

# PRÉAMBULE

## **Présentation**

*En décembre 1979, le gouvernement du Québec adoptait la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme qui fut suivi de la création de 95 municipalités régionales de comté (MRC). L'objet principal de cette loi visait à ce que l'aménagement du territoire régional et local devienne une préoccupation constante de toutes les municipalités et qu'elle se concrétise dans la gestion municipale.*

*Dans les sept années suivant l'entrée en vigueur de la loi, les MRC ainsi créées devaient adopter un schéma d'aménagement identifiant les lignes directrices de l'organisation du territoire afin de guider et gérer le développement à l'échelle régionale.*

*Afin de respecter les exigences de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, les municipalités locales avaient deux ans pour élaborer, adopter, modifier et présenter à leur municipalité régionale de comté un plan et des règlements d'urbanisme conformes aux objectifs du schéma d'aménagement et au document complémentaire qui fait partie intégrante de ce schéma.*

## **Le contexte d'intervention**

### **Le constat régional**

*La MRC la Côte-de-Beaupré a entrepris ses premières démarches d'élaboration du schéma d'aménagement en 1985 pour aboutir à son adoption en 1987. Le gouvernement n'a pas accepté le schéma d'aménagement de la MRC à cause du différend concernant la délimitation de la ligne des hautes eaux, ce qui fait qu'aujourd'hui, la MRC la Côte-de-Beaupré est la seule MRC au Québec dont le schéma n'est pas encore en vigueur.*

*Qui plus est, les MRC sont tenues de réviser leur schéma d'aménagement à la date du cinquième anniversaire de l'entrée en vigueur du premier schéma ou du dernier schéma révisé. Le schéma est donc un outil de planification actif et évolutif qui demande des ajustements en fonction des réalités du territoire qui le compose de façon obligatoire et ce, à tous les cinq ans, tout en considérant que le schéma peut être modifié en tout temps. Ce principe s'applique également au plan d'urbanisme.*

*Ainsi, l'ensemble des MRC au Québec en sont rendues à la deuxième génération de leur schéma alors que la MRC la Côte-de-Beaupré n'a pas encore appliqué la première.*

### **Le constat local**

*La situation de la Ville de Beupré, qui découle en partie de la situation régionale, est telle qu'elle n'a pas de plan d'urbanisme malgré le fait qu'une réglementation d'urbanisme existe depuis le début des années soixante. La réglementation d'urbanisme actuelle se concentre en un seul règlement mal adapté à la situation locale, et ne repose sur aucun outil de planification. Les conséquences de cette situation engendrent une multitude de problèmes d'ordre physique, environnementale, sociale et économique. Au lieu d'être un acteur actif, la Ville de Beupré doit constamment réagir aux demandes et subir des pressions énormes de la part de promoteurs ou d'individus à la recherche d'avantages individuels au détriment du bien-être collectif.*

*C'est dans ce contexte que la Ville de Beupré a décidé de jouer un rôle primordial dans l'aménagement de son territoire en élaborant le plan d'urbanisme afin de veiller aux intérêts de la collectivité. La Ville de Beupré désire faire de son plan d'urbanisme un outil d'encadrement afin d'établir les priorités d'actions que le conseil désire mettre en oeuvre, un outil de promotion afin de concrétiser les projets qui reflètent la vision du développement établie par le conseil et les différents intervenants impliqués dans la démarche, un outil de gestion qui permet de coordonner la programmation des investissements publics et privés et finalement un outil de support à la réglementation d'urbanisme qui permet de comprendre la logique des règlements et des interventions privilégiés par la municipalité.*

*De plus, en procédant à l'élaboration de son premier plan d'urbanisme, qui lui permettra de planifier l'organisation physique du territoire, le conseil pourra faire connaître sa position vis-à-vis de la MRC la Côte-de-Beupré face aux enjeux locaux d'intérêt régional qui le préoccupe.*

### **Le cadre législatif**

*Par la production du plan d'urbanisme, le conseil de la Ville de Beupré indique clairement qu'il est préoccupé par le développement de son territoire et désire exprimer les principes, les intentions et les choix collectifs pour le développement futur du territoire de la Ville de Beupré et ce, en dépit du fait que le schéma d'aménagement de la MRC la Côte-de-Beupré n'est toujours pas en vigueur.*

*Toutefois, la Ville de Beupré doit tenir compte des obligations de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et par le fait même est au prise avec une contrainte légale. En effet, en vertu de l'article 98 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, une municipalité dont le territoire est compris dans celui d'une municipalité régionale de comté qui a un schéma d'aménagement en vigueur ou qui a commencé l'élaboration de son premier schéma, le plan d'urbanisme entre en vigueur à la date de la délivrance du certificat de conformité.*

*Ainsi, le certificat de conformité devant être émis par la MRC la Côte-de-Beupré avant son entrée en vigueur pourrait constituer une contrainte légale pour l'application du plan d'urbanisme. Cependant, le plan d'urbanisme constitue un outil politique reconnu par la*

*municipalité à la suite d'une consultation publique<sup>1</sup>. Il sera un cadre de référence, un guide, un outil de gestion et un plan d'action facilitant et justifiant la prise de décision en ce qui a trait à l'aménagement du territoire de la Ville de Beaupré.*

*Malgré cette contrainte légale, il ne faut pas oublier que la MRC la Côte-de-Beaupré a adopté le schéma qui faisait consensus auprès des municipalités membres. Le plan d'urbanisme s'inscrit dans cette démarche comme étant un guide établissant les principes d'aménagement en tenant compte des besoins locaux et visant la création d'un milieu favorable à une meilleure intégration des composantes physiques, environnementales, économiques et sociales. De plus, le plan d'urbanisme servira de base à la refonte de la réglementation qui permettra de mettre en application les intentions exprimées dans ce plan.*

### **Le contenu du plan d'urbanisme**

*En vertu de l'article 83 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, un plan d'urbanisme doit comprendre obligatoirement:*

- 1) les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité (art. 83, 1°);*
- 2) les grandes affectations du sol et les densités de son occupation (art. 83, 2°);*
- 3) le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport (art. 83, 3°);*

### **Les grandes orientations**

*La détermination des grandes orientations constitue l'épine dorsale du plan d'urbanisme car elle établit les lignes directrices de l'aménagement du territoire afin d'atteindre des situations souhaitées. Les grandes orientations définissent la base sur laquelle repose le concept d'organisation du territoire qui guide les interventions retenues dans le plan d'urbanisme en vertu desquelles la municipalité entend intervenir en matière d'aménagement du territoire.*

### **Les grandes affectations**

*Les grandes affectations du sol représentent les composantes physiques du territoire. La détermination des grandes affectations a pour objet de planifier l'organisation des*

---

<sup>1</sup> la consultation publique est obligatoire, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.A.U. A-19.1, art. 95)

principaux pôles d'activités qui caractérise le territoire et traduit dans l'espace les grandes orientations d'aménagement sous-tendant le plan d'urbanisme et retenues par les élus(es) municipaux.

### **Les densités d'occupation**

Les densités d'occupation du sol se définissent comme une mesure quantitative de l'intensité de l'occupation du sol et exprimées sous forme d'un rapport entre des éléments occupant un espace et une unité du territoire.

### **Les voies de circulation et les réseaux de transport**

Le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport permet d'identifier les intentions que la municipalité entend mettre en oeuvre en fonction de l'établissement et la structuration des voies de circulation et des modes de transport (ex.: transport en commun, aérien, ferroviaire, maritime, trafic lourd). En vertu du paragraphe 10 de l'article 1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, une voie de circulation est définie comme étant "tout endroit ou structure affecté à la circulation des véhicules et des piétons, notamment une route, rue ou ruelle, un trottoir, un sentier de piétons, une piste cyclable, une piste de motoneige, un sentier de randonnée, une place publique ou une aire publique de stationnement".

### **Le plan d'urbanisme peut comprendre de façon facultative:**

- les zones à rénover, à restaurer ou à protéger;
- la nature, la localisation et le type des équipements et infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire;
- les coûts approximatifs afférents à la réalisation des éléments du plan;
- la nature et l'emplacement projeté des principaux réseaux et terminaux d'aqueduc, d'égouts, d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution;
- la délimitation à l'intérieur du territoire municipal d'aires d'aménagement pouvant faire l'objet de programmes particuliers d'urbanisme;
- la délimitation à l'intérieur du territoire municipal d'aires d'aménagement pouvant faire l'objet de plans d'aménagement d'ensemble conformément aux articles 145.9 à 145.14.

Le choix des composantes facultatives qui sera inclus dans le plan d'urbanisme découlera des orientations établies par le conseil municipal.

### **La méthodologie d'élaboration du plan d'urbanisme**

La production du plan d'urbanisme de la Ville de Beupré s'inscrit dans une démarche de planification visant à résoudre la problématique quant à la justification dans la prise de décision relativement à l'urbanisme et à établir une première vision quant à l'organisation

physique du territoire dans l'optique d'améliorer la qualité de vie et la qualité des interventions.

L'élaboration du plan d'urbanisme tient compte des principales étapes logiques de tout processus de planification, soient l'analyse de l'organisation des composantes physiques du territoire qui vise à définir par le biais d'une lecture du milieu, les règles de composition physique et fonctionnelle de l'espace.

Le service d'urbanisme de la Ville de Beaupré a déposé en 1995 une série de rapport d'inventaire relevant les caractéristiques des fonctions présentes sur le territoire.

Cette étape, réalisée à partir des données du rôle d'évaluation, de documents cartographiques et d'analyses sur le terrain, vise la compréhension du milieu afin d'identifier les potentiels et les contraintes, dégager les principes d'aménagements et vise à supporter les règles d'aménagement contenue dans le plan d'urbanisme.

Une consultation publique a eu lieu en 1993 pour le territoire de la Ville de Beaupré dans le cadre d'un projet de développement régional axé sur la mise en valeur du patrimoine et des atouts propres à la Côte-de-Beaupré.

Lors de cette consultation publique, les participants ont fait ressortir les forces et les faiblesses du milieu, ont exprimé leurs attentes et ont fait part de leurs solutions face aux problèmes. Cette consultation publique a permis de tenir compte des préoccupations de différents intervenants à l'élaboration du plan d'urbanisme.

De plus, des sessions de travail ont été effectuées par le comité consultatif d'urbanisme et le conseil municipal afin de dégager les potentiels, les contraintes, les perspectives de développement et l'image du milieu.

Par ailleurs, dans le cadre de la règle de conformité du plan d'urbanisme et de la réglementation qui en découle avec le schéma de la MRC la Côte-de-Beaupré, une étude du schéma a été effectuée afin de cerner les principes d'aménagement qui concernent le territoire de la Ville de Beaupré.

Ces étapes préliminaires à l'élaboration du plan d'urbanisme ont permis de déterminer les principaux enjeux qui constituent les prémisses d'où découlent les grandes orientations et les moyens de mise en oeuvre sur lequel repose ce plan d'urbanisme.

## **RÈGLEMENT DU PLAN D'URBANISME NO. 964**

### **Dispositions déclaratoires**

## **Titre du règlement**

*Le présent règlement est intitulé « Plan d'urbanisme de la Ville de Beaupré » et portant le no. 964.*

## **Territoire assujéti**

*Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Ville de Beaupré.*

## **But**

*Le but du présent plan d'urbanisme est d'établir les lignes directrices de l'organisation physique du territoire de la Ville de Beaupré afin d'identifier, en fonction des potentiels et des contraintes, les vocations dominantes de chaque partie du territoire de manière à maximiser l'organisation et la structuration du développement de la Ville de Beaupré.*

## **Portée légale du plan et des règlements d'urbanisme**

*Le plan d'urbanisme a une portée légale et est assujéti aux procédures d'approbation à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.*

*L'entrée en vigueur du plan d'urbanisme n'entraîne aucune obligation quant à l'échéance et aux modalités des propositions, des projets ou des moyens de mise en oeuvre quidéveloppables.*

## **Contenu réglementaire du document**

*Seules les chapitres 3, 4, 5 et 6 du présent document constituent, avec les plans d'accompagnement du plan d'urbanisme, le règlement du plan d'urbanisme.*

## **L'entrée en vigueur**

*Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.*

## CHAPITRE 1

### LE PORTRAIT MUNICIPAL<sup>2</sup>

---

#### 1.1 Présentation du territoire à l'étude

*La Ville de Beaupré est l'une des neuf(9) municipalités membres de la MRC la Côte-de-Beaupré. D'une superficie de 22 km<sup>5</sup> et localisée à la fin des basses terres et au début du bouclier canadien, elle est bornée au nord par les municipalités de St-Ferréol-Les-Neiges et St-Joachim, à l'est par le Fleuve Saint-Laurent, au sud par la municipalité de Ste-Anne-De-Beaupré et à l'ouest par les municipalités de Saint-Ferréol-Les-Neiges et Ste-Anne - De-Beaupré (voir plan de localisation).*

#### PLAN 1

#### Localisation

---

<sup>2</sup> L=annexe 3 présente le plan d=analyse du territoire relativement aux principales composantes.

*La Ville de Beupré est située à proximité d'attraits touristiques majeurs, soient la Basilique de Sainte-Anne-de-Beupré, la réserve nationale de faune du Cap-Tourmente, les chutes Sainte-Anne, Jean Larose et les Sept-Chutes et fait partie du circuit touristique de la Côte-de-Beupré avec la présence d'un équipement à caractère international, soit la Station Mont Sainte-Anne.*

*De plus, la Ville de Beupré se trouve localisée d'une façon stratégique dans l'axe Québec, Charlevoix et Côte-Nord dont les attraits économiques et touristiques sont très importants sans négliger sa proximité avec la région métropolitaine de Québec, soit à une trentaine de kilomètres.*

## **1.2 Historique**

*La formation du territoire de la Ville de Beupré provient du détachement de la partie est de Sainte-Anne-de-Beupré et de la partie ouest de St-Joachim qui étaient séparées par la Rivière Sainte-Anne du Nord. L'arrivée du Moulin (actuellement Abitibi-Consolidated) en 1926 (début de la construction) a provoqué la formation de la Paroisse de Beupré en 1928. Beupré a reçu le statut de ville en 1962.*

*Au début des années 1900 le territoire de la Ville de Beupré, tel que délimité aujourd'hui, comptait neuf (9) habitations implantées le long de l'Avenue Royale qui est la plus vieille route en Amérique du Nord (voir plans à l'annexe 1: évolution du territoire).*

*L'arrivée du Moulin a marqué l'essor de la Ville de Beupré qui lui donne un caractère mono-industriel. La compagnie implante une trentaine de maisons louées aux dirigeants et formant une entité appelé "Town Site". De plus, on assiste à la création du noyau villageois gravitant autour de l'Avenue Royale au nord-ouest de la Rivière Sainte-Anne-du-Nord avec la formation des rues St-Laurent, St-Joseph et St-Louis qui abritait les ouvriers de la compagnie. À la même époque, Beupré se dote des services d'aqueduc et d'égouts.*

*Beupré a connu une période stagnante au niveau de son développement du début de la crise économique jusqu'à la fin de la seconde guerre mondiale.*

*La période d'après guerre et ce jusqu'en 1964, marque une forte croissance du développement du territoire où le nombre de maisons a presque doublé. Au milieu des années cinquante, on assiste à la construction du Boulevard Ste-Anne. L'organisation physique du territoire se fait autour d'artères importantes et parallèles dans un axe est-ouest soient le Boulevard Ste-Anne et l'Avenue Royale, avec la formation d'îlots orientés nord-sud.*

*Le milieu des années soixante marque le début d'une ère nouvelle pour la Ville de Beaupré. L'acquisition du Mont Ste-Anne par la Ville de Beaupré, qui entreprend l'implantation d'infrastructures récréatives fera en sorte que le caractère industriel de la Ville sera complété par un caractère récréo-touristique avec de nouvelles retombées économiques.*

*Au tournant des années soixante-dix, le Gouvernement du Québec acquiert le Mont Ste-Anne et le développe tel qu'il apparaît aujourd'hui. En 1977, il y a la construction du Boulevard Beau-Pré en remplacement de l'ancienne route de Saint-Ferréol, qui mènera au développement du haut secteur de Beaupré. On voit apparaître des développements résidentiels donnant un caractère banlieusard au milieu et la construction d'unités de condominiums en projet intégré qui se greffe à la périphérie ouest de la nouvelle route.*

*Lorsque le gouvernement a acquis le Mont Ste-Anne, il a introduit la Loi sur les environs du parc du Mont Ste-Anne qui soustrayait ce territoire des règlements de zonage et de construction des municipalités de Saint-Ferréol-Les-Neiges, de Ste-Anne-de-Beaupré, de Saint-Joachim et de la Ville de Beaupré. Donc, la Ville de Beaupré n'avait pas une juridiction sur le développement du territoire du Parc du Mont Ste-Anne. Toutefois, suite à la vente en août 1994 du Mont Ste-Anne à des intérêts privés, le 20 juin 1996 le Gouvernement abrogeait l'article 6 de la Loi afin de soumettre le territoire du Mont Ste-Anne à la réglementation d'urbanisme des municipalités touchées.*

*La Station Mont Ste-Anne représente un élément structurant pour la Ville de Beaupré et la région. Le développement du territoire local et des environs sera influencé par le niveau de développement de la Station Mont Ste-Anne. À cet effet, il importe d'améliorer l'organisation et la qualité du village touristique de la Station Mont Ste-Anne et d'augmenter la diversification des activités récréatives afin de renforcer le caractère d'une ville sportive, de nature et de santé.*

### **1.3 Profil démographique et socio-économique**

*L'analyse des données de statistique Canada, dont les relevés sont à l'annexe 2, révèle qu'en 1996, la population résidente permanente s'élevait à 2811, soit une augmentation de 4.7% par rapport à 1991. De 1976 à 1991, la population totale de la Ville de Beaupré n'a cessé de décroître comparativement à celle de la MRC de la Côte-de-Beaupré qui a connu une augmentation.*

*L'évolution de la population pour la Ville de Beaupré selon les groupes d'âges permet d'observer le vieillissement de sa population. En effet, on remarque une augmentation constante du groupe d'âge 55 ans et plus, le maintien de l'importance relative des groupes 0-4 ans et 25-54 ans et une baisse très significative des jeunes de 5 à 14 ans.*

*De plus, la Ville de Beaufré compte en 1996 une population saisonnière s'établissant à 811 personnes, soit une augmentation de 30% par rapport à sa population permanente. La Ville de Beaufré subit des écarts démographiques relativement importants directement reliés à la présence du Mont Sainte-Anne.*

*Au niveau du nombre de ménage, on observe une augmentation constante depuis 1976. Cette constatation se reflète non seulement au niveau de la Ville de Beaufré mais également au niveau régional et provincial. Pour la même période, le nombre moyen de personnes par ménage tend à diminuer d'une façon constante. De plus, la taille des ménages tend à diminuer. Ce phénomène se traduit par une augmentation des ménages composés d'une à trois personnes alors que la taille des ménages de 4 personnes et plus tend à diminuer.*

*Au niveau du revenu des ménages, on observe pour la Ville de Beaufré une diminution de la proportion des ménages ayant un revenu de \$15 000 et moins, passant de 25% en 1981 et 1986 à 13% en 1991. Pendant la même période, on observe une forte baisse du nombre de ménages ayant des revenus entre \$15 000 et \$39 000, alors que les ménages qui ont un revenu de \$40 000 et plus ont plus que triplé. On constate également que le revenu moyen des ménages à Beaufré est plus élevé comparativement au reste de la province.*

*La Ville de Beaufré et la MRC la Côte-de-Beaufré ont connu une variation semblable de leurs taux d'activité et de chômage. En effet, on observe une hausse notable entre 1976 et 1981 pour atteindre un niveau relativement stable entre 1981 et 1986. Par contre, le taux de chômage de la MRC est plus élevé, soit 16% comparativement à 13% pour la Ville de Beaufré et le reste de la province. Or, le profil de la population active et le taux de chômage est à peu près identique à celui de la province.*

*La connaissance de ces données dans le processus de planification permet de tenir compte du contexte où l'on observe notamment un vieillissement de la population, une réduction de la taille des ménages, une augmentation du revenu des ménages, des taux d'activités et de chômage relativement stable et une dénatalité qui n'assure plus le renouvellement de sa population. Ces données reflètent la réalité socio-démographique et économique du territoire et permettent d'établir des liens entre le vieillissement de la population et le marché du logement, la taille des ménages et le type de construction, l'orientation géographique des nouveau ménages et la demande de logement, l'offre et la qualité des services publics et des équipements, les coûts directs et indirects imposés par les nouveaux résidents et l'importance relative de la population saisonnière en fonction des périodes d'achalandage.*

## **1.4 L'environnement naturel**

### **Le réseau hydrographique**

*La présence d'éléments naturels variés caractérise l'environnement du territoire de la Ville de Beaupré.*

*Le Fleuve Saint-Laurent est sans contredit l'élément naturel le plus marquant de l'histoire. Pourtant, sa présence suscite peu d'intérêt, alors que c'est un élément à fort potentiel écologique et récréatif.*

*Le manque d'intérêt pour le fleuve s'explique en partie par la présence de barrières physiques telles la voie ferrée, le parc industriel, les constructions le long de l'Avenue Royale à l'est de la Rivière Ste-Anne-du-Nord, les accès limités et aucune signalisation. De plus, la qualité de l'eau du fleuve est détériorée et ne permet pas la baignade. Toutefois, il faut espérer que l'entrée en fonction d'usines de traitement des eaux fera en sorte que la qualité de l'eau s'améliorera afin de redonner à la population une utilisation récréative.*

*La Ville de Beaupré a procédé au réaménagement d'une rampe de mise à l'eau à l'embouchure de la Rivière Sainte-Anne du Nord. Toutefois, la problématique des marées du Fleuve Saint-Laurent fait en sorte que les plaisanciers ont accès au fleuve uniquement durant les hautes marées.*

*En plus de la présence du fleuve, la Ville de Beaupré est traversée par la rivière Sainte-Anne-du-Nord qui passe en plein coeur du noyau urbain.*

*Le long de cette rivière, il y a la présence d'une plage, accessible via la rue des Érables, d'une île privée et abandonnée, soit l'îlet Blouin et la rivière Jean Larose et ses chutes.*

*Toutes ces richesses naturelles ne sont pas mises en valeur et sont peu exploitées, à cause entre autre de la configuration du développement, un manque de visibilité, une accessibilité déficiente pour certains de ces éléments et une qualité de l'eau détériorée.*

*Ces éléments ont d'ailleurs été relevés dans le schéma d'aménagement de la MRC la Côte-de-Beaupré comme secteurs qui méritent une attention particulière et par conséquent, forment des zones d'intérêt esthétique et écologique à préserver et à mettre en valeur dans le respect de leur nature.*

*De plus, le schéma de la MRC la Côte-de-Beaupré identifie les berges de la rivière Sainte-Anne-du-Nord à Beaupré comme zone inondable et des normes minimales concernant la construction et le lotissement doivent en outre être respectées.*

## **Le couvert forestier**

*Le couvert forestier est prédominant sur l'ensemble du territoire. Ce milieu forestier appartient en majeure partie à des propriétaires privés et n'a jamais fait l'objet, au cours de l'histoire, d'une exploitation commerciale ou industrielle. On remarque depuis 1996 que certains propriétaires désirent tirer davantage profit de la richesse présente sur leur propriété en participant au programme de mise en valeur de la forêt privée.*

*Il importe pour la Ville de Beupré de contrer les déboisements abusifs en s'assurant d'une saine gestion de la forêt afin de protéger cette ressource tout en encourageant la mise en valeur du couvert forestier.*

*La MRC la Côte-de-Beupré a, au cours de l'année 1996, adopté une réglementation dans le but de protéger la forêt privée contre les interventions abusives. L'application de ce règlement se limitant à certaines aires d'affectation, il serait souhaitable que des dispositions réglementaires soient adoptées sur l'ensemble du territoire de la Ville de Beupré.*

*De plus, des mesures devraient être envisagées afin d'intégrer les projets de développement au milieu naturel.*

## **Le relief et la nature des sols**

*Les terrains en pente constituent une importante partie du territoire de la Ville de Beupré. Dans certaine partie du territoire, le relief est très accidenté et demande une attention particulière afin de limiter les interventions qui pourraient compromettre le milieu récepteur.*

*Dans le secteur nord ouest délimité par les rivières Sainte-Anne-du-Nord et Jean Larose, les limites du Mont Sainte-Anne et la limite ouest de la ville, le territoire est constitué de trois plateaux marqués par des escarpements à forte dénivellation.*

*La vallée des rivières Sainte-Anne-du-Nord et Jean Larose présente un profil particulier où apparaît des plaines séparées par des dénivellations très prononcées. Ce milieu offre des perspectives visuelles exceptionnelles qui doivent être mises en valeur.*

*La nature du sol du territoire repose sur des roches sédimentaires tels le grès, le calcaire et le shale qui sont favorables à la construction. Toutefois, pour certaines parties du territoire identifiées dans le rapport d'inventaire sur l'aménagement des terrains en pente, des analyses plus approfondies devront être nécessaires afin de s'assurer qu'elles possèdent toutes les caractéristiques voulues pour l'établissement de construction.*

## **1.5 L'organisation physique du territoire**

### **1.5.1 Le milieu urbanisé**

*Le milieu urbanisé occupe une faible superficie, soit environ 15% du territoire .*

*Le territoire de la Ville de Beaupré présente un noyau urbain concentré dans le quadrilatère suivant: à partir de l'entrée ouest de la Ville (Boul. Ste-Anne) jusqu'au pont de la route 138 de la Rivière Sainte-Anne-du-Nord et délimité au sud par le Fleuve Saint-Laurent et au nord par le plateau de la route 360.*

*Ce noyau urbain est constitué de pôles d'usages bien définis qui donne un caractère structurant sur l'organisation du territoire. L'amalgame des fonctions résidentielle, commerciale, industrielle, institutionnelle et les équipements de loisirs et de récréation présentes dans ce noyau donne un caractère autonome à la Ville de Beaupré.*

*Toutefois, le secteur central ou "le centre-ville" défini sur l'Avenue Royale entre les rues Côté et St-Jean-Baptiste a perdu de son caractère et ne constitue plus un pôle d'attraction. Plusieurs facteurs expliquent la situation entre autre la construction de la route 138, l'aménagement du carrefour à la jonction des routes 138 et 360, l'avènement des commerces à grandes superficies et les entreprises familiales qui n'ont plus de relève.*

*La trame urbaine du noyau est continue et montre peu d'espace vacant. L'alignement des bâtiments est très rigide et les terrains n'ont pas une grande superficie. Au niveau morphologique, les bâtiments ont en majorité deux (2) étages et caractérisent un développement à l'échelle humaine.*

*Autour du noyau urbain se greffent les cellules de développement résidentiel et commercial suivantes:*

- Arthur Cooper et Van Brussel - chemin de la Rivière;*
- le Domaine de la Croix;*
- la Seigneurie;*
- le secteur Dupont, des Outardes;*
- des Boulevards Beau Pré et Bélanger;*
- les secteurs de Villégiature comprenant les condominiums et le village touristique du Mont Ste-Anne.*

*L'expansion urbaine devrait graviter à court et moyen terme autour de ces secteurs en évitant le développement parcellaire qui est très coûteux en terme de services publics.*

## 1.5.2 Les fonctions du territoire

### Résidentielle

La fonction résidentielle représente la principale utilisation du sol des secteurs construits. En 1995, elle occupait une superficie d'environ 130 hectares, soit près de 40% de l'ensemble des affectations présentes sur le territoire.

La fonction résidentielle est concentré dans le quadrilatère formé à l'ouest par la rue Simard, au nord par la rue Roland, à l'est par la rue des Érables et au sud par la voie ferrée. Comme il a été mentionné dans le chapitre précédant, des développements résidentiels se greffent en tentacule autour de ce noyau.

Elle se caractérise par un grand nombre d'unité de condominiums et la prédominance de l'habitation de faible densité, soit l'habitation de type unifamilial isolé ou jumelé. Toutefois, la superficie occupée par le type d'habitation unifamiliale isolée ou jumelée occupe près de 65 % de la superficie totale résidentielle (voir tableau).

**TABLEAU 1: Inventaire des catégories de logements, 1995**

<b>CATÉGORIE RÉSIDENTIELLE</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>%</b>	<b>SUPERFICIE DES TERRAINS ha</b>	<b>%</b>	<b>DENSITÉ log/ha</b>
condominium	797	47.5	13.79	10.4	58
unifamilial isolé/jumelé	665	39.7	85.45	64.8	8
bifamilial	113	6.7	10.99	8.3	10
3 logements	14	0.8	1.12	0.9	13
4 logements	8	0.5	0.47	0.4	17
5 logements	2	0.1	0.25	0.2	8
6 à 9 logements	5	0.3	0.45	0.3	11
chalets - maison de villégiature	45	2.7	16.22	12.3	3
maisons mobiles	23	1.4	1.99	1.5	12
habitations en commun	1	0.1	0.83	0.7	1
autres	4	0.2	0.23	0.2	17
<b>TOTAL</b>	<b>1677</b>	<b>100</b>	<b>131.79</b>	<b>100</b>	<b>13<sup>3</sup></b>

Source: rôle d'évaluation foncière, Ville de Beaupré

La densité moyenne de la fonction résidentielle correspond à 13 logements à l'hectare. Cette densité n'est pas différente dans le noyau urbain. La Ville de Beaupré aurait avantage à augmenter la densité de son noyau compte-tenu du contexte démographique et économique à laquelle elle fait face tout en permettant une meilleure rentabilité des services publics et de ses équipements communautaires déjà en place.

<sup>3</sup> Représente la densité moyenne de la fonction résidentielle sur tout le territoire de la Ville de Beaupré

Au cours des cinq dernières années, le nombre de mises en chantier résidentielles est demeuré relativement stable, soit une moyenne d'environ 9 par année pour une moyenne de 13 logements créés annuellement. Toutefois, près du tiers de ces logements créés ont été des condominiums qui correspond à des transformations de bâtiments déjà existants.

**TABEAU 2: Nombre de mises en chantier résidentielles et unités de logement créées dans les cinq dernières années.**

TYPE D'HABITATION	1992		1993		1994		1995		1996		TOTAL	
	#	unités de log. créées	#	unités de log. créées	#	unités de log. créées	#	unités de log. créées	#	unités de log. créées	#	unités de log. créées
unifamilial isolé	11	11	5	5	9	9	5	5	9	9	39	39
unifamilial jumelé					1	2					1	2
bifamilial en rangée											--	--
multifamilial									2	2	2	2
condominium	1	18			2 <sup>3</sup>	15					3	23
<b>TOTAL</b>	<b>12</b>	<b>29</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>12</b>	<b>26</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>45</b>	<b>66</b>

Source: compilation, service d'urbanisme, Ville de Beaupré

<sup>3</sup> ces deux mises en chantier correspondent à des transformations au bâtiment existant.

Dans la plupart des nouvelles mises en chantier c'est pour un propriétaire occupant permanent, à l'exception des condominiums. Donc, il n'y a pas de surplus de logements créé qui pourrait se traduire par un déséquilibre entre l'offre et la demande. Ce constat permet d'établir une tendance du marché résidentiel à Beaupré à l'effet que les nouveaux arrivants sont des propriétaires occupants et que la construction de logements multiples ne répond pas nécessairement aux besoins du marché.

Quant au marché du condominium, le territoire se caractérise par une proportion plus forte de ce type d'habitation par rapport aux autres catégories d'habitation dans une proportion d'environ 48%. Toutefois, le taux d'occupation pour des résidents permanents atteint seulement 5%, ce qui démontre que l'offre de ce type d'habitation est pour une clientèle touristique. De plus, la répartition spatiale des condominiums s'est faite surtout à l'extérieur du territoire de la Station Mont Sainte-Anne dans un rayon de 2 km. Cet étalement n'a pas favorisé la concentration à la base de la montagne qui normalement devrait être le centre névralgique du secteur. Il importe de trouver un équilibre suivant les tendances et les caractéristiques du marché, propre à la Ville de Beaupré. Le marché du condominium est peut-être saturé sur le territoire surtout à l'extérieur du noyau villageois de la Station Mont Sainte-Anne. Ainsi, les orientations et les objectifs de développement doivent tenir compte de la réalité actuelle et projetée pour les projets résidentiels futurs. La Ville de Beaupré est caractérisée par une bonne diversité de ses différentes affectations. Il s'avère important d'analyser les valeurs imposables en fonction des différentes affectations afin de rechercher un équilibre budgétaire pour éviter qu'il n'y ait

une trop forte pression sur l'imposition des propriétés résidentielles. Cette connaissance s'avère indispensable dans le processus de planification pour la détermination d'orientation portant sur la vocation future de la Ville de Beaupré. En effet, la Ville de Beaupré a un avantage marqué sur plusieurs villes environnantes avec la présence d'industries, d'hébergement touristique et d'équipements récréatifs. Si la ville recherche une image distinctive ou désire se doter d'un créneau particulier, il est essentiel de considérer les sources de taxation.

**TABLEAU 3: Valeurs imposables en fonction des différentes affectations, 1995**

<b>CATÉGORIE D'AFFECTATION</b>	<b>POURCENTAGE DE LA VALEUR FONCIÈRE IMPOSABLE %</b>
Résidentielle	55.9
industries manufacturières	7.9
transports, comm., services publics	0.3
commerciale	8.0
services	2.7
culturelle, récréative et de loisirs	18.1
agriculture	0.4
terrains vacants	7.5

Source: sommaire du rôle d'évaluation foncière, 1995

Le tableau 3 montre le rapport de la valeur imposable en fonction des différentes affectations. La fonction résidentielle représente dans une proportion de 56% la source la plus élevée de la valeur foncière imposable. Compte-tenu des caractéristiques du territoire, il est normal que la fonction résidentielle ait le taux le plus élevée. Il est important de mentionner que ce pourcentage est relativement bas, ce qui est un avantage comparativement à plusieurs villes du Québec, entre autres les villes de la communauté urbaine de Québec où le pourcentage moyen de la valeur foncière imposable de la fonction résidentielle est de 66%.

Cette donnée montre que le fardeau fiscal de la municipalité ne repose pas uniquement sur les propriétés résidentielles. Par contre, pour garder cet équilibre, il est primordial de consolider certaines affectations qui vont encourager par le fait même l'autonomie de la Ville de Beaupré et solidifier l'équilibre budgétaire.

### **Commerciale et de services**

*Les fonctions commerciales et de services représentent des activités économiques essentielles à la vitalité d'une ville compte-tenu que ces activités répondent à des besoins pour les populations locales et régionales et confèrent une certaine autonomie.*

*Les activités commerciales et de services occupent une part importante dans l'économie de la Ville de Beaupré et donnent un caractère structurant sur l'organisation du territoire étant concentrée à l'intérieur de deux pôles, soient à l'entrée ouest de la ville (route 138) et sur l'Avenue Royale entre les rues Côté et St-Jean-Baptiste.*

*Ces activités offrent environ 300 emplois réguliers (temps plein sur une base annuelle) et le nombre d'emploi augmente à environ 400 durant la période estivale et à 600 durant l'hiver.*

*Depuis les trente dernières années, le secteur commercial de l'Avenue Royale a subi une baisse importante de ses activités commerciales et de services. Durant cette période environ une quinzaine de commerces et de services ont fui ce secteur qui représentait à une certaine époque le coeur de la ville. La Ville de Beaupré a ainsi perdu de sa diversité commerciale et de services qui a un effet déstructurant du centre-ville qui perd de plus en plus de son importance.*

*Une attention particulière devra être portée sur l'aspect physique du secteur commercial à l'entrée ouest de la ville qui ne véhicule pas une image favorable et distincte. Ce secteur représente la porte d'entrée de la ville et devrait se démarquer tant au niveau de la qualité physique des constructions qu'au niveau de la qualité de l'environnement humain (pollution visuelle avec la présence d'une multitude d'enseigne, mauvaise identification des limites de la Ville).*

*Au niveau des services, malgré la présence des deux pôles, on note de façon générale que cette affectation est répartie de façon ponctuelle sur le territoire et partage leur activité avec l'affectation résidentielle. Cette tendance devrait même augmenter compte-tenu du phénomène de plus en plus grandissant du travail autonome qui se tient à l'intérieur d'une résidence. Sur le territoire, ces activités sont limitées à quelques groupes d'usage homogène tels les salons de coiffure et d'esthétique, les compagnies de gestion reliées au condominiums, les dentistes et les notaires.*

*Les activités de nature intensive comme les ateliers de menuiserie, d'usinage, de réparation de véhicules qui se font à l'intérieur des bâtiments secondaires ou l'implantation de machinerie lourde sur un terrain sont très limitées sur le territoire. Ce genre d'activité doit être contrôlé et concentré à l'intérieur de secteur bien défini afin d'éviter les nuisances visuelles, sur le bruit ou environnementales à l'intérieur des zones résidentielles.*

*En ce qui a trait à la Station Mont Ste-Anne, cette dernière représente un équipement récréo-touristique de grande envergure et par le fait même un attrait pour le développement tant au niveau de l'hébergement qu'au niveau commerciale. À l'heure actuelle, les activités commerciales et de services sont très limitées dans ce secteur, mais le potentiel*

de développement est toujours présent. La création d'un pôle commercial d'envergure locale, régionale et touristique est envisageable et souhaitable pour la croissance économique de la région.

La présence de la Station Mont Ste-Anne a des effets d'entraînement sur le développement des secteurs limitrophes. En effet, comme il a été mentionné au chapitre précédent, le marché des condominiums est directement lié à la présence de la Station Mont Ste-Anne et de plus, on note le développement d'un pôle commercial à la jonction de la route 360 et du Boulevard Bélanger qui est situé à l'entrée du territoire de la Station Mont Ste-Anne. Ce secteur doit être complémentaire à ce que l'on pourrait retrouver sur le territoire de la Station Mont Ste-Anne. Les activités déjà présentes soient le service de location de motoneiges, le poste d'essence et dépanneur qui a une desserte locale et régionale représentent le type d'activité de nature extensive qui s'inscrit dans cette complémentarité. Toutefois, pour ce secteur il importe d'assurer une certaine qualité architecturale qui devrait être similaire aux exigences prévues sur le territoire de la Station Mont Ste-Anne.

### **Industrielle**

L'activité industrielle occupe une part importante dans l'économie de la Ville de Beaupré offrant environ 600 emplois dont 500 réguliers.

La Ville de Beaupré a l'avantage de posséder un parc industriel bien défini et concentré à l'intérieur d'un pôle qui a un effet structurant sur l'organisation du territoire. Ce pôle industriel est localisé au sud de la voie ferrée entre la rue Ste-Marguerite à l'ouest jusqu'au lot 365 (en façade de la rue St-Alphonse) à l'est. La présence de ce pôle industriel représente une force au niveau local et régional et permet de diversifier la base de l'économie municipale. De plus, la présence de ce parc industriel permet de concentrer les activités de nature industrielle dans ce pôle et ainsi diminuer les impacts négatifs sur les secteurs résidentiels limitrophes.

Les terrains disponibles pour l'expansion de l'activité industrielle se concentrent dans la portion ouest du parc comprise entre la rue Ste-Marguerite et l'emprise de la route 138. La portion à l'est de la route 138 étant occupé par la papetière Abitibi-Consolidated.

La superficie disponible est d'environ 58 000 m<sup>2</sup>. De cette superficie, la Ville de Beaupré en possède environ 22 000 m<sup>2</sup> ce qui lui donne le pouvoir de participer activement à la consolidation et au développement de son parc industriel. Beaupré a le pouvoir d'assurer une diversité économique et de faire preuve de dynamisme en se positionnant avantageusement dans un monde de plus en plus compétitif.

La principale problématique concerne la desserte du pôle industriel. En effet, la circulation lourde doit emprunter des rues locales desservant des secteurs résidentiels. La Ville de Beaupré a procédé à une étude d'impact pour la construction d'une voie d'accès au parc industriel via le Boulevard Ste-Anne. Toutefois, ce nouveau lien, s'il est accepté par les instances gouvernementales, devrait être prolongé jusqu'à la papetière Abitibi-Consolidated

afin de libérer de toute circulation lourde les rues Prévost et Royale. Une telle infrastructure permettrait d'enrayer les problèmes d'accessibilité au pôle industriel et réduirait les problèmes de circulation lourde à l'intérieur de la municipalité.

### **Institutionnelle et communautaire**

La fonction institutionnelle et communautaire a pour objet une affectation, un groupe d'usage ou un usage ayant trait soit à un équipement administratif municipal, provincial ou fédéral, soit aux établissements et aux propriétés culturelles, religieuses ou de toute autre nature, soit aux services d'éducation, de santé et bien-être.

La ville de Beaupré est bien desservie en terme d'équipement institutionnel et communautaire de base qui lui confère une certaine autonomie et assure un niveau de service exceptionnel pour ses citoyens.

**TABLEAU 4: Inventaire des équipements institutionnels et communautaires**

<b>NATURE</b>	<b>ÉTABLISSEMENTS</b>	<b>ADRESSE</b>	<b>DESCRIPTION</b>	<b>PROPRIÉTÉ</b>
<u>Les équipements scolaires et d'éducation</u>	Académie de Beaupré	4, Fatima	école primaire	Comm. scolaire
	École secondaire MSA	10975, Boul. Ste-Anne	école secondaire	Comm. scolaire
<u>Les équipements de santé et de services sociaux</u>	Accueil Notre-Dame	1, des Érables	centre d'accueil pour personnes âgées	Corporation d'Hébergement
	Foyer Beaupré	11280, Royale	centre d'héberg. pour personnes âgées	Privée

**TABLEAU 4: Inventaire des équipements institutionnels et communautaires (suite)**

<u>Les équipements culturels</u>	Bibliothèque	8, rue Lasalle	bibliothèque et centre d'archives	Ville de Beaupré
	Centre communautaire	3, Fatima	équipem. de garderie salle communautaire salles de réunion associat. des	Ville de Beaupré

	École secondaire MSA	10975, Boul. Ste-Anne	bénévoles Syndicat Club de l'âge d'or  auditorium bibliothèque (réservée aux élèves et employés)	Comm. scolaire
<u>Les équipements de garderies</u>	Garderie La Peluche  Jardin d'enfants Les Frimousses	3, Fatima  3, Fatima	service de garde pour enfants enseignement pré-scolaire	OSBL  OSBL
<u>Les équipements de culte</u>	Église Notre-Dame du Saint-Rosaire  Presbytère  Cimetière	1, Fatima  1, Fatima  1, Fatima	église  presbytère  cimetière	Conseil de la Fabrique  Conseil de la Fabrique  Conseil de la Fabrique
<u>Les équipements municipaux</u>	Hôtel de ville  Service des incendies  Garage municipale  CDER  HLM	216, Prévost  11170, Beaugard  10, Parc industriel  35, Ste-Marguerite  rue des Érables	administ. municipale  protection publique  travaux public  développement économique et régional résidence pour personnes âgées	Ville de Beaupré Ville de Beaupré Ville de Beaupré MRC  Ville de Beaupré
<u>Les équipements et infrastructures touristiques</u>	Hôtel Château Mont Ste-Anne  Hôtel Val -des-Neiges  Condos Val-des- Neiges	500, boul Beau Pré  205, Val des Neiges  203 Val des Neiges	Centre des congrès et salles de réception  salles de réception  salles de réception	Privé  Privé  Privé
<u>Les équipements publics et gouvernementaux</u>	Bureau de poste  Environnement et Faune Québec	11155, Beaugard  11025, Boul Ste-Anne	service postal  Conservation de la faune	Gouv. fédéral  Gouv. provincial

Source: rôle d'évaluation foncière, Ville de Beaupré

La présence sur son territoire d'une garderie, d'un jardin d'enfants, des écoles primaire et secondaire (desservies par la Commission scolaire des Chute-Montmorency), d'un centre communautaire, d'une bibliothèque, des services d'hébergement pour personnes âgées (foyers d'accueil, HLM) qui ont non seulement une desserte locale mais également régionale, fait en sorte que la Ville de Beaupré constitue une ville d'attraction considérable en offrant des services spécifiques et par conséquent forme le pôle régionale.

De plus, la relocalisation éventuelle de l'hôpital sur le territoire de la Ville de Beaupré renforce ce caractère de pôle régional.

La plupart des équipements institutionnels et communautaires sont localisés à l'intérieur du noyau urbain. La concentration de certains équipements forment plusieurs pôles, mais relativement dispersés les uns des autres. Il y aurait intérêt à consolider ces pôles afin d'éviter l'éparpillement des équipements qui, lorsqu'ils sont concentrés, forment des pôles structurant sur l'organisation du territoire.

Au niveau de la capacité d'occupation, l'école primaire Al=Académie de Beaupré accueille environ 270 élèves sur une possibilité de 480 élèves, soit un taux d'occupation de 56 %. La clientèle provient du territoire de la Ville de Beaupré.

Quant à l'École secondaire Mont Ste-Anne son taux d'occupation est d'environ 70 % avec 946 étudiants, alors que sa capacité se situe entre 1200 et 1400.

Suivant les données démographiques, les écoles présentes sur le territoire suffiront à la demande.

### **Les équipements de loisirs, de récréation et de sport**

La fonction "équipements de loisirs, de récréation et de sport" a pour objet, un groupe d'usages ou un usage ayant trait aux équipements relatifs à la récréation extérieure et intérieure en matière de sport, de loisir et de culture.

Le territoire de la Ville de Beaupré offre des potentiels considérables de sites d'activités récréatives relevant autant du domaine public que privé.

Le plus dominant est sans contredit le territoire de la Station Mont Sainte-Anne. Cet équipement reconnu mondialement fait partie du patrimoine et de la richesse de la Ville de Beaupré. Cet équipement offre en plus du ski alpin, le ski de randonnée qui comprend le centre national d'entraînement "Pierre Harvey", des sentiers de vélo de montagne, de motoneige et pédestre, le traîneau à chien, le parapente et le golf. Le territoire de la Station Mont Ste-Anne doit être mis en valeur afin d'accentuer la vocation récréative de destination quatre-saisons tout en préservant son caractère naturel.

Le tableau suivant montre un inventaire complet des équipements de loisirs, de récréation et de sport présents sur le territoire.

**TABLEAU 5: Inventaire des équipements de loisirs, de récréation et de sports**

<b>NATURE</b>	<b>ÉTABLISSEMENTS</b>	<b>ADRESSE</b>	<b>DESCRIPTION</b>	<b>PROPRIÉTÉ</b>
<u>Les équipements de nature extensive</u>	Station Mont Ste-Anne	1000, Boul. Beau-Pré	ski alpin, ski de fond, sentiers de vélo de montagne, pédestre, de	Privée

			<i>motoneiges et de traîneau à chiens, école de ski, de parapente, terrain de golf</i>	
	<i>Rivière et chutes Jean Larose</i>	<i>Mont Ste-Anne</i>	<i>sentier, promontoire</i>	<i>Privée</i>
	<i>Berges du Fleuve Saint-Laurent</i>	<i>rue Ste-Marguerite</i>	<i>zone de conservation</i>	<i>Ville de Beaupré</i>
	<i>Plateau sportif</i>	<i>rue des Érables</i>	<i>chalet des loisirs, terrain de balle, patinoire, terrains de tennis, volleyball et basket-ball, terrains de pétanque et de fer, piscines extérieures, camp de jour, club de kayak Echohamok</i>	<i>Ville de Beaupré</i>
	<i>Plage de la rivière Ste-Anne-du-Nord</i>	<i>rue des Érables</i>	<i>plage</i>	<i>Ville de Beaupré</i>
	<i>Rampe de mise à l'eau</i>	<i>rue Ste-Marguerite</i>	<i>accès au fleuve pour les bateaux de plaisance</i>	<i>Ville de Beaupré</i>
	<i>Ilet Blouin</i>	<i>accès via rue St-Maurice</i>	<i>île vierge</i>	<i>Privée</i>

**TABLEAU 5: Inventaire des équipements de loisirs, de récréation et de sports (suite)**

<u>Les équipements de nature intensive</u>	<i>Aréna</i>	<i>10991, Boul. des Montagnards</i>	<i>patinoire intérieure</i>	<i>Régie inter-municipale</i>
	<i>École secondaire MSA</i>	<i>10975, Boul. Ste-Anne</i>	<i>Salle de conditionnement physique, gymnase(2), terrain de soccer et piste d'athlétisme</i>	<i>Comm. scolaire</i>
	<i>Quillorama</i>	<i>10974 Boul. Ste-Anne</i>	<i>salle de quilles</i>	<i>Privée</i>
	<i>Condos Au Pied du</i>	<i>2, Boul. Bélanger</i>	<i>piscine intérieure</i>	<i>Privée</i>

	<i>Mont</i>			
	<i>Condos Val-des-Neiges</i>	<i>Val-des-Neiges</i>	<i>salle de conditionnement physique, piscine intérieure</i>	<i>Privée</i>
	<i>Hôtel Château MSA</i>	<i>500, Boul. Beau-Pré</i>	<i>piscines intérieure et extérieure</i>	<i>Privée</i>
	<i>Parc route 138</i>	<i>Boul. Ste-Anne</i>	<i>parc de détente peu accessible</i>	<i>Ville de Beaupré</i>
	<i>Parc chemin de la Rivière</i>	<i>Chemin de la Rivière</i>	<i>observation des oiseaux</i>	<i>Ville de Beaupré</i>
	<i>Parc des Goélands</i>	<i>rue des Goélands</i>	<i>terrain de basket, patinoire extérieure</i>	<i>Ville de Beaupré</i>

Source: rôle d'évaluation foncière et compilation, Service d'urbanisme, Ville de Beaupré

*La rivière Sainte-Anne-du-Nord et sa plage, la rivière Jean Larose et ses chutes, le fleuve, la marina et l'îlet Blouin représentent des sites d'activités de plein air exceptionnels. Cependant on constate des lacunes dans la protection et la mise en valeur de ces aires récréatives et l'absence de circuits récréatifs reliant ces divers sites d'intérêt.*

*Le plateau sportif représente un équipement majeur desservant la population locale où se concentre un terrain de balle, une patinoire extérieure, les terrains de tennis, volley-ball et de basketball, la piscine extérieure, les terrains de pétanques et de fers, le chalet des loisirs, le club de kayak AEchohamok, le départ de la piste de ski de fond Robert Giguère et représente le lieu où se déroule le camp de vacances pour les jeunes. La gestion de cet équipement relève du domaine privé et de l'implication de certains bénévoles.*

*La présence de l'Aréna de la Côte-de-Beaupré (régie intermunicipale) sur le territoire représente un avantage pour les résidents locaux et renforce le caractère de pôle régional. De plus, l'école secondaire Mont Ste-Anne offre le programme sport-étude et possède des équipements sportifs et culturels qui devraient être mis à la disposition des clientèles locales et régionales.*

*En plus des équipements relevant du domaine public, le territoire est desservi par des services fournis par l'entreprise privée. En effet, on note la présence d'une salle de quilles et plusieurs ensembles de copropriété fournissent autant à la population touristique qu'à la population locale les équipements tels piscines intérieures et/ou extérieures, centre de conditionnement physique et terrain de jeux.*

*Les principales interventions en matière d'équipements récréatifs, de loisirs et sportifs relèvent de diverses autorités. Par conséquent, la Ville de Beaupré a avantage à développer des ententes avec la commission scolaire, l'entreprise privée et d'autres*

*municipalités afin de rentabiliser les équipements présents sur le territoire qui pourront profiter aux populations locale, régionale et touristique.*

*Au niveau des parcs et espaces verts de desserte locale, la Ville de Beaupré compte trois(3) parcs aménagés et localisés en périphérie du noyau central. Ce genre de parc représente le poumon d'un milieu urbanisé et un espace vital permettant d'augmenter la qualité de vie des résidents. De plus, la Ville de Beaupré possède quatre (4) terrains non aménagés pour fins de parc.*

*L'analyse sectorielle démontre un manque en parcs et espaces verts dans le noyau central. Les espaces récréatifs communautaires doivent répondre à un besoin de la population en fonction de la densité de population des différents secteurs.*

*La Ville de Beaupré désire, en vertu des dispositions des règlements de zonage et de lotissement sur les parcs, terrains de jeux et espaces naturels que lui confère la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, protéger et mettre en valeur certains éléments naturels et certains parcs dans le but de renforcer son caractère récréatif.*

*Ainsi, une politique de parcs et d'espaces naturels devra être élaborée afin d'orienter la planification concernant l'implantation et l'aménagement de ces espaces dans les secteurs construits ou en développement en fonction d'une approche globale qui devra tenir-compte de l'accessibilité et de l'interrelation entre les différents éléments tels, les milieux humides, les zones inondables, les sentiers de randonnée (piéton, cyclable, motoneige, ski de randonnée) et les espaces récréatifs de nature locale et régionale.*

## **Agricole**

*Sur le territoire de la Ville de Beaupré on retrouve un seul producteur agricole exploitant reconnu et protégé par la Loi sur la protection du territoire agricole. Le territoire agricole reconnu se trouve à l'extrémité est de la ville au sud de la voie ferrée et couvre deux propriétaires fonciers.*

*La Ville de Beaupré n'est pas reconnue pour ses activités agricoles comme le sont certaines municipalités avoisinantes et de ce fait, la politique locale ne devrait pas être modifié de façon à dynamiser les activités agricoles.*

*À court terme, la situation actuelle ne représente pas une problématique pour la Ville de Beaupré compte-tenu de la teneur des activités qui y sont pratiquées (activités agricole maraîchère).*

*Toutefois, à plus ou moins long terme et ce, compte-tenu des types d'activités agricoles autorisées (à titre d'exemple les fermes d'élevage), l'activité agricole pourrait devenir une problématique, sauf s'il était reconnu à l'intérieur du schéma de la MRC la Côte-de-Beaupré des endroits spécifiques favorisant ou interdisant certains types d'activités agricoles selon le territoire. Par conséquent il serait souhaitable d'établir des catégories*

*d'usages agricoles en fonction des potentiels propres à chaque municipalité membre de la MRC.*

*Au niveau du zonage actuel, le territoire reconnaît quatre autres zones affectées au domaine agricole. Ces zones sont considérées comme de simples réserves foncières à des fins urbaines. Le domaine agricole doit être une fonction distincte intégrée à l'organisation générale du territoire. De fait, il ne doit pas être considéré comme un espace résiduel ou comme une simple réserve foncière à des fins urbaines.*

*Ces zones ne sont pas reconnues et protégées par la Loi sur la protection du territoire agricole. Elles se localisent dans la partie nord-ouest de la municipalité et sont considérées comme des secteurs à fort potentiels de développement. La planification de ces zones doit considérer les potentiels de développement pour des fins d'expansion urbaine à long terme. Par conséquent, différents outils de planification peuvent être envisageable pour ces parties du territoire, tels les plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) ou les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.A.).*

## **1.6 Les principales voies de circulation et le réseau routier**

*La hiérarchisation du réseau routier a des conséquences sur le développement du territoire. La présence d'une autoroute, d'artères principales et collectrices favorisent l'accessibilité à différentes parties du territoire. Ainsi, les affectations du sol autorisées vont varier en fonction du type de routes que l'on retrouve. De plus, les critères d'aménagement vont différer en fonction de la localisation de certains types de routes.*

*Les parties du territoire urbanisé de la Ville de Beaupré sont bien desservies en terme d'infrastructure routières. Le réseau routier de la Ville de Beaupré se caractérise par la présence de trois types d'artères:*

- **routes principales** qui représentent des artères à grand débit de circulation et qui relie des destinations majeures;*
- **routes collectrices** qui représentent des artères reliant une route principale;*
- **routes locales** qui desservent des ensembles résidentiels, commerciaux, industriels, etc..*

*Le réseau routier de la Ville de Beaupré est structuré dans l'axe est-ouest par deux artères principales, soient la route 138 (Boulevard Ste-Anne) et l'Avenue Royale. Dans l'axe nord-sud, la route 360 (Boulevard Beau-Pré) représente une artère principale menant aux développements de la partie nord de la Ville et à la Station Mont Ste-Anne. Il importe de prévoir des nouveaux liens routiers pouvant desservir les secteurs de développement potentiels dans la partie nord-ouest du territoire.*

*Le réseau comprend également des routes collectrices, soient:*

- les rues Côté, St-Louis et Prévost reliant les artères principales de la route 138 et de l'Avenue Royale;
- la rue St-Jean-Baptiste qui relie les trois artères principales;
- la rue Dupont, les Boulevards Bélanger et Valmont qui relient les quartier résidentiels limitrophes à la route 360.

*Par sa localisation, c'est-à-dire dans le corridor C.U.Q. - Charlevoix - Côte-Nord, ainsi que par la présence d'équipements récréatifs majeurs et d'un parc industriel, la Ville de Beaupré subit les conséquences d'un débit de circulation énorme par voie de camionnage et de véhicules automobiles. En effet, la route 138 représente la seule voie de circulation pouvant relier l'est du Québec par la rive-nord, l'Avenue Royale dessert le parc industriel et l'Abitibi-Consolidated, via la rue Prévost, ainsi que la municipalité de St-Joachim et la route 360 dessert la Station Mont Saint-Anne, la municipalité de Saint-Ferréol-Les-Neiges et peut desservir la municipalité de St-Tite-des-Caps.*

*Au niveau local, le fait que le camionnage doit emprunter des routes collectrices à caractère résidentiel constitue une nuisance pour la qualité de vie des résidents de ces secteurs. Il s'avère primordial de trouver des solutions adéquates pour résoudre les problèmes de circulation lourde et des nuisances que cela entraîne tout en maintenant ou consolidant les activités industrielles présentes sur le territoire. La Ville de Beaupré a entrepris des démarches auprès des instances gouvernementales concernées afin de promouvoir l'ouverture d'une route desservant le parc industriel au sud de la route 138 jusqu'à Sainte-Anne-de-Beaupré. De plus, il serait avantageux d'envisager une desserte conjointe entre la circulation lourde et le train au niveau du pont de chemin de fer passant au dessus de la rivière Ste-Anne-du-Nord et desservant le site de l'Abitibi-Consolidated.*

*La construction de la route 360 et l'échangeur à la jonction de la route 138 a eu des répercussions néfastes sur la portion commerciale du centre-ville de Beaupré créant un problème d'accessibilité et par le fait même est une des causes du dépérissement de l'activité commerciale de ce secteur. Le choix d'améliorer l'accessibilité au secteur central par des mesures touchant directement les infrastructures routières ou l'amélioration de la signalisation sera déterminé par le choix de vocation du secteur centrale.*

*Une problématique touchant les rues locales ressort de l'analyse à l'effet qu'on retrouve environ 26 voies sans issues sur le territoire.*

*Ce constat met en évidence certains développements linéaires qui affecte la rentabilité des infrastructures d'utilités publiques. De plus, ces rues ne sont pas conçues suivant des normes minimales qui assureraient un meilleur fonctionnement. Il ressort également une problématique au niveau de l'entretien, surtout durant la période hivernale où les camions d'entretien doivent faire marche arrière. Une meilleure intégration du réseau devrait permettre d'éviter le plus possible les voies sans issues et diminuer ainsi les coûts excessifs des infrastructures (ex. fin de ligne d'un réseau d'aqueduc et d'égoûts).*

*L'activité de plus en plus grandissante de la motoneige soulève une problématique à l'effet qu'il n'y a aucun encadrement entourant la pratique de cette activité. La Ville de Beaupré désire encourager cette activité en tenant-compte de l'aspect sécuritaire, en reconnaissant un réseau qui minimise les nuisances occasionnées par le bruit et sur la sécurité publique. Des ententes devraient intervenir entre les clubs de motoneiges, les différents propriétaires fonciers et les commerçants afin d'intégrer le réseau de motoneige dans le respect du milieu récepteur. De plus, le réseau devrait être intégré et reconnu par le schéma d'aménagement de la MRC la Côte-de-Beaupré.*

## **1.7 Les terrains vacants**

*Le territoire de la Ville de Beaupré présente, en dehors du noyau villageois et des développements linéaires, une vaste superficie de terrains non développés représentant un fort potentiel de développement.*

*La cueillette des données des terrains vacants a permis d'identifier la superficie disponible dans les secteurs non développés, les secteurs en développement non desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égouts, les secteurs en développement "viabilisés" et les secteurs développés (urbanisés) "viabilisés".*

*La plupart des terrains vacants non développés et non desservis sont localisés au nord de la route 138 jusqu'à la limite sud du territoire de la Station Mont Ste-Anne et représentent une superficie d'environ 480 hectares. Ces terrains représentent un fort potentiel de développement. En effet, l'expansion urbaine du territoire n'aura d'autre choix que de tendre vers ces secteurs, d'où l'importance d'une bonne planification.*

*Le développement de ces terrains vacants doit se faire en fonction d'une approche globale de développement en tenant compte des infrastructures publiques telles les rues (détermination des types de rues, volonté ou non d'ouvrir des voies de circulation, localisation des principales voies de circulation, etc...) et les réseaux d'aqueduc et d'égouts. Il s'avère nécessaire d'établir des priorités afin de contrôler l'expansion urbaine entre autre favoriser le développement des terrains facilement desservables adjacents aux milieux déjà construits en évitant les développements parcellaires et ponctuelles en zone périphérique. À cet effet, le périmètre d'urbanisation pourrait être réduit afin de mieux contrôler le développement ou encore établir des normes par rapport à une distance maximale des secteurs desservis.*

*Le tableau 6 montre la superficie des terrains vacants des secteurs non développés, en développement desservis ou non par les réseaux d'aqueduc et d'égouts et les secteurs urbanisés. Il distingue la superficie des terrains cadastrés et ceux non cadastrés. On note 38 terrains cadastrés pour une superficie totale d'environ 1.75 ha alors que les terrains non cadastrés ont une superficie d'environ 33 ha. L'ensemble de ces terrains représente le meilleur potentiel pour la consolidation du milieu et la rentabilisation des divers réseaux. En effet, ces terrains sont localisés dans les zones adjacentes aux secteurs déjà*

développés. L'effort de consolidation doit donc favoriser ces secteurs afin de maximiser leur développement.

**TABLEAU 6: Superficie des terrains vacants**

SECTEURS	SUPERFICIE TOTALE TERRAINS CADASTRÉS		SUPERFICIE RÉSIDUELLE TERRAINS NON CADASTRÉS (M <sup>2</sup> )
	# de terrains	superficie(m <sup>2</sup> )	
non développé			4 812 251 (481.2 ha)
en développement (non desservi)	38	17 515	
en développement (desservi)	78	58 484	
urbanisé	45	97 056	
<b>TOTAL</b>	161	173 055 (17.31 ha)	4 846 997 (484.7 ha)

Source: rapport d'inventaire 1995, Service d'urbanisme, Ville de Beaupré

On note 78 terrains cadastrés et desservis pour une superficie d'environ 6 ha qui représentent un fort potentiel de développement. Ces terrains vacants cadastrés et desservis tardent à contribuer aux charges fiscales qui leurs sont rattachés, donc un manque fiscal à gagner.

Le même constat s'applique concernant les terrains vacants des secteurs développés (urbanisés) desservis. Les données du tableau montrent 45 terrains cadastrés pour environ 9.7 ha alors que les terrains non cadastrés ont une superficie d'environ 3.5 ha.

L'analyse des résultats a démontré un fort potentiel de développement des terrains vacants qui représentent une plus grande superficie que la superficie du territoire déjà urbanisé. De plus, les terrains desservis non construits constituent un potentiel permettant la consolidation des milieux urbanisés.

Il s'avère essentiel de déterminer des orientations et des objectifs qui tiennent compte des résultats. Les orientations et les objectifs devront tenir compte de la rentabilité fiscale, de la rentabilisation sociale et économique des investissements publics, mais surtout de la consolidation des zones déjà construites et adjacentes au détriment des zones périphériques. Ainsi, les secteurs propices au développement résidentiel à court et moyen terme se limitent à l'extension des secteurs "Arthur Cooper, Dupont, des Goélands et des Oies Blanches, la Seigneurie et le Domaine de la Croix.

*Il est également essentiel de considérer les capacités excédentaires des réseaux d'aqueduc et d'égouts par les nouveaux développements. Il pourrait s'avérer utile, lors des travaux préparatoires de l'usine de traitement des eaux usées de procéder à l'étude des capacités excédentaires du réseau d'égouts. Les résultats permettraient d'établir une politique qui tient compte des effets réels des capacités excédentaires sur le réseau.*

*Enfin, les nouveaux outils de planification introduits dans la loi sur l'aménagement et l'urbanisme, soient les plans d'aménagement d'ensemble "PAE" (en vigueur en 1987) et les plans d'implantation et d'intégration architecturale "P.I.I.A." (en vigueur en 1989), constituent des instruments favorables au contrôle du développement pour les terrains vacants des secteurs non développés, les secteurs en développement non desservis ou les secteurs déjà construits présentant certaines caractéristiques à préserver. Ces instruments permettent le respect non seulement des dispositions normatives, mais également les aspects qualitatifs. De plus, la loi prévoit un cadre légal pour la municipalité qui peut exiger, comme condition d'approbation, que les propriétaires des immeubles situés dans les zones visées prennent à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements, réalisent le plan dans le délai qu'il impartit et fournissent les garanties financières qu'elle détermine.*

## **CHAPITRE 2**

### **LES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT**

---

#### **2.1 Les enjeux d'aménagement**

*La connaissance du territoire permet de dégager les principaux enjeux d'aménagement. De plus, les séances de remue-méninges effectuées par le comité consultatif d'urbanisme et le conseil de la Ville de Beauré et la consultation publique ont permis d'identifier les principales préoccupations.*

*La détermination des enjeux constitue un bilan de la situation en vue de formuler différentes orientations d'aménagement qui vont guider le développement futur de la municipalité.*

#### **Le milieu urbanisé**

- préserver l'organisation des pôles d'usages ayant un caractère structurant sur l'organisation du territoire en évitant les conflits d'usages;*

- . améliorer l'aspect physique de l'entrée ouest de la Ville;
- . améliorer l'organisation et la qualité du Village Touristique du Mont Ste-Anne par un développement harmonieux à l'échelle humaine de façon à créer un esprit villageois;
- . assurer une planification adéquate pour les terrains vacants à fort potentiel de développement en utilisant des outils de planification favorisant une meilleure intégration et une meilleure qualité des projets;
- . rentabiliser les réseaux d'aqueduc et d'égouts et éviter les développements ponctuels en zone périphérique;
- . augmenter la densité du noyau urbain.

### **Le milieu naturel**

- . optimiser les avantages liés à la présence d'éléments naturels, tels le Fleuve, les rivières Sainte-Anne-du-Nord et Jean-Larose, l'Îlet Blouin et la forêt qui représentent des potentiels sur le caractère récréatif et sur la qualité de vie qu'offre la Ville de Beaupré;
- . protéger ces éléments naturels et favoriser la régénérescence de la forêt;
- . tenir compte du relief particulier du territoire avec la présence des terrains de fortes pentes;
- . assurer une intégration des projets de construction au milieu naturel;
- . la mise en valeur du paysage boisé qui contribue au potentiel visuel et récréatif de la région;

### **Le récréo-touristique**

- . mettre en valeur la localisation de la Ville de Beaupré faisant partie du corridor Québec-Charlevoix-Côte-Nord, et également du circuit touristique de la Côte-de-Beaupré avec la présence d'un équipement récréatif-touristique à caractère international, soit la Station Mont Ste-Anne, et la proximité d'attrait touristiques majeurs, tels le Cap-Tourmente, la Basilique, les Chutes Sainte-Anne, Jean-Larose et les Sept-Chutes;
- . diversifier les activités récréatives afin de renforcer le caractère d'une ville santé offrant la nature et des activités sportives et récréatives;

- . *considérer l'influence du développement du Mont Sainte-Anne qui devrait engendrer une pression pour le développement d'activités reliées au tourisme.*

### **Le réseau routier**

- . *améliorer la sécurité des routes régionales (138 ET 360);*
  - éclairage
  - feux de circulation
  - les accès (aux commerces, aux résidences)
  - améliorer l'aménagement des bordures de routes afin de mieux définir les accès et en limiter le nombre
  - rond-point des routes 138-360
  - diminuer la vitesse de la route 360
  - améliorer la conception de la route 360, tel l'aménagement d'un terre-plein avec aménagement paysagé
- . *améliorer la desserte du parc industriel;*
- . *prévoir une nouvelle desserte pour le haut Beaupré;*
- . *créer un réseau cyclable local et l'intégrer au réseau régional;*
- . *freiner les rues culs-de-sac;*
- . *développer un circuit de motoneige afin d'atténuer les contraintes liées aux déplacements aléatoires sur le territoire;*
- . *regarder les possibilités d'introduire le transport public ferroviaire via le plan de transport de la communauté urbaine de Québec.*

### **Le profil socio-économique**

- . *offrir des logements et des services adéquats en tenant compte du vieillissement de la population;*
- . *préserver la bonne qualité des services dans le respect de la capacité de payer des citoyens;*
- . *augmenter la population à un rythme de croissance acceptable;*
- . *évaluer la rentabilité fiscale des projets de développement;*
- . *maintenir la diversité des fonctions urbaines afin de garder un équilibre dans le partage du fardeau fiscal;*

- . *augmenter le bassin d'emploi.*

### **Vocation et image**

- . *améliorer l'image et se donner une vocation qui reflètent les caractéristiques et les potentiels de la Ville de Beaupré par une stratégie de mise en valeur basée sur le caractère récréatif, naturel, touristique et de pôle économique;*
- . *promouvoir la Ville de Beaupré et ses attraits;*
- . *sensibiliser la population locale sur les retombées économiques que l'activité touristique engendre et pour améliorer l'accueil touristique;*
- . *définir les limites de la ville et produire des messages d'accueil et d'au revoir;*
- . *modifier la perception afin de montrer l'existence de la Ville de Beaupré;*
- . *améliorer la concertation entre les différents organismes privés et publics.*

## **CHAPITRE 3**

### **LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT**

---

#### **3.1 Les grandes orientations d'aménagement**

*La détermination des grandes orientations constitue l'épine dorsale du plan d'urbanisme car elle établit les lignes directrices de l'aménagement du territoire afin d'atteindre des situations souhaitées. Les grandes orientations définissent la base sur laquelle repose le concept d'organisation du territoire qui guide les interventions retenues dans le plan d'urbanisme en vertu desquelles la Ville de Beaupré entend intervenir en matière d'aménagement du territoire.*

*Les grandes orientations retenues dans le présent plan d'urbanisme expriment une volonté d'action que le conseil municipal entend poursuivre quant aux préoccupations à l'égard des vocations, de l'organisation et de la structure du territoire. Elles prennent leur fondement à partir des potentiels et des contraintes d'aménagement, des attentes et des besoins issues des préoccupations exprimées par les différents intervenants.*

*Le tableau 7 présente les grandes orientations de l'aménagement du territoire qui sont accompagnées des objectifs à atteindre et des moyens de mise en oeuvre permettant de concrétiser ces orientations.*

**TABLEAU 7: Les grandes orientations d'aménagement**

THÈME	GRANDES ORIENTATIONS	ORIENTATIONS SECTORIELLES	OBJECTIFS	MOYENS DE MISE EN OEUVRE
<p>LE MILIEU URBANISÉ</p>	<p>Consolider les pôles d'usages qui structures le noyau urbain, à partir de l'entrée ouest de la ville jusqu'au secteur "Arthur Cooper et du Sorbier" à l'est et délimité au sud par le Fleuve Saint-Laurent et au nord par le plateau de la route 360;</p>		<p>-préservier les pôles d'usages qui sont bien définis dans cette partie du territoire;</p> <p>-renforcer le caractère de la Ville de Beaupré comme pôle régional considérant la présence des équipements communautaires, de loisirs, de récréation et de sports;</p> <p>-assurer la rentabilisation économique des investissements publics relativement aux équipements communautaires et infrastructures d'aqueducs et d'égouts;</p> <p>-raffermir les pôles commerciaux, industriels, institutionnels et communautaires;</p> <p>-augmenter la densité résidentielle des secteurs anciens;</p> <p>-diminuer les impacts entre les usages industriels et résidentiels limitrophes;</p> <p>-adapter les tendances du marché de l'emploi en favorisant le travail autonome dans le lieu de résidence suivant certains types d'activités;</p> <p>-préservier la bonne qualité des services dans le respect de la capacité de payer des citoyens;</p> <p>-maintenir la diversité des fonctions urbaines afin de garder un équilibre dans le partage du fardeau fiscal;</p>	<p>-reconnaître dans le plan d'urbanisme les affectations du sol, zonage;</p> <p>-représentation auprès de la MRC et reconnaissance à l'intérieur du schéma de la M.R.C.;</p> <p>-imposition d'une taxe spéciale sur les terrains vacants munis des services d'utilité publique;</p> <p>-affectations du sol; -zonage;</p> <p>-zonage;</p> <p>-zone tampon (zonage); -étude d'impact pour un nouveau chemin d'accès; -participer aux programmes gouvernementaux ou d'organismes sans but lucratif de mise en valeur du milieu;</p> <p>-zonage;</p> <p>-affectations du sol; -zonage -plan d'action pour le développement du parc industriel;</p>

THÈME	GRANDES ORIENTATIONS	ORIENTATIONS SECTORIELLES	OBJECTIFS	MOYENS DE MISE EN OEUVRE
LE MILIEU URBANISÉ		<p>Consolider le développement résidentiel à l'intérieur du noyau urbain;</p> <p>Affermir le pôle commercial du Boulevard Ste-Anne à l'entrée ouest de la ville;</p> <p>Consolider le parc industriel au sud de la voie ferrée;</p>	<p>-rentabiliser le réseau d'infrastructures existant;</p> <p>-favoriser l'utilisation optimale des terrains vacants desservis par le réseaux d'aqueduc et d'égouts;</p> <p>-augmenter la densité d'occupation du sol;</p> <p>-offrir des logements et des services adéquats en tenant compte du vieillissement de la population et de la composition des ménages;</p> <p>-favoriser l'implantation et la diversification de commerces au détail afin de répondre aux besoins de la population locale et touristique;</p> <p>-éviter la multiplication des pôles commerciaux qui pourraient être concurrentiels;</p> <p>-améliorer la qualité physique des constructions localisées à l'entrée ouest de la ville;</p> <p>-favoriser une meilleure intégration des bâtiments et assurer une meilleure qualité au niveau de l'aménagement paysager et de l'affichage;</p> <p>-renforcer la base économique de la Ville de Beaupré;</p> <p>-assurer la vitalité du pôle industriel comme un des éléments structurants de l'organisation du territoire;</p> <p>-faire reconnaître au niveau régional, par l'entremise du schéma d'aménagement, la présence d'un parc industriel à Beaupré;</p> <p>-rentabiliser les terrains appartenant à la Ville de Beaupré;</p>	<p>-imposition d'une taxe spéciale sur les terrains vacants munis de services d'utilité publique;</p> <p>-affectations du sol et densité;</p> <p>-zonage;</p> <p>-zonage;</p> <p>-zonage;</p> <p>-plan d'action;</p> <p>-affectation du sol;</p> <p>-zonage;</p> <p>-P.I.A.;</p> <p>-P.I.A.;</p> <p>-zonage;</p> <p>-attitude proactive afin d'attirer de nouvelles entreprises;</p> <p>-représentation auprès de la MRC;</p> <p>- concertation avec la C.L.D.;</p> <p>-plan d'action pour le développement du parc industriel;</p>

**Les grandes orientations d'aménagement (suite)**

<b>THÈME</b>	<b>GRANDES ORIENTATIONS</b>	<b>ORIENTATIONS SECTORIELLES</b>	<b>OBJECTIFS</b>	<b>MOYENS DE MISE EN OEUVRE</b>
<p>LE MILIEU URBANISÉ</p>	<p>Contrôler l'expansion du développement en périphérie des secteurs construits du territoire;</p>		<p>-favoriser l'implantation d'incubateurs d'entreprises;</p> <p>-densifier et diversifier les types d'industries;</p> <p>-concentrer les activités de nature extensive comme les ateliers d'usinage à l'intérieur de ce pôle;</p> <p>-renforcer l'activité industrielle qui offre une part importante d'emplois;</p> <p>-améliorer le desserte du parc industriel afin d'éviter la circulation lourde dans les secteurs résidentiels;</p> <p>-freiner les développements épars sur le territoire;</p> <p>-rentabiliser les infrastructures et les équipements déjà en place;</p> <p>-réduire les coûts économiques et sociaux;</p> <p>-assurer une planification pour les terrains vacants à fort potentiel de développement en favorisant l'utilisation d'outils de planification permettant une meilleure intégration et une meilleure qualité de projets;</p> <p>-consolider les secteurs déjà construits et adjacents au détriment des secteurs périphériques;</p> <p>-améliorer la qualité architecturale des nouveaux projets de développement;</p>	<p>-construction d'un motel industriel;</p> <p>-zonage;</p> <p>-reconnaître dans le plan d'urbanisme et le schéma d'aménagement la desserte via le boulevard Ste-Anne;</p> <p>-représentation auprès du M.E.F., M.T.Q., Pêches et Océans Canada et Ville de Ste-Anne-de-Beaupré;</p> <p>-établir une politique ou un règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux;</p> <p>-application de l'article 116 de la L.A.U.;</p> <p>-affectations du sol;</p> <p>-établir une politique pour l'extension des services;</p> <p>-P.A.E.;</p> <p>-P.I.A.;</p> <p>-établir une politique pour l'extension des services;</p> <p>-P.I.A.;</p>

**Les grandes orientations d'aménagement (suite)**

THÈME	GRANDES ORIENTATIONS	ORIENTATIONS SECTORIELLES	OBJECTIFS	MOYENS DE MISE EN OEUVRE
<p>LE MILIEU NATUREL</p>	<p>Protéger et mettre en valeur les attraits naturels qui caractérisent le paysage du territoire, tels le couvert forestier, le Fleuve Saint-Laurent, les rivières Sainte-Anne et Jean-Larose;</p>		<p>-contrôler le déboisement, la coupe forestière, et favoriser la régénérescence de la forêt;</p> <p>-protéger les berges des cours d'eau présentes sur le territoire afin d'améliorer la qualité de l'eau et de prévenir la dégradation et l'érosion des rives, du littoral et des plaines inondables;</p> <p>-protéger le paysage boisé qui contribue à la qualité visuelle et au potentiel récréatif;</p> <p>-renforcer la vocation récréative et le caractère d'une ville sportive, de nature et de santé;</p> <p>-intégrer les projets de développement au milieu naturel;</p> <p>-contrôler les impacts visuels et environnementaux des projets de développement;</p> <p>-développer une image de la ville et en faire la promotion basée sur le concept d'une ville santé offrant la nature et des activités sportives et récréatives;</p> <p>-tirer profit de la valeur économique de la richesse naturelle présente sur le territoire;</p> <p>-protéger les terrains de fortes pentes;</p> <p>-améliorer l'accessibilité aux différents sites naturels;</p>	<p>-réglementer (zonage) certains travaux en milieux forestiers (MRC);</p> <p>-règlement de zonage (politique des plaines inondables);</p> <p>-acquisition de terrains découlant d'une politique sur les parcs, terrains de jeux et espaces naturels;</p> <p>-reconnaître dans le plan d'urbanisme les attraits naturels, comme secteurs à mettre en valeur et à protéger;</p> <p>-établir une politique sur les parcs, terrains de jeux et espaces naturels;</p> <p>-P.A.E., P.I.A.;</p> <p>-P.A.E., P.I.A.;</p> <p>-outil de promotion (campagne de promotion);</p> <p>-campagne de sensibilisation via le journal local;</p> <p>-reconnaître dans le plan d'urbanisme les zones de contraintes;</p> <p>-règlement de zonage;</p>

<b>THÈME</b>	<b>GRANDES ORIENTATIONS</b>	<b>ORIENTATIONS SECTORIELLES</b>	<b>OBJECTIFS</b>	<b>MOYENS DE MISE EN OEUVRE</b>
LE MILIEU NATUREL			<p>-préserver le corridor vert de part et d'autre de la route 360 à l'entrée du territoire de la Station Mont Sainte-Anne jusqu'à la rue Beau Mont;</p> <p>-prévoir des percées visuelles et préserver les perspectives visuelle donnant sur des attraits naturels ou des points de vue intéressants;</p>	<p>-affectations du sol; -zonage;</p> <p>-P.A.E., P.I.A.;</p>

**Les grandes orientations d'aménagement (suite)**

<b>THÈME</b>	<b>GRANDES ORIENTATIONS</b>	<b>ORIENTATIONS SECTORIELLES</b>	<b>OBJECTIFS</b>	<b>MOYENS DE MISE EN OEUVRE</b>
<p>LES ACTIVITÉS SPORTIVES RÉCRÉATIVES ET CULTURELLES</p>	<p>Renforcer la vocation de la Ville de Beaupré comme plaque-tournante régionale des sports de plein air et de loisirs récréatifs et culturels;</p>		<p>-mettre en valeur la localisation de la Ville de Beaupré qui fait partie du corridor Québec-Charlevoix-Côte-Nord, et également du circuit touristique de la Côte-de-Beaupré avec la présence d'un équipement récréatif à caractère international, soit la Station Mont Ste-Anne et la proximité d'attrait touristiques majeurs tels le Cap-Tourmente, la Basilique de Sainte-Anne-de-Beaupré, les chutes Sainte-Anne et Jean-Larose et les Sept-Chutes;</p> <p>-favoriser l'implantation d'activités récréatives en relation avec le milieu naturel et développer des activités d'animation;</p> <p>-favoriser l'accessibilité à tous les citoyens aux équipements sportifs et culturels et aux milieux naturels;</p> <p>-stimuler la promotion de la Ville de Beaupré;</p> <p>-accroître les retombées économiques que l'activité touristique engendre;</p> <p>-modifier la perception afin de montrer l'existence de la Ville de Beaupré;</p> <p>-améliorer la concertation entre les différents organismes privés et publics;</p> <p>-améliorer l'organisation et la qualité du Village Touristique de la Station Mont Sainte-Anne par un développement harmonieux en relation avec le milieu naturel environnant afin de créer un esprit villageois et de mettre en valeur la montagne et le domaine skiable;</p>	<p>-campagne de promotion; -établir un concept d'affichage; -concevoir des enseignes souhaitant «la Bienvenue» et «Au revoir»;</p> <p>-implication du service des loisirs et campagne de promotion;</p> <p>-représentation auprès de la Station Mont Sainte-Anne, l'école secondaire Mont Ste-Anne et des gestionnaires des condominiums; -confection d'enseignes directionnelles;</p> <p>-campagne de promotion;</p> <p>-campagne de sensibilisation via le journal local;</p> <p>-campagne de promotion et de sensibilisation; -confection d'enseignes suivant un concept représentatif du milieu;</p> <p>-représentation, agir avec transparence et favoriser les rencontres publiques;</p> <p>-P.A.E. et P.I.A.;</p>

**Les grandes orientations d'aménagement (suite)**

THÈME	GRANDES ORIENTATIONS	ORIENTATIONS SECTORIELLES	OBJECTIFS	MOYENS DE MISE EN OEUVRE
<p><b>LES RÉSEAUX DE TRANSPORT</b></p>	<p>Améliorer la sécurité des routes régionales (138 et 360);</p> <p>Favoriser un réseau véhiculaire hiérarchisé et fonctionnel pour les nouveaux développements;</p>		<p>-réduire les risques d'accidents sur ces artères;</p> <p>-améliorer l'aménagement des bordures de routes afin de mieux définir les accès et en limiter le nombre;</p> <p>-créer une nouvelle desserte pour le parc industriel;</p> <p>-améliorer l'échangeur des routes 138 et 360;</p> <p>-améliorer la desserte pour les véhicules entre le noyau urbain et le haut Beaupré afin de rendre accessible le noyau d'équipements communautaires (polyvalente, aréna, futur hôpital) et les développements futurs;</p> <p>-favoriser un réseau compatible avec la topographie et le milieu naturel;</p> <p>-créer un réseau cyclable local et l'intégrer au réseau régional en reliant le noyau urbain jusqu'à la Station Mont Sainte-Anne afin de renforcer le caractère d'une ville récréative et sportive;</p> <p>-créer des sentiers pédestres en relation avec les ressources naturels présentes sur le territoire;</p> <p>-freiner l'implantation des rues culs-de-sac;</p> <p>-développer un circuit de motoneiges afin d'atténuer les contraintes liées aux déplacements aléatoires sur le territoire;</p> <p>-distinguer la nature et le rôle de chacune des voies de circulation;</p>	<p>-rencontre avec le M.T.Q.;</p> <p>-prévoir des normes à l'intérieur des P.I.A.;</p> <p>-prévoir des ententes avec le M.T.Q.;</p> <p>-réaliser une étude d'impact;</p> <p>-représentation auprès du M.E.F., M.T.Q. et les différents groupes concernés;</p> <p>-établir la trame de rue;</p> <p>-critères particuliers au niveau des règlements de zonage, P.A.E. et P.I.A.;</p> <p>-plan d'action;</p> <p>-concertation intermunicipale au niveau de la M.R.C.;</p> <p>-plan d'action;</p> <p>-P.A.E., P.I.A.;</p> <p>-lotissement;</p> <p>-plan d'action, représentation avec le club de motoneige Le Sapin d'Or;</p> <p>-identification dans le plan d'urbanisme;</p> <p>-prévoir des normes dans le règlement de lotissement;</p>

**Les grandes orientations d'aménagement (suite)**

THÈME	GRANDES ORIENTATIONS	ORIENTATIONS SECTORIELLES	OBJECTIFS	MOYENS DE MISE EN OEUVRE
<p><b>LES ÉQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES D'UTILITÉ PUBLIQUE</b></p>	<p>Améliorer la gestion des réseaux d'aqueduc et d'égouts sur l'ensemble des territoires potentiellement développable;</p> <p>Favoriser l'intégration des réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution sur l'ensemble du territoire;</p>		<p>-diminuer les coûts d'implantation et d'entretien de ces infrastructures;</p> <p>-Favoriser dans la mesure du possible le système gravitaire au détriment des systèmes mécaniques compte-tenu de la topographie du milieu qui converge en pente descendante vers le fleuve;</p> <p>-protéger les prises d'eau et les bassins de surface;</p> <p>-maintenir à un haut niveau la qualité de l'eau potable;</p> <p>-desservir par les réseaux d'égouts les immeubles situés sur l'avenue Royale, du viaduc jusqu'à la limite ouest de la ville;</p> <p>-prévoir pour des secteurs circonscrits la possibilité d'autoriser les constructions sur des terrains desservis par des infrastructures privées;</p> <p>-atténuer les impacts visuels en implantant les nouveaux réseaux en arrière lots ou selon certains secteurs qu'ils soient enfouis ou partiellement enfouis;</p> <p>-encourager l'installation des réseaux d'électricité, de télécommunication et de câblodistribution sur les mêmes supports (poteaux, haubans, servitudes) en surface ou en souterrain;</p>	<p>-réaliser une étude pour l'implantation de compteurs d'eau;</p> <p>-établir une programmation des travaux;</p> <p>-campagne de sensibilisation auprès de la population sur la consommation de l'eau potable;</p> <p>-réglementation d'urbanisme;</p> <p>-participer au programme d'infrastructure Canada-Québec;</p> <p>-plan d'urbanisme;</p> <p>-réglementation d'urbanisme;</p> <p>-représentation auprès de ces compagnies;</p> <p>-P.A.E., P.I.A.;</p> <p>-réglementation d'urbanisme;</p>

**Les grandes orientations d'aménagement (suite)**

<b>THÈME</b>	<b>GRANDES ORIENTATIONS</b>	<b>ORIENTATIONS SECTORIELLES</b>	<b>OBJECTIFS</b>	<b>MOYENS DE MISE EN OEUVRE</b>
<p>LES ÉQUIPEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES D'UTILITÉ PUBLIQUE</p>			<p>-freiner l'installation de lignes majeures de transport d'énergie qui pourrait compromettre l'utilisation de terrain à des fins de développement;</p> <p>-limiter l'implantation des antennes reliées aux réseaux de rediffusion et de télédiffusion au sommet de la Station Mont Sainte-Anne en favorisant leur installation sur les mêmes supports;</p>	<p>-règlementation d'urbanisme;</p>

## CHAPITRE 4

### LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

---

#### 4.1 Le concept d'organisation spatiale

*Le concept d'organisation spatiale traduit les grandes orientations d'aménagement en présentant l'organisation de l'espace quant aux vocations et à la structuration désirée du territoire. Il traduit l'organisation souhaitée permettant la réalisation des objectifs. De plus, il tient compte des orientations du schéma d'aménagement.*

*Le plan 4 à l'annexe 4 illustre le concept d'organisation spatiale.*

*Le concept proposé met en valeur les éléments naturels présents sur le territoire qui sont représentatifs du paysage et d'une ville offrant la nature et des activités récréatives et sportives. Ainsi le concept d'organisation prévoit des utilisations intensives et extensives à des fins récréatives pour l'ensemble du territoire de la Station Mont Sainte-Anne et les berges des rivières Ste-Anne-du-Nord et Jean-Larose. Suivant le potentiel qu'offre le Fleuve St-Laurent, il est prévu une aire récréative et une utilisation de conservation suivant les prémisses du schéma d'aménagement.*

*De plus, le plan d'urbanisme préconise la mise en valeur du couvert forestier et du relief du territoire en prévoyant des aires de contraintes et dans les aires périphériques du domaine bâti des aires de développement particuliers qui devront répondre à l'un des objectifs qui est de protéger le paysage boisé et la nature du sol.*

*Au niveau du noyau urbain, le concept prévoit la reconnaissance des pôles d'usages qui structurent et définissent l'organisation de cette partie du territoire.*

*Le concept reconnaît l'Avenue Royale comme artère particulière en préservant le caractère mixte entre les rues Côté et St-Jean-Baptiste où cohabitent les usages commercial et résidentiel. L'entrée ouest de la ville via le Boulevard Ste-Anne et ce, jusqu'à l'échangeur de la route 360 est considérée comme étant une aire commerciale d'intérêt particulier en prévoyant des règles d'aménagement particulières afin d'améliorer la qualité physique et l'esthétisme du milieu qui représente la porte d'entrée de la ville. Le concept prévoit la consolidation des noyaux institutionnels et communautaires dans le secteur du Boulevard des Montagnards avec déjà en place l'école secondaire et l'aréna, par l'extension de l'aire communautaire au nord de cette artère pour l'implantation de l'hôpital et dans le secteur de la rue Fatima.*

*Au sud de la voie ferrée est confirmé le parc industriel incluant le site de l'Abitibi Consolidated. De plus, la nouvelle voie d'accès projetée vient confirmer l'intérêt du conseil municipal d'améliorer la desserte du parc industriel afin d'éliminer les contraintes liées au camionnage dans les secteurs résidentiels limitrophes. L'affectation résidentielle comprise dans le noyau urbain se voit reconnu comme une aire résidentielle passant de faible à moyenne densité. Le développement des cellules résidentielles entourant le noyau urbain pourra se poursuivre afin d'assurer la continuité des développements amorçés au cours des dernières années. Toutefois, pour certains secteurs le concept identifie des aires de développement particulier en périphérie des secteurs construits du territoire. Ainsi, la mise en valeur de ces parties de territoire est assujettie à la préparation d'un plan d'aménagement d'ensemble devant être préparé par les propriétaires des territoires concernés.*

*Au niveau du réseau routier, le plan concept identifie les principales composantes et celles projetés. Une étude pour la réalisation d'un réseau cyclable à l'échelle régionale est élaborée par l'entremise de la Corporation Local de Développement (CLD). La municipalité verra à l'intégration d'un réseau local au réseau régionale lors de la réalisation du projet.*

## CHAPITRE 5

### LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS DE SON OCCUPATION

#### 5.1 Les grandes affectations du sol et les densités de son occupation

La détermination des grandes affectations du sol et les densités de son occupation sont des composantes obligatoires du plan d'urbanisme.

Les grandes affectations du sol représentent les composantes de l'utilisation actuelle et future du sol. Elles expriment l'organisation des principaux pôles d'activités qui caractérisent le territoire en tenant compte des potentiels et des contraintes et traduit dans l'espace les grandes orientations et les objectifs d'aménagement. Elles expriment la destination des parties du territoire qui devront être délimitées à des groupes d'usages ou de constructions démontrant les possibilités d'utilisation du territoire.

Quant à la densité d'occupation du sol, elle exprime une mesure quantitative de l'intensité de l'occupation du sol sous forme d'un rapport entre des éléments occupant un espace et une unité de territoire. Dans le présent plan d'urbanisme, l'indice de densité retenu est le coefficient d'occupation du sol. Ce coefficient indique un rapport entre la superficie totale de plancher de chacun des étages hors terre d'un bâtiment et la superficie de terrain sur lequel il est érigé. Il est calculé sur la base de la superficie nette d'une aire d'affectation, c'est-à-dire excluant du calcul de la superficie de terrain les rues, les parcs et les autres fonctions. De plus, pour les usages résidentielles, la densité d'occupation du sol pourra spécifier le nombre de logement à l'hectare. Toutefois, il faudra respecter une densité décroissante à mesure que la pente s'accroît suivant le tableau ci-après.

**TABLEAU 8:** DENSITÉ RÉSIDENIELLE NETTE EN FONCTION DE LA PENTE  
(en nombre d'unités de logements par hectare, log/ha).

<b>% moyen de la pente</b>	<b>Densité nette logement/hectares</b>
de 0 ≤ 20	aucune exigence
>20 ≤ 25	5
>25 ≤ 30	2
>30	pas de développement

Le plan 5 des affectations du sol, présenté à l'annexe 5, illustre les affectations retenues. Le présent chapitre précise pour chacune des grandes affectations du sol, la définition et la densité d'occupation du sol. Toutefois, c'est à l'intérieur de la réglementation

d=urbanisme que seront précisés par zone les usages autorisés en respectant la notion de dominance.

Le plan d=urbanisme comprend 10 grandes affectations du sol, soient:

- X Habitation urbaine (HU)
- X Habitation péri-urbaine (HP)
- X Commerciale et Habitation (CH)
- X Commerciale (C)
- X Industrielle (I)
- X Récréative extensive (RE)
- X Récréative intensive (RI)
- X Institutionnelle et Communautaire (IC)
- X Agricole (A)
- X Conservation (Co)

### **5.1.1 L=affectation A Habitation urbaine**

L=affectation habitation urbaine a pour objet une affectation , un groupe d=usages ou un usage où la vocation dominante est attribuée au développement résidentiel compris à l=intérieur du noyau urbain.

#### **Usages et constructions compatibles**

- habitations unifamiliales isolées, jumelées ou en rangées;
- habitations bifamiliales isolées, jumelées ou en rangées;
- habitations trifamiliales isolées, jumelées ou en rangées;
- habitations multifamiliales;
- usages professionnels et services à l=intérieur des résidences, dont la superficie de plancher ne doit pas excéder 40% de la superficie de plancher de la résidence;
- équipements communautaires tels les équipements culturels, publics et gouvernementaux;
- équipements municipaux;
- équipements urbains, tels station de pompage;
- services d=utilités publiques;
- gîtes du passant;
- habitations communautaires;
- parcs et espaces verts;
- usages de récréation extensive;
- conservation.

Le coefficient d=occupation du sol maximum est de 0.75. Le nombre de logement à l=hectare maximum est de 50.

### **5.1.2 L=affectation A Habitation péri-urbaine**

L=affectation habitation péri-urbaine a pour objet une affectation ou groupe d=usages où la vocation dominante est attribuée au développement résidentiel compris dans les cellules de développement résidentiel autour du noyau urbain et correspondant aux secteurs suivants:

- Arthur Cooper;
- du Sorbier;
- de la Seigneurie;
- Domaine de la Croix;
- des Oies Blanches;
- des Outardes;
- les secteurs Dupont, Au Pied du Mont et Val des Neiges.

#### **Usages et constructions compatibles**

- habitations unifamiliales isolées;
- habitations bifamiliales isolées;
- habitations multifamiliales;
- projet intégré;
- usages professionnels et services à l=intérieur des résidences, dont la superficie de plancher ne doit pas excéder 40% de la superficie de plancher de la résidence;
- parcs et espaces verts;
- commerces de voisinage;
- équipements communautaires à caractère privé;
- équipements urbains, tels station de pompage;
- services d=utilités publiques.

Le coefficient d=occupation du sol maximum est de 0.40. Le nombre de logement à l=hectare maximum est de 50.

#### **Critères d'aménagement particuliers**

Les habitations bifamiliales isolées doivent tenir compte des critères suivants:

- l=apparence d=un bâtiment devra s=apparenter à une résidence unifamiliale,
- toit en comble avec une hauteur minimale de 2 mètres ou une pente supérieure à 15° (4:12).

### **5.1.3 L=affectation ACommerciale et Habitation**

*L=affectation commerciale et habitation a pour objet une affectation ou groupe d=usages où la vocation a trait à des activités commerciales, de services et résidentielles.*

*Cette affectation se trouve principalement sur l=Avenue Royale entre les rues Côté et St-Jean-Baptiste et sur la route 360 entre la rue Dupont et le Boulevard Bélanger.*

#### **Usages et construction compatibles**

- *bâtiments commerciaux et de services de tout type, incluant les services reliés à l=hébergement et à la restauration, mais à l=exception des commerces reliés à l=automobile;*
- *habitations unifamiliales isolées, jumelées ou en rangée;*
- *habitations bifamiliales isolées, jumelées ou en rangées;*
- *habitations multifamiliales;*
- *habitations communautaires;*
- *usages professionnels et de services à l=intérieur des résidences, dont la superficie de plancher ne doit pas excéder 40% de la superficie de plancher de la résidence;*
- *équipements communautaires tels les équipements culturels, publics et gouvernementaux et municipaux;*
- *services d=utilités publiques;*
- *parcs et espaces verts;*
- *usages de récréation extensives;*
- *stationnements publics;*
- *conservation.*

*Le coefficient d=occupation du sol maximum est de 0.80. Le nombre de logement à l=hectare maximum est de 50.*

### **5.1.4 L=affectation ACommerciale**

*L=affectation commerciale a pour objet une affectation ou groupe d=usages ayant trait à la vente au détail de produits de toute nature, de services de restauration et de divertissement.*

## **Usages et constructions compatibles**

- commerces d'achats courants, semi-courants et réfléchis;
- restauration et divertissement;
- services courants, semi-courants et réfléchis;
- parcs et espaces verts;
- équipements de loisirs;
- équipements culturels;
- services d'utilités publiques;
- équipements publics et gouvernementaux;
- équipements municipaux;
- stationnements publics.

Le coefficient d'occupation du sol maximum est de 0.75.

### **5.1.5 L=affectation Industrielle**

L'affectation industrielle a pour objet une affectation, un groupe d'usages ou un usage ayant trait aux activités industrielles de toute nature nécessitant ou non de l'entreposage extérieure, dont l'activité peut générer des nuisances et des inconvénients au milieu ambiant.

## **Usages et constructions compatibles**

- industries lourdes, modérés et légères;
- commerce de gros;
- entrepôts;
- services d'utilités publiques;
- équipements communautaires publics et gouvernementaux;
- équipements municipaux;
- équipements de transports;
- équipements urbains;
- équipements commerciaux tels halles, marchés aux puces;
- parcs et espaces verts;
- équipements récréatifs et de loisirs.

Le coefficient d'occupation du sol maximum est de 2.0.

### **5.1.6 L=affectation Récréative extensive**

L'affectation récréative extensive a pour objet une affectation, un groupe d'usages ou un usage ayant trait aux équipements liés au plein air nécessitant des équipements légers et un maintien presque total du milieu naturel.

## **Usages et constructions compatibles**

- équipements récréatifs tels, ski alpin, sentiers pédestre, d=interprétation, de ski de fond, d=équitation, traineaux à chiens, pistes cyclables, de motoneige, aire de pique-nique, plage, belvédère, golf, parapente, delta-plane;
- commerces et services complémentaires à l=activité pratiquée dans l=aire d=affectation tels services de location d=équipements, de restauration, éducative;
- loisirs de divertissement éducationnels tels les ateliers d=arts, les galerie d=arts;
- les usages reliés à la sauvegarde ou à la mise en valeur du potentiel naturel et écologique;
- services d=utilités publiques;
- équipements urbains, tels station de pompage.

Le coefficient d=occupation du sol maximum est de 0.10.

### **5.1.7 L=affectation ARécréative intensive**

L=affectation récréative intensive a pour objet une affectation, un groupe d=usages ou un usage ayant trait aux équipements récréatifs et de loisirs de grandes envergures, aux usages commerciaux et de services et à l=usage habitation.

#### **Usages et constructions compatibles**

- équipements récréatifs, de loisirs et de sports;
- habitations;
- commerces et services courants, semi-courants et réfléchis;
- restauration et divertissement;
- équipements culturels;
- équipements de garderie;
- équipements et infrastructures touristiques;
- équipements publics et gouvernementaux;
- équipements municipaux;
- équipements urbains, tels station de pompage;
- services d=utilités publics;
- parcs et espaces verts;
- usages professionnels et de services à l=intérieur des résidences, dont la superficie de plancher ne doit pas excéder 40% de la superficie de plancher de la résidence;

Le coefficient d=occupation du sol maximum est de 0.50.

### **5.1.8 L=affectation AInstitutionnelle et Communautaire**

*L=* affectation institutionnelle et communautaire a pour objet une affectation, un groupe *d=* usages ou un usage ayant trait à des équipements à caractère public ou collectif.

### **Usages et constructions compatibles**

- équipements scolaires et *d=* éducation;
- équipements récréatifs et de loisirs;
- équipements de santé et de services sociaux;
- équipements culturels;
- équipements de garderie;
- équipements de culte;
- équipements publics et gouvernementaux;
- équipements municipaux;
- équipements urbains tels station de pompage;
- services *d=* utilités publiques;
- habitations communautaires;
- parcs et espaces verts.

Le coefficient *d=* occupation du sol maximum est de 0.75.

#### **5.1.9 L= affectation A Agricole**

*L=* affectation agricole a pour objet une affectation, un groupe *d=* usages ou un usage ayant trait à *l=* exploitation de ferme et désignée par la Loi sur la protection du territoire agricole.

### **Usages et constructions compatibles**

- agriculture;
- fermes;
- habitations unifamiliales et bifamiliales isolées ou jumelées;
- commerces liés à la vente de produits de la ferme;
- usages professionnels et de services à *l=* intérieur des résidences, dont la superficie de plancher ne doit pas excéder 40% de la superficie de plancher de la résidence;
- exploitation agricole;
- équipements de loisirs, de récréation et de sports;
- parcs et espaces verts;
- services *d=* utilités publics;
- équipements urbains, tel station de pompage.

Le coefficient *d=* occupation du sol maximum est de 0.10. Le nombre de logement à *l=* hectare maximum est de 4.

#### **5.1.10 L= affectation A Conservation**

*L=affectation conservation a pour objet une unité territoriale où les modalités d=intervention sont subordonnées aux exigences de conservation du milieu.*

### **Usages et constructions compatibles**

- réserve pour la protection de la faune;
- espace de terrain et étendue d=eau inexploité;
- usages liés à la protection, à l=observation et à l=interprétation de la nature et ce, à des fins éducatives, scientifiques et de détente.

*Le coefficient d=occupation du sol maximum est nul.*

### **5.2 Interprétation des limites des aires d=affectation**

*Les limites des aires d=affectation apparaissant aux plans intitulés concept, des affectations, autres éléments du plan coïncide normalement avec les lignes suivantes:*

- a) l=axe ou le prolongement de l=axe des rues publiques existantes, préservées ou proposées;
- b) l=axe des cours d=eau ou des plans d=eau;
- c) les lignes de lot ou de terrain ou leur prolongement;
- d) l=axe des voies de chemin de fer;
- e) les limites du territoire de la Station Mont Sainte-Anne;
- f) les limites de la zone agricole;
- g) les limites de la ville.

*Lorsque la limite d=une aire d=affectation ne coïncide pas ou ne semble pas coïncider avec les lignes ci-dessus, une mesure doit être prise à l=échelle sur le plan, à partir de la ligne d=une rue publique existante ou de l=alignement d=une rue publique proposée.*

*Toutes les aires d=affectation ayant pour limites des rues publiques proposées, auront pour limites ces mêmes rues même si la localisation de ces rues est changée lors de l=approbation d=un plan relatif à une opération cadastrale.*

## **CHAPITRE 6**

## **AUTRES ÉLÉMENTS DU PLAN**

---

*Le présent chapitre décrit les aspects spécifiques des autres éléments à considérer dans le plan d'urbanisme et qui sont identifiés en partie au plan 6 et présentés à l'annexe 6.*

### **6.1 Les zones à rénover, à restaurer ou à protéger.**

*Les zones à rénover, à restaurer ou à protéger réfèrent à l'amélioration ou à la remise en état d'un milieu bâti détérioré ou désaffecté, de même que la conservation des caractéristiques qui confèrent à un secteur une valeur particulière.*

*Le plan d'urbanisme identifie certains secteurs qui représentent un intérêt particulier que le conseil municipal désire tenir compte dans le processus de planification.*

#### **6.1.1 Les zones à rénover**

##### **Les premiers quartiers**

*Les premiers quartiers correspondent à la partie de territoire de la Ville de Beaupré qui comprend les numéros pairs et impairs de l'Avenue Royale, les développements de la partie sud de l'Avenue Royale compris entre les rues Ste-Marguerite et la limite est de la municipalité ainsi que la rue des Érables.*

*L'inventaire sur l'évolution du territoire a démontré que c'est à l'intérieur de ce secteur que l'on retrouve les bâtiments les plus anciens. Dans un souci de prolonger la durée de vie, de rehausser la qualité du cadre bâti, d'augmenter le nombre de logement, de permettre une diversification du stock de logements et de maintenir ou d'augmenter le rôle d'évaluation foncière, compte-tenu des caractéristiques démographiques, la municipalité pourrait établir un programme de crédit de taxe foncière pour revitaliser cette partie du territoire.*

#### **6.1.2 Les zones à protéger**

*Les zones à protéger réfèrent aux composantes du milieu naturel sur la base de critères de conservation, de protection et de mise en valeur de territoire d'intérêt esthétique et écologique.*

*La municipalité désire exercer un contrôle sur ces territoires afin d'éviter les perturbations que pourraient engendrer les interventions humaines et ce, en répondant à l'un des principes fondamentaux sur lequel repose ce plan d'urbanisme et en conformité aux intentions du schéma d'aménagement de la M.R.C. de la Côte-de-Beaupré, soit la protection et la mise en valeur de ces territoires.*

### **Territoire d'intérêt esthétique et écologique**

*Les territoires d'intérêts esthétique et écologique sont identifiés dans le plan concept d'aménagement correspondant aux territoires suivants:*

- le Fleuve St-Laurent et ses berges;*
- les rivières Ste-Anne-du-Nord et Jean-Larose;*
- le territoire de la Station Mont Sainte-Anne;*
- marais (localisé dans la vallée située aux limites sud-est du territoire de la Station Mont Sainte-Anne).*

*L'identification de ces territoires n'a pas pour effet de les réserver uniquement à des fins de conservations. Des normes contenues dans la réglementation d'urbanisme permettent le contrôle des activités et des interventions à l'intérieur de ces territoires de manière à sauvegarder et à protéger les caractéristiques naturelles de ces sites.*

### **Site panoramique**

*Afin de mettre en relief les points-de-vues exceptionnel suivants les éléments et les caractéristiques de la municipalité, le territoire de la Station Mont Sainte-Anne et la vallée où coule les rivières Sainte-Anne-du-Nord et Jean-Larose sont identifiés comme étant des sites panoramiques tel qu'identifié au schéma d'aménagement. Le plan d'urbanisme reconnaît ces territoires comme étant des sites exceptionnels et des moyens devront être pris pour préserver, mettre en valeur et assurer leur accessibilité tels l'aménagement de sentiers et belvédères et les interventions devront respecter le relief et la nature du sol.*

### **Le couvert forestier**

*Une des principales caractéristiques du territoire de la Ville de Beaupré est la dominance du couvert forestier qui contribue à la qualité visuelle du paysage. Des normes contenues dans la réglementation d'urbanisme permettront le contrôle des interventions sur le déboisement et la coupe forestière. De plus, le plan d'urbanisme reconnaît la protection des érables sur la rue du même nom. Un inventaire sur la santé de*

ces arbres a été réalisé afin d'appliquer des normes pour la coupe et la régénération de cette essence d'arbre et de préserver la nature de ce secteur.

### **Réservoir d'eau potable**

La localisation du réservoir d'eau potable est identifiée au plan 6 (annexe 6). Ces secteurs doivent être protégés de toute contamination et pollution. Ainsi, des mesures seront prévues à l'intérieur de la réglementation d'urbanisme afin de contrôler les usages et les activités en amont en prévoyant une aire de protection de trente (30) mètres de rayon pour les réservoirs et les conduites de surfaces et souterraines non protégées. De plus, il importe de s'assurer que la prise d'eau potable, provenant de la Rivière-aux-Chiens située sur le territoire de la municipalité de Saint-Anne-de-Beaupré, soit protégée par des normes dans sa réglementation d'urbanisme.

### **Bâtiment patrimonial**

La municipalité désire reconnaître l'Accueil Notre-Dame comme étant un monument historique et désire préserver ses caractéristiques architecturales. Ainsi, la municipalité a l'intention de se prévaloir d'un règlement en vertu de la Loi sur les biens culturels afin de protéger ce bâtiment.

### **6.1.3 Les territoires de contraintes**

Pour des raisons de sécurité publique, le plan d'urbanisme identifie au plan en annexe des territoires de contraintes. Afin de minimiser ces risques, de protéger les biens matériels et l'environnement des cours d'eau, des normes particulières devront être prévues dans la réglementation d'urbanisme touchant le déboisement et divers travaux tels les routes et les constructions.

### **Zone inondable**

Les berges de la rivière Sainte-Anne-du-Nord sont identifiées dans le schéma d'aménagement comme étant une zone inondable. Il serait souhaitable qu'au niveau régional on procède à l'identification officielle des zones inondables en fonction de leur récurrence. Toutefois, le plan d'urbanisme identifie les bandes de protection riveraine à l'intérieur desquelles aucun ouvrage majeur ne sera permis.

### **Les terrains de fortes pentes**

Le plan d'urbanisme identifie les terrains de fortes pentes afin de minimiser les impacts sur la nature et le relief du sol tout en tenant compte de la sécurité publique. En effet, des

*interventions peuvent engendrer un problème d'érosion et une instabilité des sols. C'est dans cette optique que les terrains de fortes pentes seront régis pour éviter que des interventions viennent perturber ce type de milieu.*

#### **6.1.4 Les équipements et infrastructures communautaires**

*La description et les problématiques relatives à la nature, la localisation et le type des équipements et infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire ont été décrites dans le chapitre portant sur le portrait municipal.*

*La Ville de Beaupré désire maximiser l'utilisation des équipements et infrastructures présents sur son territoire en développant des ententes inter-municipales. De plus, la municipalité désire continuer d'investir dans la rénovation afin de préserver ses équipements.*

*La nature des interventions prévues pour les équipements et infrastructures communautaires sont résumés à l'annexe 7 du présent plan d'urbanisme.*

#### **6.1.5 Les équipements urbains**

##### **Les réseaux d'aqueduc et d'égouts**

*La presque totalité du territoire construit est desservie par les infrastructures d'aqueduc et d'égouts sanitaire et pluvial. L'ensemble des canalisations desservant les utilisateurs sont souterraines.*

*Le service des travaux publics est à l'élaboration de la cartographie identifiant les différents réseaux et leurs composantes.*

*Dans le cadre des travaux d'assainissement des eaux (travaux devant être complétés en 1998), les secteurs partiellement desservis par le réseau d'égouts devraient faire l'objet de travaux correctifs afin de récupérer l'ensemble des eaux usées du territoire bâti (secteur ouest de l'Avenue Royale). De plus, la conception des équipements d'assainissement des eaux prévoit desservir une population totale d'environ 24,000 personnes dont 14,000 personnes pouvant occuper le territoire de la Ville de Beaupré.*

*Pour les secteurs potentiellement développable, tous les services peuvent être gravitaire. Dans la partie nord-est du territoire, advenant le cas d'une augmentation du volume, les infrastructures sont conçues pour grossir la pompe de la station située derrière le HLM. Dans la partie ouest du territoire, les services pourront être gravitaire par l'émissaire reliant la municipalité de Saint-Ferréol-Les-Neiges et la Ville de Beaupré (route 360).*

*L'approvisionnement en eau potable est assuré par un réservoir aménagé dans la Rivière-aux-Chiens située à l'ouest sur le territoire de la Ville de Sainte-Anne-de-Beaupré en*

amont d'une dizaine de chalets. La distribution se fait par gravité en partie souterraine et en surface.

Sur le territoire de la Ville de Beaupré il y a deux (2) réservoirs et trois (3) postes de pompage d'eau potable et d'un poste de chloration qui assure une qualité d'eau exceptionnelle sur le territoire. De plus, il existe actuellement un poste de pompage des eaux usées et ce nombre va augmenter à quatre (4) avec la construction de l'usine de traitement des eaux usées (érigée sur le territoire de la Ville de Beaupré) qui devrait être en opération en 1998.

La Ville de Beaupré a investi afin de doter son territoire des réseaux d'aqueducs et d'égouts. Le conseil municipal est maintenant préoccupé de rentabiliser son réseau. À titre d'exemple, les premières phases du développement du territoire de la Station Mont Sainte-Anne ont exigé la construction d'un poste de surpression localisé sur le Boulevard Val-Mont. En plus de desservir les condominiums, chalets Mont Ste-Anne et l'hôtel Château Mont Ste-Anne, le poste de surpression dessert le Village touristique à la base de la Station Mont Ste-Anne. Dans ce dernier développement, il était prévu la construction d'environ 540 unités de logement alors qu'il y en a seulement 140 de construites.

C'est dans ce contexte qu'il importe pour la municipalité de prévoir les phases de son développement et d'obtenir des garanties de manière à assurer la rentabilité de chacune des phases avant d'entreprendre de nouveaux investissements dans de nouvelles immobilisations. Des mesures devront être prises afin de limiter le développement dans les secteurs déjà viabilisés ou facilement viabilisables, encourager l'occupation des terrains vacants déjà desservis et prévoir l'augmentation de la densité d'occupation du sol du noyau urbain.

À l'heure actuelle la Ville de Beaupré applique sur la totalité du territoire les dispositions de l'article 116 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme qui prévoit qu'aucun permis de construction ne sera accordé à moins que le terrain sur lequel doit être érigée la construction ne soit adjacent à une rue publique et que les services d'aqueduc et d'égout ne soient établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée. Ces conditions seront maintenues en majeure partie sur le territoire.

Dans le but d'une rationalisation des dépenses en immobilisation et de faire le lien avec l'aménagement du territoire, il s'avérerait utile d'inclure les procédures à l'intérieur d'un manuel de politiques ou d'un règlement applicable aux travaux d'infrastructures municipales.

#### **6.1.6 Les réseaux majeurs d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution**

##### **Les réseaux majeurs d'électricité**

*Le territoire est traversé par quatre (4) lignes majeures de transport d'énergie hydro-électrique et d'un poste de distribution d'électricité.*

*La présence de ces lignes électriques posent des problèmes d'ordre visuel et esthétique et hypothèque une certaine partie du territoire apte au développement. Les plus contraignants sont la ligne de 735 kV qui passe en plein milieu du territoire et de 315 kV qui passe au sud de la Statio*

.....on Mont Ste-Anne.

*En ce qui a trait aux lignes de distribution locale, elles sont majoritairement localisées en façade des lots soulevant ainsi une pollution visuelle. Cette situation pourrait être solutionner en collaboration avec les entreprises d'utilité publique dans le cadre de travaux majeurs de réfection des services. Pour les nouveaux développements, des mesures doivent être prévues afin de s'assurer que les lignes de distribution seront localisées en arrière lot ou pour certains secteurs qu'elles soient totalement ou partiellement enfouies.*

### **Les réseaux de gaz naturel**

*La Ville de Beaupré, tout comme l'ensemble du territoire de la MRC de la Côte-de-Beaupré n'est pas desservi par le gaz naturel. Cette forme d'énergie en pleine expansion, complémentaire à l'énergie hydroélectrique, devrait éventuellement traverser et desservir la région. Il importe de s'assurer de l'insertion au milieu des différents équipements relié au réseau de distribution (poste de livraison, poste de comptage) et favoriser l'implantation des conduites souterraines.*

### **Les réseaux de télécommunication et de câblodistribution**

*L'ensemble du territoire développé de la Ville de Beaupré est desservi par les réseaux de télécommunication et de câblodistribution. Ces deux services empruntent les mêmes réseaux de distribution d'électricité. Ce partage du réseau de distribution diminue les problèmes d'ordre visuel et d'utilisation des terrains que pourrait engendrer si chacun avait ses propres équipements.*

Suivant la volonté d'intégrer dans certaine partie du territoire des réseaux souterrains d'électricité, il s'avérera primordial de s'assurer que les réseaux de télécommunication et de câblodistribution emboîtent le pas.

### **Les réseaux de radiodiffusion et de télédiffusion**

Les antennes reliées aux réseaux de radiodiffusion et de télédiffusion sont concentrées au sommet de la Station Mont Sainte-Anne. Le choix de la localisation pour ces équipements repose sur des critères techniques et territoriaux. Le sommet de la Station Mont Sainte-Anne semble être le site idéal puisqu'on y retrouve 2 tours de télécommunication, l'une appartenant à Bell Canada et l'autre au ministère des télécommunications. Sur ces tours, s'y greffent des antennes appartenant à des tiers.

L'implantation de ces réseaux devrait se limiter à cette partie du territoire. Des normes d'implantation et d'aménagement paysager devront être établies afin de diminuer le plus possible les impacts visuels.

Au niveau des antennes à micro-ondes (ex. paraboliques) appartenant à des propriétaires privés (résidentiel ou commercial), leur emplacement doit s'intégrer le plus possible au milieu récepteur afin de diminuer les impacts visuels. Malgré cette volonté, il arrive parfois que les contraintes techniques de réception ne puissent assurer cette volonté. Une certaine flexibilité dans l'application devra être envisagée suivant les recommandations d'experts.

#### **6.1.7 Aire d'aménagement particulier**

Afin de répondre aux objectifs d'améliorer l'intégration et la qualité des projets de développement des zones périphériques d'extension urbaine et sur le territoire de la Station Mont Sainte-Anne, le plan d'urbanisme identifie des secteurs devant faire l'objet de plan d'aménagement d'ensemble. Cet instrument de planification permet d'établir des objectifs et des critères régissant l'aménagement et le développement des territoires identifiés, au moment de leur mise en valeur, par la préparation par les promoteurs d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Le plan à l'annexe 6 identifie les secteurs assujettis à un plan d'aménagement d'ensemble. Les secteurs identifiés devront rencontrer les objectifs généraux décrits ci-après en plus des objectifs particuliers et des critères établis dans le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble. De plus, la municipalité désire régir, pour certains secteurs, l'implantation, l'architecture des constructions et l'aménagement des terrains, par l'entremise d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.A.).

## **Secteur 1**

- *Améliorer l'organisation et la qualité du Village touristique du territoire de la Station Mont Sainte-Anne par un développement harmonieux en relation avec le milieu naturel environnant afin de créer un esprit villageois et de mettre en valeur la montagne et le domaine skiable.*
- *Le développement du territoire de la Station Mont Sainte-Anne doit accentuer la vocation récréative et doit s'articuler autour d'un aménagement d'une station touristique de destination quatre-saisons de haute qualité.*
- *L'aménagement de ce territoire devra s'articuler autour d'un réseau piétonnier et favoriser un développement à l'échelle humaine de façon à créer une atmosphère chaleureuse et à donner une âme au milieu.*
- *Les développements contigus au Village actuel devront tendre vers une architecture traditionnelle de la région de la Côte de Beaupré et du Québec en prévoyant une transition graduelle entre le bâti actuel et les nouveaux bâtiments.*
- *Le développement devra prévoir une diversité des affectations du sol qui appuieront la vocation primaire du territoire de la Station Mont Sainte-Anne, soit le ski alpin, le ski de fond, le vélo et le golf. De plus, il devra être prévu une augmentation de l'offre et de la diversification d'équipements récréatifs.*
- *Le développement doit s'inscrire dans le respect total de l'environnement du territoire tel le respect de la topographie, le drainage naturel des sols et les boisés et favoriser la mise en valeur des nombreux attraits naturels qui lui confèrent son caractère unique et particulier.*

## **Secteurs 2, 3, 4, 5 et 6**

- *intégrer les projets de développement au milieu naturel.*
- *contrôler les impacts visuels et environnementaux des projets de développement.*
- *prévoir des percées visuelles et préserver les perspectives visuelles donnant sur des attraits naturels ou des points-de-vue intéressants.*
- *créer des sentiers pédestres en relation avec les éléments naturels présents sur le territoire.*
- *adapter le lotissement aux particularités du terrain.*
- *adapter la densité d'occupation en fonction des spécificités du terrain.*

- *favoriser un réseau routier hiérarchisé, fonctionnel et sécuritaire tout en respectant le milieu naturel.*
- *atténuer les impacts visuels en implantant les nouveaux réseaux d'électricité, de télécommunication et de câblodistribution en arrière lots ou selon certains secteurs qu'ils soient totalement ou partiellement enfouis.*