de la nature.
		•	Maintien des rampes de mise à l'eau existantes.
		•	Maintien de l'accès public au fleuve dans le secteur du Port-Saint-François.
		•	Évaluation des possibilités d'aménager le secteur de la pointe du Hameau comme point d'accès public au fleuve.
	Interconnecter les grands espaces verts	•	Étude de la faisabilité d'un lien vert pédestre et cyclable, principalement situé en rive, cheminant depuis la centrale d'approvisionnement en eau potable jusqu'au parc de l'Anse-du-Port. Création de liens cyclables entre les grands parcs urbains.



ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
ACCROÎTRE LE POTENTIEL D'ATTRACTION TOURISTIQUE	Diversifier l'offre touristique	 Ajustement de la réglementation de zonage pour faciliter le développement des activités agro-touristiques en milieu agricole. Ajustement de la réglementation pour permettre les activités liées au milieu hydrique et diverses formules d'hébergement dans le secteur riverain du fleuve. Établissement d'un parcours d'interprétation et de découverte de Nicolet axé, notamment, sur le patrimoine bâti, le patrimoine religieux, l'interprétation du glissement de terrain et du grand incendie de 1955.
	Capter la clientèle potentielle de la route verte et du réseau cyclable régional	 Élaboration d'un réseau cyclable local interconnecté avec la route verte et le réseau régional. Étude de la faisabilité d'une « place du trésor », présentant le travail d'artistes et d'artisans locaux, reliée au réseau cyclable.



ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
MODIFIER LA PERCEPTION DE LA VILLE DANS L'AXE DU BOULEVARD LOUIS-FRÉCHETTE ET DU RANG DES QUARANTE.	Améliorer l'interface avec le centre- ville	 Étude de la faisabilité d'un réaménagement du boulevard dans la section entre le pont et l'École nationale de police, à la faveur d'un carrefour giratoire ou d'une séparation des voies par un large terre-plein paysager. Réalisation d'une opération massive de signalisation directionnelle axée sur le centre-ville et les éléments touristiques dans l'espace dégagé par le réaménagement.
	Repenser l'aménagement du boulevard Louis-Fréchette	 Incitation à la plantation d'arbres d'alignement. Élaboration d'un programme d'affichage commercial favorisant la création d'un corridor visuel. Augmentation du pouvoir d'attraction sur les automobilistes et les piétons par un programme ciblé de signalisation touristique, l'amélioration de l'éclairage d'ambiance, la mise en place de mobilier urbain et d'éléments décoratifs, l'amélioration des traverses piétonnières.



ORIENTATIONS	OBJECTIFS	ACTIONS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
	Améliorer l'image de l'entrée nord de la ville	 Révision des usages autorisés de manière à éliminer les usages incompatibles avec l'image de qualité d'une entrée de ville. Élaboration d'un programme d'affichage commercial. Mise en œuvre de mesures visant l'architecture, les usages extérieurs et l'accès aux terrains.



3.3 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Le concept d'organisation spatiale est présenté sur les deux cartes intégrées aux pages qui suivent. Résultat de la conciliation de la problématique et des enjeux, transposant les grandes orientations d'aménagement, il servira de guide à l'établissement des aires d'affectation du sol. Il concrétise l'image souhaitée de la municipalité.

3.3.1 Le concept général d'organisation spatiale

Le concept général d'organisation spatiale présente une vision à terme et prospective des grandes vocations du territoire. La limite prévisible de l'agglomération a été établie de manière à départir clairement, et pour une longue période, le domaine de l'agriculture de celui de l'urbanisation. On retrouve ainsi, à l'intérieur des limites de l'agglomération, un secteur de la zone agricole sur lequel des pressions urbaines s'exerceront à moyen et long termes et dont la vocation est appelée à changer en faveur de l'urbain.

Pour tenir compte des réalités démographiques et du rythme de croissance urbaine et pour favoriser un développement concentré, l'espace urbanisable a été réparti entre l'aire dont l'urbanisation est prévue sur un horizon de 50 ans et les réserves urbaines et industrielle destinées à une urbanisation à beaucoup plus long terme.

Une aire d'agriculture urbaine est proposée, destinée principalement à garantir le maintien des activités de démonstration de l'école d'agriculture.

Par la force des choses, toute la rive du lac Saint-Pierre est affectée aux activités du ministère de la Défense nationale. En contrepartie, pour garantir l'accès au fleuve et au lac Saint-Pierre et assurer une interface avec la Réserve mondiale de biosphère du Lac-Saint-Pierre, la rive du fleuve demeure consacrée aux activités de nature riveraine, y compris la résidence, l'hébergement et les activités nautiques.

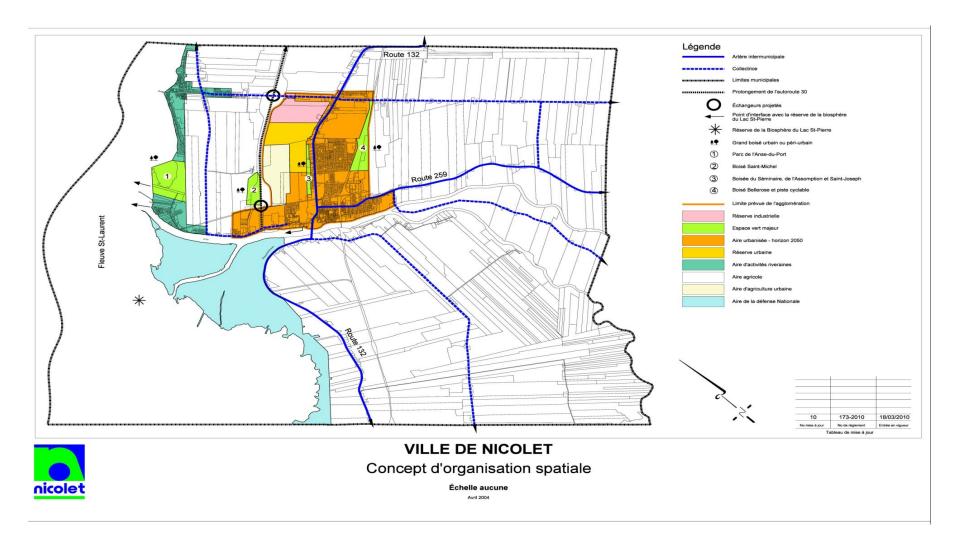
Enfin, quatre grands espaces naturels, l'un urbain, les autres péri-urbains, garantissent le maintien d'un patrimoine naturel à proximité des aires habitées.

Le concept général est complété par l'identification des principaux axes routiers artériels et collecteurs. Il retient aussi le projet de construction de l'autoroute 30 afin de relier Nicolet avec le réseau autoroutier québécois et améliorer la qualité des déplacements vers la région trifluvienne. Il identifie aussi les principaux points



d'accès, existants ou proposés, à la Réserve mondiale de biosphère du Lac-Saint-Pierre.





Mod. 192-2010, art. 1



3.3.2 Le concept d'organisation spatiale du secteur urbain

Le concept d'organisation spatiale du secteur urbain vient préciser l'organisation des fonctions à l'intérieur des limites prévues de l'agglomération. En plus d'organiser l'occupation de l'espace, il met en évidence un certain nombre d'enjeux.

Les phases d'expansion du noyau urbanisé en 2009 sont prévues sur des horizons de 15 ans, 30 ans et 50 ans. Ces horizons projetés ne traduisent pas le moment où l'urbanisation débutera mais plutôt celui où il est prévu que ces secteurs devraient être complètement urbanisés. Dans une volonté de maintenir une urbanisation concentrée, les secteurs à développer sur 15 ans combinent l'achèvement de projets en cours et les insertions urbaines. Une partie importante des secteurs à développer sur des horizons de 30 et 50 ans impliquent le morcellement et le redéveloppement de certaines grandes propriétés religieuses. Les statistiques de permis de construction résidentielle entre 2002 et 2009 s'établissent à 201 permis émis pour une moyenne de 25 par année. Cependant, en 2009-2010-2011, la moyenne annuelle de permis a atteint 37 permis. Ceci est principalement dû au fait qu'il y a maintenant plusieurs sites de développement résidentiel disponibles dans la Ville. Auparavant, il n'y avait jamais plus de deux secteurs disponibles en même temps. Il y même eu des années où il n'y avait pas de secteur de développement disponible. Le phasage proposé sur une période de 50 ans serait de 36 permis/an pour les 15 premières années, 24 permis/an pour les 15 années suivantes et 24 permis/an pour les 20 dernières années. Cette capacité a été établie en tenant compte de la capacité des différents développements potentiels et de la configuration des terrains (Parcs, cours d'eau, milieux humides, emprises des rues, etc.). Toutes les aires de développement résidentiel sont situées à l'intérieur du périmètre urbain. Mod. 217-2011, art. 2

Alors que la zone industrielle urbaine, qui inclut le parc industriel, est maintenue à peu de choses près dans ses limites actuelles, l'expansion industrielle est résolument orientée vers la zone industrielle de la route du Port et le territoire limitrophe. Ce choix permettra de profiter des avantages de localisation inégalés de ce secteur.

La reconnaissance du rôle commercial du pôle Louis-Fréchette/Galeries Nicolet/rang des Quarante s'accompagne d'une redéfinition du rôle du centre-ville. Le concept resserre l'aire commerciale du centre-ville dans un effort d'accroître l'impact et de donner au secteur une taille en relation avec la demande et les possibilités. En corollaire, le redéveloppement du reste du centre-ville, sans exclure la fonction commerciale, suppose une place plus importante pour l'activité résidentielle, les services, la mixité des usages et les entreprises à domicile.

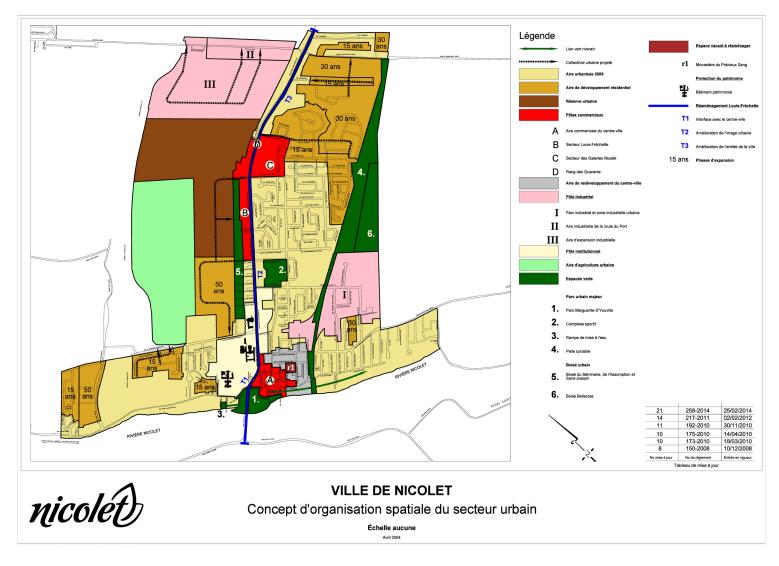


La délimitation du pôle institutionnel affirme sa contribution majeure à l'image de la ville et la volonté de protéger son mode d'organisation et son patrimoine architectural. Les principaux bâtiments patrimoniaux sont identifiés.

Afin de maintenir leur contribution essentielle à la qualité du milieu de vie, les grands parcs urbains et les grands bois urbains sont identifiés. Des liens verts sont aussi proposés. En raison de leur position centrale dans l'aire urbanisée, le concept retient la protection à long terme des bois du Séminaire, de l'Assomption et Saint-Joseph.

Enfin, le concept illustre le tracé général des principales rues collectrices urbaines. Ces tracés devront être pris en compte dans la conception des futurs lotissements. Il indique aussi les trois tronçons du boulevard Louis-Fréchette qui devraient faire l'objet d'une attention particulière.





Mod. 192-2010, art. 1 Mod. 217-2011, art. 1 Mod. 258-2014, art. 2



4 AFFECTATION DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION

4.1 AFFECTATION DU SOL

4.1.1 Principes du découpage en aires d'affectation du sol

Établi sur la base du concept d'organisation spatiale, le découpage des aires d'affectation vise d'abord et avant tout à délimiter clairement les espaces où l'occupation et l'utilisation du sol font l'objet d'enjeux importants. Le degré de précision et la flexibilité des aires d'affectation du sol varie donc selon la nature de ces enjeux.

Bien que les aires d'affectation du sol respectent la distinction entre les périmètres d'urbanisation et l'espace de la zone agricole permanente, elles reflètent aussi les particularités de l'occupation actuelle du sol qui exigent certains écarts pour reconnaître des zones d'activités importantes à l'échelle municipale. Par ailleurs, à travers les réserves urbaines et industrielle, les aires d'affectation du sol définissent la forme à terme de l'aire urbaine de Nicolet. La superposition de ces aires d'affectation du sol sur l'espace de la zone agricole suppose donc, à court et moyen termes, la reconnaissance de la vocation agricole mais, à long terme, un transfert probable vers les activités urbaines.

Les aires d'affectation du sol sont identifiées par un préfixe en lettres qui identifie leur vocation principale. Ce préfixe est suivi d'un nombre qui permet, au besoin, de distinguer les aires d'une même affectation lorsqu'il devient nécessaire d'établir certaines distinctions.

Des vocations principales sont identifiées pour chaque affectation du sol. La plupart des affectations comprennent aussi des activités complémentaires. La vocation principale énonce les usages qui peuvent être autorisés de façon générale dans l'affectation alors que les activités complémentaires sont celles qui peuvent être autorisées en fonction de la présence d'un usage, d'un équipement ou d'un potentiel particulier. L'identification d'un usage ne crée cependant aucune obligation de l'autoriser dans la réglementation de zonage. Par contre, sous réserve des principes réglementaires de l'affectation et des situations particulières, la réglementation de zonage ne devrait pas autoriser un usage qui ne se rattache pas à l'un ou l'autre des usages ou types d'usages mentionnés. Les usages énumérés réfèrent à des usages principaux; la réglementation de zonage identifiera les usages qui sont jugés accessoires ou complémentaires à ces usages principaux.



4.1.2 Affectation agricole (A)

L'affectation agricole, identifiée par le sigle « A », délimite le domaine prioritaire de l'activité agricole et sylvicole. Les autres activités n'y ont droit de cité que dans la mesure où elles sont directement reliées à la pratique de l'agriculture ou s'il s'agit d'usages complémentaires à l'activité agricole ou sylvicole, d'usages protégés par droits acquis ou d'usages ayant fait l'objet d'une autorisation en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Vocations principales

- a) L'agriculture et la sylviculture, y compris l'acériculture;
- b) L'habitation de type unifamilial ou bifamilial, à l'exception des maisons-mobiles
- c) Les activités d'hébergement ou de restauration liées au milieu agricole ou sylvicole tels les gîtes à la ferme, les tables champêtres, les cabanes à sucre servant des repas, etc.;
- d) Les activités commerciales ou les activités de première transformation directement liées à l'activité agricole ou sylvicole tels les kiosques de vente de produits de la ferme, les aménagements nécessaires aux activités d'autocueillette, les installations de conditionnement des produits agricoles ou sylvicoles, les services vétérinaires, les centres de vente d'engrais ou de semences, etc.

Activités complémentaires

- a) L'habitation de type maison-mobile;
- b) Les commerces et les services;
- c) Les industries et les services para-industriels.

Principes réglementaires

a) Les activités qui ne constituent pas des activités agricoles au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, ne pourront être permises par la réglementation de zonage que dans les cadres prévus par ou en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, dans les cas prévus par le schéma d'aménagement de la MRC de Nicolet-Yamaska ou dans les cas d'exclusion de la zone agricole;



 b) La réglementation évitera d'imposer des contraintes à la pratique des activités agricoles à l'exception des restrictions relatives aux distances limitatives autorisées par les lois et règlements provinciaux et des restrictions permises ou exigées par le schéma d'aménagement de la MRC de Nicolet-Yamaska;

- c) Malgré le paragraphe b), le zonage pourra, sous réserve des ententes et approbations qui pourraient être requises en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, établir un zonage des productions destiné à créer une zone libre d'installations d'élevage autour du noyau urbain et dans l'axe des vents dominants;
- d) La réglementation pourra créer des zones autorisant des usages non agricoles pour de nouvelles utilisations non agricoles faisant l'objet d'une autorisation délivrée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* ou lorsque les conditions suivantes sont réunies :
 - Il s'agit d'usages non agricoles existants;
 - Ces usages non agricoles sont protégés par droits acquis ou ont fait l'objet d'une autorisation antérieure délivrée en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles;
 - Les limites de la zone circonscrivent le noyau existant d'usages non agricoles; ces limites pouvant inclure des terrains vacants compris dans le noyau;
 - Les usages autorisés dans la zone se limitent aux usages existants ou à ceux ayant fait l'objet d'une autorisation délivrée en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et à des usages de remplacement permettant une réutilisation des bâtiments;
 - La pratique de l'agriculture doit demeurer permise dans ces zones.
- e) La réglementation pourra créer des zones autorisant des usages non agricoles, dans le respect des règles édictées par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, en bordure des routes sur lesquelles des services d'aqueduc ou d'égout sont existants.

4.1.3 Affectation centre-ville (CV)

L'affectation centre-ville, identifiée par le sigle « CV », délimite la zone de commerces et services centrale de la ville. Son découpage en deux aires distinctes, CV-01 et CV-02, traduit la volonté, et la nécessité, d'ajuster le rôle du centre-ville dans l'agglomération nicolétaine. Elle vise à préserver un rôle commercial pour le centre-ville mais surtout à maintenir sa vocation comme lieu d'emploi dans les services, lieu de divertissement et milieu de vie multi-fonctionnel.



En ce sens, l'aire d'affectation CV-01 correspond davantage à un milieu de vie, dominé par l'usage résidentiel mais favorisant la mixité avec les activités de services commerciaux et les entreprises à domicile.

Vocations principales

- a) L'habitation, à l'exception des maisons-mobiles;
- b) Les logements intégrés à un bâtiment commercial;
- c) Les commerces et services à l'exception des commerces de gros;
- d) Le travail à domicile et les activités de services exercées à l'intérieur d'une résidence;
- e) Les institutions et les services gouvernementaux;
- f) Les parcs, espaces verts, terrains de jeux et les aménagements et équipements récréatifs ou sportifs publics;
- g) Les habitations collectives, les habitations pour personnes âgées et les centres d'accueil, de soin ou d'hébergement privés.

- a) Les activités commerciales devront être concentrées principalement dans l'aire d'affectation CV-02;
- L'usage mixte des bâtiments à des fins d'habitation et de commerces et services devrait être favorisé partout où les conditions d'occupation du sol, d'accessibilité et de voisinage le permettent;
- c) Les dispositions de zonage devraient viser à préserver la volumétrie, l'implantation et le mode de groupement des bâtiments dans les secteurs qui ne sont pas destinés à être redéveloppés;
- d) Les règles d'implantation pourraient être adaptées aux conditions existantes de manière à faciliter la préservation et la restauration du stock immobilier ancien;



e) Les activités industrielles pourront être autorisées aux endroits où de telles activités existent mais la réglementation devra se limiter à autoriser l'exercice de l'usage existant ou d'usages jugés moins contraignants.

4.1.4 Affectation commerciale (C)

L'affectation commerciale, identifiée par le sigle « C », complète l'affectation centreville. Elle est destinée à offrir un potentiel pour l'établissement du commerce artériel et une capacité additionnelle d'accueil du commerce de détail et des services.



Vocation principale

a) Les commerces et les services.

Activités complémentaires

a) L'habitation, à l'exception des maisons-mobiles;

b) Les parcs, espaces verts, terrains de jeux et les aménagements et équipements récréatifs ou sportifs publics.

Principes réglementaires

 a) La réglementation devrait prévoir des règles d'aménagement paysager des cours avant et des règles d'accès au terrains de manière à bien distinguer les terrains de la rue, discipliner les accès aux terrains et favoriser la présence de verdure près de la rue;

b) Les règles d'implantation devraient favoriser l'implantation des bâtiments près de la rue, tout en respectant le caractère artériel du boulevard Louis-Fréchette et du rang des Quarante, de manière à établir un paysage bâti resserré et d'éviter l'usage des cours avant pour le stationnement.

4.1.5 Affectation habitation et récréation (HR)

L'affectation habitation et récréation, identifiée par le sigle « HR », englobe la partie riveraine du territoire située dans le secteur du Bas-de-la-Rivière et le long du fleuve, au nord de la rivière Nicolet. Elle vise la maintien du caractère multifonctionnel de ce secteur, situé dans le périmètre d'urbanisation secondaire de la ville, dans le respect des contraintes naturelles et des activités existantes.

Vocations principales

- a) L'habitation de type unifamilial et bifamilial, à l'exception des maisons-mobiles;
- b) L'hébergement de petit gabarit tels gîtes touristiques, résidences de tourisme et petites auberges;
- c) Les services de restauration;
- d) Les camp de plein-air, camps de vacances et terrains de camping;



e) Les parcs, espaces verts, terrains de jeux et les aménagements et équipements récréatifs ou sportifs publics;

f) Les activités et installations reliées à l'observation et à l'interprétation de la nature, incluant les installations d'accueil et de services aux usagers;

g) Les usages et aménagements reliés au nautisme et à l'usage récréatif des cours d'eau et des plans d'eau.

Activités complémentaires

a) L'habitation de type maison-mobile;

b) Les commerces et services de première nécessité;

c) Les kiosques de vente de produits de la ferme.

Principes réglementaires

a) Les habitations de type maison-mobile ne pourront être permises que dans des zones réservées exclusivement à ce type de constructions;

 b) Le découpage en zone devra viser à préserver l'intégrité des secteurs d'habitation existants et viser à assurer la cohabitation harmonieuse entre les usages résidentiels et non résidentiels;

c) La réglementation de zonage et de construction devra intégrer les règles relatives aux zones d'inondation 0-20 ans et 20-100 ans.

4.1.6 Affectation industrielle (IND)

L'affectation industrielle, identifiée par le sigle « IND », vise le maintien, la consolidation et le développement des deux grandes aires industrielles existantes.

Les aires d'affectation IND-01 et IND-02 correspondent au parc industriel et à la zone industrielle contiguë. L'aire d'affectation IND-03 confirme la zone industrielle de la route du Port dans le but de tirer profit, à moyen terme, des avantages de localisation qui découleront du prolongement de l'autoroute de l'Acier depuis Bécancour jusqu'à la route du Port.



Vocations principales

- a) Les industries;
- b) Les services para-industriels;
- c) Les commerces de gros;
- d) Les services gouvernementaux lourds (garage municipal, atelier de voirie, dépôt de matériel, etc.).

Activités complémentaires

a) Les usages répulsifs en raison de leur nature ou des nuisances générées, y compris les salles de jeux et les établissements à caractère érotique.

- a) Les aires d'affectation IND-01 et IND-02 devraient être utilisées principalement pour l'industrie légère, les services para-industriels, les commerces de gros et les services gouvernementaux lourds.
- b) La réglementation devrait orienter l'implantation des industries lourdes et des activités à plus haut degré de nuisances dans l'aire d'affectation IND-03 ou dans les portions de l'aire d'affectation IND-02 qui sont plus éloignées des secteurs résidentiels;
- c) La réglementation devra imposer des mesures de mitigation pour réduire ou éviter les nuisances que les usages exercés dans l'affectation industrielle peuvent générer à l'encontre les usages résidentiels situés à proximité; ces mesures pourraient, par exemple, obliger l'aménagement de bandes tampons, le respect de distances séparatrices, l'érection de clôtures opaques, d'écran visuels, d'écran acoustiques ou le respect de règles particulières d'entreposage ou d'aménagement des terrains;
- d) Dans l'aire d'affectation IND-03, la réglementation devrait prévoir des règles particulières relatives à l'architecture et au revêtement des bâtiments ainsi qu'à l'entreposage extérieur et à l'aménagement des terrains afin de préserver la qualité visuelle de la future entrée de ville à partir de l'autoroute 30.



4.1.7 Affectation institutionnelle (INS)

L'affectation institutionnelle, identifiée par le sigle « INS », vise à préserver l'intégrité du cœur institutionnel et patrimonial de la ville. Elle vise autant le maintien des modes d'implantation que la sauvegarde de la qualité esthétique et de la valeur architecturale des lieux. Elle traduit un enjeu majeur lié à la conservation de l'image institutionnelle de Nicolet.

Vocations principales

- a) Les institutions et les services gouvernementaux;
- b) Les centres d'accueil, de soin ou d'hébergement privés;
- c) Aj.258-2014, art.3 Habitations haute densité;
- d) Aj.258-2014, art.3 Commerces de services.

Activités complémentaires

a) Les parcs, espaces verts, terrains de jeux et les aménagements et équipements récréatifs ou sportifs publics.

- a) La réglementation pourrait prévoir des règles pour :
 - régir la démolition et la modification des bâtiments;
 - régir l'insertion de bâtiments principaux entre les bâtiments existants le long du boulevard Louis-Fréchette;
 - limiter le morcellement des propriétés;
 - préserver les alignements d'arbres situés entre le grand séminaire et le musée des religions et les arbres situés en façade du bâtiment principal du Collège Notre-Dame-de-l'Assomption;
 - protéger les vues sur les grands ensembles institutionnels.
- b) Les règles de préservation devraient viser particulièrement les bâtiments et les portions de terrains qui sont adjacentes au boulevard Louis-Fréchette ou à la rue Saint-Jean-Baptiste. Elles pourraient être assouplies pour les autres bâtiments ou portions de terrains.



4.1.8 Affectation multi-fonctionnelle (M)

L'affectation multi-fonctionnelle, identifiée par le sigle « M », couvre une grande partie du secteur urbanisé de la ville. Il s'agit des secteurs où l'occupation du sol est stable et qui ne sont pas l'objet de tensions liées à leur développement, à leur préservation ou à leur transformation. Les enjeux y sont à l'échelle du quartier, au niveau de la cohabitation harmonieuse des usages et des densités.

L'affectation multi-fonctionnelle englobe aussi les espaces destinés à l'urbanisation dans un horizon de 10 ans à 20 ans, tels qu'identifiés au concept d'organisation spatiale.

Vocations principales

- a) L'habitation, à l'exception des maisons-mobiles;
- b) Les parcs, espaces verts, terrains de jeux et les aménagements et équipements récréatifs ou sportifs publics;
- c) Les institutions et les services gouvernementaux offrant des services de proximité tels les écoles, églises, garderies publiques, centres communautaires, bibliothèques publiques, etc.;
- d) Les services de garde;
- e) Le travail à domicile et les activités de services exercées à l'intérieur d'une résidence.

Activités complémentaires

- a) Les commerces et services;
- b) Les institutions et les services gouvernementaux;
- c) Les habitations pour personnes âgées et les centres d'accueil, de soins ou d'hébergement privés;

Principes réglementaires

a) Le découpage en zones devra définir plus finement la vocation des divers secteurs de l'affectation en fonction des usages existants ou projetés;



 b) Les dispositions de la réglementation d'urbanisme devront veiller à assurer une ségrégation adéquate des usages, des densités et des typologies des bâtiments, fondée sur la nature des usages, des constructions et des modes d'implantation existants ou projetés;

c) Toutes les typologies (unifamiliale, bifamiliale, multifamiliale, collective, etc.) et modes de groupement (isolée, jumelée, en rangée, etc.) pourront être autorisés pour l'habitation, à l'exception des maisons-mobiles; les choix devront être guidés par les principes énoncés au paragraphe b);

d) Ab.192-2010, art.4

4.1.9 Affectation mixte (MX)

L'affectation mixte, identifiée par le sigle « MX », reconnaît et circonscrit une situation de fait qui découle de la cohabitation de divers usages résidentiels, commerciaux et industriels le long du rang des Quarante (route 132).

Vocations principales

- a) L'habitation, à l'exception des maisons-mobiles;
- b) Les commerces et services à la consommation de type artériel.

Activités complémentaires

- a) Les commerces de gros;
- b) Les industries légères et les services para-industriels.

- a) Dans la mesure du possible, la réglementation devra découper des zones homogènes destinées à éviter la contamination des secteurs résidentiels par les activités non résidentielles et à éviter un étalement plus poussé des activités non résidentielles.
- b) En raison de la saturation des zones commerciales du boulevard Louis-Fréchette, il sera possible, dans l'affectation mixte (MX), d'établir des zones commerciales dont les vocations et les principes pourront reprendre ceux de l'affectation commerciale (C). Dans la mesure du possible, ces zones seront établies en continuité de celles existantes.



c) Les dimensions minimales de la façade des terrains et les règles relatives aux accès aux terrains devront être établies de manière distancer les entrées charretières et à limiter les entraves à la circulation routière:

- d) La réglementation pourrait imposer des mesures de mitigation pour réduire ou éviter les nuisances que les usages reliés au commerce de gros, à l'industrie et aux services para-industriels peuvent générer à l'encontre des usages résidentiels situés à proximité; ces mesures pourraient, par exemple, obliger l'aménagement de bandes tampons, le respect de distances séparatrices, l'érection de clôtures opaques, d'écran visuels, d'écran acoustiques ou le respect de règles particulières d'entreposage ou d'aménagement des terrains;
- e) La réglementation devrait prévoir des règles particulières relatives à l'architecture et au revêtement des bâtiments ainsi qu'à l'entreposage extérieur et à l'aménagement des terrains afin de préserver la qualité visuelle de l'entrée de ville.

4.1.10 Affectation publique (P)

L'affectation publique, identifiée par le sigle « P », comprend des espaces verts urbains ou naturels et des aménagements et équipements d'accès public structurants, dont la préservation et la mise en valeur présentent un intérêt à l'échelle de toute l'agglomération.

Vocations principales

- a) Les parcs, espaces verts, terrains de jeux et les aménagements et équipements récréatifs ou sportifs publics;
- b) Les activités et installations reliées à l'observation et à l'interprétation de la nature, incluant les installations d'accueil et de services aux usagers;
- c) Les usages et aménagements reliés au nautisme et à l'usage récréatif des cours d'eau et des plans d'eau.



Activités complémentaires

a) Les usages et aménagements liés à l'accueil touristique;

 b) Les activités commerciales et de services accessoires aux vocations principales ou à l'accueil touristique tels boutiques de souvenirs, casse-croûte, services de location, services de guide, etc;

c) Les musées et activités culturelles.

Principes réglementaires

 a) Le choix des usages autorisés devra viser à préserver le caractère particulier de chaque site. Ce choix devra cependant tenir compte de la présence de terrains privés, à certains endroits, et de l'obligation corollaire de ne pas consacrer ces terrains à une vocation publique;

 b) Dans l'aire d'affectation P-06, seuls pourront être autorisés les sentiers de randonnée pédestre et les activités et installations reliées à l'observation et à l'interprétation de la nature, incluant les installations d'accueil et de services aux usagers;

c) La réglementation devra prévoir des règles relatives à l'abattage d'arbres afin de préserver le couvert forestier dans les aires d'affectation P-04 et P-06;

d) Dans l'aire d'affectation P-04, il sera possible d'aménager des rues de traverses afin de desservir les secteurs résidentiels qui pourraient se développer dans l'aire d'affectation M-08 et, éventuellement, dans l'aire d'affectation RU-02. Dans la mesure du possible, ces rues seront aménagées dans le prolongement des rues ou des emprises existantes afin de limiter le nombre de percées à travers l'espace boisé.

4.1.11 Affectation publique gouvernementale (PG)

L'affectation publique gouvernementale, identifiée par le sigle « PG », correspond au territoire sous la juridiction du ministère de la Défense nationale.

Vocations principales

a) Les usages et installations liés aux activités et au champ de compétence du ministère de la Défense nationale;



b) Les activités et installations reliées à l'observation et à l'interprétation de la nature, incluant les installations d'accueil et de services aux usagers, de même que la pratique d'activités récréatives extensives ou aux activités de plein air.

4.1.12 Affectation de réserve industrielle (RI)

L'affectation de réserve industrielle, identifiée par le sigle « RI », préserve un territoire clef pour l'expansion future de l'activité industrielle. Situé à l'écart de la zone urbanisée mais à proximité des services d'aqueduc et d'égout et bénéficiant d'une facilité d'accès incomparable, ce secteur présente des qualités exceptionnelles qui ne se retrouvent pas ailleurs dans l'agglomération nicolétaine. Il pourrait accueillir à peu près tous les types d'industries.

Cette affectation s'inscrit toutefois dans une perspective à plus long terme de structuration des activités urbaines. Elle est pour l'instant comprise dans la zone agricole permanente et l'évolution de son développement à des fins industrielles dépendra de la vitesse et du degré de saturation des terrains compris dans l'affectation industrielle.

Vocations principales

- a) L'agriculture et la sylviculture;
- b) Les vocations principales identifiées pour l'affectation industrielle.

Activités complémentaires

a) Les activités complémentaires identifiées pour l'affectation industrielle.

Principes réglementaires

a) Puisque l'affectation est située en zone agricole permanente, la pratique de l'agriculture devra être autorisée et les activités non agricoles ne pourront être permises que dans les cadres prévus par ou en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, dans les cas prévus par le schéma d'aménagement de la MRC de Nicolet-Yamaska ou dans les cas d'exclusion de la zone agricole.

4.1.13 Affectation de réserve urbaine (RU)

L'affectation de réserve urbaine, identifiée par le sigle « RU », délimite les secteurs qui sont voués à l'urbanisation à long terme. Elles ont pour fonction de préserver le potentiel de ces espaces pour l'urbanisation tout en permettant des activités



transitoires, comme l'agriculture, et le maintien en place des usages et équipements existants. Diverses actions et interventions de la municipalité favoriseront la libération progressive de ces espaces et leur affectation ultérieure à des fins urbaines, selon les besoins.

Aucune nouvelle rue publique ne sera ouverte et aucune rue publique existante ne sera prolongée dans les limites de cette affectation, sauf pour compléter les implantations dans les secteurs déjà desservis par les services d'aqueduc et d'égout.

Vocations principales

a) L'agriculture et la sylviculture.

Activités complémentaires

- a) L'habitation de type unifamilial, à l'exception des maisons-mobiles;
- b) Les usages existants;
- c) Les parcs, espaces verts, terrains de jeux et les aménagements et équipements récréatifs publics;
- d) Les activités récréatives extensives.

- a) La réglementation de zonage pourra découper les aires d'affectation en zones dont les usages devront correspondre aux usages existants;
- b) Dans les portions de l'affectation situées en zone agricole permanente, la pratique de l'agriculture devra être autorisée et les activités non agricoles ne pourront être permises que dans les cadres prévus par ou en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, dans les cas prévus par le schéma d'aménagement de la MRC de Nicolet-Yamaska ou dans les cas d'exclusion de la zone agricole;
- c) La réglementation devra prévoir que les nouveaux bâtiments seront autorisés uniquement sur des terrains adjacents à une rue publique;



d) Malgré ce qui précède, dans les secteurs déjà desservis par les services d'aqueduc et d'égout, l'habitation de type unifamiliale pourra être permise sur de nouvelles rues de manière à compléter les projets entrepris.

4.1.14 Affectation îlot déstructuré résidentiel (IDR) Aj. 241-2013, art. 2

L'affectation îlot déstructuré résidentiel, identifié par le sigle « IDR », délimite les développements ponctuels de type résidentiel localisés en zone agricole reconnus par la Loi sur la protection du territoire agricole et la MRC de Nicolet-Yamaska. ajout

Vocations principales

- a) L'agriculture et la sylviculture, y compris l'acériculture;
- b) L'habitation de type unifamilial et l'habitation de type bi familial, à l'exception des maisons-mobiles; Rempl. 513-2025, art.1

Activités complémentaires

a) Les activités d'hébergement ou de restauration liées au milieu agricole ou sylvicole tels les gîtes à la ferme, les tables champêtres, les cabanes à sucre servant des repas, etc.

Principes réglementaires

- a) Les activités qui ne constituent pas des activités agricoles au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, ne pourront être permises par la réglementation de zonage que dans les cadres prévus par ou en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, dans les cases prévus par le schéma d'aménagement de la MRC de Nicolet-Yamaska ou dans les cas d'exclusion de la zone agricole;
- b) Les activités d'élevage ne pourront être autorisées;
- c) Les bâtiments agricoles ne pourront être autorisés.

4.2 DENSITÉS D'OCCUPATION

4.2.1 Densités d'occupation en milieu urbain

Le concept d'organisation spatiale identifie les limites prévues, à long terme, de l'agglomération urbaine nicolétaine. À l'intérieur de ces limites, les densités permises peuvent aller de très faibles à élevées. Desservi ou destiné à être desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire, ce secteur permet d'offrir la plus grande variété de densités, propres à satisfaire la demande et les besoins en logement et à permettre à la ville d'atteindre ses objectifs de favoriser un



développement concentré avec une offre de services et d'emplois près des zones d'habitation.

Toutes les formules d'habitation pourront être retenues, allant de l'habitation unifamiliale isolée jusqu'à l'habitation multifamiliale sans limite de logement.

L'affinage des densités sera réalisé à travers le découpage en zone du règlement de zonage. Hormis les secteurs de redéveloppement et les secteur à développer, dans les zones construites, le choix des superficies de terrain et des formules d'habitation sera surtout fondé sur les occupations existantes.

4.2.2 Densités d'occupation en milieu agricole

Dans la zone agricole permanente, la densité sera très faible, avec des poches de faible densité correspondant essentiellement à des regroupements existants d'usages non agricoles formant de petits noyaux résidentiels, commerciaux ou industriels. La très faible densité sera principalement assurée par le choix des usages donnant priorité à une occupation du sol extensive par la culture du sol et l'élevage.

Les formules d'habitation seront principalement de très faible densité, avec des habitations unifamiliales ou bifamiliales sur des grands terrains de l'ordre de 3 000 m² et plus. Tout en restant faibles, les densités pourront être augmentées le long de tronçons de route desservis par le réseau d'aqueduc et ceux desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire. Les superficies des terrains seront de l'ordre de 1 500 m² et plus dans les secteurs desservis par le réseau d'aqueduc. Elles pourront atteindre des dimensions urbaines dans les secteurs desservis par les deux réseaux. Cependant, la faible superficie des secteurs concernés en proportion de la superficie de la zone agricole garantit le maintien d'une très faible densité d'ensemble.

4.2.3 Densité d'occupation en bordure du fleuve

Pour tout le secteur bordant le fleuve, au nord-est de la rivière Nicolet, le choix des densités respectera le développement historique qui a laissé un bâti relativement dense sur de petits terrains. En conséquence, la densité y variera de faible à moyennement faible en fonction des implantations existantes. En raison de la présence des réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire, le secteur peut supporter des terrains de dimensions urbaines sans risque de détériorer l'environnement. La préservation du vaste parc de l'Anse-du-Port et la présence des zones à risque d'inondation sont des éléments qui contribueront à limiter l'occupation du sol et à conserver une faible densité d'ensemble.



Les formules d'habitation seront essentiellement de type unifamilial et bifamilial.

5 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

5.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

5.1.1 Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule « Plan d'urbanisme de la Ville de Nicolet ».

5.1.2 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de la Ville de Nicolet.

5.1.3 Validité

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, une sous-section, un alinéa, un paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

5.1.4 Abrogation

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droit, les règlements suivants et tous leurs amendements :

- a) Le règlement numéro 573-89, intitulé <u>Règlement du plan d'urbanisme</u>, adopté par l'ancienne Ville de Nicolet;
- b) Le règlement numéro 19-1989, intitulé <u>Plan d'urbanisme</u>, adopté par l'ancienne Municipalité de la paroisse de Saint-Jean-Baptiste-de-Nicolet;
- c) Le règlement numéro 5-1988, intitulé <u>Plan d'urbanisme</u>, adopté par l'ancienne Municipalité de Nicolet-Sud.



5.1.5 Documents annexés

Le plan d'affectation du sol, feuillets 1 et 2, dûment authentifié par le maire et le greffier, fait partie intégrante du présent règlement. Ce plan est intégré à l'annexe B du présent règlement.

5.1.6 Annexes

Les annexes A et B du présent règlement en font partie intégrante.

5.1.7 Tableaux, graphiques et symboles

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du présent règlement.

5.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

5.2.1 Unités de mesure

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

5.2.2 Mode de division du règlement

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres. Au besoin, un chapitre est ensuite divisé en sections qui peuvent être subdivisées en sous-sections. Les chapitre, section et sous-section sont numérotés selon une numérotation hiérarchisée en chiffres arabes.

La nature et la structure particulière du texte d'un plan d'urbanisme ne permettent pas de suivre rigoureusement les règles de la mise en forme réglementaire. Afin d'uniformiser la nomenclature et de faciliter les références lors d'une modification du plan d'urbanisme, les règles décrites au troisième alinéa s'appliquent.

Une sous-section est divisée en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre ni marque particulière. Dans certains cas, un chapitre ou une section peut être divisé directement en alinéas, sans être divisé, le cas échéant, en sections ou sous-sections. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est précédé d'une puce.



L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

1TEXTE 1CHAPITRE1.1TEXTE 2SECTION

1.1.1 Texte 3 Sous-section

Texte 4 ALINÉA

a) Texte 5 PARAGRAPHETexte 6 Sous-alinéa

5.2.3 Division du territoire en aires d'affectation du sol

Le territoire de la ville est divisé en aires d'affectation du sol qui sont délimitées sur le plan d'affectation du sol.

5.2.4 Interprétation des limites des aires d'affectation du sol

Les limites des aires d'affectation du sol indiquent un contour général. Les limites d'une zone établie au règlement de zonage peuvent diverger légèrement du tracé d'une aire d'affectation, afin de tenir compte de particularités locales, du morcellement cadastral ou d'éléments ponctuels, sans qu'il puisse en résulter, pour cette seule raison, une cause de non conformité entre le plan de zonage et le plan d'affectation du sol.

5.3 DISPOSITION FINALE

5.3.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues par la loi.



ANNEXE A

Données additionnelles

Mod. 258-2014, art.1



Tableau 24 : Évolution de la population de Nicolet par groupes d'âge détaillés – 1991 à 2001

Groupes d'âges	Nicolet	St-Jean-Baptiste- de-Nicolet	Nicolet-Sud	Agglomération de Nicolet	MRC de Nicolet- Yamaska	
		19	991			
0-4 ans	215	215	20	450	1 545	
5-9 ans	235	275	35	545	1 810	
10-14 ans	285	225	25	535	1 795	
15-19 ans	290	180	20	490	1 580	
20-24 ans	230	135	25	390	1 280	
25-34 ans	640	580	60	1280	3 830	
35-44 ans	585	530	70	1185	3 560	
45-54 ans	505	260	50	815	2 580	
55-64 ans	530	195	25	750	2 360	
65ans et plus	1 225	135	50	1410	3 425	
1996						
0-4 ans	185	230	20	435 -3.3%	1 360	
5-9 ans	210	235	15	460 -15.6%	1 605	
10-14 ans	270	280 245	30 25	580 +8.4% 550	1 810 1 740	
15-15 alls	200			+12.2%		
20-24 ans	285	155	15	455 +16.7%	1 335	
25-34 ans	505	440	40	985 -23%	2 990	
35-44 ans	580	660	60	1 300 +9.7%	4 030	
45-54 ans	580	385	60	1 025 +25.8%	3 110	
55-64 ans 65ans et plus	420 1 025	235	45 55	700 -6.7% 1 310	2 260 3 450	
obalis et plus	1 025	230	55	-7.1%	3 430	
2001						
0-4 ans	•	-	-	340 -21.8%	1 100	
5-9 ans	-	-	-	445 -3.3%	1 405	
10-14 ans	-	-	-	505 -12.9%	1 620	
15-19 ans 20-24 ans		-	-	555 +0.9% 410	1 705 1 390	
25-34 ans				-9.9% 745	2 325	
	-	-	-	-24.4%		
35-44 ans	-	-	-	1 320 +1.5%	3 870	
45-54 ans	-	-	-	1 140 +11.2%	3 555	
55-64 ans	-	-	-	840 +20%	2 665	
65ans et plus	-	-	-	1 625 +24%	3 940	



Tableau 25 : Liste des entreprises par secteur manufacturier à Nicolet – 1996 et 2003

Secteurs manufacturiers	1996 *	2003
Aliments et boissons	Boulangerie Cardinal inc.	Boulangerie Cardinal inc.
	Buffet Marie-France inc.	
		Domicile Adoré
		Les Jardins de l'Oie
		Patisserie-Chocolaterie M. A. Pépin
	Phiga inc.	Phiga inc.
		Pro-Pêche
Imprimerie et édition		ADN communication inc.
		Copie Conception
	Courrier Sud	Courrier Sud
		Imprimerie Balartex inc.
	Imprimerie de la Rive-Sud inc.	Imprimerie de la Rive-Sud Ltée.
	Imprimerie Gravonic enr.	
	Infotraitex inc.	Infotraitex inc.
		Lettrage Griffon
Machinerie		Ballons Belcan inc.
Matières plastiques	Nicolet Plastique Ltée	Nicolet Plastique Ltée
Meubles et produits du bois	2646-4230 Québec inc.	
	Atelier Jean Cyr inc.	Atelier Jean Cyr inc.
	Atelier M. Lemire inc.	Atelier M. Lemire inc.
	Bois de la Rive-Sud	
		Créations Mobilis inc.
	Ébénisterie Christian enr.	
	Nicobois inc.	Nicobois inc.
		Meuble Lemay
		Mobli-Design
		Placages 3D inc.
	Placages Nicolet-Sud inc.	Placages Nicolet-Sud inc.
	R. D. Rousseau inc.	R. D. Rousseau inc.
	Thermoforme d'Amérique inc.	Thermoforme d'Amérique inc.
Produits chimiques	Agro-Centre Vinicol inc.	Agro-Centre Vinicol inc.
Produits métalliques	Atelier d'usinage de la Rive-Sud inc.	Atelier d'usinage de la Rive-Sud inc.
	Créations KD inc.	
	Entreprises Jean-Marc Landry inc.	Entreprises Jean-Marc Landry inc.
		Lanciault Métal inc.
	Nico-Métal inc.	Nico-Métal inc.
		Nitek Laser
	Raccords électriques Payer Ltée	Raccords électriques Payer Ltée
	Serrurier l'Homme-Clef inc.	
	Ventilation Beauchemin inc.	
		Turbo Vortex International inc.
		. 2.20 Voltox international inc.



Textiles et vêtements	Atelier Pépin inc.	Atelier Pépin inc.	
	Confection Mon-Jo inc.		
		Confections Novexco inc.	
		Créations Anzio inc.	
	Matelas René inc.	Matelas René inc.	
Industries diverses		Confortex International	
	Crapeau enr.		
	Distribution Richard Tessier inc.	Distribution Richard Tessier inc.	
		SNC Technologies inc.	
	Sophico inc.		
	Vitrerie Nicolet enr.	Vitrerie Nicolet enr.	
TOTAL	32	41	

Sources : Portrait socio-économique du Grand Nicolet : 1996; Compilation du CLD de la MRC de Nicolet-Yamaska : 2003



^{*} Le classement tiré du portrait socio-économique a été ajusté pour permettre la comparaison avec celui du CLD.

ANNEXE B

Plans d'affectation du sol

Mod. 104-2005, art. 1

Mod. 150-2008, art.1

Mod. 192-2010, art. 3

Mod.241-2013, art.3

Mod. 455-2022, art. 6

