

# PLAN PARTICULIER D'URBANISME

## DU CENTRE-VILLE DE CAP-AUX-MEULES

Septembre 2023



Les Îles-de-la-Madeleine  
Communauté maritime





Plan particulier  
d'urbanisme

Du Centre-ville de  
Cap-aux-Meules



**Les Îles-de-la-Madeleine**  
Communauté maritime

# TABLE DES MATIÈRES

1. MISE EN CONTEXTE	3
Approche et fondements	
Historique du développement	
2. PORTRAIT DU TERRITOIRE	8
Périmètre du PPU	
Diagnostic et enjeux	
3. CONCEPT D'AMÉNAGEMENT	24
Énoncé de vision	
Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre	
4. MISE EN ŒUVRE	40
Programme d'acquisition d'immeuble	
Soutien au développement	
Modification à la réglementation d'urbanisme	
5. PLAN D'ACTION	46

APPROCHE ET FONDEMENTS  
HISTORIQUE DU DÉVELOPPEMENT

01

MISE EN CONTEXTE

# 1. MISE EN CONTEXTE

## APPROCHE ET FONDEMENTS

Composante du plan d'urbanisme, le plan particulier d'urbanisme est un outil de planification du territoire qui permet à une municipalité de préciser sa vision pour un secteur stratégique à développer ou à redévelopper. Cette vision s'articule à travers un encadrement et une harmonisation des futures interventions prévues sur le domaine public et privé. La municipalité y précise le concept d'aménagement pour le secteur d'intervention ainsi que les orientations d'aménagement qui en découlent. S'ajoute à cela une stratégie de mise en œuvre qui explique les diverses actions envisagées afin de mettre en place la vision. Cela peut prendre la forme de programmes d'acquisition d'immeubles, de changements à la réglementation d'urbanisme ou bien d'interventions sur le domaine public.

Le plan particulier d'urbanisme du centre-ville de Cap-aux-Meules s'inscrit dans une démarche entamée depuis quelques années par la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine pour la revitalisation du centre-ville et la transition énergétique, afin de répondre à certains enjeux liés aux changements climatiques. Dans ce contexte, un projet de développement de type écoquartier a émergé pour le cœur de Cap-aux-Meules comme une stratégie structurante à adopter afin de faire face aux enjeux des changements climatiques et de pénurie de logements.

La zone visée pour le développement est au cœur du centre-ville de Cap-aux-Meules, entre le chemin des Gaudet et le chemin de l'École, regroupant l'ancienne école Marguerite-D'Youville et l'ex-aréna Wendell-Chiasson. Son objectif central est d'offrir un milieu de vie avec plusieurs services dans un petit rayon, plus dense, avec des espaces verts et des aménagements sur le domaine public afin de favoriser la mobilité active et la transition énergétique.

L'élaboration du présent plan particulier d'urbanisme découle ainsi de la volonté de la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine d'établir une vision renouvelée qui correspond aux besoins du milieu pour le secteur stratégique du centre-ville de Cap-aux-Meules. Cet outil permettra à la municipalité de guider les futures décisions municipales et de diriger adéquatement le développement. La zone identifiée rendra disponibles des superficies intéressantes pour accueillir de nouveaux bâtiments représentant un potentiel pour la consolidation de l'identité du cœur de Cap-aux-Meules, soit une nouvelle façon de vivre aux Îles, près des commerces et des services.

## APPROCHE ET FONDEMENTS (SUITE)

Le plan particulier d'urbanisme est l'outil de planification tout indiqué pour le centre-ville de Cap-aux-Meules pour plusieurs raisons :

- Afin de confirmer la vocation régionale du cœur de Cap-aux-Meules qui représente une importance de premier plan au sein de l'archipel des Îles-de-la-Madeleine, par son port et ses activités institutionnelles et commerciales.
- Son pôle d'emploi en fait une destination de première importance pour les nouveaux arrivants et les travailleurs. Par conséquent, il faut que Cap-aux-Meules bénéficie non seulement d'infrastructures permettant d'accueillir cette population, mais également d'aménagements qui sont à l'image de son statut territorial.
- Le territoire des Îles est limité en plus d'être touché par l'érosion des côtes. Il faut que le développement généré par l'engouement pour les Îles dans le reste du Québec soit encadré et orienté vers les bons endroits de manière à respecter le caractère et la fragilité de l'archipel.

### LE PRÉSENT DOCUMENT CONTIENT

- Une présentation du territoire visé dans la municipalité;
- Un diagnostic du secteur visé incluant les enjeux de développement qui le concerne;
- Une vision d'aménagement pour la requalification du secteur à l'étude;
- Des orientations d'aménagement en lien avec l'énoncé de vision;
- Une stratégie de mise en œuvre;
- Un échéancier.

## HISTORIQUE DU DÉVELOPPEMENT

Le village de Cap-aux-Meules voit le jour au début du XIXe siècle grâce à l'arrivée d'une poignée de marchands et la création d'un quai permettant la pratique d'activités économiques et de pêche, ce qui a grandement influencé l'évolution organique de l'aménagement du territoire.

En effet, les usines de poisson de fonds sont devenues populaires dans les années 1950, notamment la « Gordon » qui s'installe à Cap-aux-Meules en 1952. La popularisation de la transformation du poisson aux Îles crée de l'emploi pour les Madelinots et contribue à l'urbanisation de l'île centrale et particulièrement du village de Cap-aux-Meules.

Parmi les premières constructions du centre-ville de Cap-aux-Meules se trouvait l'aréna de Wendell-Chiasson. Le bâtiment construit en 1952 en plein cœur de Cap-aux-Meules était le premier aréna des Îles. Il fut construit par la famille Leslie qui était parmi les plus grands entrepreneurs des Îles, dont le nom est resté associé à la toponymie de nombreux établissements aux Îles. L'aréna a été démoli en octobre 2020 à la suite de plusieurs tentatives infructueuses de récupération et de mise en valeur par la municipalité.

Au cours des années 60 et 70, le développement de Cap-aux-Meules continue à se faire avec une mixité d'usages de commerces de détail, de commerces lourds (ex. : cour de voirie du ministère du Transport du Québec) et d'habitations.

Au début des années 80 prend place une partie importante de l'accroissement de la population de l'île. On y voit donc apparaître rapidement une quantité notable de

nouvelles résidences qui s'implantent au pourtour du centre-ville. C'est d'ailleurs à cette époque que les commerces de grande surface avec de grands stationnements en cour avant le long du chemin principal à Cap-aux-Meules commencent à apparaître.

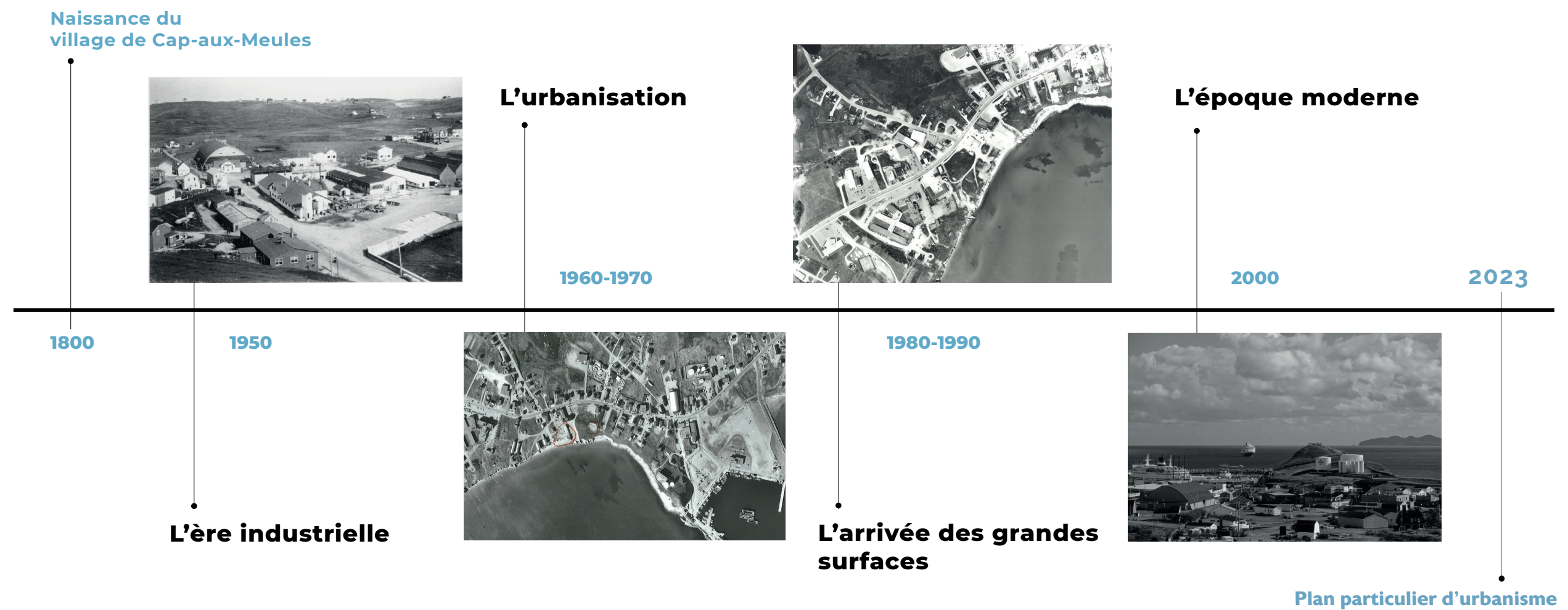
Il est à noter que Cap-aux-Meules fut la première municipalité des Îles-de-la-Madeleine à se doter de règlements d'urbanisme en 1975. L'installation du réseau d'égouts l'obligea à l'époque à se doter d'un règlement de zonage. C'est ce qui donnera au village son développement de style plus « urbain » comparativement au reste de l'archipel.

Vers 1998, d'importants travaux sont réalisés et permettent le passage d'un plus grand traversier, facilitant le déplacement de touristes et d'habitants locaux à l'intérieur et à l'extérieur des Îles. La création du port commercial de Cap-aux-Meules a également permis d'en faire l'entrée principale des Îles-de-la-Madeleine.

En 2006, les réservoirs de la pétrolière Irving anciennement situés sur la butte de Cap-aux-Meules sont démontés et le site a depuis été décontaminé. Aujourd'hui, la butte est ornée d'un escalier et d'un belvédère qui liés au sentier du littoral. En 2007, l'usine de transformation de poisson Madelipêche est sévèrement incendiée à la suite d'un accident électrique. C'est aujourd'hui la Place des gens de mer qui occupe l'espace, soit une place publique où ont lieu de l'animation et des événements estivaux. Aujourd'hui, cette histoire laisse ses marques sur le village, notamment dans son aménagement territorial, mais aussi dans le style des maisons et leur subdivision plutôt unique dans la province.



# HISTORIQUE DU DÉVELOPPEMENT



PÉRIMÈTRE DU PPU  
DIAGNOSTIC ET ENJEUX

02

PORTRAIT DU TERRITOIRE

## 2. PORTRAIT DU TERRITOIRE

Cap-aux-Meules est un village situé sur l'île du même nom et qui fait partie de la municipalité des Îles-de-la-Madeleine depuis les fusions municipales en 2006. La zone assujettie au plan particulier d'urbanisme possède une superficie d'environ 49 hectares. Elle est desservie par la route nationale 199 d'orientation nord-sud, aussi appelée chemin Principal, qui correspond à une longueur d'environ 1,3 km à l'intérieur de la zone. Le périmètre de la zone assujettie au plan particulier d'urbanisme correspond plus ou moins au centre-ville de Cap-aux-Meules. Elle est délimitée à l'ouest par l'intersection entre le chemin Julien et la route 199, au nord par le chemin des Gaudet et le parc des Bucks, à l'est par le chemin des Cyr et au sud par le littoral.

Par sa position stratégique, le centre-ville de Cap-aux-Meules est le chef-lieu de la municipalité des Îles-de-la-Madeleine. Il abrite le plus grand port commercial et de pêche de l'archipel ainsi que les liaisons maritimes vers l'extérieur (CTMA). Le village accueille aussi en son centre la majorité des services gouvernementaux provinciaux tels que la SAAQ, Transports Québec, le MAMH, le MAPAQ et le ministère de l'Environnement. La presque totalité des services fédéraux est aussi centralisée à Cap-aux-Meules, tels que Parcs Canada, Transports Canada, la Garde côtière et le bureau de l'emploi et de l'immigration. Cap-aux-Meules abrite également la majorité des services sociosanitaires, ce qui comprend le seul hôpital de l'archipel, le CISSS, le CHSLD et le CLSC.

De toutes les localités de l'archipel, Cap-aux-Meules est la seule à disposer d'un service d'aqueduc et d'égout couvrant la totalité du territoire habité. Finalement, l'axe qui traverse le cœur de Cap-aux-Meules, soit la route 199 ou le chemin Principal, est le principal axe commercial des Îles et l'on y retrouve 60% des commerces et des services publics et privés.

PORT DE CAP-AUX-MEULES



## LE PÉRIMÈTRE DU PPU EST DIVISÉ EN CINQ SECTEURS DISTINCTS :

### LE SECTEUR HÔTEL DE VILLE

Il est caractérisé par des bâtiments de grands gabarits abritant des fonctions institutionnelles et des commerces de portée régionale. On y retrouve aussi de grands espaces de stationnement ainsi que l'église de Cap-aux-Meules.

### LE SECTEUR PETITPAS

Il se situe à l'est du secteur hôtel de ville et se caractérise par des bâtiments de plus petit gabarit que ce dernier. On y retrouve principalement des commerces de proximité, quelques bâtiments résidentiels ainsi qu'une partie du marais. Le secteur est traversé par le chemin Petitpas.

### LE SECTEUR DE L'ÉCOQUARTIER

Il s'agit de la zone prioritaire de réaménagement, car on y retrouve plusieurs espaces offrant un potentiel pour le développement, notamment l'ancien site de l'aréna Wendell-Chiasson, le stationnement de l'école de cirque ainsi que d'autres terrains sous-exploités sur lesquels la ville souhaite créer un écoquartier. C'est également la zone prioritaire pour le raccordement au microréseau d'Hydro-Québec. On y retrouve quelques commerces de proximité le long du chemin principal. La zone est traversée par deux voies de portée locale, soit le chemin des Gaudet et le chemin Oscar.

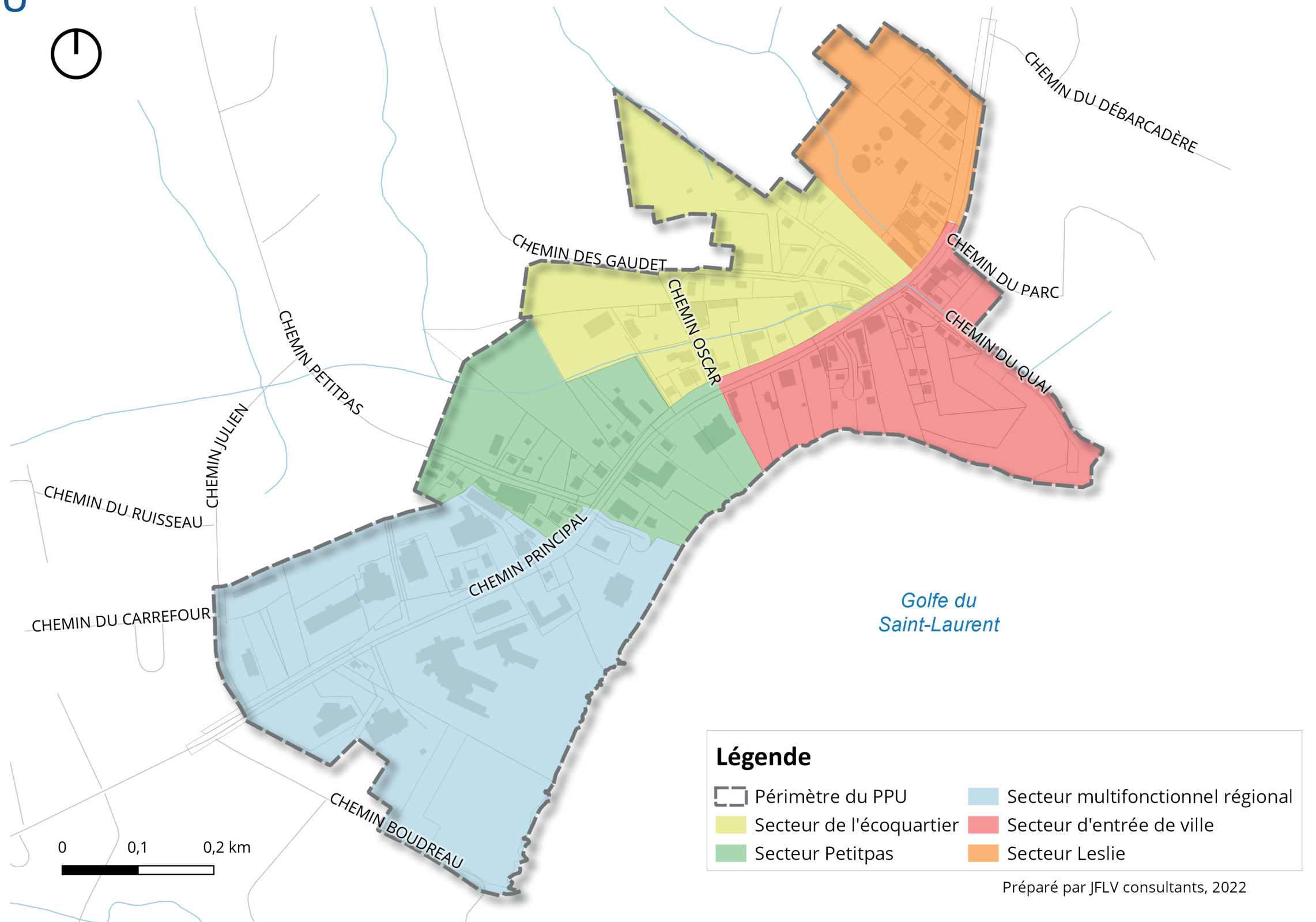
### LE SECTEUR DE LA BUTTE

Ce secteur correspond au cœur villageois de Cap-aux-Meules. Le gabarit des bâtiments est petit et l'on y reconnaît l'architecture typique des Îles par la présence de plusieurs bâtiments à caractère patrimonial. On y retrouve la Place des gens de mer ainsi que la butte de Cap-aux-Meules.

### LE SECTEUR LESLIE

Étant donné sa proximité avec le port, ce secteur se caractérise par des commerces lourds, dont les réservoirs à essence pour le port. On y retrouve également quelques commerces en bordure du chemin Principal.

# PÉRIMÈTRE DU PPU



# DIAGNOSTIC ET ENJEUX

## USAGES ET CADRE BÂTI

La zone identifiée au PPU correspond au centre-ville de Cap-aux-Meules et fait partie de l'affectation du sol "périmètre d'urbanisation" identifiée au plan d'urbanisme de la municipalité. Cette affectation a pour but de favoriser une mixité des usages ainsi qu'une densité plus élevée que sur le reste du territoire des Îles. L'implantation de commerces et de services ayant un rayon de desserte régionale se retrouvant sur l'axe de la route 199 y est en forte concentration et les principales infrastructures publiques d'aqueduc et d'égout y permettent une densification. Les institutions et services de santé côtoient divers usages, dont des établissements hôteliers et de restauration ainsi que diverses activités liées à la pêche et au transport maritime. L'habitation multifamiliale et les activités de commerces lourds s'intègrent de part et d'autre des axes urbains de Cap-aux-Meules.

En ce qui a trait à l'occupation du sol, les fonctions administratives et institutionnelles sont la source de plusieurs emplois. Ces usages sont concentrés principalement le long du chemin Principal (route 199). Relativement au cadre bâti, les terrains sont

pour la plupart sous-utilisés, malgré le fait que le plan d'urbanisme identifie cette zone comme étant de haute densité. Ceci laisse une marge de manœuvre intéressante pour densifier davantage. D'autre part, plusieurs îlots et bâtiments nécessitent des investissements et de l'attention, mais plusieurs bâtiments présentent un potentiel architectural intéressant portant le cachet des Îles à mettre en valeur (bois, bardeau, couleurs vives, etc.).

Les stationnements ainsi que les espaces de chargement et de déchargement de commerces lourds prennent une quantité considérable d'espace. De plus, l'absence d'un espace dédié à l'activité industrielle sur les Îles fait en sorte que ces dernières sont dispersées sur le territoire, dont une partie du centre-ville de Cap-aux-Meules, ce qui crée des conflits d'usages.

COHABITATION DES USAGES RÉSIDENTIELS ET INDUSTRIELS, POUVANT CAUSER DES NUISANCES :



STATIONNEMENTS PRENANT UNE QUANTITÉ CONSIDÉRABLE D'ESPACE :



# DIAGNOSTIC ET ENJEUX

## USAGES ET CADRE BÂTI (SUITE)

### Enjeux

1. Mixité d'usages et centre-ville sont indissociables, mais la présence de commerces lourds sur le territoire engendre des nuisances de toutes sortes. La concentration d'activités de portée régionale occasionne également des problèmes de circulation, de stationnement et de sécurité.
2. Il est nécessaire que la cohabitation des fonctions soit harmonieuse avec la fonction résidentielle afin que le centre-ville soit habité et fréquenté, tout en acceptant que le style de vie dans un milieu à usages mixtes est différent de celui dans un milieu exclusivement résidentiel. Cette tolérance au bruit, aux odeurs, à la circulation et aux activités diverses est un compromis nécessaire pour avoir accès sans voiture aux commerces et services environnants.

# DIAGNOSTIC ET ENJEUX

## DEMANDE RÉSIDENTIELLE

Les Îles-de-la-Madeleine sont touchées par une situation bien particulière au sujet du logement. En effet, l'attractivité touristique de la région pendant la haute saison fait en sorte que plusieurs logements sont loués à des touristes à prix élevé de juin à septembre. Par conséquent, certains locataires n'arrivent plus à trouver des logements à l'année, ce qui limite la location à la basse saison. Plusieurs locataires sont donc poussés à quitter leur logement pendant la saison estivale et doivent se trouver des solutions alternatives. Cet essor touristique que connaissent les Îles engendre aussi une pression sur les prix des maisons : plusieurs maisons se vendent au-dessus du prix de l'évaluation malgré leur état et nécessitent parfois des rénovations importantes. L'attractivité touristique fait en sorte qu'un nombre considérable de résidences servent à des fins d'hébergement touristique à court terme, sans compter qu'une part importante du parc résidentiel unifamilial sert à des fins de résidences secondaires (environ 20% du parc immobilier).

Ces facteurs engendrent des conséquences tant sur l'abordabilité des logements que sur l'accessibilité à la propriété et l'on retrouve une demande bien présente dans les deux cas. Concrètement, on trouve d'un côté une catégorie de locataires qui ont de la difficulté à trouver un logement dû à une offre déficiente et d'autre part, de jeunes acheteurs qui ont de plus en plus de difficulté à accéder à la propriété.

Qui plus est, avec la stratégie d'attraction des personnes, les Îles tentent de pallier le manque de main-d'œuvre et le déficit démographique en mettant en valeur de nombreuses opportunités d'emploi. Il y a cependant un manque de logements pour accueillir cette nouvelle population, ce qui freine l'attraction et la rétention de nouveaux ménages sur le territoire pourtant requis pour l'écosystème économique et social des Îles.



# DIAGNOSTIC ET ENJEUX

## DEMANDE RÉSIDENTIELLE (SUITE)

### Enjeux

1. Il y a un manque d'offre de logements variés (tenure, prix, nombre de chambre, typologie, etc.) pour répondre à la demande et aux besoins actuels qui sont caractérisés par des types de ménages aux besoins variés (familles monoparentales, personnes âgées, jeunes professionnels, etc.).
2. Pour que le secteur soit dynamique, il doit être habité. Cela passe donc par le renforcement de la fonction résidentielle. L'ajout de logements viendrait non seulement répondre à la demande actuelle et par le fait même, assurer la viabilité des autres usages (commerciaux, institutionnels, culturels, etc.) déjà présents dans le secteur.
3. Il y a plusieurs espaces vacants et sous-utilisés qui pourraient être développés et qui se concentrent dans les secteurs Petitpas, Oscar-Wendell et de la Butte. Ils représentent une opportunité pour la densification et pour le développement de la fonction résidentielle.

# DIAGNOSTIC ET ENJEUX

## MOBILITÉ

Le mode de transport le plus utilisé par les habitants des Îles est le véhicule personnel, ce qui s'explique par le mode d'occupation du territoire caractérisé par l'éloignement. De plus, la voiture est privilégiée pour se déplacer à l'intérieur du centre-ville de Cap-aux-Meules, car il est traversé par la route nationale 199 (chemin Principal), un passage obligatoire pour circuler aux Îles et pour accéder à la majorité des commerces et services.

Comme Cap-aux-Meules est le pôle d'emploi majeur et comprend le port principal de l'archipel, c'est le lieu de destination principale pour le transport automobile, ce qui occasionne une plus grande circulation vers et à travers le secteur.

Étant donné son caractère insulaire, on note l'utilisation importante de navires et cargos pour les déplacements vers les Îles et vers l'extérieur de celles-ci. C'est la Coopérative de transport maritime et aérien (CTMA) qui opère les navires. Le moyen de transport le plus utilisé par les Madelinots pour quitter l'archipel est le traversier entre Cap-aux-Meules et Souris et c'est aussi un des modes d'entrée aux Îles qui est le plus priorisé par les visiteurs. Le traversier effectue environ 300 voyages par année et transporte plus de 100 000 passagers. La CTMA qui est mandataire pour la STQ offre également un lien maritime entre l'île de Cap-aux-Meules et l'île d'Entrée deux fois par jour.

Le transport actif, pour sa part, est sous-utilisé. La part modale du vélo représente davantage le cyclisme récréatif et sportif plutôt que pour effectuer des déplacements essentiels. À Cap-aux-Meules, la piste cyclable se limite au secteur du littoral qui est partiellement fermé, ce qui rend les déplacements à vélo moins sécuritaires. D'ailleurs, il est intéressant de constater qu'en date du recensement de 2021, 0% de la population active de Cap-aux-Meules utilisait le vélo comme moyen de transport pour se rendre au travail. Les principaux éléments identifiés comme limitant les déplacements actifs aux Îles sont la géographie du territoire (ex. : la faible densité d'occupation du territoire et l'omniprésence de vent, la présence de pentes prononcées) et le débit et la vitesse de circulation.

La concentration d'activités institutionnelles, culturelles et commerciales dans le cœur de Cap-aux-Meules offre la possibilité d'une utilisation quotidienne des transports actifs, mais les aménagements sont insuffisants à ce jour (absence de bateaux pavés, surfaces de marche ou de roulement usées, entrées charretières localisées sur les trajectoires des piétons, etc.).

Statistique Canada. 2023. (tableau). *Profil du recensement*, Recensement de la population de 2021, produit n° 98-316-X2021001 au catalogue de Statistique Canada. Ottawa. Diffusé le 29 mars 2023. <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2021/dp-pd/prof/index.cfm?Lang=F>

Thibodeau, M., Myrand, P., Leblanc, J.-M., & Massé, M.-O. (2016). *Diagnostic du système de transport collectif en Gaspésie et aux Îles-de-la-Madeleine et analyse des besoins en mobilité* : Secteur Îles-de-la-Madeleine (p. 80). Centre de recherche sur les milieux insulaires et maritimes.

# DIAGNOSTIC ET ENJEUX

## MOBILITÉ (SUITE)

### Enjeux

1. Afin d'accroître la part modale des déplacements actifs dans le centre-ville de Cap-aux-Meules, une bonification des aménagements est souhaitable afin d'améliorer la sécurité des usagers vulnérables.
2. La bonification des aménagements ne doit pas nuire à la circulation sur le chemin Principal, qui souffre déjà en période estivale d'un achalandage problématique. Il faut donc trouver des solutions qui répondent à tous les usagers tout en bonifiant l'expérience pour le piéton, et ce, surtout entre le chemin des Petitpas et le chemin du Quai.
3. Un réseautage entre les parcours cyclables existants et futurs à l'intérieur du secteur et vers l'extérieur de ce dernier favoriserait les déplacements à vélo.

EXEMPLE DE TRAVERSE PIÉTONNE À AMÉLIORER



EXEMPLE D'ÉQUIPEMENTS DE MOBILITÉ DURABLE À AMÉLIORER



# DIAGNOSTIC ET ENJEUX

## ENVIRONNEMENT ET NUISANCES

Les Îles-de-la-Madeleine font face à certains enjeux environnementaux particuliers liés au fait que leur territoire se situe en plein golfe du Saint-Laurent. Un des principaux problèmes est celui de l'érosion, qui est un phénomène naturel sur lequel les Îles ont peu de contrôle. Il est prévu que d'ici 2050, il y aurait un recul moyen de 80 m pour le littoral dunaire et de 38 m pour les falaises rocheuses. Le secteur le plus critique est celui de l'île centrale où se concentre la majorité des services. Le centre-ville de Cap-aux-Meules est donc particulièrement touché par le phénomène de l'érosion. Un projet important de stabilisation des berges entre le cinéma et les étangs d'épuration est d'ailleurs en cours de préparation et les travaux devraient être réalisés en 2022. Celui-ci permettra de réduire la vulnérabilité du centre-ville pour en faire une zone sécuritaire pour les développements futurs.

SENTIER BARRÉ À CAUSE DE L'ÉROSION



EXEMPLE DE PAYSAGE NATUREL ET VUE DU LITTORAL À PROTÉGER À CAP-AUX-MEULES



Dans ce contexte, l'étalement de l'habitat n'est pas envisageable étant donné la fragilité du territoire. De plus, l'étalement qui s'est fait par le passé a engendré la dégradation des autres éléments des milieux naturels, tels que le couvert forestier, les milieux humides et les terres agricoles dont s'ensuivent des coûts élevés pour la desserte en services municipaux. Les futurs développements générés par l'attractivité des Îles devraient donc être encadrés de manière à empêcher de dégrader davantage l'environnement naturel de l'archipel. D'autant plus que son économie dépend directement de la protection du milieu naturel puisqu'elle est liée à la pêche, le tourisme (la qualité des paysages), l'agriculture et l'aquaculture.

### Enjeux

1. L'un des avantages de densifier le secteur visé par le PPU serait de réduire les impacts de l'étalement sur les milieux naturels et les terres agricoles, tout en rentabilisant les infrastructures existantes par une maximisation des terrains déjà desservis.
2. La transition écologique nécessite la réduction considérable de l'utilisation des ressources naturelles, énergétiques et financières.
3. La géographie des Îles nécessite des solutions spécifiques telles que le verdissement et la renaturalisation du cœur de Cap-aux-Meules.

# DIAGNOSTIC ET ENJEUX

## L'ÉNERGIE

Chaque année, l'archipel a un besoin énergétique de 81 000 tonnes équivalent de pétrole (TEP) pour son fonctionnement. Cette énergie est majoritairement issue d'hydrocarbures importés, des énergies non renouvelables et émettrices de gaz à effet de serre (GES).

Les besoins annuels en énergie primaire sont supérieurs à ceux du reste du Québec, du Canada ou des États-Unis en raison de la pétrodépendance du territoire. En effet, les industries de la pêche et du tourisme sont basées sur le transport et l'éloignement du territoire des Îles engendre un besoin d'importation sur de longues distances. De plus, l'étalement de l'habitat sur l'archipel occasionne une pression supplémentaire sur la demande en carburant. Selon un bilan énergétique produit par le Centre de recherche sur les milieux insulaires et maritimes en 2020, la production d'électricité est le plus grand consommateur d'énergie (52% de la consommation totale d'énergie primaire) ainsi que le plus grand producteur d'émissions de GES (53% des émissions totales) aux Îles. De plus, 34% de la consommation d'énergie aux Îles est liée aux pertes de transport et de distribution.

Le réseau électrique des Îles est le réseau autonome d'Hydro-Québec le plus important en termes de population desservie, de puissance installée et d'émissions de GES. Au printemps 2018, un projet de raccordement des Îles au continent à l'aide d'un câble sous-marin pour l'approvisionnement énergétique a été annoncé et la mise en service était prévue pour 2025. Toutefois, le scénario pour le raccordement au réseau principal est suspendu pour une période indéterminée.

Depuis 2017, la Communauté maritime a adopté une stratégie énergétique territoriale. Les grands objectifs sont de garantir un approvisionnement et d'atteindre une plus grande autonomie énergétique, de réduire l'empreinte énergétique des Îles et d'assurer des conditions de développement socioéconomique favorables. La stratégie énergétique se déploie en trois phases, soit la mise en œuvre (2017-2019), la transition (2020-2023) et le développement (2024-2025).

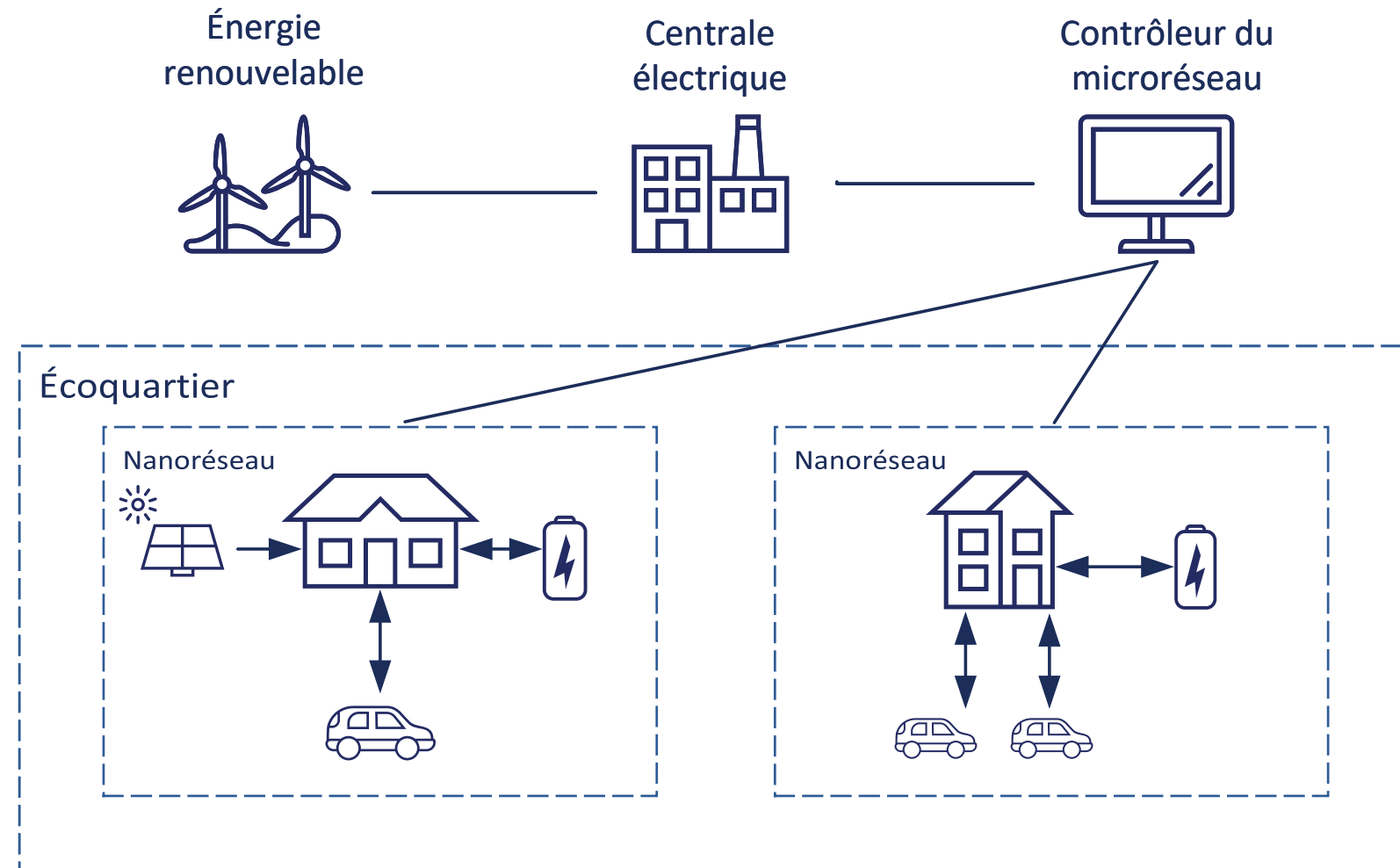
Cette stratégie passera entre autres par la production locale d'énergie renouvelable variable, intégrée à un microréseau électrique, s'inscrivant dans la vision globale de cette transition aux Îles. L'expertise acquise dans la mise en place du premier microréseau à Lac-Mégantic permet désormais de transposer cette technologie dans les réseaux éloignés et non raccordés au réseau principal et actuellement dépendant aux combustibles fossiles, comme c'est le cas aux Îles-de-la-Madeleine.

Il s'agira de déployer des technologies innovantes pour la production complémentaire d'énergie, le stockage et la gestion d'énergie. La zone de l'écoquartier de Cap-aux-Meules est l'emplacement privilégié pour y intégrer un microréseau électrique. En plus de réduire les émissions de GES, les microréseaux ont comme objectif d'améliorer la résilience des communautés en permettant d'alimenter les bâtiments en cas de panne du réseau principal. Cette résilience est assurée par les moyens de production et de stockage d'énergie décentralisés à l'intérieur des bâtiments désignés comme des nanoréseaux.

# DIAGNOSTIC ET ENJEUX

## L'ÉNERGIE (SUITE)

SCHÉMA DE FONCTIONNEMENT DU MICRORÉSEAU DES ÎLES



SOURCE: HYDRO-QUÉBEC

BORNE DE RECHARGE ÉLECTRIQUE



SOURCE: CAA QUÉBEC

PANNEAU SOLAIRE



SOURCE: HYDRO-QUÉBEC

# DIAGNOSTIC ET ENJEUX

## L'ÉNERGIE (SUITE)

### FONCTIONNEMENT DU MICRORÉSEAU

Le microréseau est opéré grâce à un système de contrôle de ressources énergétiques décentralisées (SCRED). L'énergie produite à l'intérieur du microréseau par les bâtiments est utilisée prioritairement par ceux-ci. Les excédents visent à être stockés localement afin d'être utilisés lors des périodes de moins forte production ou pour offrir des services au réseau électrique lorsque la demande en électricité est élevée. Le SCRED a comme fonction, entre autre, de faire une gestion active de l'ensemble des ressources à l'intérieur du microréseau afin d'assurer une intégration adéquate avec le réseau électrique principal.

Le microréseau aura également des fonctions de services complémentaires pour le réseau électrique. Par exemple, les ressources disponibles à l'intérieur du microréseau pourront servir à diminuer la réserve tournante, avec l'aide d'autres moyens nécessaires à la centrale. Le microréseau s'assurera également d'être complémentaire à la production d'énergie renouvelable des éoliennes en stockant ou en produisant plus d'énergie lorsque nécessaire.

Dans l'écoquartier, le microréseau sera composé d'un ensemble de bâtiments, étant eux-même considérés comme des nanoréseaux, où des équipements de production, de stockage et de gestion de l'énergie seront intégrés en phase avec les besoins spécifiques de chacun des bâtiments.

### Enjeux

1. L'archipel n'est pas raccordé au réseau national d'hydroélectricité, ce qui augmente considérablement les pertes centrales, la pétrodépendance et la consommation d'énergie primaire (énergie non transformée).
2. À l'égard de la transition énergétique, le PPU est l'occasion de mettre en place des solutions de résilience énergétique telles que des bâtiments plus efficaces, des investissements sur le domaine public ainsi qu'un encadrement réglementaire adéquat.

# DIAGNOSTIC ET ENJEUX

## LE DOMAINE PUBLIC ET LES GRANDS PROJETS EN COURS

Au cours des dernières années, la Communauté maritime et la municipalité des Îles-de-la-Madeleine ont été porteuses de projets importants sur le domaine public. Que ce soit pour améliorer la qualité de vie des résidents ou pour assurer des conditions de développement socioéconomique gagnantes, les investissements sur le domaine public sont essentiels à la vitalité du milieu urbain.

Jouant un rôle important sur l'animation urbaine, un des investissements notables sur l'espace public à Cap-aux-Meules a été celui de la Place des gens de mer. Cette place, inaugurée en 2013, fut le premier de treize sites exceptionnels du Parcours insulaire choisis pour leur caractère panoramique, paysager et historique. Cet espace est le point de départ d'un parcours qui se déploie du bout de La Grave à la pointe de Grande-Entrée. Cette place publique s'est implantée au cœur de Cap-aux-Meules, sur les ruines d'une usine de transformation de poisson qui avait disparu à la suite d'un incendie, jadis l'un des moteurs de l'économie des Îles. La Place des gens de mer fait partie des projets réalisés dans le cadre des programmes provinciaux et fédéraux relatifs au développement des croisières internationales. Cap-aux-Meules étant la porte d'entrée de l'archipel, il était important pour la Municipalité de créer un endroit où les locaux, autant que les touristes puissent se rassembler, tout en rendant hommage aux travailleurs de la mer. La réalisation de la Place a aussi permis le réaménagement du chemin du Quai.

Le prochain chantier majeur sur le domaine public sera le réaménagement du chemin Principal. Ce projet en cours d'élaboration par le ministère des Transports du Québec devrait permettre de bonifier l'espace pour les piétons, la sécurité des usagers, la fluidité de la circulation et d'améliorer visuellement l'ambiance du chemin.

### PLACE DES GENS DE LA MER



Bourgeois-Lechasseur architectes. (2014). *Place des Gens de mer*. Bourgeois / Lechasseur architectes. <https://bourgeoislechasseur.com/projets/place-gens-de-mer/>



# DIAGNOSTIC ET ENJEUX

## LE DOMAINE PUBLIC ET LES GRANDS PROJETS EN COURS (SUITE)

### Enjeux

1. Il existe peu d'espaces disponibles au centre-ville de Cap-aux-Meules pour créer de nouveaux lieux communautaires et de détente pour les citoyens. Le défi est donc de maintenir et de valoriser le mieux possible les espaces existants et d'assurer des conditions gagnantes pour les déplacements à pied et à vélo vers et entre ceux-ci.
2. La réfection du chemin Principal est un chantier majeur qui présente une occasion de revoir la qualité des aménagements publics du centre-ville.

ÉNONCÉ DE VISION  
ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

03

CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

# 3. CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

L'énoncé de vision du plan particulier d'urbanisme vise à répondre aux enjeux soulevés lors du diagnostic du territoire et se traduit en orientations. Ces dernières ont pour but de permettre la requalification et la revitalisation du centre-ville de Cap-aux-Meules ainsi que la création de son écoquartier. Afin d'y arriver, la Municipalité compte miser sur les opportunités de développement attendues aux Îles pour renforcer la centralité de Cap-aux-Meules et ainsi lui assurer sa pérennité et sa vitalité. La requalification du secteur permettra d'optimiser l'utilisation du territoire en y attirant de nouvelles activités tout en tirant profit des qualités du milieu déjà présentes.

Respectueuse de l'identité de Cap-aux-Meules et des Îles-de-la-Madeleine, la vision préconise la mise en place d'un milieu de vie écologique et durable plus densément occupé et par conséquent plus attractif. Dans cet esprit, le concept d'aménagement s'articule autour des principes des collectivités viables qui s'adaptent adéquatement au contexte particulier des Îles-de-la-Madeleine.

La revitalisation de Cap-aux-Meules afin d'en faire un centre-ville convivial dont les Madelinots seront fiers, constitue le cœur de la vision autour de laquelle s'articulent les éléments suivants :

- Une gamme de logements diversifiés est à favoriser, tout en répondant aux besoins des différents ménages et de leur budget. Les logements viseront aussi des critères de performance écologique tout en priorisant l'abordabilité.
- La construction des espaces sous-utilisés disponibles et la consolidation des usages complémentaires pour créer une ambiance de centre-ville seront mises de l'avant.
- La sécurisation du réseau routier, ainsi qu'une meilleure gestion de la circulation, permettra de favoriser les déplacements actifs et d'assurer une meilleure fluidité des déplacements dans le centre-ville.
- La création de liens entre les espaces publics de qualité et les futurs aménagements sur le domaine public sera à privilégier.
- La conservation du milieu naturel et de la biodiversité présente sur le territoire sera valorisée par une interconnexion entre les éléments du paysage naturel et les espaces verts.
- La transition énergétique grâce au raccordement du secteur de l'écoquartier à un microréseau d'Hydro-Québec. L'écoquartier servira aussi de modèle au reste de l'archipel pour la transférabilité de cette gestion écologique de l'énergie.

# ÉNONCÉ DE VISION

À cette fin, la vision du PPU se traduit en six orientations qui permettront sa réalisation. Ces orientations sont déclinées en objectifs et en moyens de mises en œuvre pour y arriver :

01



Encourager le développement de l'offre résidentielle au centre-ville

04



Mettre en valeur les paysages et intégrer la biodiversité

02



Favoriser la mobilité durable et la gestion de la circulation

05



Prévoir des investissements structurants sur le domaine public

03



Relocaliser les usages incompatibles avec l'habitation

06



Assurer l'intégration au microréseau d'Hydro-Québec

# ORIENTATIONS ET OBJECTIFS

## ORIENTATION 1

### ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE RÉSIDEN- TIELLE AU CENTRE-VILLE

De nombreux efforts sont faits afin de mettre en valeur les emplois aux Îles et y attirer une nouvelle population pour contribuer à l'essor économique et pallier le déficit démographique. Cependant, il y a un manque de logements adéquats qui semble freiner l'établissement des nouveaux arrivants. Possédant très peu d'offres en termes de logement, le centre-ville de Cap-aux-Meules ne suffit pas à la demande.

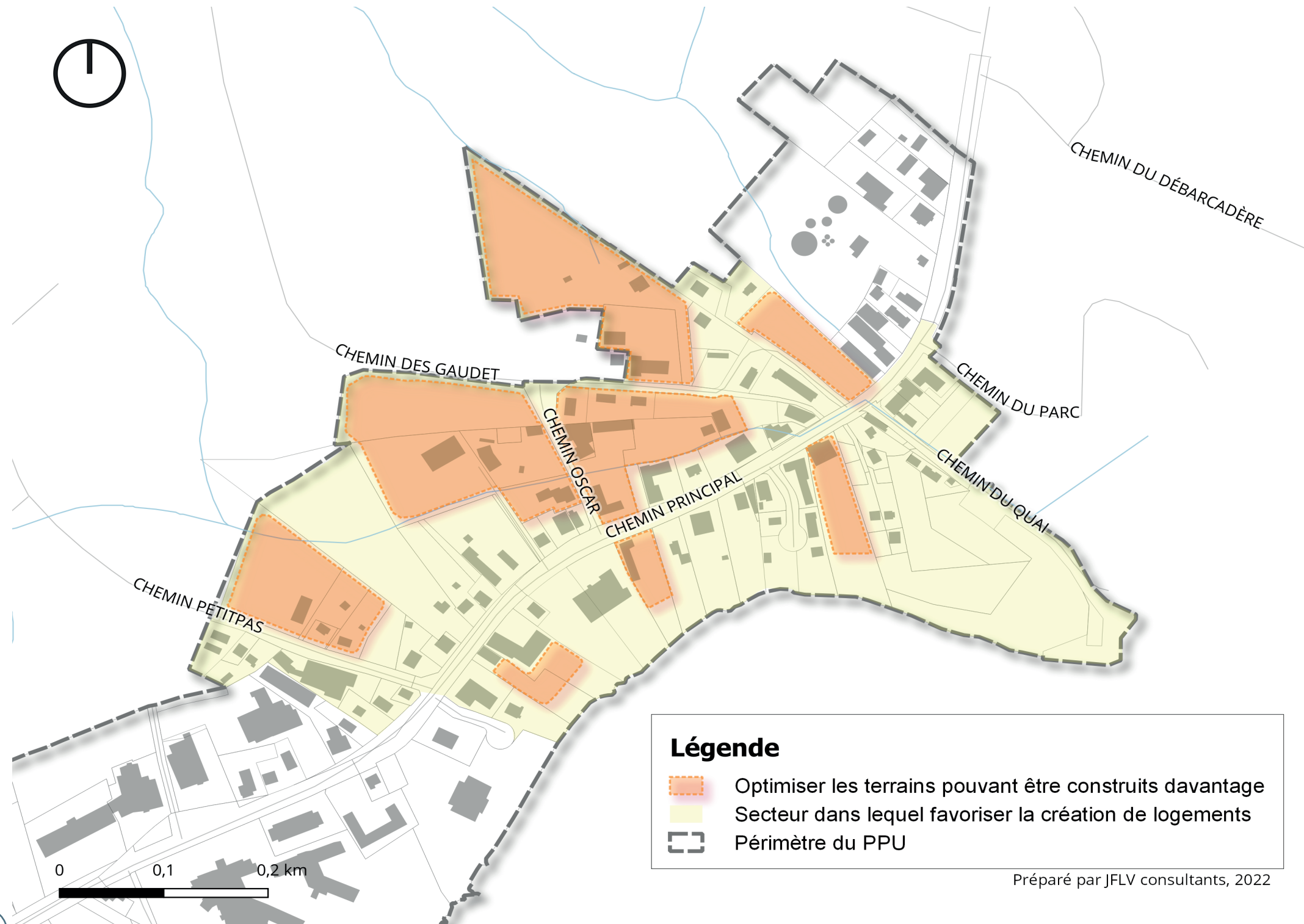
#### OBJECTIFS

- Pallier le manque d'offre résidentielle du centre-ville de Cap-aux-Meules ;
- Favoriser la rétention des nouveaux arrivants par la construction de logements qui répondent à leurs besoins dans les secteurs Petitpas, Oscar-Wendell et de la Butte ;
- Favoriser un produit résidentiel pour les ménages en transition et les nouveaux arrivants ;
- Offrir des typologies, gabarits et tenures diversifiés, car les profils et revenus des ménages sont variés.

#### MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- Mettre en place une réglementation favorisant des bâtiments et des usages diversifiés ;
- Mettre en place un programme d'acquisition d'immeubles pour encourager la mise en œuvre de la vision du PPU, en favorisant la création d'un écoquartier ;
- Encadrer la densification par des outils réglementaires de type discrétionnaires sur les terrains sous-utilisés ou appropriés à cet effet ;
- Optimiser les terrains pouvant être construits davantage, notamment dans le secteur de l'écoquartier et de la Butte.

# PLAN D'ORGANISATION SPATIALE DE L'ORIENTATION 1



## ORIENTATION 2 FAVORISER LA MOBILITÉ DURABLE ET LA GESTION DE LA CIRCULATION

La mobilité durable désigne l'encouragement de mesures afin d'appliquer les composantes du développement durable à travers les déplacements à vélo et à pied. Elle permet aux personnes de se déplacer à coût abordable, de manière sécuritaire, efficace tout en ayant un impact moindre sur l'environnement par la réduction des émissions de gaz à effet de serre. De plus, la présence d'une route d'importance régionale à l'intérieur du périmètre du PPU amène des enjeux de circulation.

### OBJECTIFS

- Assurer une meilleure gestion et une fluidité de la circulation automobile ;
- Améliorer et sécuriser les conditions de déplacements pour les piétons ;
- Favoriser des modes de transports moins énergivores au centre-ville.

DES ÉLÉMENTS DE DESIGN MISANT SUR LA QUALITÉ DE L'ESPACE PIÉTON, RUE LAURIER, MONTRÉAL



SOURCE : VIVRE EN VILLE

TROTTOIR D'UNE LARGEUR SUFFISANTE POUR FAVORISER ET SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS À PIED, MARYLAND, ÉTATS-

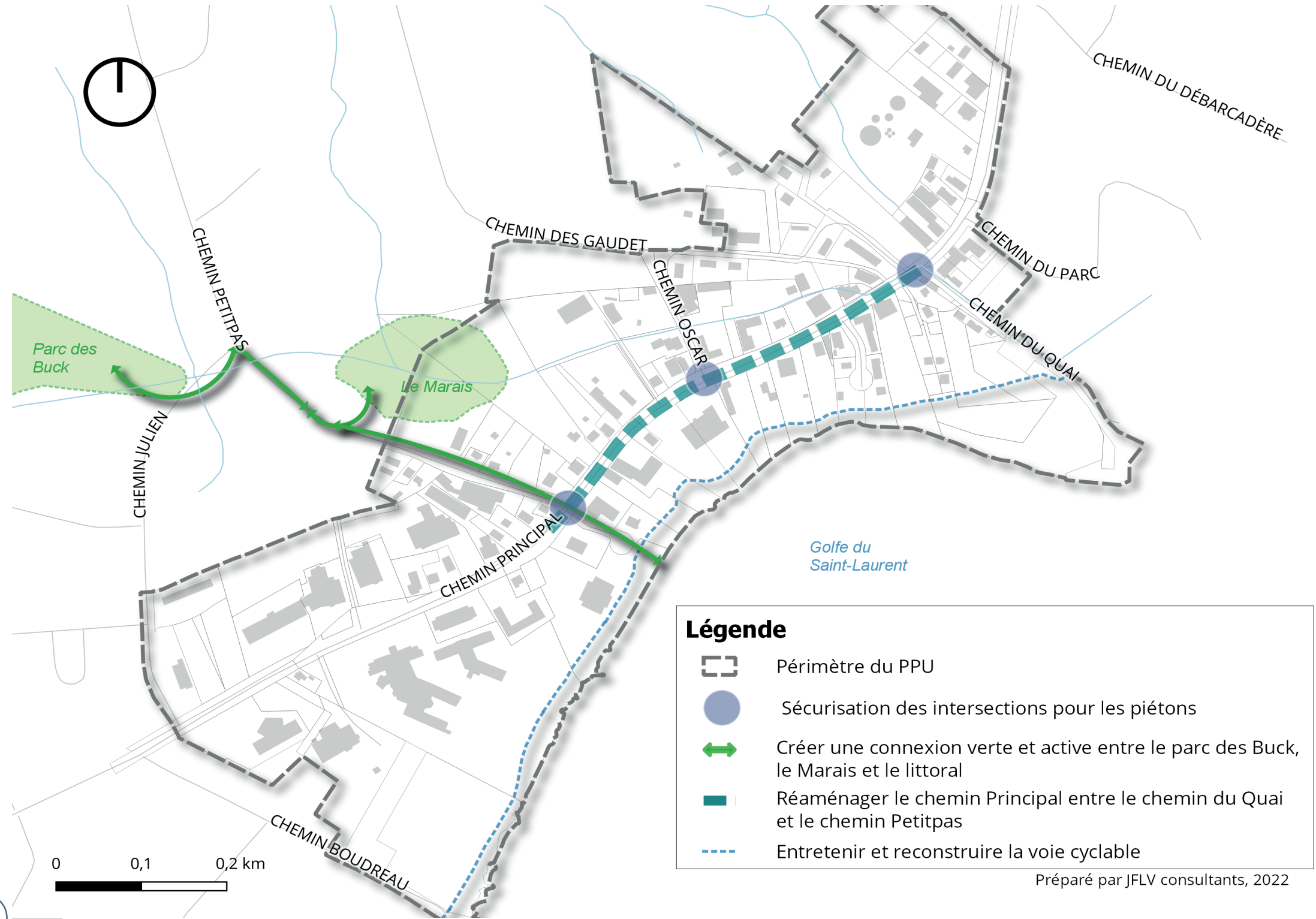


SOURCE : VIVRE EN VILLE

### MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- Faire du chemin Petitpas une connexion verte et active entre le parc des Bucks, le marais et le littoral ;
- Modifier le règlement de zonage pour réduire les exigences en stationnement dans le secteur et exiger des stationnements pour vélo ;
- Prévoir l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques ;
- Évaluer la possibilité de rendre disponibles des véhicules et des vélos en partage ;
- Bonifier l'offre et les équipements en transport collectif lors de la saison touristique.

# PLAN D'ORGANISATION SPATIALE DE L'ORIENTATION 2





## ORIENTATION 3 RELOCALISER LES USAGES INCOMPATIBLES AVEC L'HABITATION ET ENCOURAGER UNE MIXITÉ COHÉRENTE AVEC LE CENTRE-VILLE DE DEMAIN

La cohabitation harmonieuse des usages avec l'habitation est essentielle afin de rendre attractif le centre-ville de Cap-aux-Meules pour ses habitants. Certains usages permis sur le territoire causent actuellement des nuisances et rendent l'espace peu attrayant pour les gens qui y habitent ainsi que pour les gens qui fréquentent les commerces et institutions. On parle ici notamment de la présence de commerces et services lourds et d'usages à caractère industriel.

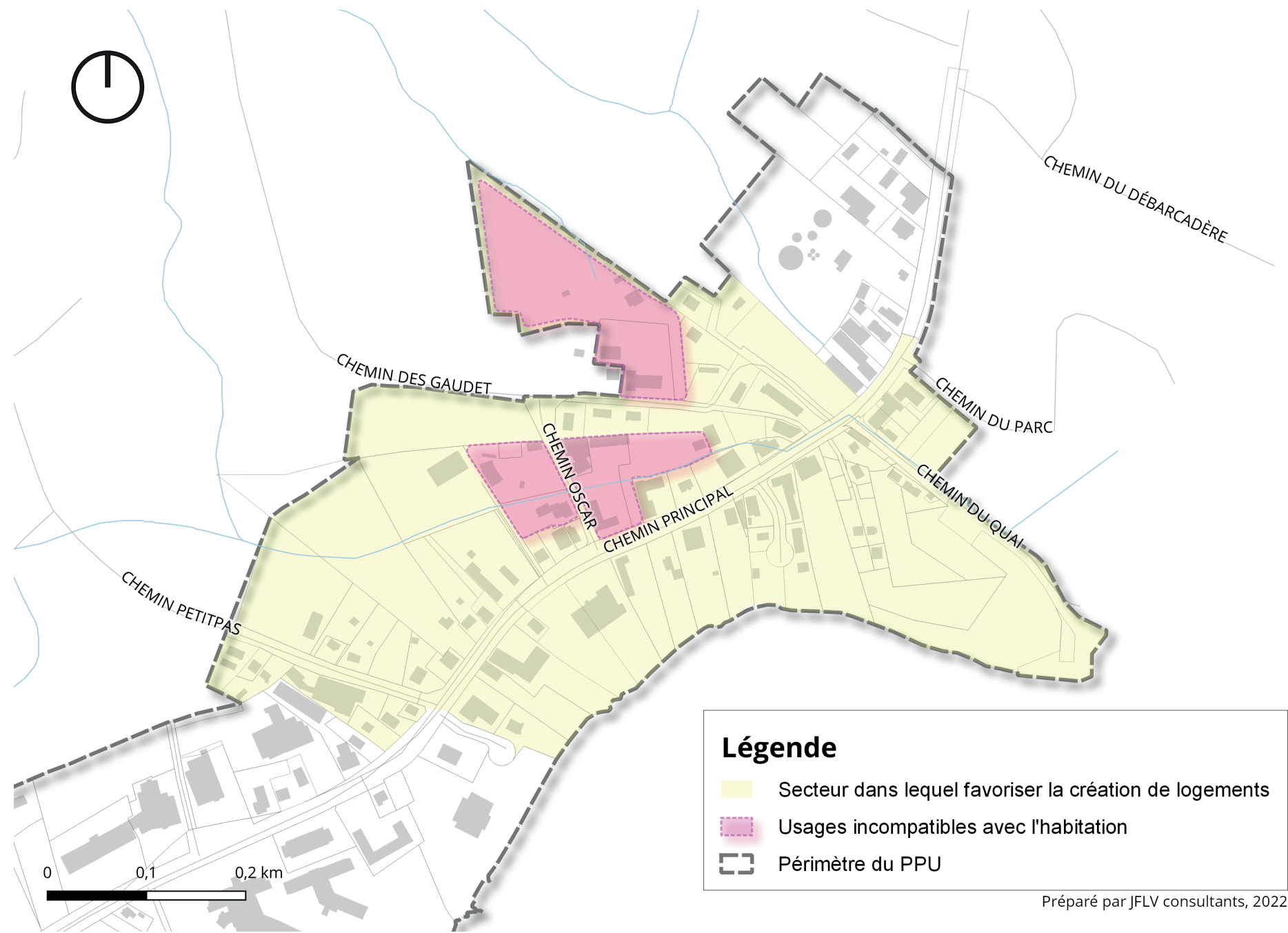
### OBJECTIFS

- Assurer la consolidation de l'offre résidentielle par la cohabitation avec les autres usages du secteur de façon harmonieuse ;
- Favoriser l'optimisation et la mixité d'occupation du sol en prenant compte des nuisances générées par certains usages ;
- Les activités complémentaires à l'habitation doivent générer une synergie. Des usages de type commerces et services légers, institutionnels et communautaires sont à favoriser dans le secteur ;
- Identifier les zones adéquates à la relocalisation des usages incompatibles.

### MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- Revoir les usages autorisés dans le centre-ville, surtout dans les zones visées pour du logement et l'écoquartier afin de privilégier les usages de type habitation, bureaux, commerces et services légers ;
- Identifier les activités à relocaliser à l'extérieur du centre-ville et certains usages qui sont incompatibles avec l'habitation et l'écoquartier ;
- Conserver ou aménager des espaces verts entre les bâtiments pour servir de zone tampon avec les futurs logements ;
- Mettre en action un programme d'acquisition d'immeubles pour encourager la mise en œuvre de la vision du PPU.

# PLAN D'ORGANISATION SPATIALE DE L'ORIENTATION 3



AMBIANCE DÉJÀ PRÉSENTE À METTRE EN VALEUR



CENTRE VILLAGEOIS DENSE ET MIXTE, BAIE-ST-PAUL



SOURCE : TOURISME CHARLEVOIX

## ORIENTATION 4 METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES ET INTÉGRER LA BIODIVERSITÉ

Compte tenu des objectifs identifiés par la Communauté maritime et la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine par rapport à la protection des paysages, il est nécessaire que le développement du secteur se fasse dans le respect des principes de développement durable et de la protection et la mise en valeur des paysages et des milieux naturels. À l'est du secteur, on retrouve la Butte de Cap-aux-Meules et au nord le Parc des Buck, qui est une des zones boisées les plus intéressantes des Îles. Le développement du secteur doit se faire par la mise en valeur et la connexion de ces paysages et milieux naturels. De plus, le secteur fait face au littoral, mais il entre peu en relation avec celui-ci. Finalement, on note la présence d'un marais dans le secteur qui doit être conservé.

### OBJECTIFS

- Donner accès au milieu naturel et paysage d'exception pour la population locale et les touristes ;
- Protéger les milieux naturels à conserver ;
- Assurer la présence d'un couvert végétal dans le secteur ;
- Réaliser des aménagements favorisant la mise en valeur de la faune et de la flore qui caractérisent ces milieux naturels ;
- Renaturaliser des espaces dégradés par le passé commercial lourd du centre-ville ;
- Favoriser la perméabilité avec le littoral et favoriser l'appropriation des rives.

### MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- Créer une connexion verte entre les espaces existants par l'entretien et la mise à niveau des sentiers (parc des Buck, Marais et Butte) ;
- Favoriser des végétaux qui conviennent au climat des Îles dans le processus de verdissement et de naturalisation ;
- Consolider et afficher adéquatement les accès au littoral ;
- Renaturaliser, lorsque possible, le cours d'eau qui passe dans le secteur ;
- Protéger le marais et prévoir une connexion piétonne au nord par des aménagements sans impact ;
- Intégrer des normes écologiques durables en termes de gestion des eaux de ruissellement et des îlots de chaleur pour les stationnements hors rue.

LE PARC DES BUCK



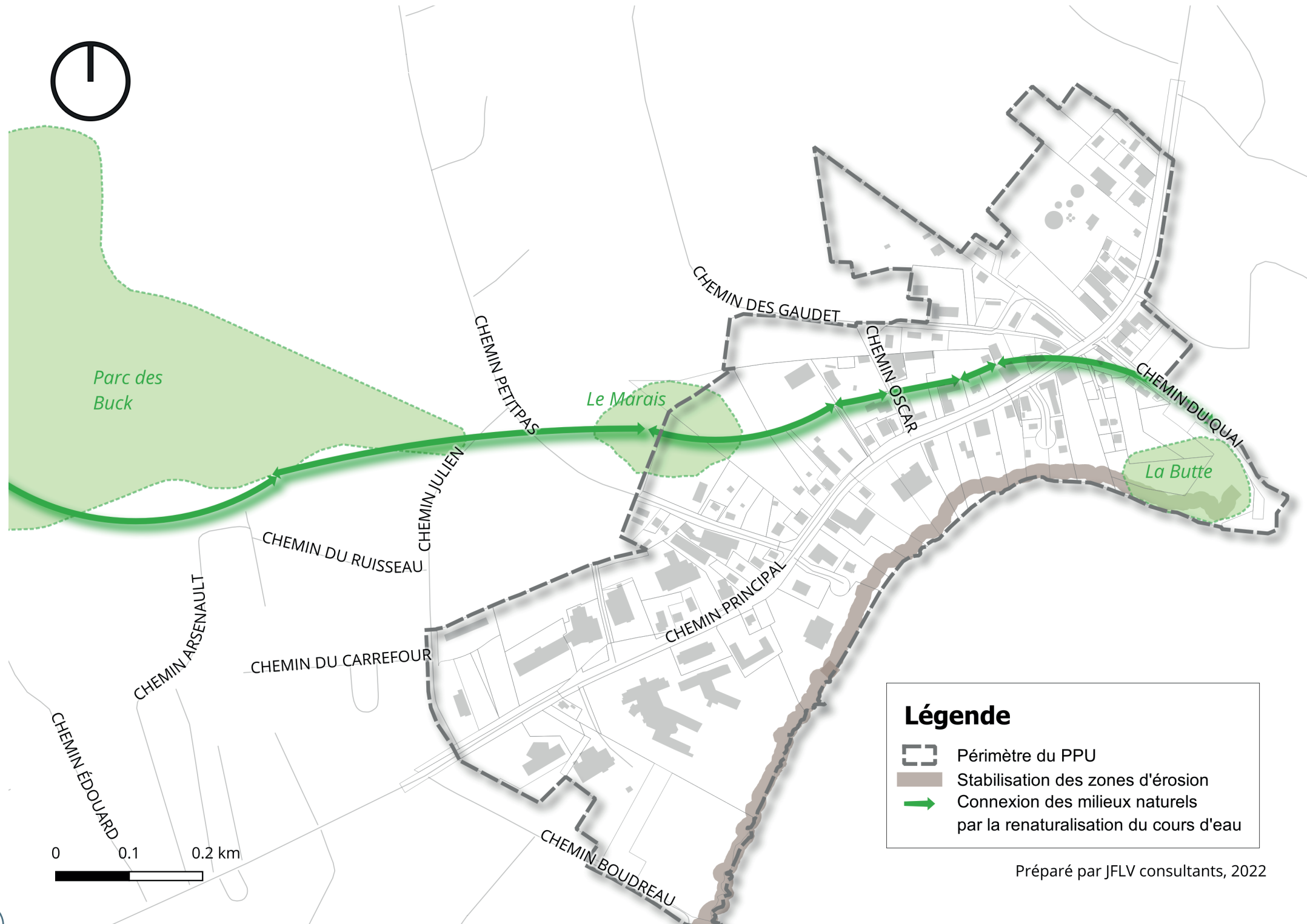
LA BUTTE

LE MARAIS



COURS D'EAU À RENATURALISER

# PLAN D'ORGANISATION SPATIALE DE L'ORIENTATION 4



Préparé par JFLV consultants, 2022

## ORIENTATION 5 PRÉVOIR DES INVESTISSEMENTS STRUCTURANTS SUR LE DOMAINE PUBLIC

Le centre-ville de Cap-aux-Meules possède des qualités paysagères indéniables et le lieu est attractif par son emplacement stratégique. Afin de répondre aux besoins des personnes qui le fréquentent et à ceux des futurs résidents, le centre-ville doit faire l'objet d'investissements notables sur le domaine public dans l'optique de consolider la vision du PPU.

### OBJECTIFS

- Maintenir et renforcer l'attrait des espaces publics existants tels que la Place des Gens de mer, le marché public, le port de plaisance ;
- Favoriser la création de nouveaux espaces publics de proximité, accessibles par la mobilité active ;
- Rendre davantage conviviale la circulation sur le chemin Principal ainsi que sur les voies secondaires à l'intérieur du secteur du PPU ;
- Mettre en valeur les points d'entrée dans le quartier pour renforcer l'identité et le sentiment d'appartenance à celui-ci ;
- Améliorer l'accès aux berges et les rendre plus visibles.

### MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- Repenser l'ancien site de l'aréna Wendell-Chiasson de manière à répondre adéquatement aux besoins de la communauté ;
- Revoir les intersections du chemin Principal avec le chemin du Quai, le chemin Oscar et le chemin Petitpas pour souligner l'importance de la place des piétons à ces endroits stratégiques et la connexion avec le littoral ;
- Mettre en place une politique d'embellissement et subventionner le verdissement des stationnements et des cours avant sur le chemin Principal. À cette fin, donner l'exemple par un projet-vitrine de renaturalisation autour de l'église de Cap-aux-Meules et dans l'écoquartier ;
- Actualiser l'éclairage et le mobilier urbain en s'inspirant des aménagements de la Place des gens de mer et du chemin du Quai, de manière à donner une signature visuelle au centre-ville, surtout sur le chemin Principal entre le chemin des Petitpas et le chemin du Quai ;
- Prévoir des aménagements transitoires sur les espaces publics à réaménager afin de les mettre en valeur et les rendre attrayants pour la communauté.

LARGEUR ET MATÉRIAUX DES TROTTOIRS À REPRODUIRE



SITE DE L'ANCIEN ARENA WENDELL-CHIASSON

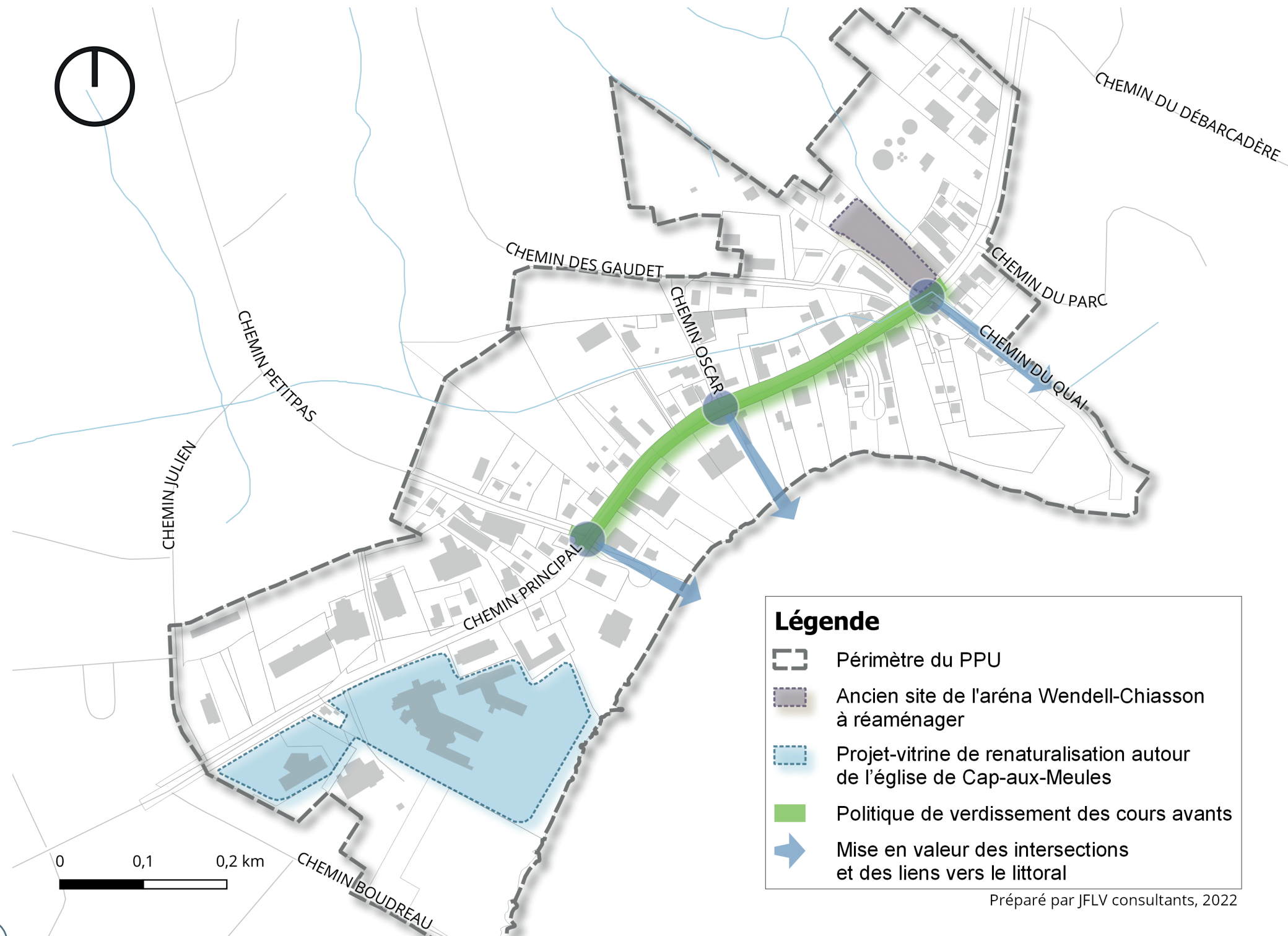


ANIMATION, PLACE DES GENS DE MER



COURS AVANT À VERDIR

# PLAN D'ORGANISATION SPATIALE DE L'ORIENTATION 5





## ORIENTATION 6 FAVORISER L'INTÉGRATION OPTIMALE AU MICRORÉSEAU D'HYDRO-QUÉBEC

Développé en partenariat avec Hydro-Québec, le projet structurant d'implantation d'un microréseau à l'échelle de l'écoquartier à Cap-aux-Meules rend concrète la vision de la stratégie énergétique développée par la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine. Cette dernière souhaite en faire un levier pour une meilleure gestion de l'énergie sur l'archipel.

### OBJECTIFS

Assurer que l'implantation du projet pilote de microréseau dans l'écoquartier soit faite de manière optimale pour :

- Atteindre une plus grande autonomie énergétique et renforcer la résilience aux changements énergétiques et climatiques de l'archipel ;
- S'affranchir de la dépendance aux énergies non renouvelables ;
- Stimuler des comportements plus écoresponsables et sensibiliser les Madelinots à la réduction des GES ainsi qu'à un mode de vie plus vert ;
- Assurer la transférabilité de cette nouvelle façon de gérer l'énergie sur l'archipel.

### MOYENS DE MISE EN OEUVRE

- Maintenir le partenariat entre la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine et Hydro-Québec qui sera le maître d'œuvre et propriétaire du réseau énergétique décentralisé ;
- Mettre en place la réglementation adéquate afin de s'assurer que les nouveaux bâtiments seront performants au niveau énergétique et en mesure d'intégrer le microréseau mis en place dans l'écoquartier ;
- Prévoir un support/accompagnement pour les ingénieurs et les architectes responsables de la conception des bâtiments qui vont s'implanter dans l'écoquartier.

PROGRAMME D'ACQUISITION D'IMMEUBLE  
SOUTIEN AU DÉVELOPPEMENT  
MODIFICATION À LA RÉGLEMENTATION

04

MISE EN OEUVRE

# 4. MISE EN OEUVRE

## PROGRAMME D'ACQUISITION D'IMMEUBLE

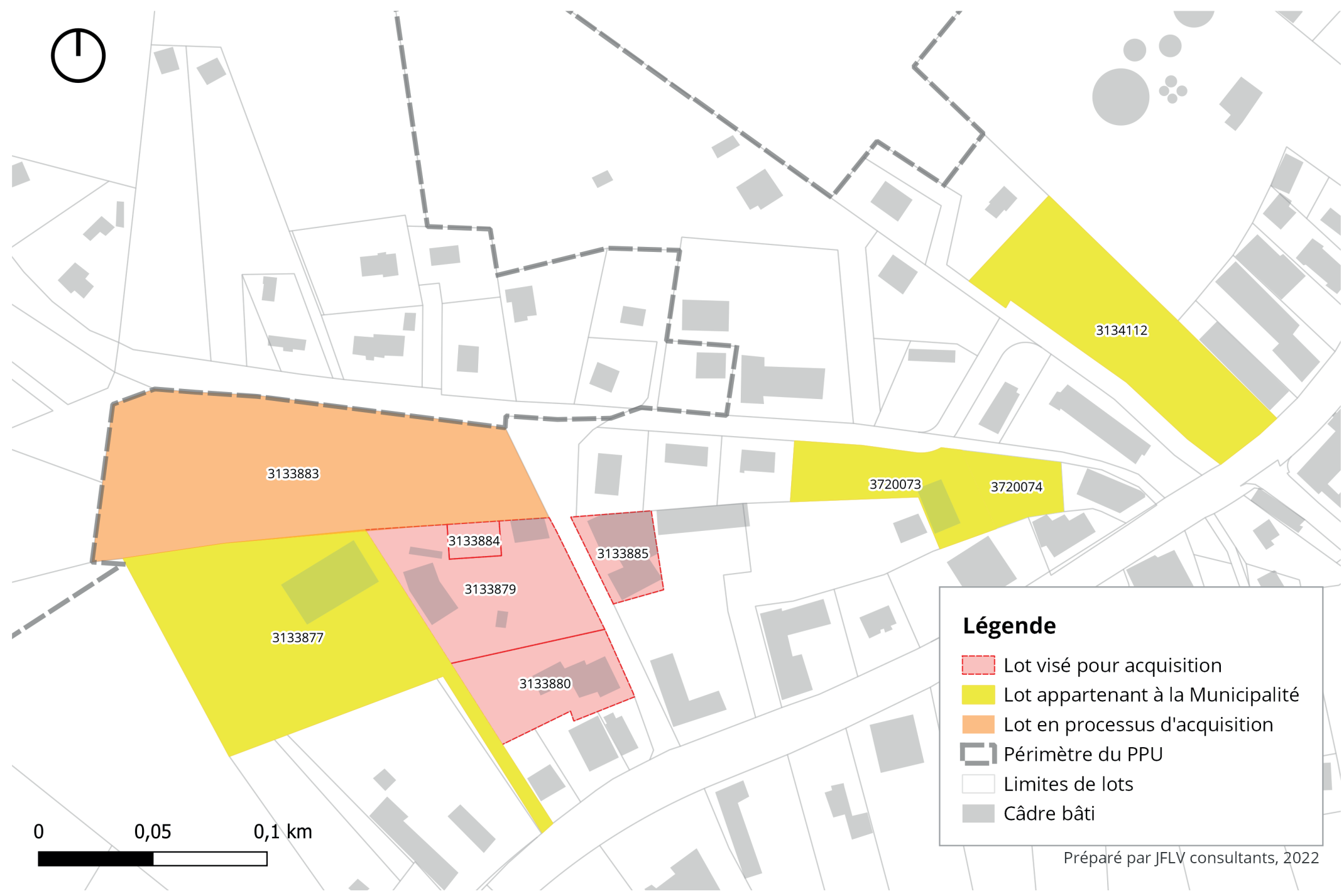
Le plan particulier d'urbanisme du centre-ville permet d'adopter un programme d'acquisition d'immeubles en vue de mettre en oeuvre la vision municipale, et ce, même pour des fins privées (article 85 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*). Dans ce cas, la municipalité peut acquérir les immeubles de gré à gré ou par expropriation.

À travers le présent plan particulier d'urbanisme, la Municipalité entend acquérir de gré à gré ou par expropriation certains immeubles situés à des endroits stratégiques du centre-ville de Cap-aux-Meules aux fins suivantes :

- Pour la création d'un écoquartier ;
- Pour l'implantation de nouveaux logements résidentiels ;
- Pour l'aménagement d'espaces publics et de proximité ;
- Pour la réhabilitation de milieux naturels.

Le plan de la page suivante illustre les lots visés par le programme d'acquisition d'immeubles.

# PLAN DES TERRAINS VISÉS POUR L'ACQUISITION D'IMMEUBLES



## SOUTIEN AU DÉVELOPPEMENT

Afin de mener à terme la vision du présent plan particulier d'urbanisme, des mesures financières particulières par la Municipalité peuvent contribuer à soutenir ou à faire avancer les projets de développement :

### PROGRAMME DE CONGÉ DE TAXES POUR LA CRÉATION DE LOGEMENTS LOCATIFS

Le programme d'aide comporte deux volets, soit la construction de nouveaux logements locatifs et la transformation de logements existants, qui devront chacun posséder au moins une unité non occupée par le propriétaire. L'aide accordée consiste en un octroi de crédit de taxes foncières et d'un congé de taxe sur les services municipaux sur une période de cinq ans, à condition que le bénéficiaire de l'aide conserve la vocation locative annuelle et qu'il prouve l'occupation annuelle de ces nouveaux logements sur cette même période.

### PROGRAMME DE FINANCEMENT POUR LA CRÉATION DE LOGEMENTS LOCATIFS

La Communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine a annoncé en date du mois de mars 2021 qu'elle investirait un montant total de 800 000\$ afin d'aider l'amélioration de l'offre en logement locatif de longue durée, venant bonifier les mesures résumées ci-dessus. Il est estimé qu'un promoteur pourrait toucher jusqu'à 100 000\$ de subvention par projet. Il est déjà convenu que la location de courte durée pour la saison touristique n'y sera pas admissible et les autres critères d'admissibilité sont disponibles ici et un appel de projets s'est tenu de début août à la mi-octobre 2021.

### DES INVESTISSEMENTS POUR CONSOLIDER LES INFRASTRUCTURES ET LES ÉQUIPEMENTS

Un premier plan triennal d'immobilisations (PTI) a été adopté à l'été 2022 afin de réaliser ou d'initier certains projets d'investissements par la municipalité, au cours des 3 prochaines années. Les objectifs d'un PTI sont de fournir à la Municipalité un outil de planification à moyen terme des investissements à réaliser, d'évaluer l'effet sur les budgets annuels futurs et sur l'évolution de la dette et d'aider à connaître les besoins de financement et prévoir les règlements d'emprunt. On retrouve à l'intérieur de ce programme des investissements importants qui permettront de soutenir certains éléments majeurs prévus au présent PPU. Notamment, la protection des berges à Cap-aux-Meules, la décontamination du site de l'ancien aréna Wendell-Chiasson et la création de l'écoquartier de Cap-aux-Meules.

## MODIFICATION À LA RÉGLEMENTATION

La réglementation d'urbanisme qui encadre le centre-ville de Cap-aux-Meules doit être conforme au présent PPU. Les propositions de modification à la réglementation sont suggérées afin de soutenir la vision, les orientations et les objectifs du PPU et de supporter la stratégie de rénovation du centre-ville.

De plus, une réflexion particulière a été faite pour le secteur écoquartier afin que la réglementation applicable aux terrains privés permette aux constructions de s'intégrer adéquatement au microréseau d'Hydro-Québec. L'objectif est d'exiger l'innovation par la décarbonation des bâtiments et, par le fait même, d'atteindre une empreinte zéro carbone.

### LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME (ZONAGE ET LOTISSEMENT)

Selon le Schéma d'aménagement de la communauté maritime ainsi que le plan d'urbanisme, le périmètre du PPU se retrouve presque exclusivement à l'intérieur d'une aire d'affectation de catégorie « périmètre urbain ». Cette affectation laisse une marge de manœuvre considérable en ce qui concerne les usages et les normes qui sont autorisés. C'est pourquoi un ajustement des zones du plan de zonage est proposé afin d'avoir un découpage plus précis à l'intérieur du périmètre du PPU pour venir supporter la stratégie d'aménagement mise de l'avant par la Municipalité en ce qui a trait au développement de l'offre résidentielle, la mise en place d'un écoquartier et le raccordement au microréseau d'Hydro-Québec.

De plus, le PPU entraîne de nouvelles approches ou dispositions particulières qui devront être intégrées dans le règlement de zonage à l'intérieur de cette nouvelle zone. Les ajustements seront apportés afin de:

1. Favoriser la cohabitation harmonieuse des usages :
  - Permettre une diversité de typologies résidentielles, dont l'habitation multifamiliale sans la limite de 12 logements prévue actuellement dans l'affectation PU ;
  - Réviser les usages permis et prohibés afin de favoriser une mixité résidentielle et commerciale adaptée au milieu ;
  - Autoriser les ensembles immobiliers résidentiels et prévoir des normes spécifiques qui les encadrent.
2. Assurer la qualité, la durabilité et la faible empreinte carbone des constructions et de l'aménagement des terrains par une révision des normes visant :
  - Les matériaux de revêtement et des toitures ;
  - Le verdissement des terrains ;
  - Les espaces de stationnement pour véhicules et pour vélos ;
  - Les mesures encourageant l'efficacité énergétique.

D'autres ajustements pourront être intégrés au besoin pour mettre en œuvre la vision élaborée dans le présent document.

## MODIFICATION À LA RÉGLEMENTATION (SUITE)

### RÉGLEMENTATION À CARACTÈRE DISCRÉTIONNAIRE

La réglementation à caractère discrétionnaire a pour effet de s'ajouter aux autres normes et dispositions prévues à la réglementation d'urbanisme et entraîne une procédure d'évaluation au cas par cas des projets de construction.

Un PIIA spécifique au secteur de l'écoquartier devra être prévu afin d'encadrer la conception, l'architecture et la performance énergétique des projets pour s'assurer qu'ils s'intégreront adéquatement au microréseau d'Hydro-Québec. Ce type de réglementation pourra aussi permettre de motiver une conception intégrée en prévoyant des objectifs et des critères liés aux différentes sphères du projet (architecture, paysage, mécanique, ingénierie). Il permettra également de réduire certaines normes de la réglementation d'urbanisme qui ne seraient pas adaptées au cadre bâti visé pour l'écoquartier et le centre-ville de Cap-aux-Meules. Finalement, le PIIA permet aussi de traiter des questions telles que l'aménagement paysager des terrains, la gestion des eaux de ruissellement et la mise en place de stationnements écologiques.

Un PIIA pour d'autres secteurs du centre-ville pourrait être envisagé ultérieurement pour encadrer l'architecture de la porte d'entrée des Îles ou dans l'éventualité d'une extension du microréseau.

# 05

## PLAN D'ACTION



# 5. PLAN D'ACTION

## PHASAGE DES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Description des actions proposées	Échéance
<b>Orientation 1 : Encourager le développement de l'offre résidentielle au centre-ville</b>	
Mettre en place une réglementation favorisant des bâtiments et des usages diversifiés	Court terme
Encadrer la densification par des outils réglementaires de types discrétionnaires sur les terrains sous-utilisés ou appropriés à cet effet	Court terme
Mettre en place un programme d'acquisition d'immeubles pour encourager la mise en œuvre de la vision du PPU en favorisant la création d'un écoquartier	Court terme
Optimiser les terrains pouvant être construits davantage, notamment dans le secteur de l'écoquartier et de la Butte	Moyen terme
<b>Orientation 2 : Favoriser la mobilité durable et la gestion de la circulation</b>	
Modifier le règlement de zonage pour réduire les exigences en stationnement dans le secteur et exiger des stationnements pour vélo	Court terme
Prévoir l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques	Court terme
Faire du chemin Petitpas une connexion verte et active entre le parc des Bucks, le marais et le littoral	Moyen terme
Évaluer la possibilité de rendre disponibles des véhicules et des vélos en partage	Moyen terme
Bonifier l'offre et les équipements en transport collectif lors de la saison touristique	Moyen terme
<b>Orientation 3 : Relocaliser les usages incompatibles avec l'habitation et encourager une mixité cohérente avec le centre-ville</b>	
Revoir les usages autorisés dans le centre-ville, surtout dans les zones visées pour du logement et l'écoquartier afin de privilégier les usages de type habitation, bureaux, commerces et services légers	Court terme
Identifier les activités à relocaliser à l'extérieur du centre-ville et certains usages qui sont incompatibles avec l'habitation et l'écoquartier	Court terme
Conserver ou aménager des espaces verts entre les bâtiments pour servir de zone tampon avec les futurs logements	Moyen terme

## PHASAGE DES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE (SUITE)

Description des actions proposées	Échéance
<b>Orientation 4 : Mettre en valeur les paysages et intégrer la biodiversité</b>	
Consolider et afficher adéquatement les accès au littoral	Court terme
Intégrer des normes écologiques durables en termes de gestion des eaux de ruissellement et des îlots de chaleur pour les stationnements hors rue	Moyen terme
Créer une connexion verte entre les espaces existants par l'entretien et la mise à niveau des sentiers (parc des Buck, Marais et Butte)	Long terme
Renaturaliser, lorsque possible, le cours d'eau qui passe dans le secteur	Long terme
Protéger le marais et prévoir une connexion piétonne au nord par des aménagements sans impact	Long terme
<b>Orientation 5 : Prévoir des investissements structurants sur le domaine public</b>	
Mettre en place une politique d'embellissement et subventionner le verdissement des stationnements et des cours avant sur le chemin Principal. À cette fin, donner l'exemple par un projet-vitrine de renaturalisation autour de l'église de Cap-aux-Meules	Court terme
Actualiser l'éclairage et le mobilier urbain en s'inspirant des aménagements de la Place des gens de mer et du chemin du Quai, de manière à donner une signature visuelle au centre-ville, surtout sur le chemin Principal entre le chemin des Petitpas et le chemin du Quai	Court terme
Prévoir des aménagements transitoires sur les espaces publics à réaménager afin de les mettre en valeur et les rendre attrayants pour la communauté	Court terme
Repenser l'ancien site de l'aréna Wendell-Chiasson de manière à répondre adéquatement aux besoins de la communauté	Moyen terme
Revoir les intersections du chemin Principal avec le chemin du Quai, le chemin Oscar et le chemin Petitpas pour souligner l'importance de la place des piétons à ces endroits stratégiques et la connexion avec le littoral	Moyen terme
<b>Orientation 6 : Favoriser l'intégration optimale au microréseau d'Hydro-Québec</b>	
Mettre en place la réglementation adéquate afin de s'assurer que les nouveaux bâtiments seront performants au niveau énergétique et en mesure d'intégrer le microréseau mis en place dans l'écoquartier	Court terme
Prévoir un support/accompagnement pour les ingénieurs et les architectes responsables de la conception des bâtiments qui vont s'implanter dans l'écoquartier	Long terme
Maintenir le partenariat entre la Municipalité des Îles-de-la-Madeleine et Hydro-Québec qui sera le maître d'œuvre et propriétaire du réseau énergétique décentralisé	Long terme

# REMERCIEMENTS

Nous tenons à remercier chaleureusement tous ceux et celles qui ont contribué de près ou de loin à l'élaboration du plan particulier d'urbanisme du centre-ville de Cap-aux-Meules.

## **Recherche et rédaction**

JFLV consultants

## **Communauté maritime des Îles-de-la-Madeleine**

Sylvie Grenon, directrice du projet écoquartier

Serge Bourgeois, directeur de projet de développement du territoire

David Richard, directeur de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme

Jean-Michel Leblanc, conseiller en énergie

Jean A. Hubert, directeur de l'ingénierie, des TIC et des bâtiments

## **Idéation**

Écohabitation

ABCP architecture

Hydro-Québec



**Les Îles-de-la-Madeleine**  
Communauté maritime

