



Plan d'urbanisme révisé

Partie 1 Fonctions urbaines, diagnostic

Table des matières

1	Introduction	1
2	Localisation	2
2.1	Bref historique	2
3	Survol démographique et socio-économique	4
3.1	Population et groupes d'âge	4
3.2	Les ménages	7
3.3	Variable socio-économique	9
3.3.1	Scolarisation	9
3.3.2	Revenu médian	10
4	Fonctions urbaines	12
4.1	Mise en contexte	12
4.2	Fonction résidentielle	13
4.2.1	Observations générales sur l'évolution résidentielle	13
4.2.2	Développement résidentiel et territoire	18
4.2.3	Enjeux de la fonction résidentielle	19
4.3	Fonction commerciale	21
4.3.1	Observations générales	21
4.3.2	Enjeux de la fonction commerciale	25
4.4	Fonction industrielle	26
4.4.1	Observations générales	26
4.4.2	Enjeux fonction industrielle	29
4.5	Fonction institutionnelle	31
4.5.1	Observations générales	31
4.5.2	Enjeu fonction institutionnelle	34
4.6	Fonction récréative	35
4.6.1	Équipements récréatifs existants	36
4.6.2	Installation récréative projetée	39
4.6.3	Enjeux fonction récréative	39
5	Infrastructures municipales	41
5.1	Transport routier /mobilité	41
5.2	Transport ferroviaire	43
5.3	Transport collectif	43
5.4	Autres infrastructures	43

6	Organisation spatiale du territoire	45
7	Environnement, paysage et patrimoine culturel	47
7.1	Éléments environnementaux.....	47
7.1.1	Contrainte naturelle	47
7.1.2	Contrainte anthropique.....	47
7.2	Paysage et panorama	48
7.2.1	Paysage géomorphologique.....	48
7.2.2	Panorama paysager et visuel.....	49
7.2.3	Paysage culturel	49
7.3	Patrimoine culturel	50
Annexe 1	Patrimoine bâti d'intérêt à Beauré (SADD, 2013).....	52

LISTE DES FIGURES

1.	Localisation du territoire de Beauré	2
2.	Pyramide d'âge, 2011	5
3.	Périmètre d'urbanisation et zones résidentielle	17
4.	Localisation des projets résidentiels	18
5.	Secteur industriel (mauve)	27
6.	Secteur institutionnels	32
7.	Infrastructures et équipements récréatifs.....	35
8.	Parc projet en rive droit, embouchure rivière Sainte-Anne (CCNQ, CMQ, 2013).....	38
9.	Réseau de circulation routière.....	41
10.	Infrastructure autoroutière au centre-ville	42
11.	Paysage de villégiature, Mont Sainte-Anne (SADD).....	49

LISTE DES TABLEAUX

1.	Variation de la population permanente 2001-2011	4
2.	Cohortes d'âge, nombre et proportion relative, 2011.....	5
3.	Variation relative des cohortes d'âge, 2001-2011.....	6
4.	Nombre de ménages et variation relative 2001-2011	7
5.	Perspective démographique.....	7
6.	Nombre de ménages, évolution 2014-2024 et variation relative.....	8
7.	Taux d'activité et de chômage.....	9
8.	Variation de la scolarisation de la population de 25 à 64 ans, 2006-2011	9
9.	Évolution du revenu médian des ménages privés 2000-2010	10
10.	Valeur totale des permis de bâtir (M\$), 2008-2011.....	12
11.	Valeur des permis de bâtir résidentiel (M\$), 2008-2011	13
12.	Nombre de permis émis (tout usage) et unité de logement créée	14
13.	Nombre de logements privés occupés, 2008-2011.....	15

14.	Valeur moyenne des propriétés (incluant les condos)	15
15.	Typologie résidentielle.....	16
16.	Valeur totale des permis de bâtir commerciaux ('000\$), 2004, 2008-2011	21
17.	Usages commerciaux.....	23
18.	Valeur totale des permis de bâtir industriel ('000\$), 2008-2011	26
19.	Usages industriels et emplois.....	28
20.	Usages industriels	29
21.	Valeur totale des permis de bâtir institutionnels ('000\$), 2004-2010).....	31
22.	Usages institutionnels et emplois	33
23.	Inventaire des espaces récréatifs	36
24.	Cotes des isophones, Beaupré	48

Équipe de réalisation

Ville de Beaugré

Coordination/Révision	Jean-François Saint-Pierre, directeur Service de l'urbanisme
Compilation données	Émile Savard, inspecteur et adjoint en urbanisme

Lemay-DAA

Coordination	Sandra Guilbert, géographe et conseillère en urbanisme
Cartographie	Samuel Boisvert, géographe géomaticien
Support technique	Émilie Gagné-Belley, technicienne aménagement et urbanisme
Recherche/rédaction/coordination	Claude Gagné, urbaniste, OUQ

Membres du conseil municipal de la Ville de Beaugré

Poste de maire vacant

Madame Nancy Pelletier, conseillère siège numéro 1

Monsieur Christian Blouin, conseiller siège numéro 2

Monsieur Pierre Carignan, conseiller siège numéro 3

Monsieur Serge Simard, conseiller siège numéro 4, maire suppléant

Madame Lise Pelletier, conseillère siège numéro 5

Siège numéro 6 vacant

Membres du Comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Beaugré

Monsieur Pierre Renaud, conseiller et président du CCU, siège numéro 1

Monsieur Serge Simard, conseiller, siège numéro 2

Monsieur Jérôme Saillant, membre résident, siège numéro 3

Madame Lucette Godbout, membre résidente, siège numéro 4

Monsieur Giovanni Gerometta, membre résident, siège numéro 5

Madame Lyne Savard, membre résidente, siège numéro 6

Monsieur Marc-André Avoine, membre résident, siège numéro 7

Membres du Comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Beaugré

Madame Audrey Marchand, ancienne adjointe en urbanisme

1 Introduction

La révision du plan d'urbanisme représente une pièce maîtresse de la refonte des outils d'urbanisme. Une réflexion importante sur la situation et le positionnement des différentes fonctions urbaines doit se réaliser pour comprendre les enjeux structurants pour l'avenir de la municipalité et alimenter le contenu du plan d'urbanisme.

Au cours de la dernière décennie, la situation socio-économique et urbanistique de Beaupré a évolué. Beaupré a connu un développement résidentiel important sur les plateaux adjacents au Mont Sainte-Anne tout en vivant la fermeture de l'usine de pâtes et papier Bowater, laquelle embauchait plusieurs centaines de travailleurs. De nouvelles institutions régionales sont venues s'installer sur le territoire consolidant malgré tout le marché de l'emploi local.

Le 15 juin 2012 entrait en vigueur le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Québec (CMQ). Ce document de planification encadre la conformité du Schéma d'aménagement et de développement durable (SADD) de la MRC de La Côte-de-Beaupré en vigueur depuis le 17 janvier 2014.

Le PMAD désigne Beaupré comme un pôle métropolitain de type 4. Cette dénomination vise à orienter le développement vers une mixité de fonctions urbaines avec, notamment, des seuils minimaux de densité d'occupation du sol. Beaupré est identifié comme un lieu d'implantation préférentiel pour les équipements à rayonnement régional.

Le SADD identifie Beaupré comme un pôle régional de la Côte-de-Beaupré. La MRC reconnaît le rayonnement régional et national de la Ville de Beaupré par ses établissements institutionnels, ses équipements récréotouristiques et récréatifs, ses pôles d'emplois structurants et le dynamisme de son développement résidentiel.

Les orientations gouvernementales, les nouveaux outils régionaux de planification territoriale et les tendances socio-urbanistiques ont entraîné la révision des standards d'urbanisation et des pratiques d'aménagement. Dans ces contextes évolutifs, la révision des outils d'urbanisme offre l'opportunité de faire une réflexion sur la situation de la ville et de mettre à jour la direction souhaitée.

La partie 1 de ce document passe en revue la situation démographique de Beaupré, l'évolution des fonctions résidentielle, commerciale, institutionnelle, industrielle et récréative dans la municipalité ainsi que des facteurs comme son organisation spatiale et ses infrastructures de transport routier.

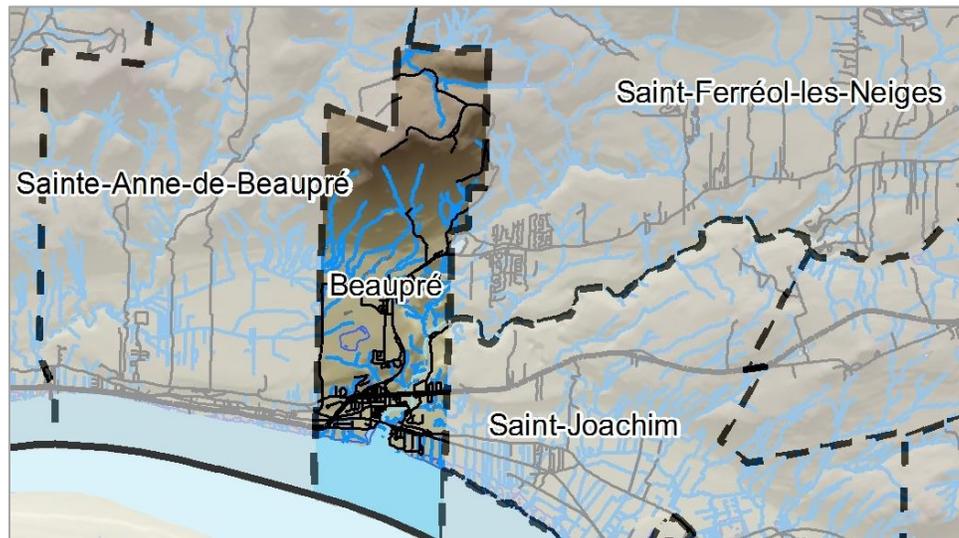
La partie 2 du document, jointe à la suite de cette première partie, constitue le plan d'urbanisme de la Ville de Beaupré.

2 Localisation

La Ville de Beaupré est l'une des neuf municipalités de la MRC de La Côte-de-Beaupré. D'une superficie de 23 km², elle est bornée au nord par la municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges, à l'est par Saint-Joachim, au sud par le fleuve Saint-Laurent et à l'ouest par Sainte-Anne-de-Beaupré. Située à une trentaine de kilomètres de la Ville de Québec, la Ville de Beaupré est positionnée favorablement le long de la route 138 qui relie Québec aux régions de Charlevoix et de la Côte-Nord. La figure ci-dessous montre sa localisation.

La ville fait partie du circuit touristique de la Côte-de-Beaupré avec la présence de la Station Mont Sainte-Anne, un équipement récréotouristique à caractère international. Plusieurs attraits touristiques majeurs sont à proximité incluant la Basilique de Sainte-Anne-de-Beaupré, la Réserve nationale de faune du Cap-Tourmente, les chutes Sainte-Anne, Jean-Larose et les Sept-Chutes.

Figure 1 Localisation du territoire de Beaupré



2.1 Bref historique

Suite à l'arrivée du Moulin (*Saint-Anne-Paper*) en 1926, la Paroisse de Beaupré voit le jour en 1927 avec le détachement des parties respectivement est et ouest des municipalités de Sainte-Anne-de-Beaupré et de Saint-Joachim, de chaque côté de la rivière Sainte-Anne. Beaupré obtient le statut de ville en 1928. Au début des années 1900, l'Avenue Royale, plus vieille route d'Amérique du Nord, comptait 9 habitations à Beaupré. L'arrivée du moulin marquera le début de l'urbanisation avec la construction d'un quartier dénommé «*Town Site*» pour loger les dirigeants, la création du noyau villageois autour de l'avenue Royale qui accueille les ouvriers et l'installation des services publics (aqueduc et égout). La ville conservera son caractère monoindustriel jusqu'au milieu du XX^e siècle.

L'essor suivant la 2e guerre mondiale favorisera le développement de la ville avec une croissance du double du nombre des habitations. La construction du boulevard Sainte-Anne dans les années 50 et la démocratisation de l'automobile métamorphoseront le paysage de Beaupré. Les constructions, initialement concentrées près de l'avenue Royale près du fleuve et sur des avenues perpendiculaires du secteur, se déplacent alors vers ce nouvel axe routier national qui relie Québec aux régions de Charlevoix et de la Côte-Nord. Les modes de vie changent et de nouveaux commerces apparaissent.

Dans les années 60, la Ville de Beaupré acquiert le Mont Sainte-Anne et amorce, dans la section nord de son territoire, une nouvelle ère de développement axée sur le récréotourisme. En 1970, le Gouvernement du Québec se porte acquéreur de la montagne, la soustrait à la réglementation d'urbanisme des municipalités parties prenantes (Saint-Ferréol, Sainte-Anne-de-Beaupré, Saint-Joachim et Beaupré) et investit dans le développement du potentiel skiable de la montagne. Cette orientation amène l'ajout d'importantes infrastructures qui viennent transformer le paysage local notamment avec la construction du boulevard du Beau Pré et d'un échangeur autoroutier au centre de la ville. Des quartiers à caractère suburbain et des condominiums apparaissent progressivement sur les plateaux bordant la montagne. Le développement de la station de ski entraîne une transformation de l'économie locale vers le tourisme et les services. Au milieu des années 80, la gestion de la station de ski est confiée à la SEPAQ. De nouveaux bâtiments intégrant des condominiums, des commerces et des services sont construits à la base de la station. En 1994, le Mont Sainte-Anne est vendu à des intérêts privés.

La station de ski du Mont-Sainte-Anne représente un équipement touristique structurant pour la Ville de Beaupré et toute la région. Elle génère une activité économique et récréotouristique qui entraîne des retombées importantes dans la communauté et la région. Cependant, le potentiel de la montagne demeure à consolider pour renforcer sa vocation et les retombées de son positionnement récréotouristique. De plus, le rattachement des secteurs nord, à vocation touristique, et sud, origine ouvrière de la municipalité, demeure à réaliser. La population de la municipalité compte maintenant 3 634 personnes¹.

¹ Source: Site Internet du ministère des Affaires municipales, Région et Occupation du territoire (MAMROT) consulté le 3 mars 2014.

<http://www.mamrot.gouv.qc.ca/repertoire-des-municipalites/fiche/municipalite/21025/>

3 Survol démographique et socio-économique

La situation démographique constitue un facteur stratégique pour situer la municipalité. Les prochaines pages présentent quelques données et faits saillants à cet égard.

3.1 Population et groupes d'âge

Au cours des dix dernières années, la situation démographique de la Ville de Beaupré a évolué positivement pour atteindre, en 2013, une population permanente totale de 3 634 personnes². De 2001 à 2011, sa population a crû de 25 %, proportion relativement semblable à la MRC durant cette période et supérieure à la CMQ dans son ensemble. Le tableau suivant montre la variation de la population permanente de Beaupré en comparaison avec la MRC et la CMQ.

Territoire	2001	2006	2011	2001-2006	2006-2011	2001-2011
Ville de Beaupré	2 761	3 006	3 450	8,9 %	14,8 %	25,0 %
MRC La Côte-de-Beaupré	20 984	23 015	26 175	9,7 %	13,7 %	24,7 %
CMQ	684 207	714 560	760 455	4,4 %	6,4 %	11,1 %

Source : Statistique Canada, Profils du recensement, 1981 à 2011, selon le découpage géographique au 1^{er} janvier 2011, compilé par la Communauté métropolitaine de Québec.

Statistique Canada, Recensement de la population de 2011, subdivision de recensement de Beaupré.

Note : La variation de la population totale serait plus importante si les données de la population saisonnière étaient intégrées. Ces données ne sont pas statistiquement disponibles.

La Ville estime accueillir 3 900 résidents non permanents, auxquels s'ajoutent les touristes qui s'hébergent sur le territoire, lesquels viennent gonfler de plus de 100 % sa population.

L'examen de l'évolution des cohortes d'âges fournit une information significative sur le type de ménages qui s'établit à Beaupré.

² Données de population permanente et saisonnière présentées sur le site Web de la Ville de Beaupré.

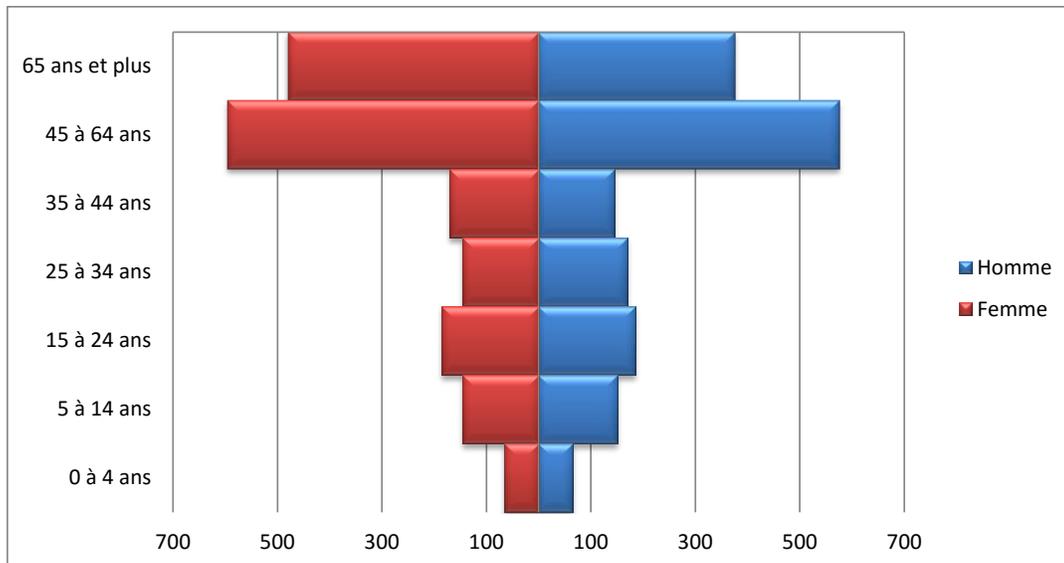
Tableau 2 Cohortes d'âge, nombre et proportion relative, 2011

Groupes d'âge	Ville de Beaugré		MRC La Côte-de-Beaugré		CMQ	
	Nb	% relatif	Nb	% relatif	Nb	% relatif
0-4	130	3,8	1 645	6,6	110 550	14,5
5-14	295	8,6	2 645	5,3		
15-24	370	10,7	2 685	10,8	94 790	12,5
25-34	315	9,1	2 975	12,0	428 475	56,3
35-44	315	9,1	3 415	13,7		
45-64	1170	33,9	8 450	34,0		
65 et plus	855	24,8	4 360	17,5	126 640	16,7
Total	3450	100	26 175	100	760 455	100

Source : Statistique Canada, Recensement de la population de 2011, subdivision de recensement de Beaugré.

La figure suivante présente la pyramide d'âge de la population de Beaugré pour l'année 2011.

Figure 2 Pyramide d'âge, 2011



Faits saillants :

- Les jeunes de moins de 4 ans sont, en proportion relative, près de 60 % moins nombreux que dans la MRC alors que les aînés de 65 ans et plus, qui atteignent maintenant 25 % des effectifs, ont une proportion 40 % plus importante que dans la MRC et la CMQ.
- La population entre 25-44 ans est également inférieure de 30 % de celle de la MRC.
- La pyramide inversée des âges illustre le déséquilibre démographique en faveur des aînés de 65 ans et plus et la faible représentation des enfants (0-4) et des adultes en âge de travailler (25-44).
- L'importance relative des adolescents et jeunes adultes ressort dans le graphique.
- Les femmes aînées sont en nombre plus important que les hommes.

Le tableau suivant indique la variation relative des grands groupes d'âge de la population entre 2001 et 2011.

Tableau 3 Variation relative des cohortes d'âge, 2001-2011

Groupes d'âge	Ville de Beauré			MRC La Côte-de-Beauré			CMQ		
	2001-2006	2006-2011	2001-2011	2001-2006	2006-2011	2001-2011	2001-2006	2006-2011	2001-2011
0-14 ans	5,7 %	-8,7 %	-3,4 %	4,7 %	17,7 %	23,3 %	-2,3 %	2,8 %	0,5 %
15-24 ans	12,1 %	13,8 %	27,6 %	3,4 %	10,3 %	14,0 %	-2,7 %	5,1 %	2,2 %
25-64 ans	9,4 %	14,6 %	25,4 %	10,4 %	11,2 %	22,8 %	5,6 %	3,7 %	9,5 %
65 ans et plus	8,3 %	30,8 %	41,7 %	17,2 %	21,9 %	42,9 %	15,5 %	21,8 %	40,7 %
Total	8,9 %	14,5 %	24,6 %	9,7 %	13,8 %	24,8 %	4,5 %	6,4 %	11,1 %

Source : Statistique Canada, compilée par la Communauté métropolitaine de Québec.

Faits saillants :

- À partir de 2006, les 0-14 ans ont connu une décroissance plus forte que dans la MRC et la CMQ. Durant cette période, le renouvellement de cette cohorte d'âges, particulièrement les 0-4 ans, ne s'est pas opéré avec autant de vigueur que dans l'ensemble de la MRC.
- Entre 2001-2011, les jeunes de 15-24 ans ont connu une augmentation de près du tiers (une centaine de jeunes) et les 25-64 ans du quart (365 individus), proportion supérieure à la variation rencontrée dans la MRC et la CMQ.
- La cohorte des 65 ans et plus, nettement plus importante en 2001 dans la MRC et la CMQ qu'à Beauré, a rejoint ces deux dernières en 2011 avec un accroissement de plus de 40 % d'effectifs (250 individus). Beauré présente la plus forte proportion d'aînés des municipalités de la Côte-de-Beauré. La population vieillissante de Beauré s'accroît et continuera de progresser rapidement.
- L'âge médian plus élevé à Beauré et sa croissance relative plus grande (plus du double) entre 2001 et 2011 que dans la MRC et la CMQ sont également révélateurs d'une importance accrue et dominante des 65 ans et plus.

3.2 Les ménages

La quantité et le type de ménages qui vivent, s'établissent ou sont prévus sont parmi les facteurs structurants qui interviennent dans le développement d'une municipalité et la demande en logement. Le tableau suivant montre le nombre de ménages de la population permanente et sa variation relative entre 2001-2011.

Tableau 4 Nombre de ménages et variation relative 2001-2011

Territoire	2001	2006	2011	Variation 2001-2011
Ville de Beaupré	1 110	1 230	1 425	28,4 %
MRC La Côte-de-Beaupré	8 330	9 385	10 800	29,6 %
CMQ	296 120	316 820	344 335	16,3 %

Source : Statistique Canada, Profils du recensement, 1981 à 2011. Compilation réalisée par la Communauté métropolitaine de Québec.

Faits saillants :

- Avec une augmentation de près de 30 % des ménages depuis 2001, Beaupré au même titre que la MRC, affichent une variation relative des ménages supérieure à celle de l'ensemble de la CMQ.
- Une croissance de 315 ménages en 10 ans s'observe, soit une trentaine de ménages par année³.

La prévision de l'évolution de la population permanente et des ménages dans la prochaine décennie est également importante pour anticiper la croissance future.

Tableau 5 Perspective démographique

Territoire	2014	2019	2024	2014-2024
Ville de Beaupré	3 315	3 505	3 605	8,7 %
MRC La Côte-de-Beaupré	27 230	29 330	30 970	13,7 %
CMQ	776 110	799 215	817 405	5,3 %

Source : Institut de la Statistique du Québec, perspectives de population des municipalités 2009-2024, données publiées le 2 novembre 2010. Compilation réalisée par la Communauté métropolitaine de Québec (CMQ).

³ Les quantités de ménages et de personnes sont données à titre indicatif à partir des données statistiques, elles ne peuvent être considérées comme des valeurs absolues.

Faits saillants :

- La population permanente devrait connaître une croissance de près de 9 % durant la prochaine décennie soit une augmentation inférieure à celle de la MRC, mais supérieure à la CMQ.
- Les projections démographiques de l'Institut de la statistique du Québec proviennent de traitement de données statistiques qui peuvent évoluer différemment dans le temps et qui diffèrent des décrets de population du gouvernement. Par exemple, la population permanente totale de Beauré en 2014 est estimée par le gouvernement à 3 634 personnes⁴, soit 319 personnes de plus que le nombre donné par l'Institut de la statistique du Québec dans ses perspectives démographiques pour l'horizon 2024.
- Selon les projections de l'ISQ montrées au tableau 6, 290 personnes de plus devraient résider à Beauré en 2024.

L'évolution du nombre de ménages, qui est indiquée dans le tableau suivant, s'avère une variable déterminante pour la demande de logements.

Tableau 6 Nombre de ménages, évolution 2014-2024 et variation relative

Territoire	2014	2019	2024	2014-2024
Ville de Beauré	1 435	1 530	1 595	11,1 %
MRC La Côte-de-Beauré	11 280	12 325	13 215	17,2 %
CMQ	353 300	370 570	383 915	8,7 %

Source : Gouvernement du Québec, Institut de la Statistique du Québec, perspectives de population des municipalités 2009-2024, données publiées le 2 novembre 2010. Compilation réalisée par la Communauté métropolitaine de Québec (CMQ).

Faits saillants :

- En 2024, 160 ménages supplémentaires devraient vivre à Beauré soit 11 % de plus, soit une proportion relative moindre que dans la MRC, mais supérieure à la CMQ. Ce résultat doit être mis en perspective, car les projections démographiques de l'Institut de la statistique du Québec proviennent de traitement de données statistiques qui peuvent évoluer autrement dans le temps et qui diffèrent du décret de population du gouvernement.
- Le scénario de l'ISQ représente une hausse annuelle moyenne des ménages de 1 %, environ une quinzaine de ménages par année.

Le nombre moyen de personnes par ménages à Beauré est de 2,2 en 2011, en baisse de 9 % par rapport à 2001, contre 4 % pour la MRC. À eux seuls, les ménages comptant 1 et 2 personnes représentent 70 % de tous les ménages présents sur le territoire de la Ville de Beauré. Le vieillissement de la population devrait maintenir voire accroître l'importance relative de ce type de ménages contribuant davantage à l'augmentation du nombre de ménages. Ce facteur peut avoir des incidences sur la typologie des logements et même sur l'organisation physique du territoire.

⁴ Site web du ministère des Affaires municipales, des régions et de l'occupation du territoire du Québec, consulté le 4 Octobre 2014 : <http://www.mamrot.gouv.qc.ca/repertoire-des-municipalites/fiche/municipalite/21025/>

3.3 Variable socio-économique

Jusqu'à 2011, la situation socio-économique de Beauré s'est légèrement améliorée par rapport à 2006 et 2001. Les données révèlent une augmentation de 5 points de pourcentage pour les taux d'activité et d'emploi et une réduction du taux de chômage tel que montré dans le tableau suivant. Néanmoins, Beauré se positionne plus défavorablement dans le même ordre de pourcentage par rapport à la moyenne de la MRC.

Tableau 7 Taux d'activité et de chômage

	2001		2006		2011	
	Beauré	MRC	Beauré	MRC	Beauré	MRC
Taux d'activité	59,4	64,1	59,1	64,9	64,0	67,2
Taux de chômage	7,7	7,1	7,1	5,5	6,5	5,7

Deux autres variables méritent d'être examinées pour la socio-économie, la scolarisation et le revenu médian.

3.3.1 Scolarisation

L'évolution de la scolarisation dans la population apporte un éclairage sur la transformation du tissu social au cours de la dernière décennie.

Tableau 8 Variation de la scolarisation de la population de 25 à 64 ans, 2006-2011

Variation du niveau de scolarité 2006-2011	Ville de Beauré	MRC La Côte- de-Beauré	CMQ
Aucun certificat, diplôme ou grade	-49,0 %	-28,3 %	-15,6 %
Diplôme d'études secondaires ou l'équivalent ou de métiers	31,6 %	7,3 %	0,4 %
Certificat ou diplôme d'un collège ou cégep	2,8 %	37,8 %	8,6 %
Certificat, diplôme ou grade universitaire	52,7 %	26,1 %	11,2 %

Source : Statistique Canada, Enquête nationale auprès des ménages (ENM), profil de l'ENM en 2011 et recensement de la population 2006. Compilation réalisée par la Communauté métropolitaine de Québec.

Faits saillants :

- Les données révèlent une baisse marquée de la population ne détenant aucun diplôme et une hausse de celle ayant un grade d'études secondaires, et ce, de façon plus importante à Beauré que dans la MRC ou la CMQ.
- Les individus possédant un grade universitaire sont également en hausse de 50 %, plus du double de la proportion atteinte à la MRC et 5 fois plus que la CMQ.

3.3.2 Revenu médian

Le revenu médian des ménages privés donne une information sur l'évolution économique des ménages.

**Tableau 9 Évolution du revenu médian des ménages privés
2000-2010**

Territoire	2000	2005	2010	Variation 2000-2010
Ville de Beaupré	45 220 \$	46 821 \$	56 786 \$	25,6 %
MRC La Côte-de-Beaupré	44 781 \$	52 207 \$	62 299 \$	39,1 %
CMQ	41 772 \$	49 501 \$	n/d	n/d

Source : Statistique Canada, Profils du recensement, 1980 à 2005, compilation CO-0997, selon le découpage géographique au 1^{er} janvier 2006 et Enquête nationale auprès des ménages 2011. Compilation réalisée par la Communauté métropolitaine de Québec (CMQ).

Faits saillants :

- Le revenu médian des ménages, qui était supérieur à celui de la MRC à l'orée des années 2000, est devenu inférieur à la moyenne de cette dernière en 2010.

En résumé :

- Entre 2001 et 2011, la population permanente a augmenté de 25 %, la même proportion que la MRC.
- Cette croissance semble principalement attribuable à l'augmentation des 65 ans et plus, dont la progression relative a atteint 42 % en 2011, même si la cohorte des adolescents et jeunes adultes a enregistré une croissance significative.
- Les effectifs en bas âge sont en très faible proportion.
- Le vieillissement plus important de la population à Beaupré se reflète avec un âge médian plus élevé qu'ailleurs dans la MRC et la CMQ.
- Une trentaine de nouveaux ménages par année se rencontrent à Beaupré entre 2001 et 2011 (315 ménages). Plusieurs de ces ménages sont sans enfant. Les ménages composés d'une ou 2 personnes connaissent une augmentation, phénomène accentué avec le vieillissement de la population.
- Dans la prochaine décennie, l'augmentation de la population et des ménages devrait être moindre que dans l'ensemble de la MRC soit environ 1 % par année (30 personnes et 15 ménages).
- L'évolution du niveau de scolarisation dans la dernière décennie suggère une transformation du tissu social, à l'origine moins instruit, avec deux à trois fois plus de ménages davantage scolarisés.

- Depuis le début des années 2000, le revenu médian des ménages semble perdre du terrain par rapport à celui de la MRC qui a progressé davantage. L'écart entre le revenu moyen par ménage les plus et les moins élevés s'accroît.

Ce survol socio-économique laisse présumer des enjeux pouvant influencer l'avenir de Beaupré :

- Une population vieillissante connaît généralement une modification de ses besoins et priorités influençant le type de services recherchés, ainsi que l'appréciation de l'environnement urbain (ex. services de proximité).

Le vieillissement de la population à Beaupré aura des répercussions sur les besoins en logement, le type de propriété recherché et sur la demande en services communautaires (loisirs, santé, alimentation, etc.).

- Une population d'adolescents et de jeunes adultes (15-24 ans) en croissance demande généralement des infrastructures sportives et éducatives adaptées pour les retenir dans leur milieu. Pour les personnes situées dans la tranche 25-64 ans, le facteur de l'emploi constitue une variable importante d'ancrage dans le milieu.
- Une population de villégiateurs saisonniers plus importante que les résidents permanents soulève des enjeux d'intégration entre les deux groupes sociaux et d'occupation dynamique des nouveaux quartiers.
- Un recrutement de familles avec de jeunes enfants serait nécessaire pour améliorer la pyramide des âges. Les facteurs attractifs à cet égard (services de proximité, emploi local, qualité de vie) sont à améliorer.
- Avec un ralentissement escompté dans la progression des nouveaux ménages, une demande moins forte de terrain résidentiel pourrait se manifester.
- Le changement progressif de tissu social avec les nouveaux arrivants plus instruits pourrait exiger des efforts accrus d'intégration avec la population d'origine de Beaupré.
- L'impact du vieillissement et la perte des emplois bien rémunérés de l'usine de Bowater ont influencé négativement la position relative du revenu médian des ménages de Beaupré, lequel s'avère moindre par rapport à la moyenne régionale. Cette situation soulève la question de la revitalisation du marché de l'emploi pour la population active (25-64 ans) de Beaupré.

4 Fonctions urbaines

Les analyses diagnostiques des fonctions urbaines considérées visent les secteurs:

- résidentiel;
- commercial;
- industriel incluant le terrain AIM;
- institutionnel;
- récréative, parc et espace vert.

Les données utilisées sont l'évolution de la valeur des permis de construction résidentielle, le nombre de logements créés, le nombre de logements privés occupés et quelques autres compilations.

4.1 Mise en contexte

À partir des années 2000, les investissements dans l'immobilier à Beauré ont évolué régulièrement et rapidement jusqu'à aujourd'hui. Un des indicateurs de cette affirmation concerne la valeur totale des permis de bâtir qui ont été accordés. Le tableau suivant illustre ce dynamisme particulièrement ressenti dans la MRC de la Côte-de-Beauré au cours des dix dernières années.

**Tableau 10 Valeur totale des permis de bâtir (M\$),
2008-2011**

Année	Beauré	Variation relative %	MRC	Variation relative %	CMQ	Variation relative %
2004	9 156		49 943		1 143 492	
2008	26 406	188	77 759	56	1 554 954	36
2009	16 086	-39	69 007	-11	1 750 425	13
2010	25 007	56	74 661	8	1 645 423	-6
2011	34 084	36	102 982	38	1 691 433	3
2012	14 566	-57	nd		nd	
2013	21 109	45	nd		nd	
Médiane	21 109		74 661		1 645 423	

Source : Statistique Canada, Enquête sur les permis à bâtir, statistiques annuelles, 2000-2012, données compilées par la CMQ
Ville de Beauré, Tableau comparatif et cumulatif des permis émis, 2008 à 2012 et 2009 à 2013

Faits saillants :

- La Ville de Beauré a connu entre 2004 et 2011 une progression de plus du double (272 %) de la valeur totale (sans considérer l'inflation) des permis de bâtir toutes fins confondues. Entre 2008 et 2011, l'année 2009 a connu une baisse pour effectuer ensuite une remontée. Les années 2012 et 2013 ont représenté un repli. La moyenne des variations relatives entre 2004 et 2013 est de 38 % d'augmentation annuelle.
- Au même moment, entre 2004 et 2011, la MRC de la Côte-de-Beauré connaissait une progression de 106 % de la même valeur et la CMQ de 48 %. La progression de la valeur des

permis de bâtir a donc été plus fortement ressentie à Beaupré et dans la MRC qu'ailleurs dans la CMQ.

- Les raisons de cet engouement peuvent touchées à plusieurs facteurs notamment l'enrichissement d'une partie de la cohorte des « baby-boomers », la popularité croissante d'avoir une résidence secondaire en milieu récréotouristique et, durant la dernière décennie, la croissance généralisée des valeurs immobilières au Québec. Pour Beaupré, son positionnement antérieur axé sur une villégiature de montagne a permis d'attirer la clientèle à la recherche de ce type d'habitation et de milieu de vie.

L'examen des différentes fonctions urbaines agissant sur le patrimoine immobilier permet de comprendre dans quel secteur cette croissance de la valeur immobilière est intervenue particulièrement à Beaupré et de quelle façon. Associée avec la situation démographique et socio-économique, cette connaissance aide à dégager un portrait diagnostic révélateur.

4.2 Fonction résidentielle

La fonction résidentielle concerne les usages reliés à l'habitation. En passant en revue l'évolution de cette activité à Beaupré depuis 2008 et en comparant avec les années antérieures à cette année, il est possible d'identifier les faits saillants et les directions qui ont été empruntées ou qui seraient profitables pour le développement résidentiel de Beaupré. Les données utilisées pour cet exercice sont celles de la Ville de Beaupré et d'autres sources comme la Communauté métropolitaine de Québec et Statistique Canada.

4.2.1 Observations générales sur l'évolution résidentielle

Les tableaux suivants montrent l'évolution de la valeur et du nombre des permis de bâtir résidentiel et de logements privés créés et occupés dans la dernière décennie (2004-2013).

**Tableau 11 Valeur des permis de bâtir résidentiel (M\$),
2008-2011**

Année	Beaupré	Variation relative %	MRC	Variation relative %	CMQ	Variation relative %
2004	8 506		35 740		753 069	
2008	16 034	89	63 021	76	891 432	18
2009	12 106	-25	50 900	-19	1 084 468	22
2010	23 404	93	76 210	50	1 166 158	8
2011	24 477	5	85 323	12	1 175 271	0,8
2012	12 025	-51	nd		nd	
2013	11 718	-3	nd		nd	
Médiane	12 106		63 021		891 432	

Source : Statistique Canada, Enquête sur les permis à bâtir, statistiques annuelles, 2000-2012, données compilées par la CMQ

Ville de Beaupré, Permis de construction selon les usages, 2012 et 2013

Faits saillants :

- Entre 2008 et 2011 à Beauré, une progression de 52 % de la valeur des permis de bâtir résidentiel est observée et, entre 2004 et 2011, de 187 %. Outre la baisse de 25 % de 2009 par rapport à 2008, les années 2012 et 2013 montrent des replis, par rapport à 2011, autour de 50 %. La moyenne des variations relatives entre 2004 et 2013 est une augmentation annuelle de 18 %.
- Pour la MRC, pour les mêmes périodes respectives, cette progression des valeurs de permis à bâtir résidentiel a été de 35 % et 139 % et, pour la CMQ, de 32 % et 56 %. L'année 2009 a également connu une baisse dans la MRC, mais non la CMQ.
- Au cours des 10 dernières années, la progression de la valeur totale des permis de bâtir à Beauré est largement influencée par la fonction résidentielle exception faite pour 2013.

L'évolution durant la même période du nombre de permis de construction résidentielle et du nombre de logements créé, selon une compilation de la Ville de Beauré, est concordante avec cette progression.

Tableau 12 Nombre de permis émis (tout usage) et unité de logement créée

Année	Beauré			MRC	
	Permis	Unité de logement	Variation relative %	Unité de logement	Variation relative %
2008	61	159		380	
2009	36	36	-77	249	-35
2010	106	112	211	364	46
2011	90	140	25	352	-3
2012	52	80	-43	332	-6
2013	30	121	51	nd	
Médiane	56	116		352	

Source : Ville de Beauré, Récapitulatif des permis émis, 2008-2012
CMQ, Nombre d'unités de logement créées sur le territoire des municipalités de la CMQ, 2002-2012

Faits saillants :

- Les années 2008, 2010, 2011 et 2013 représentent les sommets atteints dans le nombre de logements créés, avec un creux en 2009 à Beauré et sur l'ensemble de la Côte. L'année 2012 effectue également un repli significatif, moins ressenti dans la MRC cependant. La valeur médiane annuelle d'unités de logement créées dans cette période tourne autour de 116 log/an, largement au-dessus de la décennie précédente (17 log/an). Le nombre de logements créé est plus élevé que l'augmentation de la population.
- Les années 2008 et 2013 affichent un ratio «logement créé/nombre de permis» de plus grande valeur que les autres années, situation causée par la construction d'habitations en commun.
- Dans les meilleures années (2008 et 2011), Beauré a créé autour de 40 % des nouveaux logements de la Côte-de-Beauré.
- Selon une compilation effectuée par la CMQ, 22 unités de logement ont été créées en 2004 à Beauré soit une centaine de moins que la médiane annuelle observée entre 2008

et 2013 (116) laquelle période a connu une croissance très élevée du marché immobilier, et ce, dans tout le Québec.

- En partant de la situation des années 2011 et 2012 pour la répartition des permis émis en fonction des usages, compilée par la Ville, il est possible d'affirmer qu'une grande majorité des permis délivrés concerne l'activité résidentielle.

Le nombre de logements privés occupé augmente selon un comportement relativement semblable à Beaupré que dans l'ensemble de la MRC. La progression quinquennale varie de 10 % à 15 % entre 2001 et 2011. Cette progression est par ailleurs plus forte que dans l'ensemble de la CMQ qui varie entre 6 % à 9 % pour la même période. Toutes proportions gardées, la MRC et la Ville de Beaupré réussiraient donc à attirer un nombre significatif de ménages qui viennent élire domicile sur la Côte. Dans le contexte de Beaupré, ces résultats méritent d'être mis en perspective étant donné que plusieurs nouveaux logements en milieu de villégiature ne sont pas nécessairement occupés de façon permanente par les acheteurs.

Tableau 13 Nombre de logements privés occupés, 2008-2011

Année	Beaupré	MRC	CMQ
2001	1 110	8 330	296 120
2006	1 228	9 388	316 813
2011	1 425	10 791	344 321

Source : Statistique Canada, Profil de recensement, 1981-2011, Population-données intégrales (100 %) selon le découpage géographique au 1^{er} janvier 2011, données compilées par la CMQ.

La valeur des propriétés résidentielles a augmenté régulièrement durant la dernière décennie. Le tableau suivant fait état des données compilées à cet égard par la CMQ pour les municipalités de la Côte pour les années 2000, 2005 et 2011.

Tableau 14 Valeur moyenne des propriétés (incluant les condos)

Municipalité	Valeur moyenne			
	2000	2005	2011	Variation 2005-2011 (%)
Beaupré	85 797	143 914	203 987	42
Boischatel	102 215	178 102	291 891	64
Château-Richer	72 195	107 915	172 396	60
Ange-Gardien	90 973	153 584	215 739	41
Sainte-Anne-de-Beaupré	82 071	136 321	200 634	47
Saint-Ferréol-des-Neiges	90 259	147 321	251 705	71
Saint-Joachim	80 362	114 109	190 229	67
Saint-Tite-des-Caps	76 150	94 853	145 616	54
MRC de la Côte-de-Beaupré	86 755	141 943	223 406	57

Source : Statistique Canada, Profil de recensement, 1986-2006 selon le découpage géographique au 1^{er} janvier 2006 et Enquête nationale auprès des ménages 2011, profil de l'ENM, données compilées par la CMQ.

Faits saillants :

- Entre 2005-2011, la valeur moyenne des propriétés de Beaupré a augmenté de 42 %, près de 15 % de moins que la croissance de la valeur moyenne des propriétés calculée pour l'ensemble de la MRC, à l'avant-dernier rang des municipalités de la Côte. Cependant, les données du rôle d'évaluation 2013-2015 (Évimbec, 2012) révèlent que la valeur de la maison unifamiliale atteint, en 2011, 225 998 \$, soit la valeur moyenne des propriétés résidentielles de la MRC. Comparativement, celle des condominiums à cette date était de 175 504 \$. La valeur contenue des condos, qui sont en quantité supérieure (1000 contre 890) à l'habitation unifamiliale, réduit la valeur moyenne des propriétés résidentielles à Beaupré.
- Dans la même période, Saint-Ferréol-les-Neiges se distingue avec une augmentation de 71 % de la valeur moyenne des propriétés. Hormis cette dernière, Boischatel, Château-Richer et Saint-Joachim ont connu une variation positive au-dessus de la moyenne de la MRC.
- En termes absolus, Beaupré se retrouve au 4^e rang après Boischatel, Saint-Ferréol et l'Ange-Gardien avec, en 2011, une valeur moyenne de près de 204 000 \$. Malgré que cette valeur se situe sous la moyenne de la MRC, elle se rapproche de la valeur du marché, Le *Sommaire du rôle d'évaluation foncière 2014* donne, par exemple, une valeur moyenne de logement pour une habitation unifamiliale de 227 356 \$.

Vocation résidentielle existante

Selon les données du *Sommaire du Rôle d'évaluation 2014*, les unités résidentielles, excluant les chalets, maisons mobiles, habitation en commun et autres immeubles résidentiels, occupent sur le territoire une superficie totale de 192 hectares avec 2012 habitations pour environ 2253 unités de logement. Leur valeur imposable atteint 412 M\$, plus de 70 % des valeurs imposables totales de Beaupré. Le tableau suivant montre la répartition des typologies d'habitation avec leur valeur imposable et leur superficie respective et leur proportion relative.

Tableau 15 Typologie résidentielle

Typologie	Nombre	Valeur imposable (M\$)	%	Superficie (ha)	%
1 logement (type condo)	869	168,4	41	18,7	9,7
Habitation unifamiliale	926	211,2	51	159,3	82,7
Deux logements (duplex)	120	23,8	6	11,2	5,8
Trois logements (triplex)	15	3,0	0,7	1,3	1,2
Quatre logements (quadruplex)	13	2,4	0,6	1,0	0,5
Cinq logements (quintuplex)	6	1,4	0,3	0,5	0,3
Multiplex (6-9 logs)	6	2,1	0,5	0,6	0,3
	2012	412,3		192,6	

Source : Compilation faite à partir du *Sommaire du rôle d'évaluation foncière 2014*, Ville de Beaupré

Faits saillants :

- Les données du tableau précédent révèlent une domination des habitations unifamiliales et des unités de condominium, ces deux types regroupant ensemble plus de 90 % des

unités de logement, des valeurs imposables résidentielles et des superficies des terrains voués à l'habitation.

L'importance relative élevée de ces deux types de logement justifie leur présence dominante dans les transactions immobilières recensées lors de la confection du rôle 2013-2015 (70 % de toutes les transactions immobilières, Rôle 2013-2014-2015, Évimbec, 2012).

- La relation, entre la valeur imposable et la superficie occupée par les typologies condominium et habitation unifamiliale, est intéressante à observer considérant que pour une valeur presque comparable, l'occupation de terrain par les habitations unifamiliales est près de 9 fois plus importante.
- En regard des terrains occupés, les habitations d'un logement (unifamiliale et condo) représentent ensemble une densité brute de 10 log/ha. Pour les habitations de type duplex (120 duplex X 2 log=240 logs), la densité monte à 21 log/ha en regard de la superficie des terrains concernés (11,2 ha), à 34 log/ha pour les trois logements (1,3 ha), 52 log/ha pour les quatre logements et 60 log/ha pour les cinq logements.

Figure 3 Périmètre d'urbanisation et zones résidentielles



Périmètre d'urbanisation

Le nouveau périmètre d'urbanisation de Beaupré tel que déterminé dans le SADD, qui comprend l'aire prioritaire et les réserves d'urbanisation, occupe une superficie totale de 883,2 hectares. L'aire prioritaire d'urbanisation couvre 559 hectares.

Les typologies résidentielles sont réparties, dans les zones de type «H» du plan de zonage en vigueur lequel compte 43 zones résidentielles couvrant près de 50 % (433 hectares) du périmètre d'urbanisation existant de la municipalité.

L'image ci-contre illustre en bleu les zones résidentielles existantes au plan de zonage actuel et, en vert, les aires de réserve d'urbanisation telles que délimitées par le SADD. La trame grise représente l'aire prioritaire d'urbanisation. Plusieurs des zones résidentielles empiètent dans les réserves d'urbanisation.

Développement résidentiel existant

Selon une compilation faite en 2013 par la Ville, les développements résidentiels en cours concernaient 709 terrains, dont 53 % sont construits, pour 742 d'unités de logement parmi lesquelles 343 demeuraient à construire. Une diversité de typologie résidentielle est introduite dans ces développements (unifamiliale isolée, jumelée, résidence pour personnes retraitées autonomes, condos). Près d'une dizaine d'entrepreneurs pilotent ces projets de développement résidentiel.

Les développements résidentiels se localisent en majorité sur les plateaux supérieurs du territoire de la municipalité. Seuls les développements du Domaine de la Croix et du Domaine Darveau se situent au sud du boulevard Sainte-Anne. La figure suivante montre la localisation des développements résidentiels en 2014.



Source : Site web de la Ville de Beaupré, 2014

Le nombre limité de grands propriétaires fonciers oblige la Ville à être proactive pour assurer son développement.

4.2.2 Développement résidentiel et territoire

Dans le Schéma d'aménagement et de développement durable, la MRC évalue, entre 2008 et 2012, une moyenne de 105 nouveaux logements par année à Beaupré soit une progression de 244 % par rapport à la période 2002-2008 (moyenne de 43 logements/année) selon les données de la CMQ. En termes de densité résidentielle, la MRC a calculé pour le périmètre d'urbanisation une densité moyenne existante de 16 log/ha.

La CMQ estimait à Beauré pour l'année 2011 la superficie vacante nette disponible pour le développement à 231 ha. Cette estimation, avec une densité moyenne nette minimale de 16 log/ha, signifiait un potentiel de 3 722 logements (incluant les efforts de consolidation), soit un ratio « potentiel de logements par ménage prévu » de 32,6⁵.

Pour la décennie 1998-2008, la municipalité évaluait sa consommation d'espace à environ 2 ha de terrains développés à une fin résidentielle pour 28 nouvelles unités de logement⁶. Avec une médiane de 116 log/an nouvellement créés au cours de la période 2008-2013, ce ratio pourrait signifier dans le futur, si ce rythme observé se maintenait, le développement de 8 hectares de terrain par année dépendant des fluctuations et, sans considérer les nouvelles exigences du SADD (densité minimale de 16 log/ha et 22 log/ha dans le pôle régional). Cependant, le rythme de développement résidentiel pourrait s'essouffler durant la prochaine décennie, dépendant de l'évolution du marché résidentiel et de l'économie en général, pour revenir à des valeurs d'avant la dernière décennie. (± 20 log/an), ce qui impliquerait alors un ratio de seulement 1 à 2 hectares de terrain développé par année.

Selon une compilation de la Ville, la superficie nette développée à une fin résidentielle entre janvier 2011 et février 2014 atteignait 12,1 ha, une moyenne de 4,0 ha/an. En prenant la moyenne annuelle de 113 unités de logement créées entre 2011 et 2013, cela représente une densité supérieure à 25 log/ha durant ces trois années. Avec ces données historiques et les tendances démographiques, il est présumé que la prochaine décennie devrait connaître une expansion de terrain développé à une fin résidentielle variant entre 2 à 3 hectares par année, avec 40 à 60 unités de logement créées annuellement. Avec une superficie résiduelle à développer tournant autour de 200 hectares, au moins 80 années de développement résidentiel sont encore possibles à ce rythme.

4.2.3 Enjeux de la fonction résidentielle

La situation territoriale entrevue avec la trajectoire de la fonction résidentielle laisse transparaître certains enjeux pour le développement de la forme urbaine de Beauré, l'utilisation de son territoire et la qualité de vie de la population permanente.

- Le développement résidentiel à Beauré au cours des deux dernières décennies s'est concentré sur les plateaux supérieurs de la ville, dans un rayon d'environ 2 km au sud du Mont Sainte-Anne qui agit comme moteur du développement.

Ces développements, qui annuellement ont représenté des investissements importants dans la municipalité, transforment progressivement le paysage nord de la municipalité en une banlieue résidentielle de villégiature.

- Cette situation produit deux composantes socio-urbaines distinctes et structurantes de chaque côté de l'axe du boulevard Sainte-Anne/route 360:
 - a) Au sud, chaque côté de l'avenue Royale, le «centre villageois» traditionnel avec une trame de rue orthogonale et des îlots rectangulaires ordonnés, des parcelles de petite dimension, un bâti ancien nécessitant souvent des

⁵ Plan métropolitain d'aménagement et de développement du territoire de la Communauté métropolitaine de Québec, Annexe 6 «Nombre d'hectares demandés pour accueillir la croissance résidentielle d'ici 2021», CMQ, 2012.

⁶ Source : Rapport d'inventaire 2008, Évolution des mises en chantiers de 1998 à 2008, Service de l'urbanisme, Ville de Beauré.

rénovations et une mixité irrégulière d'usages, où habite une population permanente;

- b) Sur le plateau au nord du boulevard Sainte-Anne, une banlieue résidentielle avec une trame de rue irrégulière, des îlots et des parcelles de dimension et d'implantation hétérogènes, un bâti récent de villégiature standardisée et une occupation du sol homogène. Le secteur dans la portion nord du boulevard Bélanger accueille une proportion significative de résidents non permanents utilisant ou louant leur résidence à des fins de villégiature.

Ces deux composantes urbaines, séparées par le boulevard Sainte-Anne qui forme une barrière, possèdent très peu de liens entre elles, malgré qu'il existe des liens cyclables et piétonniers et la route 360. Seule la rue Beauregard dans la section ouest, permet d'accéder à la partie nord des plateaux alors qu'à l'est, au nord du boulevard Sainte-Anne, le relief accentué bordant la vallée de la rivière Sainte-Anne ainsi que la bretelle d'accès de la route 360 réduisent la perméabilité et les possibilités de mobilité entre les parties nord et sud.

- La poursuite du développement résidentiel des plateaux adjacents au Mont Sainte-Anne avec la grande surface actuelle des zones à vocation résidentielle (80 années et plus de développement) soulève des questionnements sur l'identité et le caractère des quartiers à long terme.
- La diversification des typologies résidentielles (actuellement centrée sur les condos et l'unifamiliale) et l'intégration d'une mixité «harmonieuse» avec des services de proximité dans les quartiers pourraient être déterminantes pour élargir la palette des ménages intéressés à s'établir de façon permanente dans les nouveaux quartiers. Cependant, les qualités récréotouristiques du lieu doivent pouvoir s'exprimer tant dans les usages, le paysage habité et les réseaux de circulation. De plus, Il y a un équilibre à trouver entre le permanent et le non permanent.
- Les nouveaux préceptes de densité du SADD doivent être introduits en gardant à l'idée de maximiser la consolidation de quartiers existants tout en permettant un développement suffisant pour la croissance durable de la municipalité.
- La consolidation des usages et du bâti est essentielle pour la requalification des quartiers anciens en lien avec l'avenue Royale. La morphologie du lieu et les usages établis le long de cette artère historique favorisent, exception faite du terrain d'AIM, des solutions d'insertions ciblées à l'échelle pour rythmer et animer le centre villageois. Diriger la demande en termes de logement et de commerce dans le sud de la municipalité représente actuellement un défi à relever.

4.3 Fonction commerciale

La fonction commerciale concerne les usages reliés à la vente au détail et aux services à la population ou aux entreprises. Ces activités traduisent généralement la vitalité sociale et économique d'une municipalité en répondant aux besoins de la population et en créant des emplois locaux.

Les données utilisées pour cet exercice, qui couvrent la période 2008-2011, proviennent de la Communauté métropolitaine de Québec, Statistique Canada et de la Ville de Beaupré.

4.3.1 Observations générales

Les données sur la valeur des permis à bâtir commerciaux révèlent le niveau annuel du développement des activités commerciales.

**Tableau 16 Valeur totale des permis de bâtir commerciaux ('000 \$),
2004, 2008-2011**

Année	Beaupré	Variation relative %	MRC	Variation relative %	CMQ	Variation relative %
2004	514		3 367		245 220	
2008	240	-56	572	-83	394 742	61
2009	3 965	1552	4 930	762	502 799	27
2010	116	-97	554	-89	303 531	-40
2011	1 466	1164	4 184	655	418 725	38

Source : Statistique Canada, Enquête sur les permis à bâtir, statistiques annuelles, 2000-2012, Valeur totale des permis de bâtir commerciaux des municipalités du territoire de la CMQ, données compilées par la CMQ

Faits saillants :

- La répartition de la valeur des permis de bâtir commerciaux affiche des fluctuations annuelles beaucoup plus accentuées que celles des permis résidentiels. L'année 2009, qui a constitué un repli pour les permis à bâtir résidentiel, fut un sommet pour la valeur des permis commerciaux, et ce, tant pour Beaupré que pour la MRC et la CMQ.
- Entre 2008 et 2011, bon an, mal an, la valeur des permis de bâtir commerciaux à Beaupré ont représenté en moyenne 40 % de ceux de la MRC.
- Les fluctuations pour Beaupré, considérant sa dimension, signifient la différence entre des investissements commerciaux significatifs ou non, ce qui est le cas pour 2008 et 2010.

Le Sommaire du rôle d'évaluation 2014 de la municipalité affiche une valeur imposable de 65,4 M\$ pour les établissements de commerces et services, soit 12 % des valeurs imposables totales de Beaupré. Ceux-ci occupent, selon la même source, une superficie totale de terrain de 38 hectares. En comparaison avec le rôle d'évaluation précédent (2008), la valeur imposable des immeubles commerciaux a diminué en moyenne de 3 % (-4,9 % pour les services et -1.1 % pour les commerces, Évimbec 2012).

Vocation et usage commerciaux sur le territoire

Beaupré compte actuellement 4 secteurs commerciaux principaux répartis entre 5 zones commerciales⁷ délimitées au plan de zonage:

- 1) Le secteur ouest de la ville, le long du boulevard Sainte-Anne ;
- 2) Le boulevard du Beau Pré à proximité du Mont Sainte-Anne ;
- 3) Le Mont-Sainte-Anne, et
- 4) L'avenue Royale.

Au total, les zones commerciales déterminées dans le plan de zonage couvrent autour de 24 hectares. Plusieurs établissements commerciaux prennent cependant place dans des zones résidentielles. Au total, une centaine d'établissements à vocation commerciale ont pignon sur rue, situation relativement semblable à celle rencontrée en 2008.

En 2014, le nombre d'emplois reliés à cette fonction à Beaupré varie entre 800 à 1200 emplois incluant les fluctuations saisonnières et le temps partiel. En 2008, ces totaux étaient de 770 emplois réguliers et 1283 incluant le saisonnier. Le nombre total d'emplois en 2014 représente une diminution de 7 % en incluant les emplois saisonniers. Ce total représente près de 61 % du total des emplois (2116, Ville de Beaupré, 2014) à Beaupré. Le résultat de la mise à jour des usages commerciaux produite en 2014 par la Ville de Beaupré est présenté dans le tableau synthèse suivant.

⁷ La zone 47-C est considérée vouée à l'habitation dans la base de données du plan de zonage.

Tableau 17 Usages commerciaux

Classe de commerce	Nombre		Zone distincte (nb) et type	Emplois (régulier/pic saisonnier)		Médiane des superficies de plancher (m ²)
	2008	2014		2008	2014	
<u>Service</u>						
Hébergement/ restauration	30	25	9 5H, 3C, 1RI	391/524	381/446	338
Divertissement	6	7	6 2RI, C, P, RE	105/490	105/490	262
Service personnel	20	15	6 2C/4H	35/0	24/0	30
Professionnel personnel	15	14	8 2C/4H	70/0	55/0	75
Automobile	6	5	4 2C/2H	7/0	7/0	147
Construction	0	5	3 3H	3/7	24/0	115
Professionnel/ administratif	3	10	7 4C/2H/1RI	10/0	45/0	100
Sous-total	80	81		621/1059	641/936	
<u>Vente au détail</u>						
Alimentation produit courant	5	5	4 2C/1H/1RI	35/42	43	107
Automobile	4	4	2 2C	22/24	24	244
Marchandise générale et spécialité	12	11	5 3C/1H/1RI	92/158	84/149	378
Sous-total	21	20		149/224	151/216	
Total	101	101		770/1283	792/1152	

Source : À partir des données du *Tableau de l'affectation commerciale, Commerce de détail et Commerce de service* produit par Ville de Beaupré, Mars 2014 et 2008.

Faits saillants :

- Les activités commerciales représentent le plus grand pourvoyeur d'emplois à Beaupré avec 61 % de tous les emplois (réguliers et saisonniers). Avec la fermeture de l'usine Bowater, l'importance relative de la fonction commerciale pour l'emploi local a été augmentée.
- En comparaison avec l'année 2008, les commerces ont généré, à 7 % près, le même nombre d'emplois totaux, malgré une diminution dans les services.
- Le commerce de service domine les activités commerciales dans une proportion de plus de 80 %, tant dans le nombre de commerces que pour les emplois créés.
- Pour les deux types de commerces (service et vente au détail), la haute saison entraîne une hausse de 70 % du nombre d'emplois.

- La moyenne de la médiane des superficies de plancher des commerces de vente au détail est une fois et demie plus élevée que celle des établissements de service.
- La grande majorité des commerces se localise dans les zones commerciales ou résidentielles, le restant dans les zones de récréation. Les services se répartissent sur un plus grand nombre de zones que la vente au détail.
- Les données originales révèlent que les commerces de services personnels courants sont à 95 % des cas situés dans un bâtiment mixte (logement/commerce), suivi de la vente des produits d'alimentation à 80 % et des services professionnels pour la personne à 50 %.
- La localisation des commerces montre une concentration plus élevée des activités de restauration, hébergement et divertissement dans les secteurs du Mont Sainte-Anne et du boulevard Sainte-Anne. L'avenue Royale accueille plusieurs établissements offrant des services courants personnels, des entreprises de construction ou d'entretien de bâtiments ainsi que des services professionnels à la population.

Les zones commerciales du boulevard Sainte-Anne et de la route 360 profitent d'une circulation de transit élevée qui favorise une visibilité importante. Même si elle est la plus importante de la municipalité, la section commerciale centrale de la ville sur ce boulevard (zone 5-C), entre la bretelle de la route 360 et le croisement de l'avenue Royale à l'ouest, demeure cependant relativement étroite et hétéroclite en termes d'implantation au sol. À une vitesse de 70 km/h, sans rencontrer de feu rouge, un voyageur en transit prend un peu plus de deux minutes pour traverser la municipalité par ce boulevard, ce qui laisse peu d'opportunités pour découvrir le territoire et les activités. Le tissu urbain dans cette zone révèle de plus des problématiques avec un cadre urbain discontinu (marge de recul et alignement disparate, trame bâtie poreuse, manque de repère..) et de grandes aires de stationnement en façade.

Les activités commerciales du boulevard Sainte-Anne et de la route 360 se concentrent dans les domaines de la restauration, l'automobile, l'alimentation et les services professionnels. Des commerces de vente au détail de vêtement spécialisé en sport sont établis sur la route 360 et le boulevard Sainte-Anne. Un pôle commercial de vente au détail de produits courants (dépanneur, essence) s'est développé à l'intersection de la route 360 et de la rue Bélanger (zone 50-C-1). Les activités commerciales du Mont Sainte-Anne réfèrent à sa vocation récréotouristique avec l'hébergement commercial et les équipements récréatifs (divertissement) accueillant une clientèle touristique. Ce secteur constitue le pôle économique le plus important de Beaupré en termes de nombre d'emplois généré avec la station de ski, le golf, les activités commerciales et les services attenants.

Considérant sa situation excentrique par rapport aux principales artères de circulation et aux pôles d'activités récréotouristiques structurants de Beaupré, l'avenue Royale est de plus en plus délaissée par les établissements commerciaux. Depuis quelques années, plusieurs commerces de détail et de services à la population (ex. épicerie, quincaillerie, etc.) sont disparus. Combinée avec la fermeture de l'usine Bowater, cette situation a contribué à diminuer l'achalandage et la vocation commerciale de l'avenue Royale (zone 10-C). Autrefois cœur de la ville et rue principale du noyau villageois, cette avenue prend avec le temps un caractère «déstructuré», en marge des activités économiques de la municipalité. La volonté de la Ville, non encore perceptible sur le terrain, de revitaliser le noyau villageois et le manque de relève se font particulièrement sentir.

Finalement, les activités de commerce de gros et l'entreposage commercial se concentrent dans la zone industrielle à l'entrée ouest de Beaupré. La zone commerciale 1-C actuellement non développée à cet endroit se localise dans la zone inondable du fleuve qui contraint les possibilités.

4.3.2 Enjeux de la fonction commerciale

En additionnant les emplois saisonniers et permanents, la fonction commerciale à Beaupré représente plus de 60 % des emplois générés à Beaupré. Néanmoins, elle rencontre plusieurs difficultés de positionnement et d'intégration que ce soit sur le boulevard Sainte-Anne ou dans le noyau villageois. Ces difficultés sont amplifiées par les habitudes de magasinage de la population locale orientées vers Sainte-Anne-de-Beaupré et, plus à l'ouest, Québec qui demeure, à proximité de Beaupré, le pôle de services de la région. Les équipements récréatifs et le récréotourisme du secteur du Mont Sainte-Anne demeurent la locomotive de la fonction commerciale. Quelques enjeux ressortent.

- Consolider et développer une fonction commerciale qui réponde aux besoins de la communauté locale tout autant qu'aux visiteurs et aux touristes tout en assurant la viabilité des commerces représentent un enjeu important. L'introduction de commerce en mesure de dynamiser le milieu habité et de concurrencer les autres pôles de la région requiert des expertises plus approfondies de cette activité économique et des facteurs qui agissent sur la vitalité et la pérennité des commerces à Beaupré.
- Considérant la longueur restreinte de l'artère commerciale du boulevard Sainte-Anne, la visibilité et l'effet d'ensemble de la section commerciale prennent une grande importance pour la visibilité des commerces et leur attractivité. Les conditions contraignantes du boulevard (dimension, circulation, design, accessibilité) doivent pouvoir être contrecarrées par des aménagements, un positionnement et un mix qui renforcent la visibilité des commerces et incitent à leur achalandage.
- La fonction commerciale un peu désordonnée du boulevard Sainte-Anne influence négativement la perception du paysage urbain de Beaupré. La qualité du milieu urbain, des aménagements et des paysages demeure peu exploitée sur la Côte pour consolider et dynamiser la vocation commerciale du boulevard Sainte-Anne. Malgré que la Ville et le MTQ aient réalisé en 2012 et 2013 un réaménagement de l'entrée de Beaupré afin de sécuriser et embellir l'environnement du boulevard Sainte-Anne, notamment par des plantations, l'intégration d'une piste multifonctionnelle et une réduction du nombre d'accès aux commerces, des efforts demeurent à faire pour resserrer le tissu urbain et renforcer le pouvoir attractif et les qualités esthétiques du lieu.
- Les activités commerciales demeurent branchées sur le Mont-Anne et le tourisme notamment l'hébergement, la restauration et la récréation. La saisonnalité demeure un facteur important d'achalandage. Des projets importants sont actuellement en gestation pour optimiser les potentiels touristiques et commerciaux du secteur. Le sud du territoire demeure exclu des pôles de développement.
- Plusieurs commerces ont délaissé l'avenue Royale faute d'achalandage. Historiquement, cette avenue accueillait des commerces de services à la population locale. Cependant, certains caractères du lieu pourraient aider à sa revitalisation dont :
 - la proximité du fleuve et de la rivière Sainte-Anne et les projets de parc du réseau vert/bleu de la CMQ;
 - le pôle institutionnel communautaire en bordure de la rivière dans le secteur de l'église;
 - la réhabilitation envisagée du site de l'ancienne usine Bowater.

Ces attributs pourraient favoriser sa revitalisation non seulement urbaine, mais commerciale malgré l'évolution rapide des habitudes de consommation par internet et la force d'attraction des pôles commerciaux régionaux existants. Il est certain qu'une

planification d'ensemble et un repositionnement à long terme seront nécessaires, mais sa réalisation comporterait des avantages indéniables pour Beaupré dont aider à rééquilibrer le développement entre le nord et le sud du territoire.

4.4 Fonction industrielle

La fonction industrielle concerne les usages reliés aux activités industrielles et manufacturières. Les données utilisées pour cet exercice, qui couvrent principalement la période 2008-2011, proviennent de la Communauté métropolitaine de Québec, Statistique Canada et de la Ville de Beaupré.

4.4.1 Observations générales

L'activité industrielle à Beaupré a subi à partir de 2008 une dégradation des conditions avec la fermeture de l'usine de Bowater. Le tableau suivant témoigne de cette situation avec la réduction importante de la valeur totale des permis à bâtir industriels entre 2008 et 2011.

Tableau 18 Valeur totale des permis de bâtir industriels ('000\$), 2008-2011

Année	Beaupré	MRC	CMQ
2004	59	345	21 287
2008	200	770	118 45
2009	0	335	45 324
2010	0	282	95 379
2011	20	2 701	92 299

Source : Statistique Canada, *Enquête sur les permis de bâtir*, statistiques annuelles, 2000-2012, données compilées par la CMQ

En 2001 et 2007, avant la fermeture de l'usine Bowater, respectivement 5,6 et 8,5 M\$ avaient été investis à Beaupré par l'industrie. Une grande fluctuation s'observe d'une année à l'autre. La diminution connue entre 2008 et 2011 est cependant historique pour Beaupré et marquante pour son devenir. Elle s'exprime principalement par la diminution du nombre d'emplois industriels.

Faits saillants :

- La distribution de 2008 à 2012 de la valeur des permis de bâtir industriels affiche une régression de 100 %, comparativement à une augmentation de l'émission de permis de 182 % à l'échelle de la MRC, ainsi que de 90 % pour la CMQ. Le manque d'investissement significatif depuis 4 ans engendre une baisse importante dans le développement du secteur industriel.
- Après 2007, aucun investissement significatif n'a été réalisé, soit un faible total comparativement aux années subséquentes, 2008 à 2012, de 2,4 M\$. Avant sa fermeture, la présence de l'usine Bowater entraînait des investissements industriels majeurs sur une base quinquennale.

Le Sommaire du rôle d'évaluation de l'année 2014 dénombre 8 établissements industriels occupant environ 26 hectares (34 %) des 76 hectares de l'ensemble des terrains avec cette vocation, pour une valeur imposable de 3,4 M\$, soit 0,5 % de la valeur imposable totale de Beaupré. La valeur imposable des immeubles industriels a toutefois augmenté de 11 % entre 2008 et 2011 (Évimbec, 2012).

Au plan de zonage, trois zones industrielles sont désignées, soit 8-I, 13-I et 18-I. La zone 18-I, qui est considérée au rôle comme un espace de terrain non aménagé et non exploité accueillait l'usine Bowater avant le démantèlement de ses installations. Les zones 8-I et 13-I regroupent donc maintenant l'ensemble des établissements industriels en activité de Beaupré. À noter, des équipements publics, notamment le garage municipal et l'usine de traitement des eaux usées de la Ville de Beaupré sont installés dans la zone 8-I.

Figure 5 Secteur industriel (mauve)



Vocation et usages industriels sur le territoire

La Ville de Beaupré compte actuellement 2 secteurs industriels et manufacturiers répartis en bordure du fleuve Saint-Laurent de chaque côté de l'estuaire de la rivière Sainte-Anne (zone mauve dans l'image ci-contre), qui incluent les 3 zones industrielles délimitées au plan de zonage, soit :

- 1) Les rues Industrielle et Sainte-Marguerite en rive droite (ouest) de la rivière Sainte-Anne,
- 2) Le site de l'ancienne usine d'Abitibi Bowater, en rive gauche (est).

L'ancien site Bowater occupe une cinquantaine d'hectares du total de l'ensemble des zones industrielles. Le tableau suivant montre la répartition des types d'entreprises industrielles présentes avec le nombre d'emplois.

Tableau 19 Usages industriels et emplois

Classe industrielle	Nombre d'entreprises	Emplois	Zone et dominante au plan de zonage
Industrie de portes et de fenêtres en bois	1	110	8-I
Entreprise d'excavation, de nivellement, de défrichage	2	4	8-I
Autres industries du meuble résidentiel	1	n/a	8-I
Entreposage de tout genre	3	6	8-I/13-I
Garage de stationnement pour automobile et véhicule lourd	1	1	13-I
Espace de terrain non aménagé et non exploité	-	n/a	18-I
Total	8	121	

Source : À partir des données du *Tableau de l'affectation industrielle*, produit par la Ville de Beaupré, Mars 2014.

Faits saillants :

- L'entreprise de porte et fenêtre Caron et Guay domine les activités industrielles avec plus de 93 % des emplois créés.
- Le nombre d'emplois de type industriel ne représente plus que 15 % (121/792) des emplois permanents générés par le secteur commercial et 6 % des emplois totaux (2116). En 2008, plus de 557 emplois industriels étaient recensés, soit une diminution de 80 % depuis cette date.
- La fermeture d'Abitibi Bowater est la principale cause de cette importante perte d'emplois. Le secteur d'activité des pâtes et papiers, le noyau industriel fondateur de la ville, était le principal employeur à Beaupré et aussi de la région. Au moment de la fermeture, l'usine employait plus de 360 travailleurs, dont 72 (20 %) vivaient à Beaupré.
- Les entreprises vouées à l'entreposage, l'excavation et le nivellement, occupent une place importante (63 % des établissements), mais génèrent en proportion peu d'emplois, soit 8 % des emplois industriels.

Tableau 20 Usages industriels

Classe industrielle	Superficie totale de terrain (ha)	Superficie totale du bâtiment (ha)
Industrie de portes et de fenêtres en bois	3,5	0,9
Entreprise d'excavation, de nivellement	1,1	0,02
Autres industries du meuble résidentiel	0,2	0,06
Entreposage de tout genre	1,5	0,2
Garage de stationnement pour automobiles et véhicules lourds	1	0,5
Espace de terrain non aménagé et non exploité	40,1	0
Total	47,4	1,7

Source : À partir des données du *Tableau de l'affectation industrielle*, produit par la Ville de Beupré, mars 2014.

Faits saillants :

- Étant donné le terrain d'AIM actuellement non exploité et l'importance des terrains vacants dans la partie ouest de la zone industrielle, les terrains non construits occupent environ 80 % de l'ensemble des zones industrielles.
- Les bâtiments sont occupés à plus de 88 % de leur surface de pied de plancher.

4.4.2 Enjeux fonction industrielle

La Ville de Beupré possède le seul parc industriel de la Côte-de-Beupré. Ce parc est bien circonscrit sur le plan territorial, relativement à l'écart des zones résidentielles pour éviter des problèmes de cohabitation tout en étant à proximité du noyau villageois et du centre commercial de Beupré pour les services.

Terrain de l'ancienne usine Bowater

La Ville est actuellement en processus d'analyse des opportunités pour la requalification urbaine du site suite à la fermeture et au démantèlement des installations de l'usine. Une stratégie de requalification est actuellement à l'étude misant, en priorité, sur la création de plusieurs centaines d'emplois (450) à vocation industrielle pour retrouver le niveau d'emplois qui existait auparavant.

Un développement visant une mixité des usages et la création de liens plus affirmés avec le noyau villageois et entre le fleuve et le Mont Sainte-Anne est étudié. Cette stratégie prend parti pour une intervention d'ensemble intégrant sur le site des vocations industrielle, commerciale et récréotouristique (sentier linéaire) avec des liens avec le centre urbanisé de Beupré. Le concept d'organisation spatiale, la répartition des occupations du sol et les problématiques de circulation seront approfondis avec la planification du développement du site.

Forces du pôle industriel

- Desservi par une voie ferrée reliant la région de Charlevoix à la Ville de Québec.
- Vaste superficie disponible pour un développement d'ensemble capable d'accueillir les filières amont et aval de fabrication.
- Accessible par le boulevard Sainte-Anne.
- Proximité des aires de service pour les travailleurs.
- Terrains desservis par les services d'aqueduc et d'égout municipaux et l'électricité.
- Proximité de Québec (20 minutes).
- Potentiel de mixité des usages.
- Bordure du fleuve.
- Espace disponible pour l'entreposage.

Faiblesses du pôle industriel

- Accessibilité restreinte à partir de la route 138 et absence de lien routier entre les secteurs est et ouest de la rivière Sainte-Anne pour faciliter la circulation et le transport (nécessite un pont enjambant l'embouchure du cours d'eau).
- Sols contaminés du terrain de l'ancienne usine Bowater qui freine le processus de réhabilitation à des fins autres qu'industrielles.
- Aménagement urbain de faible qualité, peu attractif pour les investisseurs.
- Présence de zone inondable importante.
- Nombre d'emplois restreint actuellement (à peine 6 % du total des emplois à Beaupré) avec la perte de l'usine de Bowater.

Enjeux fonction industrielle

- Accroître et équilibrer à long terme le marché de l'emploi local à Beaupré.
- Contribuer à attirer et retenir de jeunes familles comme résident permanent.
- Participer à répartir plus équitablement la charge fiscale entre les fonctions urbaines.
- Mettre à profit les avantages concurrentiels de Beaupré pour son développement économique.
- Les espaces disponibles dans le parc industriel sont suffisants pour attirer des entreprises de 2^e ou 3^e transformation créatrices d'emplois. Ce potentiel requiert un démarchage ciblé pour attirer ces entreprises.
- Valoriser un secteur viabilisé central actuellement délaissé en bordure du fleuve et du noyau villageois qui s'avère structurant pour l'avenir de Beaupré.
- Participer à diversifier l'économie de Beaupré pour appuyer son armature commerciale et son développement résidentiel.
- Se positionner pour l'avenir de Beaupré et son développement notamment par la requalification du site de l'ancienne usine Bowater.

4.5 Fonction institutionnelle

La fonction institutionnelle concerne les usages reliés aux services publics et communautaires (excluant les espaces récréatifs, parcs et espaces verts). L'analyse de la fonction institutionnelle permet de prendre connaissance des différents équipements et/ou services offerts à la population de Beaupré. Les données utilisées pour cet exercice, qui couvrent la période 2004 à 2014, proviennent de la Communauté métropolitaine de Québec, Statistique Canada et de la Ville de Beaupré.

4.5.1 Observations générales

Dans les années 2008 et 2009, des investissements importants atteignant une valeur de 1,3 million de dollars ont été consentis dans les équipements institutionnels et communautaires à Beaupré. L'importance des équipements institutionnels à Beaupré confirme sa position de pôle régional de services à la population de la Côte-de-Beaupré.

Le tableau suivant, qui montre l'évolution de la valeur des permis à bâtir institutionnels entre 2004 et 2012, fait voir la fluctuation importante des investissements de cette nature durant cette période.

Tableau 21 Valeur totale des permis de bâtir institutionnels ('000\$), 2004-2010

Année	Beaupré	MRC	CMQ
2004	77	77	111 245
2005	0	400	63 294
2006	100	3 120	139 293
2007	0	18	168 916
2008	901	2161	138 375
2009	240	240	104 820
2010	0	584	122 861
2011	0	275	73 822
2012	0	6 900	101 135

Source : Statistique Canada, *Enquête sur les permis de bâtir*, statistiques annuelles, 2000-2012, données compilées par la CMQ

Faits saillants :

- La valeur totale des permis de bâtir institutionnels a connu annuellement, tant à Beaupré que dans la MRC de la Côte-de-Beaupré, des variations importantes entre 2004 et 2012. Ces variations demeurent cependant caractéristiques du secteur économique institutionnel considérant que ce sont des investissements importants consentis de façon cyclique. Par exemple, de 2010 à 2012, aucun investissement institutionnel significatif n'a été réalisé à Beaupré.
- En 2004, 2008 et 2009, les investissements institutionnels à Beaupré ont représenté pour ces années une proportion moyenne de 80 % de ceux de toute la MRC.

Vocation et usages institutionnels sur le territoire

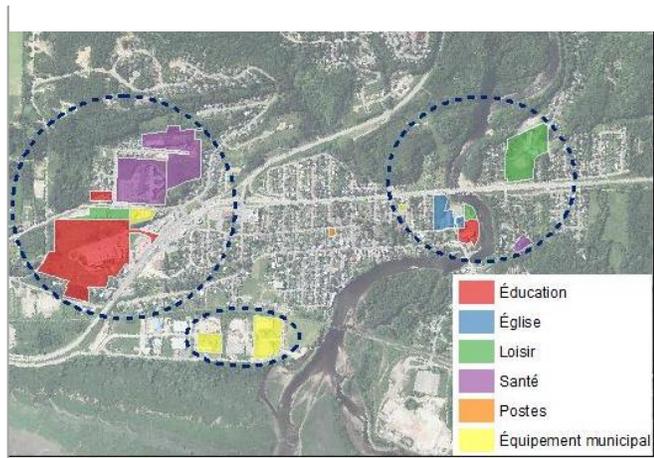
La Ville de Beaupré compte 3 grands secteurs institutionnels, publics et/ou communautaires comprenant, dans le plan de zonage, huit zones à vocation publique (6-P, 7-P, 16-P, 26-P, 33-P, 35-P 42-P et 60-P), et d'autres vouées au commerce et à l'habitation. Ces zones se regroupent dans trois secteurs principaux soit:

- 1) la rue des Montagnards, la rue des Coteaux (secteur ouest);
- 2) l'Avenue Royale, la rue de Fatima Ouest, la rue des Érables (secteur est); et,
- 3) le parc industriel (jaune).

Ces secteurs institutionnels accueillent des installations de nature locale et régionale de différentes vocations comme les sports, la récréation plein air, le loisir ainsi que les transports, les communications et les services municipaux.

Les principales activités institutionnelles, publiques et/ou communautaires se concentrent aux extrémités Ouest et Est de la Ville de Beaupré, à proximité de la route 138. Le secteur institutionnel Ouest, qui occupe une superficie de 30 hectares sur le premier plateau au nord du boulevard Sainte-Anne, accueille des établissements en santé (hôpital et CLSC), en éducation (polyvalente), en loisir (aréna) et en garderie. Le secteur Est, inséré dans un méandre de la rivière Sainte-Anne dans le noyau villageois, couvre 6 hectares. Il comprend des établissements à vocation communautaire (église, école primaire, centre communautaire). Différents usages et groupes associatifs du milieu prennent place dans ces équipements. Finalement, des équipements municipaux d'utilité publique (garage municipal et eaux usées) localisés dans le parc industriel occupent une superficie 3 hectares.

Figure 6 Secteurs institutionnels



Source : À partir des données produites, par la Ville de Beaupré.

Le tableau suivant présente le type d'équipement institutionnel en relation avec les emplois créés.

Tableau 22 Usages institutionnels et emplois

Classe d'usage	Zone	Superficie de plancher utilisée (m ²)	Superficie de plancher bâtiment (m ²)	Proportion d'utilisation (%)	Nombre d'emplois
Éducation	6-P/16-P/34-H-2	22 248	24 565	91	159 réguliers 10 temps partiel
Culture et communautaire	5-C/10-C/16-P	6319	19 774	32	22 réguliers 1 temps partiel 106 bénévoles
Sport/ Plein air	6-P/16-P/26-P	3030	5205	67	13 réguliers 50 temps partiel
Santé et Services sociaux	33-P/28-H/34-H-1	16 588	16 588	100	395 réguliers 506 bénévoles
Services Gouvernementaux	14-H	164	164	100	12 réguliers
Équipements municipaux	14-H/8-I/48-H/ 16-P/17-H/28-H/ 35-P/59-RE/64-H	6873	6873	100	24 réguliers 6 temps partiel 30 bénévoles 29 pompiers temps partiel
Totaux		55 221	73 168	75	625 réguliers 96 temps partiel 642 bénévoles

Source : À partir des données du *Tableau de l'affectation industrielle*, produit par la Ville de Beaupré, Mars 2014.

Faits saillants :

- La fonction institutionnelle créée au total 721 emplois (régulier et temps partiel) soit approximativement 34 % (721/2116) du total des emplois en place dans la ville, au 2e rang derrière le commerce.
- Les plus importants équipements institutionnels générateurs d'emplois sont le Centre de la petite enfance, les écoles primaire et secondaire, le Centre de la Côte-de-Beaupré (éducation aux adultes), l'hôpital et le CHSLD Sainte-Anne-de-Beaupré et le CLSC Orléans. Les équipements d'éducation procurent plus de 159 emplois réguliers, soit 22 % des emplois totaux (occasionnels compris) de nature institutionnelle. Quant aux équipements de santé et services sociaux, elles impliquent 370 emplois, soit 51 % de l'ensemble des emplois institutionnels. Ces équipements génèrent donc près de 75 % de l'ensemble des emplois institutionnels. Leurs impacts socio-économiques et leur rayonnement régional s'avèrent structurants pour Beaupré. Ils procurent de plus, dans un rayon de proximité, des services à la population locale tout en desservant l'ensemble de la Côte-de-Beaupré. Certaines institutions font l'objet d'entente entre des municipalités de la Côte et sont gérées par une régie intermunicipale (ex. aréna Côte-de-Beaupré)
- Le personnel des institutions scolaires (écoles primaire et secondaire) réside dans une proportion de 12 % sur le territoire de Beaupré (Ville de Beaupré, 2014). Celui de l'hôpital et du CLSC a choisi dans 18 % des cas de vivre à Beaupré (CSSS Québec Nord, 2014). Malgré

l'importance du secteur institutionnel pour le marché de l'emploi local, une faible proportion des travailleurs impliqués élit donc domicile à Beaupré.

De façon corollaire, 85 % du personnel des fonctions institutionnelles résident hors du territoire, renforçant le rayonnement régional de Beaupré au niveau économique en tant que destination d'emploi.

- Des espaces demeurent encore disponibles dans des équipements existants utilisés pour l'éducation, la culture, le milieu communautaire, les sports et les loisirs.
- Les bénévoles représentent, pour le fonctionnement de plusieurs organismes, une source de ressources humaines importantes comme pour la Bibliothèque La Plume d'oie, la Ressource Familiale de la Côte-de-Beaupré, la Corporation de développement communautaire, l'Association des bénévoles de la Côte-de-Beaupré, la Fondation de l'hôpital Sainte-Anne-de-Beaupré, l'Association des grands-parents du Québec ainsi que l'église et le presbytère. Ces organismes mobilisent 642 bénévoles. Plusieurs bénévoles résident à l'extérieur de la ville. Par exemple, parmi ceux à l'œuvre à l'hôpital (506), 158 personnes (30 %) seulement demeurent à Beaupré⁸.
- Les équipements et les services municipaux (hôtel de ville incluant le service de loisirs, garage municipal, usines d'eau potable et de traitement des eaux usées, incendie), entraînent la création de 26 emplois réguliers et 85 à temps partiel.
- Le CLD de la Côte-de-Beaupré, le Carrefour Jeunesse-Emploi et PLUMobile sont d'autres employeurs institutionnels présents à Beaupré.

4.5.2 Enjeu fonction institutionnelle

Le marché de l'emploi local représente un facteur essentiel pour assurer la croissance de Beaupré, dynamiser le secteur économique, renouveler la population et développer son rayonnement régional et son autonomie. La fonction institutionnelle constitue une pièce maîtresse pour contribuer à ces objectifs.

- Le développement de services à la population en éducation et santé a contribué dans le passé à hausser le nombre d'emplois dans la municipalité et à renforcer son rayonnement régional comme ville de centralité. Dans la prochaine décennie, ce rythme d'investissement public va-t-il se poursuivre où des alternatives dans les investissements publics devront être trouvées pour maintenir les acquis et renforcer le positionnement?
- La présence des équipements de services publics à rayonnement régional à Beaupré peut-elle davantage contribuer à attirer de nouvelles familles à s'établir sur le territoire notamment par le développement des filières économiques associées et la notion de proximité résidence/lieu d'emploi? Actuellement, les employés des institutions publiques résident dans une grande proportion à l'extérieur de Beaupré. Une stratégie d'attraction de cette clientèle familière avec la municipalité pourrait-elle être profitable pour accroître le nombre de résidents permanents.
- La concentration des services institutionnels sur le plateau au nord du boulevard Sainte-Anne s'avère-t-elle la meilleure stratégie en matière d'urbanisation et d'organisation spatiale des noyaux d'activités générateurs d'activités dans la ville? Cette fonction pourrait-elle accroître les liens entre le nord et le sud de Beaupré ou aider, par exemple, à mieux structurer le caractère habité du boulevard Sainte-Anne?

⁸ Données fournies par la Ville de Beaupré.

- La répartition des équipements institutionnels sur le territoire de Beupré peut-elle constituer une opportunité pour ancrer une éventuelle stratégie d'interconnexion du réseau de déplacement actif et de corridor vert dans le milieu habité?

4.6 Fonction récréative

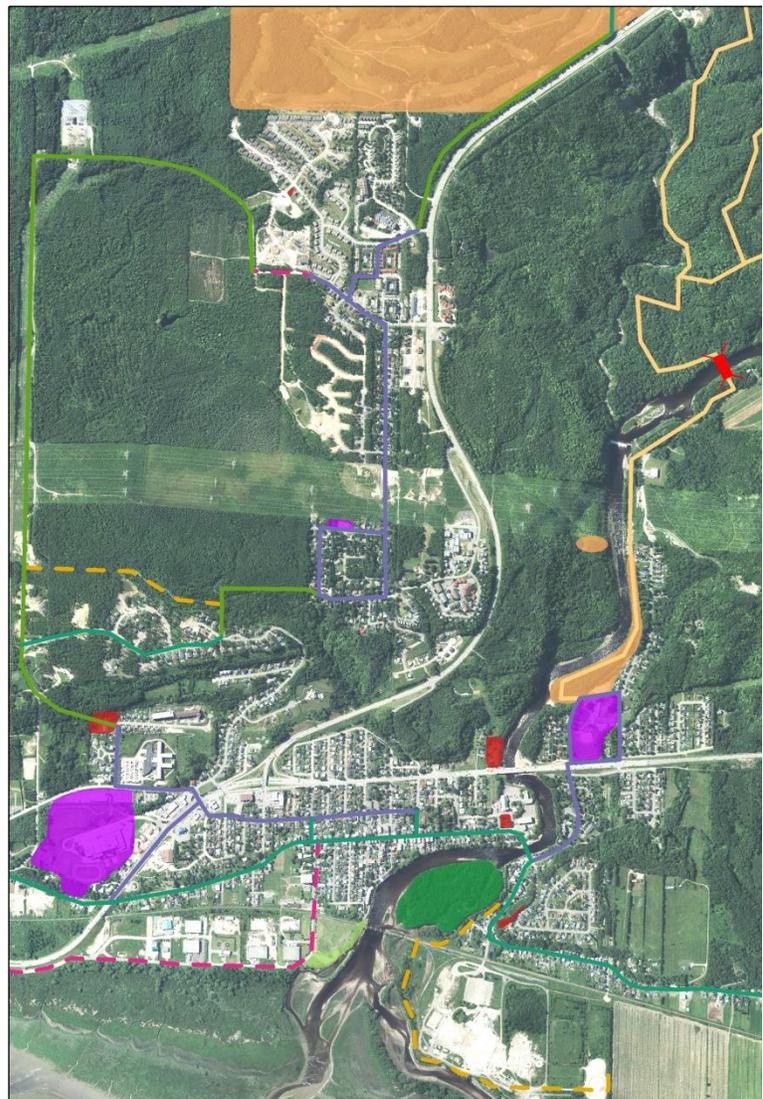
La fonction récréative concerne les infrastructures utilisées pour la récréation, les loisirs et les sports. Elle regroupe des outils importants pour favoriser la mobilité active, l'exercice physique, les activités sportives, le loisir et la détente. L'accessibilité à ce type d'équipement, leur diversité et la qualité des aménagements et de leur environnement représentent des facteurs de premier rang dans la population pour l'appréciation de la qualité de vie du milieu.

Les espaces verts et naturels souvent associés à ces équipements et à ces réseaux récréatifs forment à l'intérieur et autour des aires urbanisées un environnement «vert» propice à l'atténuation des impacts urbains et à la qualité environnementale, communautaire et paysagère des milieux habités.

Le territoire de la Ville de Beupré offre des potentiels considérables à cet égard relevant autant du domaine public que privé. Ces équipements sont importants pour la ville de Beupré et pour l'ensemble de la Côte.

Les données utilisées proviennent de la Ville de Beupré et couvrent la période de 2008 à 2014.

Figure 7 Infrastructures et équipements récréatifs



 Piste cyclable sur chaussée partagée	 Équipement de proximité (parc)
 Sentier pédestre en milieu naturel	 Équipement récréotouristique
 Sentier multif. asphalté sur voir réservée	 Équipement sportif/régional
 Sentier multif. sur voir réservée (projeté)	 Équipement de proximité (projeté)
 Sentier multif. poussière de pierre, milieu naturel	 Cons. et équip. prox. (projeté)
 Sentier multif. en milieu naturel (projeté)	 Pont (projeté)

4.6.1 Équipements récréatifs existants

La Ville de Beaupré compte des équipements récréatifs à vocation récréotouristique, sportive et de loisir.

Au plan de zonage, il est possible d'identifier six zones à vocation récréotouristique associées au parc du Mont Sainte-Anne (54-RI, 56-RI, 57-RI, 58-RI, 55-RE et 59-RE). Deux zones publiques (6-P, 26-P) comprennent des équipements communautaires, notamment un terrain de soccer près de la polyvalente et une plage, tandis que les zones 9-Co et 29-Co vouent à la conservation la batture du fleuve et l'île Labranche. Des petits parcs de proximité insérés dans 5 zones résidentielles complètent le tableau (20-H, 30-H, 39-H, 48-H et 53-H).

Tableau 23 Inventaire des espaces récréatifs

Propriété	Espace	Description	Nature	Zone	Superficie (m ²)
Privée	Station Mont Ste-Anne	Ski alpin, ski de fond, sentiers de vélo de montagne, pédestre, motoneige (10 km), traîneau à chiens école de ski, de parapente, terrain de golf le Grand Vallon	Intensive	54-RI; 55-RE; 56-RI; 57-RI; 58-RI	13 242 035
	Rivière et chutes Jean Larose	Sentier et promontoire	Extensive	42-P; 48-H; 59-RE; 54-RI	(inclut dans le précédent)
Publique	Batture Fleuve Saint-Laurent	Zone de conservation, rampe de mise à l'eau	Extensive	9-Co	412 729
	Île LaBranche (aménagement projeté)	Zone de conservation et espace vert	Extensive	29-Co	29 060
	Plage de la rivière Ste-Anne-du-Nord	Plage et espace vert	Extensive	26-P	11 480
	Plateau sportif	Centre de loisirs, terrain de balle, patinoire, tennis, volleyball et basketball, pétanque, piscine extérieure, camp de jour, club de kayak	Intensive	26-P	34 226
	Terrain vacant du chemin de la Rivière	Sentier de ski de fond (10 km) et de raquette (5 km)	Extensive	26-P, 42-P et 48-H	27 475,26
	Parc du Chemin de la Rivière	Espace vert	Extensive	25-H	998
	Parc des Goélands	Terrain de basketball patinoire	Intensive	39-H	n/a
	Parc des Coteaux	Espace vert	Intensive	64-H	n/a
	Parc de la route 138	Détente	Extensive	30-H	n/a
	Place des générations	Place publique paysagée	Intensive	16-P	n/a
	Parc Rue de la Super-S	Espace vert	Extensive	53-H	n/a
	Domaine de la Croix	Espace vert et promontoire	Extensive	20-H	2 064
	École secondaire du Mont-Sainte-Anne	Terrain de soccer et autres équipements sportifs, aréna Côte-de-Beaupré	Intensive	6-P	n/a

Source : À partir des données de la Ville de Beaupré.

Faits saillants

- Le Mont Sainte-Anne constitue un pôle récréotouristique de renommée mondiale qui domine la vie économique et récréative tout autant que le paysage de Beupré. Cet emplacement comprend des infrastructures de sports quatre-saisons, des services de restauration, un centre des congrès et des ensembles résidentiels touristiques.
- Les berges du fleuve et l'île Labranche représentent des sites exceptionnels et importants avec une vocation de conservation.
- La rivière Jean Larose, le parc du Chemin de la Rivière ainsi que la plage de la Rivière Sainte-Anne-du-Nord révèlent des attraits naturels exceptionnels qui relient le fleuve au secteur du Mont Sainte-Anne.
- Les parcs des Goélands, de la route 138, de la Rue de la Super-S et le domaine de la Croix sont des équipements de voisinage (détente, promontoire, balançoire, patinoire extérieure, espace vert) aménagés dans des zones résidentielles.
- Le plateau sportif (Centre des loisirs) et les installations de l'école secondaire du Mont-Sainte-Anne possèdent des équipements récréatifs importants pour la population locale et régionale (tennis, volley-ball, soccer, basketball, kayak, etc.). La polyvalente possède notamment un programme sports-études en mesure d'attirer les jeunes à Beupré. La clientèle provient de l'extérieur de la région de la Côte-de-Beupré.
- La piste de ski de fond Robert Giguère prend son départ sur le site du plateau sportif pour ensuite longer la rivière Sainte-Anne vers le nord. Un camp de vacances pour les jeunes a lieu au parc du plateau sportif.

Infrastructure de mobilité active

Un réseau cyclable et piétonnier (sentier multifonctionnel) parcourt le territoire de la municipalité. La Véloroute Marie-Hélène Prémont traverse le territoire de Beupré dans l'axe de la rue de la Falaise pour rejoindre l'emprise du boulevard du Beau Pré en direction de Saint-Ferréol-les-Neiges. Tel qu'illustré dans la figure précédente, l'infrastructure de mobilité active emprunte différentes typologies:

- 1) Sentier multifonctionnel asphalté sur voie réservée (mauve), 6 km.

Boulevard Sainte-Anne, rues Beauregard, Montagnais, des Coteaux, des Érables, chemin de la Rivière, rue des Outardes, des Cormorans, des Goélands, des Oies Blanches, boulevard Bélanger, rue Pied-du-Mont.

Destination/origine

Rejoint, à partir du noyau villageois, le pôle institutionnel de la polyvalente et de l'hôpital et le parc de la rivière Sainte-Anne ainsi que les quartiers au sud du Mont Sainte-Anne à l'aide d'autres types de sentiers.

- 2) Sentier multifonctionnel en poussière de pierre (vert), 5 km:

Bordure route 360 au Mont Sainte-Anne, liens entre les rues des Cormorans et de la Seigneurie et entre des Coteaux jusqu'à l'extrémité du boulevard Bélanger.

Destination/origine

Relie dans un axe nord-sud le noyau institutionnel de la polyvalente et de l'hôpital au boulevard Bélanger et au quartier résidentiel au sud du Mont Sainte-Anne.

- 3) Piste cyclable en chaussée partagée (rouge), 5 km :
Avenue Royale, rue de la Falaise.

Destination/origine

Parcourt l'ensemble du noyau villageois par l'avenue Royale. Une section sur le plateau au nord relie la rue de la Falaise au sentier multifonctionnel qui rejoint le boulevard Bélanger.

- 4) Sentier pédestre en milieu naturel (jaune), 5 km :

À partir du parc de la rivière Sainte-Anne, le long de ce cours d'eau jusqu'à la rivière Jean-Larose (pont manquant).

Destination/origine

Relie le plateau sportif et le parc de la rivière Sainte-Anne à la rivière Larose et au Mont Sainte-Anne. Un pont au-dessus de la rivière Sainte-Anne est à construire pour créer un réseau complet qui relie et boucle les circuits régional et local.

Faits saillants :

- Beaupré compte 16 km de sentier multifonctionnel et cyclable et 5 km de sentier pédestre le long de la rivière Sainte-Anne. Ce réseau récréatif relie en grande partie les principaux secteurs et les emplacements de la municipalité. Cependant, le pont manquant sur la rivière Sainte-Anne, qui permettrait de relier le noyau villageois) au mont Sainte-Anne, nuit au maillage des réseaux.
- Des liens sont projetés pour compléter les sections manquantes notamment :
 - 3 km de sentier multifonctionnel en milieu naturel dans le secteur de la rue de la Falaise pour rejoindre le sentier reliant la rue Bélanger;
 - 1,3 km de sentier multifonctionnel en milieu naturel en bordure du fleuve rejoignant l'île Labranche par le site d'AIM;
 - 2 km de sentier multifonctionnel sur voie réservée près de la rue Industrielle en bordure du fleuve reliant le secteur ouest du parc industriel à l'avenue Royale et au noyau villageois. Ce projet s'inscrit dans le projet des trames vertes/bleues de la CMQ.
- La berge du fleuve à l'embouchure de la rivière Sainte-Anne est identifiée comme une halte de la route Bleue. Une rampe de mise à l'eau est existante à cet endroit.
- Le réseau cyclable est connecté à la Véloroute Marie-Hélène-Prémont et au circuit du tour de Cap-Tourmente.
- Un sentier de motoneige (10 km) traverse le territoire nord de Beaupré dans une emprise de ligne de transport d'énergie électrique.

Figure 8 Parc projet en rive droite, embouchure rivière Sainte-Anne (CCNQ. CMQ. 2013)



4.6.2 Installation récréative projetée

Outre les tronçons de lien cyclable et de sentier qui sont prévus, de nouvelles d'installations récréatives et récréotouristiques sont en gestation à Beupré, notamment :

- Un nouveau centre sportif est projeté sur le site du plateau sportif sur la rive gauche de la rivière Sainte-Anne (Ville de Beupré). Ce projet s'inscrit dans le renforcement des équipements sportifs de Beupré et vient appuyer l'orientation du programme sports-études de la polyvalente. De plus, il contribue à renforcer le pôle institutionnel du noyau villageois.
- Un espace parc dédié à la randonnée et l'observation (Parc de la rivière Sainte-Anne-du-Nord) est projeté. Ce parc inclurait la rive droite de la rivière Sainte-Anne (11 304 m²) à son embouchure dans le fleuve ainsi que l'île Labranche (77 243 m²) (CMQ, CCNQ)
- Un parc aquatique au pied du Mont Sainte-Anne en lien avec le centre de congrès et la montagne est également dans les cartons de promoteur.

Ces projets auront un effet structurant sur la mise en valeur du territoire de Beupré ainsi que sur la qualité de vie et les services accessibles aux populations locale et régionale.

4.6.3 Enjeux fonction récréative

L'histoire de Beupré a été marquée par le développement des attraits récréotouristiques reliés au Mont Sainte-Anne. Ces développements ont suscité l'émergence de nouveaux quartiers résidentiels de villégiature permanente en montagne, modifiant le patron habité de Beupré. Parallèlement, le noyau villageois traditionnel près du fleuve subissait une désaffectation commerciale, industrielle et résidentielle tout en conservant des attraits naturels majeurs dans son voisinage (fleuve Saint-Laurent) et des emplacements institutionnels en bordure de la rivière Sainte-Anne. Par ailleurs, des équipements d'envergure régionale comme la polyvalente avec la création de son programme sports-études venaient appuyer le positionnement régional de Beupré dans le domaine des sports et de la récréation.

Ces transformations font apparaître aujourd'hui pour les résidents de Beupré et l'avenir de la municipalité des enjeux en matière d'espaces et de services récréatifs afin de contribuer à la consolidation des milieux habités et au positionnement de centralité de Beupré. Parallèlement, la protection des milieux naturels a pris davantage d'importance dans la population et auprès des décideurs. De nouvelles approches de design sont apparues intégrant davantage les milieux naturels à même les quartiers habités. Cette évolution et le changement des valeurs et des standards en matière d'environnement et d'urbanisme amènent de nouveaux défis pour le déploiement de la fonction récréative dans la municipalité.

- Une intégration plus étroitement associée des développements avec les attraits naturels et les réseaux récréatifs ajouterait à la qualité de vie de la population, contribuant à favoriser la mobilité active et à attirer et retenir les résidents. Cela exige une réflexion globale en matière de planification d'espace vert et récréatif et une approche d'ensemble.
- Le fleuve Saint-Laurent et le Mont Sainte-Anne sont des figures touristiques, paysagères et symboliques majeures à Beupré qui sont capables de supporter, rayonner et converger les réseaux récréatifs et naturels de la municipalité. Cette orientation, qui s'inscrit dans un horizon de planification à la mesure du plan d'urbanisme, joue un rôle important pour l'articulation et la réunion des milieux habités actuellement séparés.

- La mise en valeur des potentiels récréatifs et paysagers de la bordure fluviale et de la rivière Sainte-Anne représente un enjeu structurant pour le déploiement du potentiel récréatif et le renforcement du lien fleuve-Mont Sainte-Anne. Cette orientation s'insère en continuité avec la requalification du site industriel d'AIM et la revitalisation du noyau villageois qui devront intégrer cette préoccupation.
- Les trames vertes-bleues métropolitaines de la CMQ comprennent deux sites à Beaupré en bordure du fleuve. Cette initiative, qui cadre avec les orientations gouvernementales, peut représenter une opportunité pour Beaupré pour l'aider à consolider ses réseaux récréatifs à même le noyau villageois et en bordure du fleuve.

5 Infrastructures municipales

5.1 Transport routier /mobilité

Les déplacements motorisés sur le territoire se font par les réseaux routiers supérieurs d'intérêt régional et local. Le réseau supérieur qui relève de la responsabilité du ministère des Transports du Québec (MTQ) comprend :

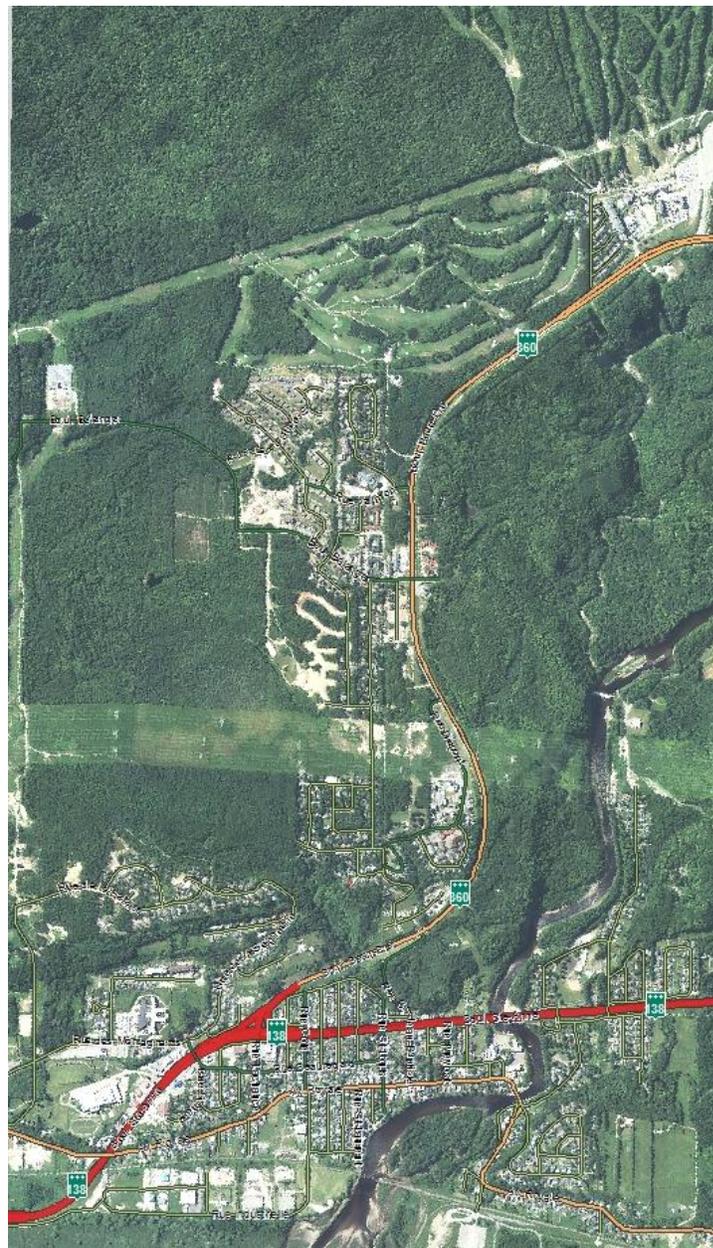
- La route nationale n°138, le boulevard Sainte-Anne, qui relie la région de Québec à la Côte-Nord; et,
- La route régionale n° 360, le boulevard du Beau Pré, qui rejoint Saint-Ferréol-les-Neiges à partir du boulevard Sainte-Anne, et,
- L'avenue Royale, une collectrice régionale qui relie Sainte-Anne-de-Beaupré et Saint-Joachim, respectivement à l'ouest et à l'est.

Le réseau local regroupe:

- Les routes collectrices de niveau local comme les rues Beaugard, Lachance, Bélanger, Valmont, Dupont, Industrielle, des Montagnards, etc.
- Les rues de quartier comme Saint-Louis, Saint-Laurent, Saint-Joseph dans le noyau villageois original, des Érables dans le «Town Site», des Coteaux, des Cormorans, des Goélands, de la Super-S, etc. qui desservent les plateaux urbanisés situés au nord du boulevard Sainte-Anne.

La rue des Montagnards constitue le prolongement de la Côte Sainte-Anne dont le tracé rejoint Sainte-Anne-de-Beaupré. La rue de la Falaise, qui rejoint la rue des Montagnards et l'avenue Royale, offre des possibilités pour desservir l'ouest du plateau supérieur de Beaupré.

Figure 9 Réseau de circulation routière



Faits saillants :

- Le réseau routier desservant le secteur au sud du boulevard Sainte-Anne a été mis en place principalement avant les années 50 et au début du XX^e siècle pour les plus vieilles parties. Outre l'avenue Royale, la «Route de la Nouvelle-France», une artère historique datant du début de la colonie, les rues Beauregard et des Érables et quelques autres petits segments, les voies de circulation orientées dans un axe nord-sud se succèdent parallèlement d'est en ouest.
- Le réseau de circulation en place au nord du boulevard Sainte-Anne, essentiellement à l'ouest de la vallée de la rivière Sainte-Anne, se distingue du précédent avec des patrons irréguliers, associés à une juxtaposition successive des développements résidentiels, et des parcours interrompus conférant un aspect enchevêtré à l'ensemble. Des dénivelllements importants nuisent à la connexion du réseau routier entre certaines parties (ex. entre le secteur de la Falaise/ Cormorans).
- Le boulevard Sainte-Anne sépare ces deux patrons principaux de circulation routière. Il traverse sur une distance de 2,8 km le territoire sud de Beaupré.
- Le boulevard du Beau Pré, un boulevard à 4 voies de circulation, longe la rive droite de la vallée de la rivière Sainte-Anne en direction du Mont Sainte-Anne et de Saint-Ferréol-les-Neiges. Cette artère est connectée au boulevard Sainte-Anne par une bretelle d'autoroute aménagée au centre de la ville et, pour la circulation venant de l'ouest désirant l'emprunter, à un viaduc qui l'enjambe en ligne avec la rue Lachance.

Quelques enjeux :

- Les deux patrons du réseau routier possèdent peu d'interconnexion entre eux, réduisant les possibilités de mobilité nord-sud dans la ville. Cette caractéristique nuit à la mise en valeur du territoire et à l'intégration des composantes socio-urbaines. Plus généralement, l'interconnexion du réseau routier au nord du boulevard Sainte-Anne s'avère incomplet.
- La connexion de la rue de la Falaise avec la rue des Montagnards et la Côte Sainte-Anne pourrait représenter une alternative pour les résidents du plateau nord pour se diriger vers l'ouest de la Côte. Cette éventualité pourrait cependant inciter les utilisateurs à éviter le centre-ville commercial de Beaupré dans leur déplacement quotidien.
- Le design des artères de circulation du réseau supérieur au centre-ville, qui relève du MTQ, introduit une barrière qui contraint les déplacements nord-sud dans la ville, que ce soit motorisé, cycliste ou pédestre. Le type d'aménagement autoroutier voue le centre-ville à la circulation de l'automobile au détriment d'un patron habité avec des potentiels d'occupation humaine autour. L'image ci-contre illustre l'infrastructure autoroutière construite au centre-ville.
- Le boulevard Sainte-Anne amène une circulation de transit importante qui procure une grande visibilité au centre-ville commercial de Beaupré, mais sur une très courte distance.

Figure 10 Infrastructure autoroutière au centre-ville



Malgré les améliorations des dernières années, faites par le MTQ et la Ville, les usagers de la route disposent de peu de temps pour lire et comprendre, en toute sécurité, les activités en bordure du boulevard, ce qui peut entraîner un sentiment de confusion qui nuit à la mise en valeur et à l'achalandage des commerces. Outre la vitesse de circulation, le design et la signalisation sont deux facteurs importants à considérer pour cet aspect.

- Le réseau routier est très peu développé sur la rive gauche de la rivière Sainte-Anne-du-Nord. Le relief marqué de la vallée introduit des contraintes importantes pour la circulation routière dans ce secteur. Cet aspect nuit au bouclage du réseau de circulation avec la partie ouest du réseau municipal présent sur la rive opposée et à la mobilité nord-sud/est-ouest sur le territoire.
- La requalification du terrain de l'ancienne usine Bowater soulèvera des enjeux en matière de connexion avec le réseau routier limitrophe et de fluidité de circulation considérant la mixité et les densités d'occupation recherchées et les contraintes d'accès causées par la voie ferrée et l'embouchure de la rivière Sainte-Anne-du-Nord.

5.2 Transport ferroviaire

Une voie ferrée traverse la Ville de Beauré dans un axe est-ouest en longeant le fleuve. Cette infrastructure qui passe dans le parc industriel relie la ville de Québec à Clermont dans Charlevoix. Elle est actuellement principalement utilisée à une fin touristique par le Groupe Le Massif inc. qui l'a réhabilitée en 2011. Le Canadien National a conservé des droits de circulation sur la voie pour le transport de marchandises.

L'emprise du chemin de fer rejoint le terrain d'AIM à requalifier en empruntant un pont ferroviaire qui enjambe l'embouchure de la rivière Sainte-Anne-du-Nord. Sa présence représente un avantage stratégique pour le développement économique de la Ville de Beauré.

5.3 Transport collectif

PLUMobile, dont le siège social est implanté à Beauré, offre un service de transport collectif et transport adapté pour les déplacements sur la Côte, à l'Île d'Orléans et vers Québec. À Beauré, le trajet comprend 4 arrêts aux intersections suivantes:

1. Boulevard du Beau Pré/Bélanger
2. Rues Prévost/Morel
3. Saint-Louis/Beauregard
4. Beauregard/Sainte-Anne

L'horaire comprend un trajet express avec 3 passages en matinée et des retours en après-midi. Un service de covoiturage est également accessible. Près de 60 % des utilisateurs du transport collectif et adapté proviennent de Beauré et Sainte-Anne-de-Beauré.

5.4 Autres infrastructures

Beauré, dès sa fondation, a mis en place une desserte en eau potable et eaux usées dans la ville. Beauré possède le plus long réseau d'aqueduc de la MRC de la Côte-de-Beauré avec 40,5 kilomètres d'infrastructures enfouies. Elle fournit le plus important débit quotidien d'eau potable de la Côte avec 6 813 mètres cubes. Le réseau est en bon état, très peu de fuites sont existantes.

La presque totalité des espaces habités est desservie par le réseau d'égout et d'aqueduc de la municipalité. Des usines de production d'eau potable et de traitement d'eaux usées, qui desservent actuellement 4 municipalités de l'est de la Côte (Beaupré, Sainte-Anne-de-Beaupré, Saint-Joachim et Sainte-Ferréol-les-Neiges), sont installées dans le parc industriel. Leur capacité respective est en mesure de répondre aux besoins de la municipalité. Un dépôt de neiges usées est situé sur la rue des Montagnards. Un écocentre est également existant sur le terrain de la Ville dans le parc industriel.

Une prise d'eau de surface municipale est installée dans la rivière Sainte-Anne. Une prise d'eau collective est répertoriée sur le Mont Sainte-Anne pour le refuge Charley (SADD, 2013). Un cadre réglementaire particulier touchera la protection de la prise d'eau municipale dans la rivière Sainte-Anne conformément au SADD.

Par ailleurs, un poste de transformation électrique important (315 kV) est en opération à l'extrémité du boulevard Bélanger au nord-ouest. Ce poste génère un niveau de bruit qui pourrait constituer une nuisance pour de futurs quartiers résidentiels qui s'en rapprocheraient.

6 Organisation spatiale du territoire

Beauré se localise au centre du territoire de la Côte-de-Beauré. Ses limites forment un rectangle allongé nord-sud de 2,8 km de large X 8 km de profond pour une superficie d'environ 23 km². Cette morphologie territoriale fait en sorte que traverser sa partie sud par le boulevard Sainte-Anne, à une vitesse de 70 km/h, sans interruption par des croisements, prendrait environ 2,4 minutes.

En termes d'organisation spatiale, la Ville comprend deux ensembles bâtis principaux, fondateur et contemporain, témoignant de trois périodes de son développement soit de son origine jusqu'au début du XX^e siècle, après la Seconde Guerre mondiale (années 50-60) et à partir des années 70-80 jusqu'à aujourd'hui.

Noyau bâti fondateur origine villageoise et industrielle

- Embouchure rivière Sainte-Anne, bordure du fleuve Saint-Laurent;
- Avenue Royale, route de la Nouvelle-France, artère historique d'origine de la Côte;
- «*Town site*», ville planifiée au début du XX^e siècle par une compagnie pour loger ses dirigeants et ouvriers;
- Design d'occupation: Trame orthogonale, îlot rectangulaire et voies de circulation nord-sud parallèles ordonnés dans un axe est-ouest, parcellaire homogène serré le long des rues.
- Cadre bâti : villageois et «*Town site*», mixité moyennement dense : habitation, commerce, industrie.

Habitat contemporain 1970 à aujourd'hui

- Mont Sainte-Anne et plateau entre boulevard Sainte-Anne et ce dernier.
- Boulevard du Beau Pré (prolongement du boulevard Sainte-Anne vers Saint-Ferréol-les-Neiges) et boulevard Bélanger, rues de quartier de différentes formes et gabarits formant un réseau routier local irrégulier interrompu avec peu d'interconnexions;
- Récrotourisme, villégiature résidentielle de banlieue, ensembles institutionnels; densité faible à moyenne sauf l'institutionnel de plus haute densité;
- Îlots et parcelles hétérogènes juxtaposés dans l'espace en fonction des développements successifs, effet d'ensemble disparate, mais homogène par section;
- Cadre bâti contemporain, différents modes de propriété, architecture et design associés à la thématique villégiature, à la banlieue ou à la vocation institutionnelle.

Ces deux ensembles bâtis principaux composent deux groupes socio-urbains distincts :

- Habitat fondateur : population permanente, mode traditionnel de propriété, classe socio-économique moyenne, concentration de ménage vulnérable, volet communautaire important;
- Habitat contemporain : population saisonnière importante, différents modes de propriété, habitation unifamiliale, jumelée et condo, revenu supérieur, peu de ménage vulnérable, volet communautaire moins important exception faite des institutions.

Ces deux ensembles sont séparés dans l'espace par le boulevard Sainte-Anne, qui comprend un noyau commercial, et un aménagement autoroutier (bretelle) construit au centre-ville qui relie la 138 au boulevard du Beau Pré. Très peu d'opportunité de circulation nord-sud permet d'interconnecter les deux ensembles dans un axe nord-sud. Outre la connexion de la rue Lachance avec le boulevard du Beau Pré et la rue de la Falaise par la rue des Montagnards et la Côte Sainte-Anne, seule la rue Beuregard relie les deux ensembles.

Quelques enjeux :

- Unifier les composantes socio-urbaines de la Ville et optimiser l'occupation du territoire en réunifiant les espaces habités.
- Augmenter le rayonnement des attraits naturels et récréotouristiques sur l'ensemble de la ville, non seulement au nord, afin d'accroître sa visibilité.
- Augmenter la perméabilité et la mobilité nord-sud pour attirer davantage de visiteurs sur le territoire et susciter davantage de circulation intramunicipale.
- Rapprocher les populations des pôles d'activités (service, emploi, récréotourisme).
- Créer des couloirs de déplacement nord-sud fréquentés offrant davantage d'opportunités de découverte du territoire de Beaupré.

7 Environnement, paysage et patrimoine culturel

L'environnement et le paysage territorial de Beaupré se caractérisent essentiellement par quatre éléments naturels structurants majeurs, dont trois de nature hydrologique:

1. Le fleuve Saint-Laurent;
2. Les rivières Sainte-Anne-du-Nord et Larose; et,
3. Le mont Sainte-Anne.

7.1 Éléments environnementaux

7.1.1 Contrainte naturelle

Le territoire de Beaupré comprend des éléments naturels sensibles ou vulnérables qui sont abordés dans le SADD, dont des milieux humides répertoriés:

- La batture du fleuve, un habitat faunique reconnu et un milieu humide de type marais et eau peu profonde tel que classifié par le SADD;
- L'île Labranche classifiée comme une prairie humide;
- Une tourbière boisée localisée approximativement au centre-ouest du plateau au sud du Mont Sainte-Anne;
- Une seconde prairie humide le long du boulevard du Beau Pré, sur son côté est.

Des zones inondables sont reconnues pour le fleuve Saint-Laurent et la rivière Sainte-Anne. Des cotes de crues de récurrence de 2, 20 et 100 ans ont été déterminées pour l'estuaire de la rivière à Beaupré et une cartographie a été réalisée à titre indicatif. Pour le fleuve, le MDDEFPQ (1986) a identifié des cotes de crue 2, 20 et 100 ans. Cependant, la cote de 2 ans ne s'applique pas sur une grande partie du territoire de Beaupré étant donné que c'est la Loi portant sur la délimitation de la ligne des hautes eaux du fleuve Saint-Laurent qui s'applique (SADD, 2013).

Par ailleurs, des zones de mouvement de terrain présentant un risque pour la sécurité des biens et des personnes sont identifiées principalement le long de la falaise qui longe l'avenue Royale.

Ces éléments naturels contraignants seront abordés par la réglementation en concordance avec le contenu du document complémentaire du SADD.

7.1.2 Contrainte anthropique

Deux sites contaminés par divers polluants répertoriés sont existants :

1. Un sur le site de l'ancienne usine Bowater;
2. Un second dans le noyau villageois au 11280 boulevard Sainte-Anne.

Deux autres sites, dont la contamination est inconnue, sont identifiés au 11005 et 11120 boulevard Sainte-Anne.

Prise d'eau potable

La prise d'eau potable de la Ville de Beaupré est installée sur la rivière Sainte-Anne-du-Nord. Cet équipement entraîne, pour les terrains situés dans son bassin versant, des contraintes pour les usages, les constructions et les aménagements. Des dispositions réglementaires intégrées dans la réglementation d'urbanisme de Beaupré, en concordance avec les prescriptions du SADD, précisent les modalités à respecter.

Bruit routier

Avec leur débit de circulation, les boulevards Sainte-Anne et du Beau Pré entraînent un niveau de bruit qui représente une nuisance pour la qualité de vie. Des cotes isophones⁹ sont cartographiées dans le SADD pour lesquelles un cadre réglementaire normatif doit être intégré par concordance dans le règlement de zonage de Beaupré. Ces cotes sont les suivantes;

Tableau 24 Cotes des isophones, Beaupré

No	Tronçon	DJME	Vitesse permise	Isophone (m)		
				65	60	55
Boulevard Sainte-Anne						
1	Entre la limite est du territoire de Beaupré et la rivière Sainte-Anne	10 000 à 12 200	90	30	75	140
2	De la rivière Sainte-Anne à la rue Prévost	12 200 à 14 510	70	30	65	135
3	De la rue Prévost à la limite ouest du territoire de Beaupré	19 200 à 22 500	70	40	85	175
Boulevard Du Beau Pré						
4	Du blvd. Sainte-Anne à la limite est du territoire de Beaupré	4 500 à 9 000	80	23	53	108

Source : SADD, MRC Côte-de-Beaupré, 2013

7.2 Paysage et panorama

Tel que présenté dans le SADD, basés sur les composantes géomorphologique, visuelle et culturelle du territoire, la Côte-de-Beaupré comprend trois principaux découpages du paysage qui déterminent les panoramas observables.

7.2.1 Paysage géomorphologique

Sur le territoire de Beaupré, le paysage géomorphologique est représenté par trois unités ci-après présentées¹⁰:

1. E-04-03, Première terrasse et batture de Sante-Anne-de-Beaupré, qui inclut le noyau villageois et les principales zones d'activités urbaines de Beaupré, incluant la section aval de la vallée de la rivière Sainte-Anne;
2. F-01-01, Terrasse de la Côte-de-Beaupré, correspondant au plateau supérieur avec ses nouveaux quartiers résidentiels incluant la partie basse de la section amont de la vallée de la rivière Sainte-Anne;

⁹ Isophone : Bande tampon sonore supérieure à 55 dB L_{eq} (24 heures) dont la profondeur calculée par rapport à la ligne médiane de la route qui varie en fonction du débit journalier moyen estival (DMJE) et de la vitesse permise

¹⁰ Les paysages géomorphologiques de la Côte-de-Beaupré sont illustrés sur une carte à la figure 38 «Les paysages géomorphologiques» du SADD (chapitre 3, page 171).

3. H-04-01, Collines du Mont Sainte-Anne, qui inclut à sa limite sud la Station de ski du Mont-Sainte-Anne.

7.2.2 Panorama paysager et visuel

La *Table de concertation sur les paysages* reconnaît¹¹ 5 familles paysagères couvrant les territoires de la Côte-de-Beaupré, de Charlevoix et Charlevoix-Est. Parmi celles-ci, Beaupré compte :

- Les terrasses de la Côte-de-Beaupré, représentant le plateau supérieur incluant le Mont Sainte-Anne;
- La Vallée de la rivière Sainte-Anne constituée par les rives et la plaine de la vallée du cours d'eau; et,
- Les Basses-terres-de-la-Côte-de-Beaupré, équivalant aux battures et à la plaine du fleuve.

Les principaux points de repère paysagers et visuels et les sources de points de vue panoramiques d'intérêt cités avec ces composantes sont :

- Le fleuve Saint-Laurent et l'Île d'Orléans;
- Le mont Sainte-Anne, reconnu pôle touristique structurant dans le SADD;
- Le canyon et l'embouchure de la rivière Sainte-Anne-du-Nord et le cours d'eau visible. La vallée du cours d'eau fait partie dans le SADD d'un corridor à consolider au niveau récréation et touristique.
- La route de la Nouvelle-France (avenue Royale), l'habitat rural linéaire et le patrimoine bâti;
- Les boulevards Sainte-Anne et du Beau Pré.

Le SADD¹² de son côté désigne à Beaupré des points de vue ou des points d'observation de qualité et d'intérêt régional, présentés ci-dessous, qui sont à protéger. La plupart de ces points de vue sont associés au mont Sainte-Anne exception faite des points de vue situés en bordure du fleuve:

- À partir de la rue Sainte-Marguerite, sur la rive droite à l'embouchure de la rivière Sainte-Anne (point de vue);
- À partir du tremplin de saut à ski au Mont Sainte-Anne (point de vue);
- Dans le secteur des Chutes Jean-Larose (belvédère);
- À la Station de ski du Mont Sainte-Anne 1, 2, et 3 (panorama).

7.2.3 Paysage culturel

Dans la lignée de ces éléments structurants, le SADD reconnaît 5 types de paysage culturel avec leurs caractères dominants qui sont à considérer à Beaupré¹³ :

1. Le paysage villageois correspondant au noyau villageois d'origine le long de l'avenue Royale et le *Town Site*;

Le paysage du noyau villageois montre un tissu urbain plus dense sur un lotissement régulier de petite dimension avec des habitations alignées près de la voie de circulation et un mélange d'usages résidentiels, commerciaux et institutionnels (église, presbytère, etc.) typiques des villages d'autrefois.

¹¹ Source: Table de concertation sur les paysages, Caractérisation et évaluation des paysages, Municipalité de Beaupré,

¹² Référez à la carte de la figure 41 du chapitre 3 du SADD, «Points de vue et percées visuelles», qui localise approximativement ces points de vue.

¹³ Référez à la carte de la figure 40 du chapitre 3 du SADD «Unités de paysages culturels de la Côte-de-Beaupré».

Le centre de cette unité est caractérisé par un rassemblement de bâtiments institutionnels publics agissant comme repères visuels, tels que l'église, le presbytère, l'école, etc.

2. Le paysage de villégiature, incluant des secteurs avoisinant le boulevard du Beau Pré jusqu'au Mont Sainte-Anne et à la limite ouest de Beaupré (plateau);

La montagne constitue l'élément marquant des ambiances et des panoramas, avec un bâti et des formes d'aménagement s'apparentent à la banlieue. Un patrimoine architectural de type chalet issu des années 1960 et 1970 s'y retrouve.

Figure 11 Paysage de villégiature, Mont Sainte-Anne (SADD)



3. Le paysage rural agricole incluant l'extrémité est du territoire municipal le long de l'avenue Royale;

L'unité de paysage rural agricole est caractérisée par la présence de terres agricoles cultivables, en friches ou en transformation, et par un bâti spécialisé qui lui est propre :

- maison légèrement plus en retrait que dans le paysage villageois;
- une grange ou une étable;
- la présence de plusieurs dépendances en retrait de la maison.

4. Le paysage rural forestier formé de la portion forestière nord-ouest de la ville;

Le paysage rural forestier fait référence aux formations végétales spontanées ou aménagées. La présence d'un couvert forestier constitue, le plus souvent, la limite visuelle de cette unité de paysage.

5. Le paysage à requalifier qui inclut la section commerciale du boulevard Sainte-Anne.

Selon le SADD, le paysage à requalifier cible les secteurs où il convient d'intervenir pour revenir au schéma originel de l'organisation spatiale de la Côte-de-Beaupré. Ce sont des lieux en recherche d'identité avec des occupations déstructurées et une intégration défailante au tissu urbain existant comme par exemple:

- Un tracé des rues contraire à la trame existante;
- Une implantation du bâti en opposition au mode utilisé dans l'unité de paysage;
- Une architecture de peu d'intérêt et répétitive.

Ces composantes paysagères représentent le patrimoine et l'identité de la collectivité de Beaupré. En plus d'apporter une valeur ajoutée à la qualité de vie et un avantage concurrentiel important pour la localisation des ménages, les paysages renforcent le potentiel touristique et la valeur économique du lieu. À cet égard, le SADD comprend différentes mesures que le plan et la réglementation d'urbanisme de Beaupré devront intégrer pour rencontrer ses objectifs.

7.3 Patrimoine culturel

Beaupré compte sur son territoire des éléments culturels d'intérêt qui sont reconnus dans le SADD. L'annexe 1 présente la liste du patrimoine bâti à considérer. Au total, 42 bâtiments sont considérés d'intérêt dont 26 ont une valeur patrimoniale classée forte à exceptionnelle. La grande partie des bâtiments de valeur est située dans le noyau villageois, le long de l'avenue Royale.

De plus, un caveau à légumes situé au 11486 avenue Royale fait partie des immeubles cités par la municipalité.

Annexe 1 Patrimoine bâti d'intérêt à Beupré (SADD, 2013)

No de fiche	Adresse	État physique	Valeur patrimoniale	No de fiche	Adresse	État physique	Valeur patrimoniale
272	43, rue Simard	moyen	supérieure	293	11 340, avenue Royale	moyen	moyenne
273	43, rue Simard	médiocre	forte	294	1, rue de Fatima Est	excellent	supérieure
274	11 080, avenue Royale	moyen	moyenne	295	1, rue de Fatima Est	excellent	supérieure
275	11 079, avenue Royale	excellent	supérieure	296	2, rue de Fatima Est	bon	forte
276	11 092, avenue Royale	bon	faible	297	1, rue des Érables	bon	supérieure
277	11 097, avenue Royale	bon	moyenne	298	11 377, avenue Royale	bon	faible
278	11 114, avenue Royale	excellent	supérieure	299	11 468, avenue Royale	bon	moyenne
279	11 122, avenue Royale	bon	moyenne	300	11 486, avenue Royale	moyen	supérieure
280	11 111, avenue Royale	moyen	forte	301	11 486, avenue Royale	excellent	exceptionnelle
281	11 134, avenue Royale	excellent	forte	302	11 538, avenue Royale	bon	forte
282	11 156, avenue Royale	bon	forte	303	11 604, avenue Royale	excellent	supérieure
283	11 185, avenue Royale	bon	supérieure	304	11 666, avenue Royale	bon	supérieure
284	11 131, avenue Royale	bon	forte	305	11 666, avenue Royale	moyen	forte
285	11 221, avenue Royale	bon	moyenne	306	11 666, avenue Royale	faible	supérieure
286	11 228, avenue Royale	bon	moyenne	307	11692, avenue Royale	faible	moyenne
287	191, rue Saint-Jean-Baptiste	bon	moyenne	308	11 700, avenue Royale	bon	supérieure
288	209, avenue Royale	bon	moyenne	1045	11 100, avenue Royale	bon	moyenne
289	11 239, avenue Royale	bon	moyenne	1046	11 137, avenue Royale	bon	forte
290	11 296, avenue Royale	bon	exceptionnelle	1047	250, rue Saint-Jean-Baptiste	bon	moyenne
291	11 296, avenue Royale	bon	forte	1048	11 331, avenue Royale	bon	forte
292	11 310, avenue Royale	excellent	forte	1049	15, rue des Outardes	bon	supérieure



VILLE DE BEAUPRÉ

**Plan d'urbanisme
Ville de Beaupré**

Règlement n° 1189

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

QUÉBEC, MRC DE LA CÔTE-DE-BEAUPRÉ
VILLE DE BEAUPRÉ

RÈGLEMENT NUMÉRO 1189

PLAN D'URBANISME

AVIS DE MOTION : 7 mars 2016

ADOPTION : 2 mai 2016

ENTRÉE EN VIGUEUR : 14 juin 2016

Assemblée ordinaire du conseil de la Ville de Beaupré, MRC de La Côte-de-Beaupré, tenue le 2^e jour du mois de mai 2016, à 20 h, à l'hôtel de ville de Beaupré, à laquelle étaient présents :

Madame Nancy Pelletier, conseillère
Monsieur Christian Blouin, conseiller
Monsieur Serge Simard, conseiller
Madame Lise Pelletier, conseillère

SOUS LA PRÉSIDENTE DE MONSIEUR SERGE SIMARD, MAIRE SUPPLÉANT

Absences motivées :

Poste de maire vacant
Monsieur Pierre Carignan, conseiller
Siège numéro 6 vacant

Tous membres du conseil et formant quorum.

Il est constaté que les avis aux fins de la présente assemblée ont été donnés à tous et à chacun des membres du conseil de la manière et dans le délai prévu par la Loi.

RÉSOLUTION D'ADOPTION NUMÉRO 7604-020516

ATTENDU QUE la MRC de La Côte-de-Beaupré a adopté son *Schéma d'aménagement et de développement durable*, lequel est entré en vigueur le 17 janvier 2014 ;

ATTENDU QUE la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, chapitre A-19.1 prévoit que la Ville doit, dans les 6 mois qui suivent l'entrée en vigueur du schéma révisé, adopter tout règlement de concordance pour assurer la conformité du plan d'urbanisme au schéma ;

ATTENDU QUE le ministre des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire a accordé à la Ville une prolongation de délai expirant le 2 mai 2016 pour adopter ses règlements de concordance ;

ATTENDU QUE le présent règlement abroge et remplace le *Plan d'urbanisme* numéro 964, incluant ses amendements ;

ATTENDU QUE la Ville souhaite également adopter le plan d'urbanisme et les règlements de zonage et de lotissement la même journée que l'adoption du présent règlement, tel que prescrit par l'article 110.10.1 de la Loi ;

ATTENDU QUE la Ville adopte le présent règlement la même journée qu'elle adopte les règlements de zonage et de lotissement ;

ATTENDU QUE la Ville a tenu une séance de consultation publique sur le projet de règlement et sur les conséquences de son adoption le 4 avril 2016, conformément à la Loi ;

ATTENDU QUE l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance du conseil tenue le 7 mars 2016 ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Monsieur Christian Blouin, appuyé par Madame Lise Pelletier et résolu unanimement que le conseil adopte le règlement numéro 1189 intitulé « *Plan d'urbanisme* » ;

QUE le projet de règlement est annexé à la présente ;

QUE la greffière de la Ville soit et est autorisée par les présentes à publier dans les journaux locaux tous les avis nécessaires à la procédure d'adoption de ce règlement ;

QUE des copies certifiées conformes de la présente résolution d'adoption et du règlement soient transmises à la MRC de La Côte-de-Beaupré.

Table des matières

Introduction	1
1. Avant-propos.....	1
2. But du plan d'urbanisme.....	1
3. Contenu du plan d'urbanisme.....	2
Chapitre I Dispositions déclaratoires et interprétatives	3
4. Titre du règlement et abrogation	3
5. Territoire assujéti.....	3
6. Unité de mesure	3
7. Terminologie.....	3
8. Effet de l'entrée en vigueur.....	3
9. Entrée en vigueur	3
Chapitre II Contexte de planification	4
10. Contexte de planification régionale	4
11. Planifications métropolitaine et régionale	4
11.1 Planification stratégique régionale	4
11.1.1 Plan métropolitain d'aménagement et de développement	4
11.1.1.1 Pôle métropolitain de type 4.....	5
11.1.2 Schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC de la Côte- de-Beaupré.....	5
11.1.2.1 Pôle régional, Ville de centralité de la Côte.....	6
Chapitre III Vision stratégique.....	8
12. Énoncé de vision stratégique	8
12.1 Introduction	8
12.2 Caractères distinctifs et vision d'avenir	8
Chapitre IV Orientations et stratégies.....	10
13. Orientations d'aménagement et de développement.....	10
13.1 Positionnement de Beaupré.....	10
13.1.1 Équipements institutionnels et récréotouristiques.....	11
13.1.2 Pôle d'emploi industriel et institutionnel	11
13.1.3 Fournisseur de service régional de la Côte	12
13.2 Territoire et communauté.....	12
13.2.1 Développement et consolidation de l'urbanisation.....	12
13.2.1.1 Consolidation des milieux urbanisés	13
13.2.1.2 Organisation spatiale.....	14
13.2.1.3 Transport.....	15
13.2.1.3.1 Circulation ferroviaire.....	18
13.2.1.3.2 Transport collectif	18
13.2.1.3.3 Transport actif.....	19
13.3 Milieu de vie et habitat	20
13.3.1 Attraction et rétention des ménages	20

13.3.1.1	Rapprochement Travail Résidence (RTR)	21
13.3.1.2	Qualité de vie et communauté	21
13.3.1.2.1	Logement et services à la population	22
13.3.2	Développement de l'identité et du sentiment d'appartenance	24
13.3.2.1	Espaces naturels, corridors verts et récréatifs.....	24
13.3.2.2	Espaces collectifs et culturels.....	24
13.3.2.2.1	Paysages culturels et panoramas.....	25
13.3.3	Consolidation de secteurs urbains structurants.....	26
13.3.3.1	Rue principale, avenue Royale.....	27
13.3.3.2	Le terrain de l'ancienne usine Bowater	29
13.3.3.3	Le Mont Sainte-Anne.....	30
13.3.3.4	Les entrées de la ville.....	30
13.3.3.5	La vallée des rivières Sainte-Anne-du-Nord et Jean-Larose	30
13.4	Économie et vitalité	31
13.4.1	Réhabilitation des fonctions économiques du terrain AIM	32
13.4.2	Approfondissement du maillage local des filières	33
13.4.2.1	Aménagement durable des lieux d'emploi (SADD)	35
13.4.3	Consolidation de la fonction commerciale de Beaupré	36
13.5	Récréation et récréotourisme.....	37
13.5.1	Développement du Pôle récréotouristique du Mont Sainte-Anne	37
13.5.1.1	Conversion d'un espace récréatif à une fin résidentielle	38
13.5.2	Consolidation et maillage du corridor récréatif vert.....	39
13.5.3	Développement des équipements sportifs.....	39
13.6	Environnement et bien-être de la population.....	40
13.6.1	Protection et valorisation des attraits naturels sensibles	40
13.6.2	Contraintes naturelles et anthropiques.....	41
13.6.2.1	Contraintes naturelles	41
13.6.2.2	Contraintes anthropiques	42
13.6.2.3	Bassin versant de prise d'eau potable.....	43
13.6.3	Création de quartier verdoyant connecté au corridor récréatif vert	44
13.6.3.1	Protection du couvert végétal dans les quartiers.....	44
13.6.3.2	Intégration du corridor récréatif vert dans la trame urbaine.....	44
Chapitre V	Affectations du sol	45
14.	Cadre de planification territoriale.....	45
14.1	Périmètre d'urbanisation régional	45
14.1.1	Aire prioritaire d'urbanisation	46
14.1.1.1	Pôle régional	47
14.1.1.2	Pôle d'emploi.....	47
14.1.2	Réserve d'urbanisation	47
15.	Affectations du sol	49
15.1	Règles d'interprétation des limites d'aire d'affectation	49
15.2	Densité d'occupation du sol	52
15.2.1	Compatibilité des usages	53
16.	Annexe 1 Paysage culturel : Cadre d'intervention (SADD, 2013).....	54
17.	Annexe 2 Cadre de planification territoriale et des aires d'affectations du sol, cartographie	57
18.	Annexe 3 Description des groupes d'usage du tableau de compatibilité par aire d'affectation	58
19.	Annexe 4 Tableau de compatibilité des usages par aire d'affectation.....	61

FIGURE

1. Organisation spatiale 14

TABLEAUX

1. Faiblesse et opportunité, avenue Royale.....28
2. Affectations du sol51
3. Territoire et affectations du sol, résumé des superficies et importance relative.....53
4. Densité d'occupation du sol.....54

Équipe de réalisation

Ville de Beaugré

Coordination/Révision	Jean-François Saint-Pierre, directeur Service de l'urbanisme
Compilation données	Émile Savard, inspecteur et adjoint en urbanisme

Lemay-DAA

Coordination	Sandra Guilbert, géographe et conseillère en urbanisme
Cartographie	Samuel Boisvert, géographe géomaticien
Support technique	Émilie Gagné-Belley, technicienne aménagement et urbanisme
Recherche/rédaction/coordination	Claude Gagné, urbaniste, OUQ,

Membres du conseil municipal de la Ville de Beaugré

Poste de maire vacant

Madame Nancy Pelletier, conseillère siège numéro 1

Monsieur Christian Blouin, conseiller siège numéro 2

Monsieur Pierre Carignan, conseiller siège numéro 3

Monsieur Serge Simard, conseiller siège numéro 4, maire suppléant

Madame Lise Pelletier, conseillère siège numéro 5

Siège numéro 6 vacant

Membres du Comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Beaugré

Monsieur Pierre Renaud, conseiller et président du CCU, siège numéro 1

Monsieur Serge Simard, conseiller, siège numéro 2

Monsieur Jérôme Saillant, membre résident, siège numéro 3

Madame Lucette Godbout, membre résidente, siège numéro 4

Monsieur Giovanni Gerometta, membre résident, siège numéro 5

Madame Lyne Savard, membre résidente, siège numéro 6

Monsieur Marc-André Avoine, membre résident, siège numéro 7

Membres du Comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Beaugré

Madame Audrey Marchand, ancienne adjointe en urbanisme

INTRODUCTION

1. Avant-propos

La présente démarche s'effectue dans un contexte de concordance au *Schéma d'aménagement et de développement durable* (SADD) de La MRC Côte-de-Beaupré, lequel est entré en vigueur le 17 janvier 2014 sous le règlement numéro 184. Tel que le prescrit l'article 58 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, les municipalités constituantes disposent d'un délai de six mois suivant l'entrée en vigueur du schéma pour adopter tout règlement de concordance visant à rendre conforme le plan et les règlements d'urbanisme.

Outre la dimension légale, la révision du plan d'urbanisme permet d'actualiser la planification de l'aménagement et du développement du territoire de Beaupré, de façon à tenir compte des priorités et des objectifs de la Ville ainsi que de l'évolution de la municipalité et des tendances observées notamment en matière de développement durable.

2. But du plan d'urbanisme

Le pouvoir des municipalités locales de planifier et de gérer l'aménagement de leur territoire s'exerce avant tout par l'élaboration d'un plan d'urbanisme. Ce document expose la vision du Conseil municipal en matière d'aménagement et de développement du territoire et les moyens de mise en œuvre qu'il entend mettre de l'avant. Il contient les orientations et les politiques qui guideront la prise de décision de la Ville au cours du cycle de vie du plan d'urbanisme.

C'est un outil de gestion qui permet au Conseil municipal de définir ses politiques à l'égard du territoire municipal et du développement de la communauté. Il donne une direction pour orienter la prise de décision relative au développement et à l'aménagement du territoire en considérant ses potentiels et ses contraintes, les préoccupations et les attentes de la collectivité, les besoins en équipement et infrastructure et la situation financière de la municipalité. Il doit s'inscrire en concordance avec les orientations et le contenu du SADD. Le plan d'urbanisme n'a pas d'effet juridique direct sur les citoyens, contrairement aux règlements d'urbanisme lesquels doivent cependant être conformes au plan.

Le plan d'urbanisme entend favoriser le développement de Beaupré comme Ville de centralité et pôle régional conformément aux orientations du SADD. Il entend intégrer des dispositions visant le développement durable de sa communauté notamment par :

- l'amélioration de la qualité de vie et de l'organisation spatiale des milieux urbanisés existants ainsi que la mobilité intraterritoriale ;
- le développement de l'emploi local, des services aux communautés et des potentiels récréotouristiques, institutionnels et industriels ;
- la protection et la valorisation de ses attraits naturels et des paysages structurants ; et,
- la préservation de l'environnement.

3. Contenu du plan d'urbanisme

Le présent règlement du plan d'urbanisme de Beaupré comprend :

- ❑ Les dispositions déclaratoires et interprétatives ;
- ❑ Le contexte de planification régionale et de développement durable ;
- ❑ L'énoncé de vision stratégique du territoire ;
- ❑ Les grandes orientations d'aménagement incluant les stratégies mises de l'avant en accord avec les enjeux et la volonté du Conseil ;
- ❑ Les grandes affectations du sol et le tableau de compatibilité des usages par affectation ;
- ❑ Le plan des affectations du sol incluant les contraintes naturelles et anthropiques.

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

4. Titre du règlement et abrogation

Ce règlement s'intitule « Plan d'urbanisme de la Ville de Beaupré » et porte le numéro 1189. Ce règlement abroge et remplace le règlement numéro 964.

5. Territoire assujetti

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

6. Unité de mesure

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

7. Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué dans son sens commun défini au dictionnaire.

8. Effet de l'entrée en vigueur

L'entrée en vigueur du règlement de plan d'urbanisme ne crée aucune obligation quant à l'échéance et aux modalités de réalisation des orientations, des interventions, des équipements et des infrastructures formulés et prévus.

Cependant le Conseil décrète, par le présent plan, que tous les règlements d'urbanisme devront s'y conformer, tant au niveau de la conformité stricte aux aires d'affectation et densités d'occupation qu'au niveau des orientations, objectifs et stratégies de mise en œuvre.

9. Entrée en vigueur

Ce règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Ville de Beaupré, ce 14 juin 2016

M. Serge Simard,
Maire suppléant

Madame Johanne Gagnon,
Greffière et directrice générale adjointe

CHAPITRE II CONTEXTE DE PLANIFICATION

10. Contexte de planification régionale

La révision du plan et de la réglementation d'urbanisme de la Ville de Beaupré s'insère dans un contexte régional qui encadre le contenu des documents de planification et de réglementation.

11. Planifications métropolitaine et régionale

Ce chapitre aborde les outils de planification aux échelles métropolitaine et régionale qui viennent cadrer le contenu de plusieurs constituantes du plan et des règlements d'urbanisme de Beaupré.

11.1 Planification stratégique régionale

La refonte du plan d'urbanisme se réalise dans un environnement de planification évoluant vers les nouveaux préceptes du développement durable. S'inspirant des 16 principes de la *Loi sur le développement durable* du Québec, la MRC de la Côte-de-Beaupré a complété en 2013 un exercice de planification stratégique de développement durable qui a mené à l'élaboration d'une vision stratégique en développement durable accompagnée de grandes orientations et de priorités d'intervention. Le Plan de développement durable des collectivités de la Côte-de-Beaupré concrétise l'engagement de la MRC envers l'intégration du développement durable dans le schéma d'aménagement et de développement. Dans cette optique, la vision d'avenir de la MRC, horizon 2030, entend:

1. développer des milieux de vie dynamiques et attractifs;
2. mettre en valeur et protéger ses éléments distinctifs que sont les attraits naturels et ses racines (identité, patrimoine);
3. offrir une qualité de vie enviable;
4. développer les potentiels économique, agricole, touristique, culturel, social et environnemental du territoire;
5. avoir le leadership nécessaire pour développer collectivement ces potentiels dans le respect des principes en développement durable.

11.1.1 Plan métropolitain d'aménagement et de développement

Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Québec (CMQ) est entré en vigueur en 2012 en conformité avec les orientations gouvernementales. Ce document de planification encadre la conformité des nouveaux schémas d'aménagement et de développement des MRC de la région métropolitaine. Le PMAD mise sur une densification et une consolidation des territoires pour arrimer davantage le développement avec la mobilité et la préservation des ressources culturelles et naturelles, notamment l'eau.

Le PMAD contient plusieurs stratégies, objectifs et critères relatifs au développement et à l'aménagement du territoire qui engagent par concordance les outils d'urbanisme locaux et régionaux. Par exemple, des objectifs de densité résidentielle sont déterminés pour les milieux habités et de nouvelles entités d'urbanisation (pôle régional, axe structurant, lieu d'emploi, etc.) sont introduites.

D'autres mesures comme les dispositions du « *Règlement de contrôle intérimaire visant à limiter les interventions humaines dans les bassins versants des prises d'eau de la Ville de Québec installées sur la rivière Saint-Charles et la rivière Montmorency* » (n^o. 2010-41) et ses amendements inspirent les normes pour le développement et l'aménagement des terrains situés dans un bassin versant de prise d'eau qui sont utilisées dans le Schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC de la Côte-de-Beaupré. La prise d'eau potable de la rivière Sainte-Anne-du-Nord est concernée par ces dispositions.

11.1.1.1 Pôle métropolitain de type 4

Afin de mieux structurer le territoire, le PMAD met en place une hiérarchie de l'urbanisation et différentes stratégies pour orienter le développement du territoire métropolitain et assurer sa croissance, sa compétitivité et son attractivité. Notamment, le PMAD entend diriger la croissance urbaine vers les pôles métropolitains, les noyaux périurbains et le long des axes structurants qui sont identifiés dans le plan.

Dans la MRC de la Côte-de-Beaupré, la Ville de Beaupré est désignée comme un pôle métropolitain de type 4. Cette désignation se base sur des critères et implique des prescriptions et des cibles pour l'aménagement et le développement notamment pour les éléments suivants:

- 1- Fonction et concentration des fonctions :
 - a. Un secteur orienté vers une mixité des fonctions urbaines;
 - b. Un lieu d'implantation préférentiel pour des équipements à rayonnement régional.
- 2- Transport et aménagement publics :
 - a. Un secteur desservi par au moins une ligne de transport en commun;
 - b. Un aménagement favorisant le transport collectif et le transport actif.
- 3- Cadre bâti et aménagement urbain :
 - a. Un bâti de faible à moyenne densité :
 - b. Une relation étroite entre la rue et le cadre bâti pour plus de convivialité et d'animation urbaine:
 - c. Une présence de plusieurs espaces publics aménagés.
- 4- Densité :
 - a. Des cibles de densité résidentielle et d'activités humaines supérieures, particulièrement le long de réseau de transport collectif.

En tant que pôle métropolitain, la Ville de Beaupré comprend une concentration d'équipements à caractère régional, des lieux de mixité des fonctions urbaines, une ligne de transport collectif, un parc industriel, un pôle commercial le long de l'axe structurant du boulevard Sainte-Anne, un pôle récréotouristique à rayonnement national, un cadre bâti de densité variant de faible à élevée. Beaupré comprend également des lieux d'emplois structurants accueillant quotidiennement une main-d'œuvre provenant de toute la région.

11.1.2 Schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC de la Côte-de-Beaupré

Le schéma d'aménagement et de développement durable (SADD) de la Côte-de-Beaupré constitue pour la MRC un document de planification de première importance qui vient orchestrer son implication envers le développement durable de son territoire. Ce document prend en compte,

par le jeu de la conformité, les objectifs, les stratégies et les critères métropolitains du PMAD ainsi que les orientations gouvernementales.

Le SADD identifie quatre grandes orientations stratégiques comprenant chacun des objectifs sous-jacents:

1. Utiliser de façon optimale le territoire et ses ressources comprenant les objectifs suivants :
 - a. Un aménagement responsable et cohérent des milieux urbanisés.
 - b. La protection et la mise en valeur des milieux agricoles.
 - c. Une planification intégrée de l'aménagement et du transport.
2. Assurer un développement économique durable notamment en:
 - a. Travaillant à l'attractivité des lieux d'emploi.
 - b. Pérennisant les espaces récréatifs et touristiques.
3. Préserver et améliorer le caractère distinctif du territoire par :
 - a. La protection et la mise en valeur des sites patrimoniaux et des parcours anciens.
 - b. La préservation de la richesse et de la diversité des espaces naturels.
 - c. La mise en valeur des paysages culturels.
4. Accroître la qualité de vie des citoyens de la Côte-de-Beaupré en veillant sur :
 - a. Des milieux de vie conviviaux et durables.
 - b. La santé, le bien-être et la sécurité des personnes et des biens.

De plus, des aires d'intervention particulières sont identifiées dont :

1. La revitalisation du corridor des principales artères routières soit l'avenue Royale et la route 138.
2. La mise en valeur du fleuve et de sa berge.

En plus des dispositions normatives minimales du document complémentaire du SADD qui sont à intégrer, ces grandes prémisses encadrent le contenu du plan et de la réglementation d'urbanisme de Beaupré.

11.1.2.1 Pôle régional, Ville de centralité de la Côte

Le SADD reconnaît la Ville de Beaupré comme un pôle régional de la Côte. Cette désignation, en droite ligne avec celle de pôle métropolitain de type 4 de la CMQ, s'appuie sur la reconnaissance du rôle et des composantes de Beaupré, incluant:

- Des établissements institutionnels d'envergure régionale;
- Des équipements récréotouristiques et récréatifs à rayonnement régional et national;
- Le plus important pôle d'emplois de la Côte, dont le seul parc industriel;
- Un cadre bâti de densité moyenne;
- Un développement résidentiel dynamique rayonnant dans l'ensemble de la région.

Ces critères sont représentatifs d'une ville de centralité telle que définie par l'Union des municipalités du Québec. Une ville de centralité représente, en milieu rural, un pôle urbain majeur dont l'offre de services rayonne dans toute sa région et au-delà. Beaupré se positionne comme une ville de très forte centralité conformément aux critères de l'UMQ entre autres :

- Une population, permanente et saisonnière, atteignant environ 7 000 résidents;
- Des établissements institutionnels, industriels, commerciaux et récréotouristiques à caractère régional, voire national, qui créent plus de 2 000 emplois et qui rejoignent

- quotidiennement une main d'œuvre et des utilisateurs provenant de l'ensemble de la région et au-delà;
- Des institutions en éducation et santé et des équipements sportifs et récréatifs qui attirent des étudiants et une population de la Côte et de l'extérieur;
 - Une offre diversifiée de services qui conditionnent le développement et l'aménagement de son territoire et qui alimentent plusieurs municipalités voisines.

Ces caractéristiques démontrent l'importance que Beaupré et son développement représentent sur la Côte et, plus largement, dans la région métropolitaine de Québec.

CHAPITRE III VISION STRATÉGIQUE

12. Énoncé de vision stratégique

12.1 Introduction

Un énoncé de vision stratégique détermine un projet collectif de ville et de territoire pour orienter et guider la prise de décision sur l'horizon effectif du plan d'urbanisme pouvant aller à plusieurs décennies. Essentiellement une projection dans l'avenir, la vision décrit le résultat obtenu avec celle-ci au terme de l'horizon de planification. Elle tient compte des préoccupations des collectivités, des attentes et des ambitions que la communauté et le Conseil partagent sur la base des forces et faiblesses et des valeurs de la municipalité. Elle doit encourager une adhésion et susciter une mobilisation des forces vives de la collectivité, citoyens, entreprises et organismes du milieu. Par sa nature, elle engage envers une collectivité viable et l'intégration des dimensions sociale, économique et environnementale du développement durable.

L'énoncé de vision stratégique donne appui aux orientations et aux stratégies d'intervention du plan d'urbanisme et, conséquemment, à la réglementation d'urbanisme ainsi qu'aux différents projets municipaux qui pourraient être réalisés. La vision expose la finalité recherchée en termes de territoire et de collectivité.

12.2 Caractères distinctifs et vision d'avenir

Beauré se distingue sur la Côte par ses différentes caractéristiques environnementale, urbaine, économique et sociale qui comprennent :

- ❑ Une morphologie territoriale nord-sud beaucoup plus étendue qu'est-ouest;
- ❑ Une infrastructure de service à la propriété développée sur l'ensemble du territoire urbanisé;
- ❑ Des pôles de services à la population desservant plusieurs municipalités de l'est de la Côte au même titre que pour les services à la propriété;
- ❑ Des lieux d'emplois industriels et institutionnels importants alimentant un marché d'emploi local réussissant à attirer quotidiennement des travailleurs de l'extérieur de la ville;
- ❑ Un pôle récréotouristique national axé sur la montagne attirant des milliers de visiteurs annuellement et exerçant un effet moteur sur la construction de résidence saisonnière au nord;
- ❑ Une population non permanente de villégiateurs saisonniers concentrée au nord, aussi importante que les résidents permanents, davantage regroupés au sud, formant deux ensembles socio-urbains distincts;
- ❑ Un parc industriel capable d'accueillir des entreprises importantes et leur filière de production;
- ❑ Un paysage naturel de qualité réunissant le fleuve Saint-Laurent au Mont Sainte-Anne par la vallée des rivières Sainte-Anne-du-Nord et Jean-Larose;
- ❑ Une histoire basée sur le développement urbain, l'industrie et le récréotourisme de masse.

L'histoire et les développements de Beaupré, qui ont façonné le territoire et la communauté, ont laissé en héritage certaines valeurs comme:

- ❑ Le goût du développement;
- ❑ Une volonté d'autonomie;
- ❑ L'emploi local;
- ❑ Une culture plein-air, sport et santé développée.

Ces caractères et valeurs servent de repères pour élaborer un énoncé de vision conséquent avec l'histoire et les aspirations de la population de Beaupré.

« Ville de centralité de la Côte, pôle de services et d'emplois, Beaupré se distingue par son affiliation de l'habitat urbain aux qualités récréotouristiques du territoire, créant une communauté inclusive, autonome et fière unissant le fleuve au Mont Sainte-Anne ».

Cet énoncé de vision stratégique insiste sur le rôle de centralité de Beaupré pour la Côte, Beaupré est un fournisseur de service important et un pôle d'emploi pour plusieurs municipalités de son voisinage immédiat et à l'échelle de la région. Il met en évidence l'apport de l'économie locale et de l'emploi dans le sentiment d'autonomie de la population. En termes d'habitat, il insiste sur l'appariement de l'urbain avec les qualités plein air du territoire et la composition d'une ville inclusive socialement et économiquement, renforcé avec l'unification nord-sud de son territoire.

CHAPITRE IV ORIENTATIONS ET STRATÉGIES

Ce chapitre aborde les grandes orientations et les stratégies d'aménagement et de développement que la Ville mettra en œuvre dans les années à venir. Chaque orientation cible des enjeux particuliers et se veut une direction qui guidera les interventions pour concrétiser la vision d'avenir de la Ville.

13. Orientations d'aménagement et de développement

L'aménagement et le développement durable du territoire constituent une assise fondamentale du plan d'urbanisme de Beauré. Dans cet esprit, la grande orientation suivante définit la direction de l'ensemble des stratégies qui seront mises de l'avant :

« Assurer un aménagement et un développement cohérent et rationnel du territoire dans un esprit de développement durable. »

Les 6 grandes orientations d'aménagement et de développement abordent les thèmes principaux du plan d'urbanisme qui travaillent sur deux aspects structurants concomitants de la Ville:

- Son rayonnement sur la Côte;
- Ses caractères intérieurs et porteurs

Les six grandes orientations, explicitées plus amplement dans les pages qui suivent, concernent:

1. Le positionnement de Beauré
2. Son territoire et sa communauté
3. Son milieu de vie et l'habitat
4. Son économie et sa vitalité
5. La récréation et le récréotourisme
6. Son environnement et le bien-être de la population

13.1 Positionnement de Beauré

Considérant la désignation de Beauré comme pôle métropolitain de type 4 dans le PMAD de la CMQ;

Considérant le pôle régional de Beauré, tel que défini dans le SADD, lequel inclut une concentration d'équipements à caractère régional et une mixité de fonctions urbaines;

Considérant le rôle de Beauré comme principal fournisseur de services municipaux de la Côte-de-Beauré; et

Considérant les responsabilités conséquentes que Beauré doit assumer.

La première grande orientation du plan d'urbanisme se concentre sur le positionnement de Beauré et son rayonnement supralocal:

« En concertation avec le milieu, ancrer et approfondir les éléments structurants moteurs de Beauré comme ville de centralité de la Côte. »

Champs d'intervention :

- Développer les filières institutionnelle (santé/éducation/sport/service public) et industrielle des pôles d'emplois reconnus;

- Consolider le pôle récréotouristique du Mont Sainte-Anne;
- Investir dans les infrastructures et les équipements communautaires desservant la population de la Côte.

13.1.1 Équipements institutionnels et récréotouristiques

Beaupré est la seule municipalité à posséder certains équipements en santé et éducation à caractère régional (école secondaire, centre de formation générale des adultes, CLSC, hôpital). D'autres institutions administratives comme le Carrefour Jeunesse-Emploi, le CLD et PLUMobile renforcent le positionnement de centralité de la ville. Des équipements récréatifs d'envergure régionale, voire nationale comme la Station du Mont Sainte-Anne et le Golf Le Grand Vallon, ajoutent au positionnement de centralité de Beaupré.

Cette première orientation vise à approfondir ce positionnement en appuyant ou créant à Beaupré des projets de développement institutionnel, industriel et récréotouristique à caractère régional, dont :

- La requalification du terrain AIM misant sur le développement de ses potentiels économiques industriels et récréatifs;
- Le nouveau Centre sportif associé au parc riverain de la rivière Sainte-Anne-du-Nord;
- Le parc aquatique intérieur jumelé au Centre des congrès du Mont Sainte-Anne;
- Le développement et la consolidation du pôle institutionnel du noyau villageois en lien avec la revitalisation de l'avenue Royale;
- L'agrandissement de la seconde glace à l'aréna;
- La signature d'un bail emphytéotique avec la Commission scolaire des Premières-Seigneuries pour l'aménagement et l'utilisation du terrain de soccer extérieur.

La consolidation des équipements de service public (ex. eau potable, eaux usées) pouvant desservir la population de la Côte figure également dans les projets.

Le plan d'urbanisme prévoit les affectations du sol conséquentes permettant de concrétiser ces projets.

13.1.2 Pôle d'emploi industriel et institutionnel

Beaupré possède le seul parc industriel de la Côte-de-Beaupré ainsi que deux pôles institutionnels créateurs d'emplois. Ces éléments renforcent le positionnement de Beaupré comme ville de centralité de la Côte. Plusieurs personnes résidant à l'extérieur du territoire de Beaupré s'y déplacent pour venir travailler. L'emploi local, qui constitue généralement un facteur recherché par les ménages pour s'établir, doit être renforcé et augmenté.

Ces pôles d'emplois seront maintenus et renforcés par différentes initiatives assurant:

- La consolidation de la vocation des deux principales zones institutionnelles, au nord du boulevard Sainte-Anne (hôpital, polyvalente) et dans le noyau villageois (bibliothèque, école primaire, etc.);
- La requalification du site d'AIM pour laquelle la Ville a entrepris les démarches pour se porter acquéreur du terrain et redévelopper ses potentiels économiques.

13.1.3 Fournisseur de service régional de la Côte

Un troisième aspect pour renforcer le positionnement de centralité de Beupré concerne la délivrance de services publics à la population des municipalités de la Côte. Beupré donne déjà des services à plusieurs municipalités de son voisinage (eau potable, eaux usées, santé, récréation, sport, etc.). Elle devient un fournisseur supra-local de services à la population.

Le plan d'urbanisme reconnaît l'importance de ce rôle pour le positionnement de Beupré et entend l'encourager en protégeant ou insérant les affectations pertinentes aux endroits nécessaires et en négociant les ententes conséquentes. De plus, la Ville entend afficher un « leadership entrepreneurial » envers la fourniture de service public afin d'offrir aux populations de la Côte un niveau de service suffisant et optimiser les investissements publics.

13.2 Territoire et communauté

Considérant l'histoire de l'urbanisation de Beupré et ses caractères fondateurs;

Considérant l'occupation et le développement de son territoire; et,

Considérant son évolution socio-démographique et économique.

La seconde orientation se concentre sur les enjeux d'intégration et de consolidation de son territoire physique et de son environnement socio-économique :

« Développer et consolider une empreinte territoriale urbanisée et sociale inclusive de la communauté de Beupré unifiant le nord et le sud, le fleuve au Mont Sainte-Anne. »

Champs d'intervention :

- Consolidation et mise en valeur des ensembles habités sur l'ensemble du territoire notamment dans le pôle régional et le noyau villageois;
- Développer une meilleure connectivité des réseaux de circulation, une plus grande mobilité intra-municipale permettant davantage d'interactions et une perméabilité entre les ensembles habités.

13.2.1 Développement et consolidation de l'urbanisation

Le développement de l'urbanisation de Beupré s'appuie sur des objectifs de croissance et de consolidation des quartiers habités en conformité avec les principes du SADD. Le chapitre abordant le cadre de planification territoriale présente le périmètre d'urbanisation régional effectif incluant l'aire prioritaire d'urbanisation et la réserve d'urbanisation. Le plan des affectations du sol, partie intégrante du plan d'urbanisme, illustre ces composantes territoriales.

La croissance résidentielle se concentrera principalement sur le plateau occupant le sud du Mont Sainte-Anne. Actuellement, 342 unités de logements demeurent à construire dans les développements en cours à Beupré. Les nouveaux développements devront se localiser dans l'aire prioritaire d'urbanisation telle que délimitée au plan des affectations du sol. Un ratio de densité résidentielle nette moyenne de 16 logements/hectare devra être appliqué dans ces développements et, à l'intérieur du pôle régional, la densité devra atteindre 22 log/ha. Le SADD estime que 1 457 nouvelles unités de logement sont possibles dans l'aire prioritaire d'urbanisation

sur un total de 3 329 nouveaux logements en ajoutant le potentiel estimé des logements dans la réserve d'urbanisation.

Le présent plan d'urbanisme reconduit l'exigence à l'égard de tout nouveau projet résidentiel, commercial, industriel ou autre de devoir être raccordé aux services d'aqueduc et d'égout sanitaire. À l'extérieur de l'affectation urbaine, l'implantation ou la prolongation d'un réseau d'aqueduc ou d'égout sanitaire est permise uniquement dans les cas suivants :

- Dans les cas de raccordement pour des raisons de santé publique ou de pénurie d'eau potable;
- Pour raccorder un projet lié au développement d'un pôle touristique ou d'un espace récréatif situé uniquement dans l'affectation « *Récréation intensive 1* » telle que délimitée sur la carte « *Cadre de planification territoriale et aires d'affectation* » partie intégrante du plan d'urbanisme;

Les développements dans la réserve d'urbanisation ou à l'extérieur du périmètre d'urbanisation régional sont abordés dans le chapitre portant sur le cadre de planification territoriale.

13.2.1.1 Consolidation des milieux urbanisés

Les efforts de consolidation des milieux urbanisés devront se concentrer dans les cas suivants à l'intérieur du pôle régional telle que délimité sur le plan des affectations du sol:

- Sur les terrains en bordure d'une rue raccordée aux services d'aqueduc et d'égout sanitaire;
- Un secteur enclavé déjà raccordé aux services d'aqueduc et d'égout sanitaire;
- Un espace à requalifier situé en bordure d'une rue déjà raccordée aux services d'aqueduc et d'égout sanitaire;
- Un bâtiment existant dont la vocation est modifiée ou dont la transformation entraîne une augmentation de la densité résidentielle;
- Un secteur où est localisé un équipement et dont le développement contribue à rentabiliser un investissement public;
- Tout secteur situé dans l'aire d'influence d'une ligne de transport en commun ayant une fréquence de service moyenne ou haute ou permettant le prolongement de cette ligne de façon à renforcer le transport collectif;
- Un secteur situé en continuité d'un secteur urbanisé déjà desservi par au moins un service, soit l'aqueduc ou l'égout sanitaire, qui sera raccordé à au moins un de ces deux services et dont le développement n'entraîne pas d'investissement public supplémentaire aux usines de traitement des eaux usées et de l'eau potable ainsi que sur le réseau routier, outre le prolongement des rues de desserte locale.

Les milieux urbanisés du noyau villageois et du plateau supérieur constituent les deux espaces de la ville les plus concernés par cet effort. Le chapitre sur les affectations du sol aborde la densité d'occupation du sol.

13.2.1.2 Organisation spatiale

La consolidation de l'urbanisation entend travailler à l'amélioration de l'organisation spatiale de la ville de façon à regrouper les ensembles urbains en un tout cohérent et viable. Avec les années et la transformation des axes routiers du réseau supérieur, une rupture a été introduite dans la trame urbanisée de Beaupré. Deux ensembles socio-urbains et spatiaux se sont créés.

1. Le noyau bâti fondateur d'origine villageoise et industrielle entre le boulevard Sainte-Anne (flèche rouge) et le fleuve; et.
2. Au nord dudit boulevard, l'habitat contemporain associé à une villégiature urbaine dominée par une occupation saisonnière ou occasionnelle.

Chaque ensemble urbanisé présente ses caractéristiques propres qui entretiennent peu de lien entre elles. La morphologie des lieux, les usages, les origines, le faible nombre de voies de circulation interconnectées concourent à limiter les interactions entre le nord et le sud. Cette situation nuit au regroupement des forces vives du milieu.

Figure 1 Concept d'organisation spatiale



La figure ci-contre illustre le concept d'organisation spatiale. Les deux formes grises ombragées correspondent aux deux ensembles sociaux-urbains distincts séparés par le boulevard Sainte-Anne (la flèche rouge); le polygone vert représente le pôle récréotouristique du Mont Sainte-Anne et le trait bleu segmenté la rivière Sainte-Anne-du-Nord. Les surfaces vert lime en-dessous correspondent aux terrains situés dans la réserve d'urbanisation. Les deux flèches illustrent le renforcement nécessaire des liens du territoire urbanisé de Beaupré entre le Mont Sainte-Anne et le fleuve en augmentant les opportunités de mobilité nord-sud.

Le plan d'urbanisme prend parti envers une réunification de ces deux ensembles socio-urbains en considérant certains principes de base :

- Une mise en valeur des espaces situés le long des voies de circulation aide à optimiser le caractère habité de la ville, son animation et sa visibilité;
- Une mise à profit du rôle structurant des attraits naturels que sont le fleuve Saint-Laurent, le mont Sainte-Anne et la rivière Sainte-Anne-du-Nord aiderait à unir la ville et faire valoir son caractère récréotouristique;
- La valorisation et l'accès au territoire nord de Beaupré ne peuvent passer uniquement par le boulevard du Beau Pré;
- Considérant l'étroitesse est-ouest du territoire et la localisation à son extrémité sud de la principale voie de circulation de transit, le boulevard Sainte-Anne (voie de circulation où passent des centaines voire des milliers d'usagers chaque jour), il s'avère nécessaire d'augmenter les invitations à parcourir le territoire de Beaupré dans un axe nord-sud pour contrebalancer la dominance est-ouest des déplacements;
- La rupture urbaine amenée avec le boulevard Sainte-Anne, particulièrement l'échangeur autoroutier 138-360 au centre de la ville, doit être contrecarrée par une plus grande perméabilité nord-sud des voies de circulation locale afin d'accroître la mobilité intra-municipale dans cet axe et favoriser davantage les potentiels d'interaction entre les deux ensembles urbains;
- La vallée de la rivière Sainte-Anne représente un potentiel important sous-estimé pour le développement nord-sud du territoire malgré les contraintes importantes de relief;
- Une meilleure mobilité nord-sud avantagerait la promotion et l'accessibilité intra-municipale aux lieux d'emplois industriels et institutionnels et au fleuve.

13.2.1.3 *Transport*

La circulation routière constitue un enjeu important à Beaupré pour la mobilité intra-municipale, l'accessibilité et l'urbanisation unificatrice de son territoire. La Ville souhaite faire converger l'aménagement de son territoire et la planification des transports avec ses objectifs d'amélioration de la qualité de ses milieux habités et de leur accessibilité.

Considérant que l'avenue Royale s'avère une voie de circulation régionale moins utilisée qu'auparavant, la circulation de transit et le camionnage se font principalement par les boulevards Sainte-Anne et du Beau Pré. Ce sont deux voies de circulation du réseau supérieur gérées par le MTQ qui ont un effet structurant sur le milieu habité, notamment pour les lieux d'emploi. Le SADD détermine que ces boulevards (emprise et terrain riverain) composent une aire de planification particulière.

Ces artères donnent une accessibilité et une perméabilité partielles aux quartiers urbanisés de la ville. Des voies de circulation locale connectent les quartiers à ces boulevards, mais de façon réduite. Au sud, certaines rues locales du noyau villageois, particulièrement à l'est de la bretelle de l'échangeur des routes 138/360, rejoignent le boulevard Sainte-Anne. À l'ouest de cette intersection, seule la rue Beauregard croise le boulevard. Au nord, la rue Dupont, le boulevard Bélanger et les rues Valmont et du Beau-Mont sont les quatre possibilités de liaison-routière avec

le boulevard du Beau Pré, ce qui, advenant un développement résidentiel plus dense du secteur, pourrait représenter une contrainte, hormis les possibilités qui seraient offertes par la rue de la Falaise.

Par ailleurs, surtout à l'ouest de la rivière Sainte-Anne, la perméabilité interne dans la partie habitée sud de Beaupré (noyau villageois) est beaucoup plus grande avec le patron orthogonal de circulation existant. Au nord, avec les interconnexions moins nombreuses et les patrons de circulation plus irréguliers, la mobilité intérieure avec le reste de la municipalité s'avère moins facilitée. En général, le maillage des voies de circulation dans l'axe nord-sud s'avère problématique pour des raisons de relief ou d'infrastructures.

Les contraintes de mobilité routière intérieure et d'interconnexion nuisent à l'accessibilité, à la visibilité et à l'unification de l'ensemble du territoire de Beaupré. Dans cette optique, considérant que l'automobile est « ...le mode de déplacement privilégié sur la Côte-de-Beaupré » (SADD, 2013) et que Beaupré est une des deux municipalités de la Côte qui engendre un déplacement de destination (emploi, récréotourisme), le plan d'urbanisme réaffirme l'importance d'améliorer la mobilité intra-municipale par le réseau routier intérieur pour son développement urbain et économique. Les principales interventions envisagées sont :

- Une revue de la configuration de l'intersection des boulevards Sainte-Anne et du Beau Pré pour éliminer le design autoroutier au centre-ville, valoriser l'espace libéré à des fins commerciales ou institutionnelles et prolonger le centre-ville commercial de Beaupré sur le boulevard Sainte-Anne.
- Une amélioration du design et de la géométrie de la route 360 entre le boulevard Sainte-Anne et le mont Sainte-Anne pour sécuriser les accès et son utilisation et favoriser son intégration à l'échelle habitée de Beaupré.
- Une analyse des potentiels et de la faisabilité de l'augmentation des connexions nord-sud du réseau routier local par les territoires est et ouest de Beaupré de façon à relier de manière plus accentuée le mont Sainte-Anne au fleuve et au noyau villageois.
- L'identification des améliorations routières à apporter pour décloisonner le terrain d'AIM afin de faciliter sa réhabilitation urbaine (axe routier, pont).
- Le prolongement du réseau routier sur le plateau nord, en conséquence des développements urbains qui prendront place, en intégrant une plus grande préoccupation d'interconnexion des voies de circulation entre chacun des développements pour augmenter la perméabilité et la mobilité dans les ensembles résidentiels.

Dans le cas des propositions touchant les routes 138 et 360, ces interventions nécessiteront des négociations et l'obtention d'autorisations du MTQ de façon à respecter les prémisses relatives à la fluidité et à la sécurité des usagers de ces routes. Une planification et des études plus détaillées des nouvelles configurations à privilégier, de l'utilisation et de l'aménagement des terrains libérés seront nécessaires.

Boulevard Sainte-Anne

L'Aire d'influence de l'axe structurant de la route 138 englobe les terrains contigus à l'emprise du boulevard Sainte-Anne jusqu'à une distance de 100 mètres (SADD). À Beaupré, l'aire d'influence est un secteur habité orienté vers une mixité de fonctions avec une occupation du sol plus dense. La réglementation d'urbanisme intégrera des dispositions normatives du SADD entourant l'utilisation et l'aménagement des terrains riverains, l'affichage et les accès aux terrains

limitrophes. Notamment les usages dominants relatifs au pôle d'emploi de type B devront être inscrits dans la réglementation et la densité minimale des nouveaux projets résidentiels situés dans cette aire d'influence devra être de 22 log/ha.

Outre l'aspect normatif, la Ville de Beauré entend poursuivre l'amélioration de la convivialité du boulevard Sainte-Anne, étant donné qu'il constitue la voie de circulation principale de son centre-ville et son artère commerciale dominante. Le parcours du boulevard traverse un important lieu d'emploi de type B associé à un regroupement d'usages commerciaux et institutionnels conforme avec la vocation multifonctionnelle du lieu. L'accessibilité et la visibilité des entreprises et des organismes s'avèrent de première importance, d'autant plus que la longueur effective de l'artère est d'à peine 500 mètres environ.

Dans le prolongement des efforts investis dans le passé par la Ville et le MTQ, une attention supplémentaire sera apportée à la qualité de l'environnement physique et paysager du boulevard pour capter davantage les voyageurs. Une meilleure intégration au noyau urbanisé influencera favorablement le comportement des automobilistes et pourra les inciter à découvrir les attraits et les services disponibles. L'objectif poursuivi sera de créer un milieu de vie favorisant les échanges et capables de communiquer une ambiance invitante pour se reposer, se restaurer ou faire une activité récréative plein-air.

Consciente du rôle national de la route 138, la Ville envisage que le boulevard soit reconnu comme une « traversée d'agglomération » afin d'améliorer la sécurité des piétons et des usagers, favoriser les liens transversaux et réduire les nuisances sonores. Dans cette perspective, les objectifs d'aménagement recherchés seront :

- Une mixité d'usages (commerce, institution, récréation, logement) de densité moyenne élevée (ex. 22 log/ha) afin de maximiser le niveau d'activités humaines le long du boulevard;
- Une trame bâtie resserrée et une architecture distinctive pour cadrer les rives du boulevard et créer transversalement des repères urbains visuels facilement identifiables par les conducteurs;
- Une localisation préférentielle des aires de stationnement en cour latérale ou arrière afin de libérer la devanture des commerces et maximiser leur interaction avec la rue;
- L'identification visuelle, graphique et physique des arrivées sur l'artère commerciale (portes d'entrée), des carrefours et des traversées piétonnières et cyclistes (visible, lisible et perceptible);
- Un embellissement prononcé de l'emprise par des plantations, des placettes et un mobilier urbain judicieux;
- Un affichage intégré et proportionnel avec le caractère, la vocation et l'esthétisme de l'artère prenant considération du cadre normatif minimal du SADD.

La réglementation d'urbanisme définira le cadre normatif à respecter notamment l'obligation d'intégrer un règlement sur le PIIA pour encadrer les interventions dans le corridor du boulevard. En termes d'environnement, la réglementation d'urbanisme intégrera également le cadre normatif donné dans le SADD pour les espaces compris dans les « isophones » de bruit déterminés de chaque côté du boulevard.

Boulevard du Beau Pré

Le boulevard du Beau Pré permet de rejoindre les secteurs du Mont Sainte-Anne et de Sainte-Ferréol-les-Neiges à partir du boulevard Sainte-Anne. Ce boulevard a été conçu pour des déplacements à haute vitesse vers le pôle récréotouristique du Mont Sainte-Anne à partir de la route 138. Conformément aux dispositions du SADD et à l'orientation municipale d'améliorer la qualité des milieux habités, la Ville de Beaupré entend mener une réflexion sur le design du boulevard afin d'améliorer son intégration urbaine, son utilisation multifonctionnelle et la sécurité des utilisateurs, particulièrement aux intersections.

Les principaux objectifs poursuivis sont de:

- Sécuriser l'utilisation du boulevard pour tous les usagers (automobile, vélo, piéton);
- Embellir l'emprise publique par des aménagements paysagers de qualité en valorisant notamment les panoramas visuels d'intérêt;
- Réviser les outils d'encadrement urbanistiques pour améliorer l'urbanisation des rives du boulevard notamment le règlement sur le PIIA.

Des améliorations seront examinées pour mieux articuler cette artère dont :

- L'aménagement d'un terre-plein central et l'ajout de voies de décélération et de virages à gauche protégés;
- L'ajout de feux de circulation, de traverses piétonnières et d'une piste multifonctionnelle protégée;
- La réduction des voies de circulation du boulevard (de 4 à 3) pour mieux l'intégrer dans l'espace habité et inciter à réduire la vitesse de circulation.

13.2.1.3.1 Circulation ferroviaire

La voie ferrée existante représente un avantage indéniable pour la requalification du terrain d'AIM et le développement économique de Beaupré. Le plan d'urbanisme prend parti pour le maintien de cette infrastructure et l'étude des potentiels qu'elle apporte que ce soit en matière de transport de marchandises pour l'industrie et le commerce, de tourisme ou pour une alternative de transport collectif. Certes, la faisabilité et la rentabilité de différents scénarios doivent être examinées en profondeur et mises en perspective avec les tendances sociodémographiques, économiques et technologiques. Cependant, la requalification du terrain d'AIM offre l'opportunité d'envisager, à long terme, différents potentiels dont, un lieu de commutation (commuter site) de transport collectif reliant les pôles d'emplois de Beaupré au centre-ville de Québec et de la région de Charlevoix.

13.2.1.3.2 Transport collectif

Le plan d'urbanisme s'engage à favoriser le transport collectif particulièrement dans les déplacements pendulaires Beaupré-Québec et Beaupré-Charlevoix. Pour ce faire, elle mettra en place, dans la mesure de ses capacités, des initiatives pour améliorer la convivialité et la sécurité des boulevards Sainte-Anne et du Beau Pré pour la desserte en transport collectif de tout le quartier du plateau et du mont Sainte-Anne.

Au niveau local, l'amélioration des connexions routières, de la perméabilité, la densification de l'occupation du sol dans les pôles régionaux, la mixité des usages, la consolidation et l'accessibilité aux pôles d'emplois devraient favoriser les déplacements nord-sud.

Une meilleure desserte en transport collectif des quartiers devrait également favoriser une plus grande mobilité intérieure à Beaupré. Une localisation adéquate des arrêts d'autobus intégrant certaines considérations s'avère favorable à une plus grande utilisation du transport collectif, notamment:

- Situé à proximité des concentrations résidentielles, de services ou des lieux d'emplois ;
- Un abribus intégré aux principaux arrêts ;
- Une identification appropriée des arrêts le long du parcours ;
- En milieu urbanisé dense, des arrêts idéalement situés à tous les 500 à 600 mètres.

Stationnement incitatif

La requalification du terrain d'AIM offrira la possibilité d'examiner la pertinence d'y développer un stationnement incitatif (*commuter site*) connecté à une infrastructure de transport collectif interurbain, qu'elle soit ferroviaire ou autre. Ce site constitue un lieu privilégié pour accueillir ce type d'usage. Un Programme Particulier d'Urbanisme (PPU) pourrait être élaboré dans le cadre de la planification de la requalification du lieu dans lequel une attention particulière devrait être portée à cet aspect. Les principes suivants guideront, le cas échéant, la localisation et l'aménagement des aires dédiées à un stationnement incitatif:

- Le site devra être situé à proximité d'un arrêt et du réseau de transport collectif;
- Il sera idéalement desservi par des commerces de proximité;
- Les aménagements d'accueil et d'attente pour les usagers seront conçus de façon à les protéger des intempéries;
- Les espaces devront être agrémentés de végétation;
- Les aménagements favoriseront une utilisation polyvalente du site.

13.2.1.3.3 Transport actif

En matière de transport actif (vélo, piétonnier), l'amélioration de la perméabilité entre les quartiers et la complétion des circuits cyclables et pédestres faciliteront les déplacements actifs dans la ville.

Dans la foulée de l'amélioration souhaitée de la circulation nord-sud, l'aménagement d'un sentier pédestre longeant la rivière Sainte-Anne-du-Nord (rive gauche) et la construction d'un ouvrage d'art permettant d'enjamber le cours d'eau dans sa partie nord seront étudiés pour boucler le circuit de déplacement actif. Ce projet offrira également la possibilité de relier le mont Sainte-Anne et les quartiers environnants au noyau villageois et au fleuve Saint-Laurent. Parallèlement, la Ville entend appuyer le projet de sentier du réseau des trames vertes et bleues de la CMQ à l'embouchure de la rivière Sainte-Anne.

La réalisation d'un plan directeur des réseaux de déplacement actif et des parcs et espaces naturels sera envisagée. Ce plan sera en mesure d'identifier les objectifs et les priorités pour développer la mobilité active nord-sud à une fin utilitaire et récréative intégrée à la trame habitée et aux corridors verts de Beaupré. Parmi les objectifs recherchés avec le plan directeur du réseau vert et actif pourront figurer les éléments suivants :

- Relier les équipements récréotouristiques régionaux au noyau villageois et au fleuve;
- Desservir les lieux d'emplois et le centre commercial de Beaupré à partir des lieux habités;
- Valoriser les attraits naturels particulièrement la vallée de la rivière Sainte-Anne-du-Nord, l'île Labranche, le fleuve Saint-Laurent et les paysages d'intérêt;
- Animer les pôles commercial et institutionnel en intégrant dans l'emprise des voies de circulation routière des infrastructures nécessaires et sécuritaires pour les déplacements piétonniers (trottoir, sentier).

La planification des quartiers devra intégrer les mesures et principes suivants pour favoriser le transport actif notamment :

- La rue qui relie le nouveau développement résidentiel à une rue collectrice locale devra être pourvue d'aménagements pour les piétons et les cyclistes, tels qu'un trottoir, un sentier, une bande cyclable ou un marquage au sol. Cette disposition sera examinée pour être intégrée dans la réglementation d'urbanisme;
- Les quartiers non desservis par le transport collectif doivent être pourvus d'un réseau de transport actif permettant d'accéder de façon efficace et sécuritaire à un arrêt d'autobus.
- Les nouveaux développements privilégient une trame de rue visant à assurer la perméabilité, par exemple une trame orthogonale ou de type îlogramme. Les parcours peuvent toutefois être adaptés aux éléments naturels lorsqu'il s'agit d'une caractéristique locale, tout en visant une perméabilité.
L'organisation de la trame de rue en îlogramme permet de limiter dans les quartiers la circulation de transit tout en offrant des parcours alternatifs actifs grâce au réseau de sentiers et de parcs. De façon générale, les embranchements nécessaires pour rejoindre le réseau de déplacement actif local et régional devront considérer un ratio maximal de distance pour l'accessibilité à un réseau pédestre ou cycliste (ex. 400-500 mètres). Les résidents peuvent ainsi atteindre différents îlots d'habitations de leur quartier en moins de 5 minutes.
- Les différents usagers (piétons, cyclistes et automobilistes) sont pris en considération lors de l'aménagement ou du réaménagement d'une rue. Aux abords des écoles, sur les rues principales, à proximité de concentrations commerciales, des approches d'aménagement qui préconisent la sécurité des usagers sont mises de l'avant.

L'intégration de ces objectifs dans la réglementation sur le PIIA facilitera l'atteinte des objectifs.

13.3 Milieu de vie et habitat

Considérant la dynamique du développement urbain de Beauré;

Considérant l'organisation spatiale des milieux urbanisés et leur évolution;

Considérant les tendances et l'impact des marchés résidentiels sur l'occupation du territoire.

La troisième orientation se concentre sur les enjeux touchant le milieu de vie:

« Œuvrer à la mise en place d'espace habité accessible et mixte favorisant les interactions sociales et l'esprit d'une communauté. »

Champs d'intervention :

- Attraction, diversification et rétention des ménages;
- Développement de l'identité et du sentiment d'appartenance;
- Consolidation de secteurs urbains structurants pour le développement.

13.3.1 Attraction et rétention des ménages

En tant que pôle de destination d'emploi, Beauré accueille quotidiennement plusieurs travailleurs provenant de l'extérieur de son territoire. Il est reconnu cependant qu'une faible proportion (10-15%) des travailleurs œuvrant dans les institutions et les commerces à Beauré fait le choix d'y résider. Ces travailleurs constituent une clientèle de choix à courtiser pour faire valoir les avantages de Beauré et les inciter à se rapprocher de leur lieu d'emploi. L'environnement accueillant de

Beauré et les services accessibles sont des arguments de vente auprès de cette clientèle. D'autre part, l'occupation saisonnière dominante des quartiers de villégiature près du Mont Sainte-Anne produit des quartiers souvent désertés qui n'aident pas à dynamiser le caractère social de la ville. Ce bâti récent demeure disponible pour une occupation permanente des lieux par des ménages qui pourraient être désireux de se rapprocher de leur lieu d'emploi.

Dans cette optique, la Ville de Beauré entend déployer des efforts pour davantage attirer, diversifier et retenir sur son territoire, de façon permanente, de nouveaux ménages. Pour ce faire, elle travaillera à bonifier l'attractivité de son territoire par différentes mesures, dont :

- La mise en place d'un programme *Rapprochement Travail Résidence*;
- L'aménagement de milieu urbain convivial et dynamique axé sur la qualité de vie;

13.3.1.1 *Rapprochement Travail Résidence (RTR)*

Ce type de programme a été mis en place dans plusieurs villes d'Amérique du Nord qui vivaient une problématique semblable c'est-à-dire, une population en âge de travailler qui choisit pour différentes raisons de se déplacer soir et matin sur des distances significatives plutôt qu'habiter à proximité de son emploi¹.

Une solution à cette problématique consiste à prévoir le développement de logements abordables et de qualité à proximité des lieux d'emplois et de services de proximité. Ce type d'approche s'apparente aux initiatives des entreprises qui autrefois construisaient des quartiers à proximité de leurs installations industrielles pour loger ses travailleurs, à la manière du *Town Site* de Beauré.

Ce type de programme est conçu pour stimuler la demande (achat ou location) de logements attrayants, mais abordables. Les programmes peuvent prendre la forme de différents avantages consentis aux ménages désireux de se rapprocher de leur emploi. Le programme peut cibler tant les ménages que les promoteurs immobiliers. Différents partenariats peuvent être établis entre la Ville, les établissements en santé et éducation et autres pourvoyeurs d'emplois de Beauré et les institutions financières pour développer et gérer le programme.

La Ville de Beauré entend examiner les possibilités qu'offre ce genre d'outil pour mousser l'occupation permanente des quartiers, diversifier son offre de logement et inciter des travailleurs à s'y établir. Cette approche amène plusieurs avantages, tant environnementale, économique et sociale, comme une augmentation de la qualité de vie des travailleurs, une utilisation potentielle accrue des transports actifs et collectifs et des bénéfices socio-environnementaux tangibles.

13.3.1.2 *Qualité de vie et communauté*

L'esprit de communauté renvoie à la qualité de vie, une notion basée sur la convivialité et le caractère distinctif et accueillant des espaces habités, les services accessibles à la population, le sentiment de sécurité, les aires collectives, les parcs et les espaces verts à la portée des résidents, etc. L'ensemble de ces facteurs procure généralement aux résidents un milieu de vie sain et dynamique faisant l'objet de fierté.

¹ Le lecteur désirent plus de détails pourra prendre connaissance, dans la revue *Urbanité* de l'Ordre des urbanistes du Québec, du dossier « *Le rapprochement travail-résidence, ici et ailleurs* » publié au printemps 2013.

Les deux ensembles socio-urbains distinctifs de Beaupré présentent des caractéristiques et des enjeux qui diffèrent :

- Au nord, habitat contemporain de type villégiature urbaine relativement uniforme en termes de typologie bâtie et d'occupation du sol, caractérisé par une occupation saisonnière;
- Au sud, habitat du noyau villageois, typologie diversifiée intégrant une mixité d'usages, occupation permanente.

Dans chacun des cas, dans la mesure des capacités de la Ville, des mesures seront déployées pour améliorer la qualité de vie de la population et, ce faisant, accroître l'attractivité de Beaupré.

13.3.1.2.1 Logement et services à la population

La qualité de vie pour les familles passe inévitablement par l'accès au logement et à des services de proximité. Dans cette optique, Beaupré entend renforcer son potentiel d'accueil des familles en s'efforçant de diversifier l'offre de logement sur son territoire et l'accessibilité à des services.

Les interventions viseront les deux secteurs urbains principaux de Beaupré :

- 1- Les nouveaux développements sur le plateau nord;
- 2- Le noyau villageois.

1- Nouveaux développements résidentiels

Des analyses et des échanges avec les promoteurs seront entrepris lors de la planification des développements de villégiature urbaine afin de cibler les actions à mettre de l'avant pour accroître la diversité de la typologie des habitations tout en considérant l'abordabilité et la qualité des logements. Dans la foulée des objectifs présentés précédemment avec le programme Rapprochement Travail Résidence, des développements qui intègrent les caractères suivants seront envisagés :

- Une intégration d'un seuil minimum d'habitations abordables de qualité dans les développements sera favorisée au moyen d'une typologie bâtie variée, diverses formules de possession (privé, copropriété, location) et des terrains de différentes dimensions;
- Une trame de rue qui facilite les interconnexions et une géométrie (ex. largeur réduite des voies) assurant un habitat sécuritaire pour les familles;
- Un réseau de déplacement actif entre les quartiers et reliant les pôles institutionnels, les zones de services à la communauté et le centre-ville;
- Une gestion environnementale à la source des eaux de ruissellement (rue et propriété privée);
- Une mise en valeur des panoramas visuels sur les figures paysagères d'intérêt (ex. Mont Sainte-Anne, fleuve, île d'Orléans, etc.);
- Une préservation des aires naturelles et boisées à même les quartiers en fonction de la dimension des lots et à l'aide d'un lotissement plus compact. Les ratios de conservation des aires boisées en fonction de la dimension des lots seront intégrés dans la réglementation d'urbanisme.

La Ville envisagera dans sa réglementation d'exiger des promoteurs le dépôt d'un plan d'ensemble qui identifiera les mesures mises de l'avant pour rencontrer les objectifs des thèmes précédents en matière de quartiers accueillants, abordables et sécuritaires. Pour les développements résidentiels situés dans le bassin versant de la prise d'eau municipale, dans le cadre de projet immobilier tel que défini par le SADD, différentes mesures visant la gestion à la source (sur le

terrain loti construit) des eaux de ruissellement et la réduction des impacts environnementaux sont requises par la réglementation.

D'autres mesures visant à assurer l'accès au logement aux familles seront reconduites comme autoriser le logement accessoire et l'habitation intergénérationnelle sous certaines conditions et dans certaines zones définies dans la réglementation d'urbanisme.

Technologies environnementales

Beauré encouragera l'intégration et l'utilisation des nouvelles pratiques et technologies environnementales tant dans les nouveaux développements résidentiels que dans le réaménagement des quartiers ou de bâtiments plus anciens. Outre l'application de mesures de gestion durable des eaux de pluie qui est dorénavant exigée par le gouvernement pour la construction ou le prolongement des réseaux publics d'infrastructures sanitaire et pluvial, la Ville entend favoriser, à l'échelle de chaque parcelle et de quartier, le captage à la source des eaux de ruissellement en privilégiant différentes mesures accessibles aux résidents comme la réduction des surfaces imperméables des terrains, l'aménagement d'aires de percolation, la conservation d'une certaine proportion d'aires boisées naturelles sur chaque terrain, la déconnexion des gouttières des bâtiments du réseau pluvial ou sanitaire municipal, etc...

Au niveau du bâti, Beauré portera une attention à ce que les projets architecturaux tendent à une approche de bâtiment durable qui réduit l'empreinte environnementale et la consommation d'énergie. La réglementation d'urbanisme définira des critères ou des normes en ce sens que ce soit au niveau de l'implantation sur le terrain, la morphologie du bâti, les matériaux à utiliser, etc.. Dans la mesure des possibilités et des réalités locales, l'approvisionnement énergétique à partir de source renouvelable (solaire, géothermie, éolien) à l'échelle d'une parcelle voire d'un quartier pourra être permis dans le respect de la réglementation. L'utilisation de nouvelles techniques ou matériaux devra notamment ne pas introduire de nuisances dans le voisinage ou nuire au caractère ou à la qualité du milieu.

2- Noyau villageois

L'approche d'intervention dans le noyau villageois diffère de la partie nord de Beauré considérant ses caractéristiques urbaines et sociales différentes. En recherchant un renouvellement urbain, tel que présenté dans le SADD, la Ville visera à redynamiser des quartiers ciblés du noyau villageois en intervenant sur la qualité du bâti, les utilisations et les aménagements. Les quartiers concernés seront identifiés par la Ville en fonction des résultats des analyses.

Pour ce faire, une étude des potentiels de requalification urbaine et de densification résidentielle du noyau villageois sera conduite. Cette analyse débutera par l'identification des terrains vacants ou sous-utilisés et des friches du noyau villageois (outre le terrain industriel de l'ancienne usine Bowater), ainsi que les bâtiments délaissés, abandonnés ou délabrés qui pourraient faire l'objet de réhabilitation. En considérant le caractère fondateur du lieu, des stratégies identifiant les utilisations, les constructions ou les aménagements potentiels pourront ensuite être explorées en respectant notamment les règles édictées dans le SADD (densité résidentielle, commerces de proximité, etc..). Le comité de travail de la MRC prévu pour accompagner les municipalités dans ce cheminement sera consulté et mis à contribution. La requalification de l'avenue Royale sera abordée au chapitre suivant portant sur les projets de consolidation de secteurs urbains structurants.

13.3.2 Développement de l'identité et du sentiment d'appartenance

Le développement de l'identité de Beauré implique la valorisation et l'appropriation par la population de ses caractères distinctifs.

La valorisation des caractères distinctifs de Beauré passe par ses qualités naturelles et culturelles. Beauré entend travailler sur :

- La valorisation des espaces naturels et paysagers de Beauré;
- La création et le maillage d'espaces collectifs (parc et place publique) et culturels.

13.3.2.1 *Espaces naturels, corridors verts et récréatifs*

La valorisation des espaces naturels d'intérêt incluant le Mont Sainte-Anne, le fleuve Saint-Laurent, le corridor des rivières Sainte-Anne-du-Nord et Jean-Larose ainsi que les milieux humides d'une superficie supérieure à 10 hectares, s'impose parmi les éléments naturels distinctifs de Beauré favorables à la protection de la biodiversité régionale. Ces éléments figurent sur la carte des affectations du sol faisant partie du plan d'urbanisme. Leur mise en valeur utilisera la mise en place de corridors verts, étroitement associés à des infrastructures de déplacement actif (piste cyclable ou multifonctionnelle, sentier pédestre), le long desquels les éléments distinctifs tout autant que les paysages identitaires pourront être découverts par la population et les visiteurs.

La partie « Diagnostic » du plan d'urbanisme a montré les différentes composantes des corridors verts et récréatifs. La Ville entend continuer la mise en place de ce réseau récréatif vert (corridor récréatif vert) de façon à permettre à la population et aux visiteurs de parcourir de façon active l'ensemble du territoire et rejoindre les pôles de services et les attraits. Les liens manquants nécessaires pour boucler le réseau notamment, dans la partie nord, le pont au-dessus de la rivière Sainte-Anne-du-Nord non loin du point de rencontre avec la rivière Jean-Larose, sont parmi les priorités de réalisation de la ville. De plus, les projets de la *Trame verte et bleue* de la CMQ prévus à l'embouchure de la rivière Sainte-Anne-du-Nord seront appuyés et viendront renforcer le réseau vert régional et l'accessibilité publique au fleuve à Beauré.

En bout de ligne, la Ville souhaite que la population et les visiteurs puissent, en partant du Mont Saint-Anne, rejoindre le fleuve Saint-Laurent et le noyau villageois en longeant la rivière Sainte-Anne-du-Nord. Ce parcours récréatif vert, en se connectant avec les réseaux des municipalités limitrophes (Sainte-Ferréol-les-Neiges, Saint-Joachim, etc.), établit un circuit récréatif multifonctionnel régional mettant en évidence le fleuve Saint-Laurent, le mont Sainte-Anne, les chutes Jean-Larose et les autres attraits naturels et culturels.

13.3.2.2 *Espaces collectifs et culturels*

Beauré entend examiner, essentiellement dans les milieux urbanisés, les potentiels d'espaces collectifs publics associés au corridor vert récréatif. Ces espaces, sous forme de placette publique, seront voués à l'observation, la détente et la socialisation. Une programmation événementielle de nature culturelle pourra y être jointe notamment à proximité des pôles communautaires du noyau villageois et de la polyvalente.

Pour ce faire, un inventaire des potentiels sera conduit en privilégiant les situations suivantes :

- Les bordures du fleuve et des cours d'eau;
- Les points de vue d'intérêt et à proximité d'éléments naturels ou culturels d'intérêt (voir chapitre 7.2 Paysage et Panorama de la Partie 1 du Plan d'urbanisme, *Fonctions urbaines, Diagnostic*);
- La présence de services à proximité et les accès publics pour les utilisateurs;
- Leur situation stratégique dans les quartiers existants ou ceux projetés améliorant notamment leur connectivité avec le reste de la ville;
- La présence de parcours menant à des équipements publics municipaux ou des institutions régionales;
- Une répartition dans l'ensemble des milieux habités de la ville, leur interrelation et leur variété.



13.3.2.2.1 Paysages culturels et panoramas

Beaupré comprend 5 paysages culturels types tels que définis par le SADD qui sont présentés dans la première partie du plan d'urbanisme (Diagnostic des fonctions urbaines).

- 1- De villégiature
- 2- Villageois
- 3- Rural agricole
- 4- Rural forestier
- 5- À requalifier

Les interventions humaines dans les différents paysages culturels devront prendre en compte leurs caractéristiques définies dans le SADD et reproduites à l'annexe 1 du plan d'urbanisme. Les projets touchant le parcellaire, l'aménagement, l'implantation du bâti, les composantes des bâtiments, les espaces publics ainsi que l'affichage et l'éclairage des paysages culturels devront être conformes aux critères et normes donnés à la section 5.19 du SADD. Ces derniers seront intégrés dans la réglementation d'urbanisme notamment dans un règlement sur le PIIA.

En matière de paysage à requalifier, la Ville de Beaupré reconnaît que la section commerciale du boulevard Sainte-Anne nécessite des efforts supplémentaires afin d'améliorer le paysage habité et vitaliser l'achalandage commercial. Les mesures données au chapitre précédent portant sur le transport visent cet objectif. Les autres lieux à requalifier sont abordés au chapitre suivant portant sur la consolidation des secteurs urbains structurants.

Panorama et paysage d'intérêt

Les forces paysagères réfèrent aux figures structurantes et identitaires² de Beaupré que sont :

- Le fleuve Saint-Laurent, intérêt national et métropolitain, incluant l'Île d'Orléans;
- Le Mont Sainte-Anne, repère naturel d'intérêt métropolitain;
- Les rivières Sainte-Anne-du-Nord et Jean-Larose et leur vallée;
- L'embouchure de la rivière Sainte-Anne-du-Nord au fleuve Saint-Laurent;
- Le noyau villageois et l'avenue Royale;

² Source: *Mise en valeur des paysages d'intérêt métropolitain de la Communauté métropolitaine de Québec, Réalisation de 4 plans directeurs de paysages : Diagnostic + Vision*, mai 2013.

- Le terrain de l'ancienne usine Bowater;
- Les boulevards Sainte-Anne et du Beau Pré.

Outre ces éléments, les bassins visuels structurels de la Côte, tels qu'identifiés dans le SADD, sont intégrés au plan d'urbanisme.

Parmi les faiblesses paysagères reconnues à Beaupré figurent :

- L'échangeur autoroutier des boulevards Sainte-Anne et du Beau Pré au centre-ville;
- Le caractère autoroutier du boulevard Sainte-Anne;
- Les nouveaux développements de villégiature urbaine dont l'intégration au paysage naturel est qualifiée « déficiente »;
- Les lignes aériennes de transport électrique créant une coupure paysagère.

Les principaux enjeux pour la protection des paysages d'intérêt concernent :

- Le développement du pôle récréotouristique au pied du Mont Sainte-Anne;
- Les pressions immobilières sur la vallée des rivières Sainte-Anne-du-Nord et Jean-Larose;
- Le débit de la rivière avec l'utilisation de l'eau en amont pour la production d'électricité;
- La requalification du site de l'ancienne usine Bowater;
- La revitalisation urbaine et patrimoniale de l'avenue Royale;
- Le pôle métropolitain de Beaupré.

La Ville de Beaupré souscrit aux objectifs de protection des paysages et des panoramas d'intérêt métropolitain et régional notamment ceux identifiés dans la partie « Diagnostic » du plan d'urbanisme (chapitre 7). Dans cet esprit, en plus des dispositions entourant la protection des paysages culturels, le plan d'urbanisme retient les principes suivants :

- La protection et la valorisation des panoramas fluviaux et du Mont Sainte-Anne notamment par le développement et l'aménagement d'accès publics aux sites dévoilant les points de vue d'intérêt notamment sur la rive du fleuve et dans la vallée des rivières Sainte-Anne-du-Nord et Jean-Larose;
- La mise en valeur des panoramas d'intérêt accessibles à partir du réseau récréatif vert, des principaux pôles d'activités de Beaupré (noyau villageois, pôle institutionnel, communautaire et commercial) et des boulevards Sainte-Anne et du Beau Pré;
- L'application de mesures (embellissement, réglementation) pour contrôler l'intégration urbaine, environnementale et paysagère, la qualité du cadre bâti et de l'affichage avec les panoramas d'intérêt de Beaupré;
- La préservation du caractère et de l'ambiance naturelle de la vallée des rivières Sainte-Anne-du-Nord et Jean-Larose.

13.3.3 Consolidation de secteurs urbains structurants

La mise en place d'aires de planification particulière vise à améliorer le potentiel d'accueil, accroître les potentiels d'urbanisation et la qualité du territoire habité de Beaupré tout en tenant compte des caractères des sites et des objectifs de la Ville. De par la nature des lieux concernés, une planification d'ensemble entourant la consolidation de ces lieux s'avère importante. Les lieux ou secteurs devant faire l'objet de requalification ou de consolidation urbaine sont :

- La rue principale, l'avenue Royale, associée au noyau villageois;
- Le terrain à vocation industrielle appartenant à l'entreprise AIM (ancienne usine Bowater);

- Les entrées de ville sur le boulevard Sainte-Anne;
- Le mont Sainte-Anne;
- La vallée des rivières Sainte-Anne-du-Nord et Jean-Larose.

13.3.3.1 *Rue principale, avenue Royale*

Dans le cadre de l'approche de « renouvellement urbain », la Ville accordera une attention particulière à la vitalité et au cadre physique de la rue principale passant dans le noyau villageois, l'avenue Royale. Cette avenue a perdu son caractère structurant et son côté attractif depuis plusieurs années suite à la construction de la route 138 et du carrefour autoroutier 138/360, à l'importance grandissante des commerces de grande surface et l'absence de relève pour les commerces existants. Cependant, son identité villageoise demeure un patrimoine fondateur qui pourrait appuyer le développement général de Beaupré. De plus, la proximité du fleuve, de la rivière Sainte-Anne-du-Nord et du terrain de l'ancienne usine Bowater ajoute à ses avantages stratégiques pour le développement de Beaupré.

Une étude de l'avenue Royale a relevé plusieurs faiblesses et opportunités présentées dans le tableau suivant.

Tableau 1 Faiblesse et opportunité, avenue Royale

Faiblesse	Opportunité
Accessibilité limitée à partir du boulevard Sainte-Anne Peu repérable	Caractère historique Lieu de passage vers Saint-Joachim et Cap-Tourmente
Absence de signalisation Aucun stationnement public	Plusieurs locaux vacants disponibles Lieu traditionnel de mixité villageoise
Dégradation des infrastructures Nuisance visuelle du réseau électrique aérien	Noyau communautaire connecté à la rue Commerces de proximité présents
Faible diversité commerciale	Relié directement à la route 360 par la rue Lachance
Qualité architecturale du bâti	Terrain AIM contigu fera l'objet d'une requalification urbaine
Désaffectation des commerces Détaché des secteurs urbains nord et du Mont Sainte-Anne	Proximité rivière Sainte-Anne et fleuve
Absence d'incitatif et de projet d'ensemble	

Source : Fahey et Associés, CIMA+, Mise en valeur du Centre-Ville de Beauré, 2010.

La Ville entend mettre en place une stratégie à long terme pour réhabiliter l'avenue Royale en valorisant ses caractères distinctifs. Une approche d'intervention modulée en fonction des caractères habités de l'avenue est utilisée touchant deux tronçons distincts :

1. L'«*Habitat fondateur*» correspondant au noyau villageois, tel que délimité sur la carte «*Cadre de planification territoriale et aires d'affectation*» intégrée au plan d'urbanisme; et,
2. Les abords de l'avenue Royale situés à l'extérieur des limites cartographiées de l'Habitat fondateur.

1- Habitat fondateur

Sur un tronçon de requalification de la rue principale du noyau villageois nommé *Habitat fondateur*, délimité sur le plan désigné ci-haut, certaines interventions réglementaires et d'aménagement seront privilégiées, notamment :

- L'aménagement d'espace ou de places publiques incluant un mobilier urbain et des plantations mettant en valeur le caractère patrimonial du lieu (parcours mère) et les panoramas visuels sur le fleuve et les autres éléments fondateurs du paysage ;
- Une rationalisation des réseaux d'utilité publique (ex. ligne de distribution électrique et télécommunication) pour améliorer le cadre paysager;
- L'intégration de liens multifonctionnels avec les éléments du réseau vert récréatif à proximité notamment sur la rive du fleuve, le long de la rivière Sainte-Anne-du-Nord et l'île Labranche;
- Une réglementation d'urbanisme adaptée comprenant :
 - un programme particulier d'urbanisme (PPU) encadrant son développement et son aménagement selon une vision d'ensemble;
 - un règlement de zonage créant une zone de mixité sur rue permettant des commerces et des services de proximité et à vocation touristique et/ou artisanale en association avec l'habitation et des usages institutionnels;

- un règlement sur le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) reprenant les critères applicables au paysage villageois du SADD (articles 5.18 et 5.19).
- Un support technique et financier à la rénovation des façades commerciales et du bâti résidentiel (service d'aide à la rénovation patrimoniale (SARP));
- L'établissement d'une programmation culturelle sur rue accompagnée d'une campagne de promotion;
- Une signalisation associée à un marketing territorial typique à un noyau villageois.

2- Extérieur de l'Habitat fondateur

L'approche de travail pour les sections de l'avenue Royale situées à l'extérieur des limites de l'Habitat fondateur s'établira sur une base ponctuelle en fonction de l'intérêt du lieu et du bâti concernés. L'objectif poursuivi consiste à préserver en priorité la valeur patrimoniale des bâtiments et, le cas échéant, des terrains identifiés sur la liste «*Patrimoine bâti d'intérêt à Beaupré*» insérée à l'annexe 1 de la Partie 1 *Fonctions urbaines et Diagnostic* du plan d'urbanisme. La réglementation sur le PIIA précise les objectifs, les principes et les critères qui guident l'approbation des interventions projetées dans ces secteurs.

13.3.3.2 Le terrain de l'ancienne usine Bowater

La Ville examine actuellement les opportunités afin de procéder à la requalification du terrain de l'ancienne usine Bowater. L'objectif principal visé est de recréer le même niveau d'emplois industriels qui existait avant la fermeture de l'usine. Il importe pour la Ville que le site retrouve sa vocation économique structurante comme pôle d'emploi rayonnant sur l'ensemble de la Côte et de la région de la capitale nationale.

La Ville privilégie la mise en place d'une stratégie d'ensemble encadrant le développement et l'aménagement du site. Le plan d'urbanisme lui accorde une affectation de type «*Aire de planification particulière*» conséquente avec les objectifs de réhabilitation envisagés. Une concentration d'activités économiques est prévue y prendre place. Le site pourra être desservi par un transport collectif reliant Beaupré au centre de la ville de Québec. Le chemin de fer sera en tout temps conservé et pourra être utilisé tant pour la desserte des entreprises (transport de marchandises) que le transport collectif (passager). Parmi les principaux objectifs mis de l'avant pour la requalification du terrain, figurent :

- Conserver une vocation industrielle afin de contribuer à la diversification de l'économie de Beaupré et au rayonnement de la Côte-de-Beaupré et de l'ensemble de la Capitale-Nationale;
- Favoriser l'établissement de nouvelles entreprises portées sur les technologies vertes;
- Dans la planification de requalification du terrain, évaluer, en tenant compte de ses potentiels, la pertinence d'introduire une mixité de fonctions urbaines en référence au lieu d'emploi prévu au SADD;
- Améliorer la connexion avec le réseau routier supérieur afin de minimiser les impacts des transports dans les secteurs résidentiels avoisinants;
- Adopter une réglementation d'urbanisme conséquente avec un plan d'ensemble ou un programme particulier d'urbanisme (PPU) devant être produit au préalable, pouvant inclure un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

13.3.3.3 *Le Mont Sainte-Anne*

Le développement du Mont Sainte-Anne constitue une priorité pour la Ville de Beauré. Pôle touristique de renommée nationale, voire internationale, et lieu d'emploi important, son développement pourrait demander dans les années à venir des investissements significatifs dans des équipements récréatifs. Des études préliminaires pour la construction au pied de la montagne d'un parc aquatique relié à un Centre des congrès de villégiature ont été réalisées.

Le cadre bâti, son implantation et l'aménagement qui seront faits devront considérer la vocation récréotouristique du site et la préservation du caractère de villégiature (paysage naturel, boisé, esthétisme du panorama, etc..) du milieu. Dans cet esprit, conformément au SADD, en plus de confirmer la vocation récréative du secteur du village en bas de montagne avec une affectation *Récréation intensive de type 1*, le plan d'urbanisme reconnaît une « Aire de planification particulière » pour ce lieu considérant les enjeux de développement et d'intégration. Les objectifs suivants seront poursuivis :

- Renforcer l'attractivité du pôle récréotouristique de la Station Mont Sainte-Anne par la mise en place d'un développement multifonctionnel cohérent;
- Consolider la vocation de Beauré comme plaque tournante régionale de sports et de loisirs;
- Supporter le renouvellement de l'offre de produits et services du Mont Sainte-Anne;
- Créer un milieu de vie dynamique et animé, à l'image d'un village au pied de la montagne tel que défini dans le SADD;
- Accueillir une diversité de commerces, services et de produits résidentiels sous une variété de tenures pour soutenir les activités récréatives et le positionnement de la Station;
- Créer un développement harmonieux en relation et en respect avec le milieu naturel environnant.

13.3.3.4 *Les entrées de la ville*

Considérant la morphologie du territoire municipal et la concentration du trafic au sud sur le boulevard Sainte-Anne, les entrées de ville prennent une grande importance pour sa visibilité et sa promotion. La situation actuelle fait en sorte que les utilisateurs dudit boulevard manquent d'opportunités et d'information pour réaliser leur passage sur le territoire de Beauré.

Le plan d'urbanisme attribue une planification particulière aux deux entrées de ville sur le boulevard Sainte-Anne afin d'y contrôler les nouvelles implantations bâties, les aménagements et l'affichage. Ces efforts viseront à renforcer la visibilité et l'attractivité de Beauré en fonction de son positionnement axé sur la qualité de vie et de son environnement.

13.3.3.5 *La vallée des rivières Sainte-Anne-du-Nord et Jean-Larose*

La vallée des rivières Sainte-Anne-du-Nord et Jean-Larose représente un attrait naturel important et une figure paysagère de premier plan qui demeure à protéger. La mise en valeur récréative de leurs rives est amorcée et devrait se poursuivre notamment avec le projet d'une passerelle pour relier le sentier aménagé sur la rive gauche au réseau récréatif du Mont Saint-Anne. Une prise

d'eau municipale est installée sur la rivière Sainte-Anne-du-Nord, non loin de la décharge de la rivière Jean-Larose.

La mise en valeur de la vallée des cours d'eau devra respecter le cadre normatif du SADD pour la protection de la prise d'eau potable. De même, le cas échéant, l'urbanisation de terrains situés dans cette vallée nécessitera des analyses approfondies afin de préserver son caractère naturel et la qualité du paysage, protéger la prise d'eau et respecter les dispositions du SADD. Une grande partie des terrains situés dans la vallée est incluse dans la *Réserve d'urbanisation* délimitée au Plan des affectations du plan d'urbanisme en conformité avec le SADD. Leur urbanisation exigera donc, au préalable, l'utilisation du processus d'interversion intégré au schéma pour les transférer dans l'*Aire prioritaire d'urbanisation*.

De plus, considérant la sensibilité de la vallée, le plan d'urbanisme lui octroie un statut d'« Aire de planification particulière » pour encadrer tout développement éventuel qui serait envisagé. Les objectifs suivants seront poursuivis :

- Faire valoir les potentiels de la vallée pour renforcer le positionnement de Beupré axé sur une ville sportive et récréative;
- Rechercher dans la vallée une intégration entre les différentes vocations récréative, touristique et résidentielle;
- Préserver le caractère naturel des rives des rivières Sainte-Anne-du-Nord et Jean Larose ainsi que leur accès public;
- Faire valoir le potentiel récréatif « plein air » de la vallée pour le réseau de parcs et sentiers récréatifs de Beupré réunissant le fleuve, le noyau villageois et le Mont Sainte-Anne, notamment par la construction d'une passerelle (piétons et cyclistes) reliant les rives de la rivière Sainte-Anne-du-Nord près de l'embouchure de la rivière Jean-Larose;
- Dans les projets de développement résidentiel, assurer la protection de la sensibilité environnementale de la vallée (topographie, ruissellement, pente, couvert boisé, écologie) notamment par l'utilisation d'un cadre réglementaire normatif sévère et des critères d'analyse subjectifs qui éliminent les impacts visuels et environnementaux et assurent une intégration rehaussée et optimale des développements dans la vallée;
- Mettre en valeur les paysages et les points de vue d'intérêt de la vallée notamment en protégeant les éléments structurants identifiés dans le Plan paysage de la CMQ et en préservant les accès publics.

13.4 Économie et vitalité

Considérant l'importance de l'emploi local sur la vitalité urbaine et sociale;
Considérant la position géographique centrale de Beupré dans la MRC;
Considérant l'armature économique locale et ses potentiels.

La quatrième orientation cible le développement économique et du marché local de l'emploi. Elle vise à favoriser le développement des potentiels structurants de la vie économique avec ses retombées positives sur l'emploi local.

« Développer les potentiels économiques structurants des filières industrielle, institutionnelle et récréotouristique en priorité. »

Champs d'intervention :

- Réhabilitation des fonctions économiques du terrain d'AIM;
- Approfondissement du maillage local des filières économiques;
- Consolidation de la fonction commerciale de Beaupré.

Tel qu'il apparaît sur la carte «*Cadre de planification territoriale et aires d'affectation*» intégrée au plan d'urbanisme, Beaupré possède trois principaux types de pôles d'emplois lesquels abritent 5 pôles d'emplois distincts:

1. Pôle d'emploi, Type A, correspondant au noyau commercial de proximité installé à l'intersection des boulevards Bélanger et du Beau Pré.
2. Pôle d'emploi, Type B, comprenant :
 - Le pôle institutionnel public de l'hôpital et de la polyvalente (plateau nord) (site 4-B), contigu à l'artère commerciale du boulevard Sainte-Anne (site 4-B);
 - Le pôle communautaire inséré sur la rive droite de la rivière Sainte-Anne-du-Nord, contigu au noyau villageois (site 5-B) ; et,
 - Le terrain AIM à requalifier (site 6-B).
3. Pôle d'emploi, Type C, qui inclut :
 - Le parc industriel qui longe le fleuve entre la rivière Sainte-Anne-du-Nord et la limite ouest de Beaupré le long des rues Industrielle, Louis-Jobin et Sainte-Marguerite (site 4-C).

Outre ces éléments, le pôle touristique du Mont Sainte-Anne représente un pourvoyeur d'emplois important. En fait, le Mont Sainte-Anne constitue actuellement le principal employeur de la ville. Dans le plan d'urbanisme, l'avenue Royale correspondant au noyau villageois est considérée comme un pôle d'emploi de type A³ axé sur les commerces de service à rayonnement local ou à vocation touristique. Le Plan des affectations du sol illustre la délimitation du noyau villageois (habitat fondateur).

13.4.1 Réhabilitation des fonctions économiques du terrain AIM

La réhabilitation des fonctions économiques du terrain AIM constitue une pièce maîtresse de la stratégie de développement économique non seulement de Beaupré, mais de l'ensemble de la Côte. Les potentiels de mise en valeur de ce terrain stratégiquement situé, desservi par les services municipaux, par une ligne ferroviaire, à proximité du noyau villageois, du fleuve et de la ville de Québec, sont importants.

Beaupré a entrepris des démarches pour se porter acquéreur du terrain. Tel que mentionné auparavant, le plan d'urbanisme accorde une affectation « *Aire de planification particulière* » au site pour assurer son développement selon une vision d'ensemble capable de réunir des conditions optimales pour sa mise en valeur. Les principaux objectifs de développement retenus sont en droite ligne avec le SADD et les attentes de Beaupré :

- Créer un Pôle moteur et structurant d'activités économiques;
- Le garder accessible par les transports routier, ferroviaire, collectif et actif;

³ Le SADD n'identifie pas un pôle d'emploi de type A le long de l'avenue Royale à Beaupré, mais le plan d'urbanisme, de par la nature de l'artère, les usages présents et son histoire, lui accorde cette dénomination en accord avec la définition du SADD.

- Viser une concentration d'établissements industriels⁴ de petit à moyen gabarit (10 000 m² de superficie maximale de bâtiments)⁵ incluant un certain pourcentage de fonctions subsidiaires nichées en amont ou aval des chaînes de valeur (recherche, administration, service);
- Assurer le décloisonnement du site et une accessibilité améliorée avec de meilleurs liens routiers avec le boulevard Sainte-Anne, le noyau villageois et la rive ouest de la rivière Sainte-Anne-du-Nord;
- Intégrer pour son développement une approche d'urbanisation favorable à l'environnement et à un milieu habité visant une occupation permanente du site (terrain contaminé, gestion de l'eau de ruissellement à la source, ratio minimal de verdure et d'aire naturelle de conservation, protection des panoramas d'intérêt, lien vert et récréatif, accès public au fleuve, etc..).

L'adoption d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) ou d'une réglementation sur les Projets particuliers de construction, de modification, d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) figure parmi les outils que la Ville envisage pour orienter et encadrer le développement et l'aménagement du terrain.

13.4.2 Approfondissement du maillage local des filières

Ce champ d'intervention veut approfondir les potentiels économiques des établissements présents dans les pôles d'emplois de type A, B ou C. Une approche stratégique misant sur le développement transversal des filières économiques présentes à Beauré, sur la Côte et, plus largement, dans la région métropolitaine, sera approfondie avec les acteurs du milieu et les partenaires de la Ville (CLD, MRC, chambre de commerce, etc..) de façon à augmenter les retombées dans le milieu, notamment en termes d'emploi.

Parc industriel (4-C)

Dans la foulée de la réhabilitation du terrain AIM, l'intensification des activités économiques dans le parc industriel de Beauré est importante pour l'avenir économique de la municipalité. Le parc industriel se voit attribuer une affectation « *Industrielle* » dans le Plan des affectations du plan d'urbanisme qui confirme la vocation du site. La Ville de Beauré est actuellement propriétaire de la majorité des terrains du parc, ce qui aide à valoriser le site selon une vision d'ensemble.

Actuellement, l'occupation au sol des établissements existants dans le parc est relativement faible, plusieurs espaces demeurent vacants. Les entreprises présentes (entrepasage, excavation, etc..) occupent de grands espaces sans pour autant générer un grand nombre d'emplois. Une diversification des entreprises et une densification du bâti industriel seraient profitables à court terme. Le SADD permet dans ce type de pôle d'emploi une superficie maximale de plancher pouvant atteindre 15 000 m² dans des établissements affiliés à l'industrie légère ou lourde, la construction, l'entrepasage ou des commerces générant des contraintes. La voie ferrée qui passe sur le site constitue un avantage concurrentiel à souligner.

⁴ Un établissement industriel est pris au sens défini dans l'étude « *Stratégie de requalification de l'ancien site de l'usine ABITIBI BOWATER* », GROUPE IBI-DAA, 2012 :

« *Tout emploi manufacturier, de service, de R&D ou de bureau dont la finalité est la production et la mise en marché d'un bien ou d'un service à valeur ajoutée importante* ».

⁵ Ce seuil donné dans le SADD pourrait être ajusté en fonction des projets de développement soumis.

Dans le cadre du démarchage à approfondir, il y aurait lieu de faire valoir les avantages du site à l'échelle de la région métropolitaine pour attirer des entreprises de 2e et 3e transformations dans des filières ciblées (créneau régional). Une stratégie de mise en valeur du parc industriel misant sur :

- Une image dynamique de la centralité régionale de Beaupré comme pôle industriel et récréotouristique de la région métropolitaine à proximité de Québec;
- Un entrepreneuriat d'origine couplé à un partenariat intermunicipal;
- Un plan marketing articulé diffusant les forces de Beaupré et de la Côte pour l'industrie de la transformation;
- L'implication proactive de partenaires du milieu et des municipalités périphériques;
- Quelques créneaux accessibles prometteurs, au carrefour de ceux de Québec et de la région de Charlevoix (agroalimentaire, santé-récréotourisme, produit spécialisé du bois et de construction, technologie de l'environnement, etc.);
- Une association intégrée des filières respectives (production, services) des créneaux industriels, institutionnels et récréotouristiques moteurs de Beaupré.

Pour appuyer ce repositionnement, une amélioration du paysage urbain du parc industriel sera nécessaire en misant sur les forces du lieu comme la proximité du fleuve et les panoramas d'intérêt. Un travail d'embellissement urbain (rue, paysage, plantation) sera entrepris pour accroître son attractivité et constituer une vitrine industrielle de facture urbaine qui soit à la mesure du positionnement de Beaupré sur la Côte. Les entreprises seront également invitées à améliorer la façade avant des établissements et à un embellissement paysager des cours avant et latérales. Des liens de transport actif avec le noyau villageois seront créés (trottoir, sentier) pour développer l'échelle de proximité entre le lieu d'emploi et ce dernier. Ces liens devront relier notamment les projets de parc prévus par la CMQ sur les rives est et ouest de la rivière Sainte-Anne-du-Nord.

Pôles institutionnels (4-B)

Les pôles institutionnels (éducation, santé, établissement communautaire) représentent une valeur ajoutée qui renforce le positionnement de centralité de Beaupré. Ils constituent des pôles d'emplois importants dans le milieu.

L'attribution aux pôles institutionnels d'une affectation « *Publique* » dans le plan d'urbanisme veut consolider et pérenniser la fonction communautaire dominante tout en favorisant leur développement. Dans cet esprit, la Ville entend examiner les possibilités de développement de la vocation de ces pôles notamment :

- En recherchant un renforcement de la densité d'occupation des usages et du bâti institutionnels;
- En associant, à même le site ou dans la municipalité, des entreprises associées en amont ou aval dans la délivrance des services dispensés (mixité institutionnelle);
- En approfondissant le mariage entre les fonctions institutionnelles et résidentielles à même le site ou dans la périphérie des pôles institutionnels.

La recherche d'une mixité dans ces pôles se fera en assurant une cohabitation harmonieuse et complémentaire entre les occupations du sol en considérant la sensibilité des usages présents. Des mesures d'atténuation à cet effet (espace tampon au besoin, architecture, circulation, etc..) seront, le cas échéant, demandées aux promoteurs. De plus, conformément aux exigences du SADD, des facilités encourageant les déplacements actifs (vélo, marche) sur les sites, connectées avec les réseaux périphériques, seront exigées.

13.4.2.1 Aménagement durable des lieux d'emploi (SADD)

Afin de favoriser un aménagement durable des lieux d'emploi et d'atténuer l'impact environnemental de l'empreinte au sol des bâtiments de plus de 4 000 m², le SADD requiert que les entreprises mettent en place, au choix, au moins deux mesures parmi les suivantes, dont:

- Une gestion environnementale des eaux de pluie :
 - ✓ La promotion de pratiques de gestion optimale de l'eau de pluie comme l'introduction d'aires de rétention et d'infiltration des eaux de ruissellement des surfaces imperméables des stationnements, l'utilisation de bande filtrante ou d'un pavage perméable, etc.
 - ✓ La récupération des eaux de pluie (ex. baril de pluie) à des fins d'utilisation domestique (ex : arrosage des aménagements).
- Une efficacité énergétique du bâti :
 - ✓ La végétalisation des toits des bâtiments.
- L'écomobilité :
 - ✓ La promotion du transport collectif et actif (piéton, vélo) chez les employés et les utilisateurs à l'aide d'accommodations pertinentes (lien actif avec le réseau public, aménagement piétonnier, etc.).

Toute nouvelle construction ou agrandissement de lieux d'emploi existant à proximité d'usages considérés sensibles (résidentiel, récréatif) susceptible d'entraîner des conflits ou de dégrader la qualité du milieu devra faire l'objet de mesures d'atténuation conséquentes avec les impacts rencontrés. La réglementation d'urbanisme déterminera des distances séparatrices ou d'autres mesures de mitigation à cet égard. De plus, la protection des panoramas visuels d'intérêt sur le fleuve et la qualité du bâti seront encadrées par le biais d'objectifs et de critères pertinents précisés dans une réglementation sur le PIIA applicable.

Pôle d'emploi de type A

Le pôle d'emploi, Type A, est voué principalement à des commerces et des services de proximité ou à vocation touristique. Préférentiellement, il est desservi par le réseau de transport collectif et connecté à l'infrastructure de transport actif. Les aménagements favorisent une convivialité rehaussée des lieux axée sur des déplacements piétonniers et cyclistes sécuritaires, notamment à partir des espaces de stationnement. La superficie maximale au sol des bâtiments est limitée à 4 000 m². L'implantation des installations commerciales, le bâti et la cohabitation harmonieuse avec les aires résidentielles adjacentes doivent respecter le cadre réglementaire normatif et également les critères et objectifs recherchés à ces égards intégrés à un règlement sur le PIIA (ex. zone tampon). La protection du bâti d'intérêt et du paysage fait partie des enjeux considérés par le PIIA.

Quant à l'avenue Royale, la valorisation de la vocation et des possibilités de ce pôle d'emploi est une préoccupation de la Ville. La requalification de cette artère, abordée précédemment, s'avère l'approche préconisée pour revitaliser tant ses potentiels économiques que communautaires. En bout de ligne, la réhabilitation de la rue principale avec son caractère fondateur axé sur une mixité d'usages compatibles (commerce de proximité/logement/institution locale et régionale, tourisme) jumelée avec son réaménagement et la requalification du terrain AIM devraient, entraîner une croissance des activités économiques et de l'emploi (commerces et services) dans le noyau villageois.

La réglementation d'urbanisme devra prévoir les dispositions permettant et encadrant la mixité souhaitée sur rue notamment l'usage mixte d'un même bâtiment principal (commerce au rez-de-chaussée/logement à l'étage) ou sur des lots voisins, des usages de commerce et service, fabrication artisanale, tourisme, compatibles avec du résidentiel, un stationnement sur rue et dans des îlots collectifs en cour latérale ou arrière, une marge de recul avant réduite pour favoriser l'interaction entre le bâtiment et la rue (espace semi-privée), des bâtiments de 2 à 3 étages⁶, etc. De plus, la réglementation sur le PIIA intégrera des mesures visant à assurer une intégration harmonieuse du bâti et des aménagements et une protection des éléments d'intérêts (patrimoine, paysage, etc.).

13.4.3 Consolidation de la fonction commerciale de Beaupré

La consolidation de la fonction commerciale s'avère un autre élément que Beaupré entend utiliser pour mousser sa vitalité économique. Cette fonction est représentée par les commerces présents principalement sur le boulevard Sainte-Anne et dans l'environnement du Mont Sainte-Anne ainsi que, dans une moindre mesure et de différente façon, sur l'avenue Royale. Considérant l'importance relative diminuée des activités industrielles, les commerces et services cumulent en 2014 60 % des emplois existants de Beaupré,

Les services dominent la vie commerciale de Beaupré et la saisonnalité exerce une influence prépondérante sur le nombre d'emplois qu'ils génèrent. Les activités récréotouristiques du Mont Sainte-Anne génèrent une activité commerciale dominante. À l'opposé, l'avenue Royale voit son importance commerciale diminuée d'année en année. Dans l'ensemble, les activités commerciales à Beaupré stagnent.

La fonction commerciale rencontre des défis de positionnement exacerbés par différents facteurs comme la proximité de Québec, le manque de visibilité, la morphologie défavorable du boulevard Sainte-Anne, le manque de stratégie d'ensemble, etc.. Son développement ne pourra s'exprimer qu'avec la revitalisation des différents créneaux de Beaupré dont :

- La mise en valeur des produits et services récréotouristiques du Mont Sainte-Anne;
- La consolidation des commerces et des services aux résidents et visiteurs saisonniers sur le boulevard Sainte-Anne;
- Le repositionnement des commerces et services de l'avenue Royale axé sur une relation de proximité avec la population et les touristes liés au parcours fondateur, l'accès au fleuve et à la rivière Sainte-Anne-du-Nord et le transit vers Cap-Tourmente; et;
- Le renforcement de la fonction industrielle pour être en mesure d'appuyer l'armature commerciale de Beaupré.

Cette stratégie nécessitera également des mesures d'aménagement et de positionnement (présentées dans un chapitre précédent) des artères commerciales (Sainte-Anne, Royale) qui mettent en évidence leur côté distinctif pour attirer les touristes et les résidents du plateau nord de Beaupré.

⁶ Le nombre d'étages pourrait être supérieur si des mesures d'intégration et d'harmonisation avec le caractère villageois démontraient la qualité du projet et la valeur ajoutée à la vitalité du noyau villageois.

13.5 Récréation et récréotourisme

Considérant l'environnement touristique de Beaupré;
Considérant la présence d'un pôle récréotouristique d'intérêt national;
Considérant les retombées du plein air et des sports à Beaupré.

La cinquième orientation mise sur le développement, la consolidation et l'intégration accrue du récréotourisme, de la récréation et des sports tant dans le milieu habité que dans la vie économique de Beaupré.:

« Consolider, diversifier et intégrer davantage la récréation, le sport et le récréotourisme comme « empreinte territoriale et sociale » de la communauté. »

Champs d'intervention :

- Développement du pôle récréotouristique du Mont Sainte-Anne;
- Consolidation et maillage du corridor récréatif vert avec les installations récréatives et les quartiers;
- Développement des équipements sportifs.

13.5.1 Développement du Pôle récréotouristique du Mont Sainte-Anne

Le plan d'urbanisme identifie la Station du Mont-Sainte-Anne (pied de la montagne), le Grand Vallon et la partie nord de la vallée de la rivière Jean-Larose par une affectation « *Récréation intensive de type 1* », le secteur des pentes de ski par une affectation « *Récréation intensive de type 2* » tandis que sur le versant nord de la montagne, au nord du corridor de l'emprise de transport électrique, une affectation « *Récréation extensive* » est désignée. Ces affectations confirment la vocation récréative et touristique de ces lieux en fonction des niveaux d'intensité d'utilisation et d'aménagement. La Station du mont Sainte-Anne constitue un produit d'appel majeur au niveau récréotouristique.

Des projets sont actuellement dans les cartons pour redynamiser les activités récréotouristiques au Mont Sainte-Anne et appuyer le développement économique de Beaupré, dont :

- La construction d'un parc aquatique intérieur au pied du Mont Sainte-Anne;
- La transformation du Centre des congrès en Centre de congrès en villégiature; et,
- Tout projet visant au renouvellement de l'offre de produits et services reliés à la récréation et au développement d'une station 4 saisons.

Ces projets visent à consolider l'hébergement commercial du Mont Sainte-Anne et l'achalandage touristique de la station. Le plan d'urbanisme prévoit dans ce secteur la mise en place d'une réglementation d'urbanisme favorisant la réalisation du projet tout en considérant une intégration optimale des constructions dans le paysage de villégiature et de la station de ski. Une réglementation sur le PIIA sera adoptée identifiant les critères qui seront à respecter avec les nouvelles implantations et les aménagements. L'architecture, l'intégration paysagère, la couverture boisée minimale, la circulation, les aires de stationnement seront notamment abordées pour assurer une intégration optimale des projets dans leur milieu.

13.5.1.1 Conversion d'un espace récréatif à une fin résidentielle

Les développements résidentiels hors du périmètre d'urbanisation ne seront pas autorisés sauf dans l'affectation *Récréation intensive de type 1*, et ce, aux conditions prévues spécifiquement pour la conversion d'un espace récréatif à une fin résidentielle telles que présentées ci-dessous.

A Village au pied de la montagne

- Le projet devra être lié à l'activité récréative et contribuer à son attractivité ;
- Tout projet devra être élaboré dans le cadre d'un projet intégré (plan d'ensemble), aucun développement ponctuel n'y étant autorisé ;
- Les services d'aqueduc et d'égout devront être établis sur la rue en bordure de laquelle les constructions sont projetées;
- La municipalité devra prioriser l'utilisation des espaces artificialisés ou déjà viabilisés (requalification de bâtiments, stationnement, friche, etc.).
- Une densité résidentielle nette minimale et maximale déterminée dans le plan d'urbanisme (dans le chapitre «*Densité d'occupation du sol*») afin de créer des milieux dynamiques et animés à l'image d'un village au pied de la montagne.

B Développement en milieu naturel ou boisé

Étant donné l'environnement naturel et boisé des terrains concernés par cette disposition, les dispositions suivantes devront être appliquées:

- Un objectif de densité résidentielle déterminé dans ce plan d'urbanisme (chapitre sur la densité d'occupation du sol) sera requis, afin de donner un caractère urbain de qualité aux milieux habités.
Une densité résidentielle nette maximale de 50 log\ha sera exigée;
- Afin de participer à l'intégration du projet, un minimum de 25 % de la portion du site faisant l'objet de la conversion devra être préservé à l'état naturel. Les espaces naturels à conserver devront être situés à même la portion de terrain qui fait l'objet du changement de vocation.
 - Aux fins du calcul des espaces naturels à préserver, seront considérées toutes les surfaces maintenues à l'état naturel ou renaturalisées, y compris les cours d'eau, les milieux humides, les fortes pentes ainsi que les aires de protection autour de ceux-ci. Ces espaces peuvent faire l'objet d'un aménagement léger qui permet le maintien du couvert forestier. Sont exclues du calcul des espaces naturels les portions d'un terrain occupé par un plan d'eau, ou celles fortement aménagées, telles que les platebandes, les espaces gazonnés sans couvert forestier ou les jardins.

Lotissement durable

Les développements urbains autorisés dans l'affectation du sol «*Récréation intensive de type 1*» devront respecter les dispositions suivantes.

- Tout projet d'ensemble ou intégré de développement résidentiel de plus de 5 logements situé hors du périmètre d'urbanisation sera assujéti au dépôt d'un plan d'ensemble qui reprend les objectifs et les principes d'un lotissement durable.

Les objectifs et les critères généraux de lotissement durable devant être appliqués à ce type de développement sont les suivants :

Objectifs de lotissement durable

- Viser une harmonie entre l'espace voué à la conservation et le développement résidentiel.

- Protéger les milieux sensibles.
- Préserver le couvert végétal et forestier existant ainsi que les paysages naturels.
- Respecter la densité de logements prescrite tout en maintenant le cadre naturel du lieu.
- Limiter l'impact du réseau routier sur les milieux naturels.
- Préserver la qualité de l'eau de surface et de l'eau souterraine.

Critères d'aménagement

- Les milieux sensibles et à forte valeur écologique sont retirés de l'espace à subdiviser. L'espace non subdivisé peut être transformé en parcs, espaces publics, sentiers ou simplement laissé à l'état naturel.
- Les principes de la gestion durable des eaux de pluie (gestion à la source) sont utilisés.

13.5.2 Consolidation et maillage du corridor récréatif vert

L'accès à des équipements récréatifs et sportifs de qualité figure souvent parmi les avantages cités par les familles pour évaluer le niveau de qualité de vie d'un lieu de résidence. Cette accessibilité réfère tant à leur disponibilité sur le territoire que leur présence physique dans un rayon de proximité.

Dans cet esprit, le plan d'urbanisme met en place une affectation « *Publique* » pour les pôles institutionnels où prennent place des fonctions récréatives et sportives comme l'école secondaire Mont Sainte-Anne et le plateau sportif municipal logé dans un méandre de la rivière Sainte-Anne-du-Nord, près du noyau villageois. Cette affectation confirme la vocation récréative publique de ces installations garantissant leur pérennité et leur accès à toute la population.

Ces pôles sont situés dans les milieux habités centraux de Beaupré, accessibles par les réseaux de circulation. Néanmoins, Beaupré entend améliorer leur accessibilité physique avec la consolidation du corridor récréatif vert qui rejoindra l'ensemble des milieux habités et reliera, en priorité, les ensembles institutionnels éducatifs, récréatifs et sportifs et les pôles d'activités commerciales dans la ville. Ce corridor, constitué des sentiers multifonctionnels cyclables et pédestres existants et à venir, comme autant de liens récréatifs, permettra de rejoindre les figures paysagères et les espaces récréatifs structurants situés en milieu urbanisé ou aménagés en bordure du fleuve Saint-Laurent, des rivières Sainte-Anne-du-Nord et Jean-Larose et au mont Sainte-Anne. Ce maillage bonifié des liens aidera à consolider et à faire rayonner la vocation récréotouristique de Beaupré dans l'ensemble des milieux habités de la ville, renforçant son positionnement d'appel.

Parmi les liens récréatifs qui seront complétés pour boucler le réseau, le sentier le long de la rivière Sainte-Anne-du-Nord avec la passerelle qui le connectera au Mont Sainte-Anne et au plateau urbain nord de la ville ainsi que les projets de parc de la CMQ à l'embouchure de la rivière, sur l'Île Labranche et sur la rive droite, figurent parmi les priorités.

13.5.3 Développement des équipements sportifs

Le développement des équipements sportifs cadre avec le positionnement de Beaupré axé sur le plein air, les sports et la santé pour les familles. Outre les projets de la Station du Mont Sainte-Anne, des projets d'amélioration de la capacité d'accueil des installations sportives sont à l'étude dans la ville pour renforcer ce positionnement, notamment :

- La construction du Centre sportif de Beaugré (Plateau sportif);
- L'agrandissement d'une seconde glace à l'aréna;
- La signature d'un bail emphytéotique avec la Commission scolaire des Premières-Seigneuries pour l'aménagement et l'utilisation du terrain de soccer extérieur.

Les installations du Mont Sainte-Anne, incluant le projet de parc aquatique, dominent le positionnement récréatif de Beaugré. Avec ces autres projets et les installations de la polyvalente, l'accès des familles de Beaugré et de la Côte à des équipements sportifs dans un rayon de proximité sera renforcé. Les projets de parcs riverains à l'embouchure de la rivière Sainte-Anne-du-Nord en bordure du fleuve, parrainés par la CMQ, figurent également dans les initiatives qui augmenteront l'accès à des équipements récréatifs et plein air.

13.6 Environnement et bien-être de la population

Considérant l'existence de zones de vulnérabilité environnementale sur le territoire;
Considérant la présence d'attrait naturel structurant sensible de la Côte;
Considérant les valeurs associées aux installations de santé et d'éducation à Beaugré.

La sixième orientation intègre les préoccupations liées à l'environnement, la sécurité et le bien-être des résidents.

« Protéger et valoriser l'environnement, la sécurité et le bien-être de la population en accord avec les potentiels du territoire. »

Champs d'intervention :

- Protection et mise en valeur des attraits naturels sensibles (fleuve, rivière, Mont Sainte-Anne, milieu humide);
- Prise en compte des risques reliés aux contraintes naturelles et anthropiques;
- Création de quartier habité verdoyant connecté au corridor récréatif vert.

Cette orientation poursuit des objectifs de protection et d'amélioration de la qualité de vie incluant des mesures favorables à la santé de la population et à la pérennité des biens matériels.

13.6.1 Protection et valorisation des attraits naturels sensibles

Avec le positionnement de Beaugré, la protection des attraits naturels sensibles s'avère prioritaire pour assurer la pérennité des paysages typiques et des figures marquantes distinctives non seulement de la ville, mais aussi de la Côte et de la région métropolitaine (Mont Sainte-Anne, fleuve Saint-Laurent, rivières Sainte-Anne-du-Nord et Jean-Larose).

Le plan d'urbanisme attribue des affectations du sol à ces éléments d'intérêt qui confirment leur vocation et assurent leur protection. L'affectation « *Conservation* » préserve le littoral du fleuve et l'estuaire de la rivière Sainte-Anne-du-Nord, dont l'Île Labranche, tout en permettant des activités récréatives extensives respectueuses de leur vocation (aire de conservation, habitat faunique), sans impact nuisible et permanent sur le milieu. Pour le Mont Sainte-Anne et ses environs, les affectations récréatives assurent des utilisations conformes à leur vocation récréotouristique et encadrent l'intégration de la vocation résidentielle.

La protection des rives, du littoral et des plaines inondables des cours d'eau, conformément aux dispositions du SADD, est régie par la réglementation d'urbanisme qui détermine une largeur de bande de protection riveraine (10 ou 15 mètres) encadrant les utilisations et les implantations humaines. Dans le bassin versant de la prise d'eau potable de la Ville de Beaupré située sur la rivière Sainte-Anne-du-Nord, les dispositions réglementaires intégrées dans la réglementation d'urbanisme de Beaupré, conformément au SADD (chapitre 5.6), détermine une bande riveraine de protection minimale de 20 mètres de large.

Les milieux humides identifiés au plan des affectations du sol font également l'objet d'une protection par le biais du SADD et de l'application de l'article 22 de la Loi sur la qualité de l'environnement du Québec (demande de certificat d'autorisation). Conformément au SADD, les interventions dans un milieu humide ayant 500 m² et plus de superficies, avec ou non un lien hydrologique de surface, doivent faire l'objet d'une évaluation par un règlement sur *le Plan d'aménagement d'ensemble* (PAE) inclus dans la réglementation d'urbanisme de Beaupré. De plus, des dispositions normatives présentées dans ladite réglementation définissent les distances d'éloignement des constructions et bâtiments par rapport à la limite extérieure d'un milieu humide. Les définitions de ces notions sont présentées dans le chapitre portant sur la terminologie du règlement de zonage.

13.6.2 Contraintes naturelles et anthropiques

13.6.2.1 Contraintes naturelles

Les contraintes naturelles comprennent les zones inondables, les terrains de pente forte et ceux exposés à des risques de mouvement de terrain. L'objectif recherché par la Ville de Beaupré est de réduire les risques pour la santé humaine et l'environnement et assurer la pérennité des biens matériels exposés à ces éléments naturels sensibles.

Pour les zones inondables reconnues de la rivière Sainte-Anne-du-Nord et du fleuve, les dispositions du SADD visant l'utilisation et les ouvrages dans des plaines inondables sont reprises dans la réglementation d'urbanisme de Beaupré. Les cas d'exception et la question des droits acquis dans l'application des dispositions normatives entourant les contraintes naturelles sont également traités dans la réglementation d'urbanisme de Beaupré.

La construction d'une rue (publique ou privée) et d'autres ouvrages (remblai/déblai/abattage d'arbres) prenant place sur des terrains de forte pente et dans leur bande de protection réglementée (haut et bas de talus) s'avère un enjeu important en matière de sécurité de la population et pérennité des biens matériels. Pour de tels cas, la réglementation municipale (zonage, PAE, PIIA) définit le cadre normatif applicable, les objectifs et les critères à rencontrer ainsi que les plans et les documents que le requérant doit déposer avec une demande de permis.

Dans le même esprit, les interventions humaines prévues dans les zones à risque de mouvement de terrain reconnues dans le SADD, telles que cartographiées sur le Plan des affectations du sol, sont également sujettes aux dispositions normatives reprises dans la réglementation de zonage de Beaupré.

13.6.2.2 *Contraintes anthropiques*

L'exercice de certaines activités humaines introduit des nuisances ou des risques sur la sécurité et la qualité de vie de la population, plus particulièrement sur les usages résidentiels, récréatifs et institutionnels plus sensibles aux nuisances produites dans le milieu. Le bruit généré par la circulation routière, la voie ferrée, les terrains contaminés, le dépôt de neiges usées et les usages industriels sources de contraintes (pôle d'emploi de type C) figurent parmi les activités pouvant déprécier la qualité de vie dans leurs environs. Des normes, conformes au SADD, entourant ces usages et ces activités contraignantes font partie de la réglementation d'urbanisme pour assurer une cohabitation harmonieuse des usages sur le territoire et préserver la qualité de vie des résidents.

Bruit routier

Le SADD détermine, à l'intérieur des cotes « *isophones* » calculées par le MTQ (voir Partie 1 « Diagnostic » du plan d'urbanisme) pour les boulevards Sainte-Anne et du Beau Pré, des restrictions normatives (distance d'éloignement) entourant l'exercice des usages résidentiels, institutionnels et récréatifs considérant leur vulnérabilité. Pour le requérant d'une demande de permis pour exercer ce type d'usage dans cette situation, des mesures d'atténuation jugées acceptables peuvent être proposées pour déroger aux normes réglementées afin de faire accepter un projet. Les dispositions normatives et les cas d'exception possibles se retrouvent dans la réglementation de zonage de Beaupré.

Voie ferrée

Beaupré exprime l'objectif d'assurer la pérennité de l'emprise de chemin de fer et de favoriser une plus grande utilisation (publique et commerciale) de cette infrastructure de transport structurant et névralgique pour ses deux pôles d'emploi près du fleuve.

Le SADD prescrit une disposition d'éloignement d'une emprise de voie ferrée pour tout bâtiment principal sensible (résidentiel, institutionnel, récréatif). La Ville de Beaupré, dans le contexte des vocations du pôle d'emplois de type C et de l'*Aire de planification particulière* désignée pour le terrain de l'ancienne usine Bowater, se réserve l'opportunité, conformément au SADD, d'autoriser un projet requérant une distance d'éloignement différente advenant sa nécessité dans le cadre de la mise en valeur du pôle d'emploi et de cette infrastructure de transport. La mise en valeur des potentiels de la voie ferrée à une fin de transport collectif comprenant un « lieu de commutation » dans sa proximité pouvant inclure un stationnement incitatif et des usages subsidiaires pourrait être dans cette situation.

Terrain contaminé

La Ville s'engage à tenir à jour la liste des terrains contaminés présents sur son territoire. Tout projet de développement impliquant un terrain contaminé respectera les objectifs et les procédures prescrites à l'intérieur de la réglementation provinciale afférente à la Loi sur la qualité de l'environnement du Québec visant sa réhabilitation.

Neiges usées/eaux usées/industrie à contraintes

La réglementation d'urbanisme entend prescrire des normes d'éloignement minimal pour tout usage résidentiel, institutionnel, public ou récréatif sensible à des installations générant une nuisance sur la qualité de vie de la population. Réciproquement, tout usage portant des risques

négatifs pour la santé et la sécurité de la population (eau usée, neige usée, industrie lourde, écocentre) devra s'établir à une distance prescrite par la réglementation et prévoir les mesures d'atténuation conséquentes.

Tout usage industriel générant des contraintes environnementales, visuelles et esthétiques significatives (première transformation, industrie lourde) devra s'implanter dans une zone industrielle d'un pôle d'emploi de type C.

13.6.2.3 Bassin versant de prise d'eau potable

Une prise d'eau potable municipale est installée dans la rivière Sainte-Anne-du-Nord non loin de l'embouchure de la rivière Jean-Larose dans ce cours d'eau.

Une prise d'eau comprend un bassin versant qui doit être protégé pour préserver en quantité suffisante et en qualité la source d'alimentation en eau, d'autant plus qu'un barrage hydroélectrique en amont influence son débit et qu'une fraction importante du bassin se localise à l'extérieur du territoire de Beupré.

Le bassin versant de la prise d'eau de Beupré couvre une fraction de la portion nord-est de son territoire. Une grande partie recoupe les aires de récréation intensive 1 et 2 du Mont Sainte-Anne. Ce bassin versant comprend également, à Beupré, des terrains de la réserve d'urbanisation occupant la vallée des rivières Jean-Larose et Sainte-Anne-du-Nord au nord de l'emprise de transport d'énergie hydroélectrique. Une petite portion du bassin versant, située entre cette emprise et la limite est de Beupré, englobe des terrains à vocation résidentielle localisés dans l'*Aire prioritaire d'urbanisation* occupant la rive gauche de la rivière Sainte-Anne-du-Nord.

L'application des dispositions du SADD visant à limiter et encadrer les interventions humaines dans les bassins versants de prises d'eau potable entraîne des effets importants pour l'urbanisation des secteurs concernés par ce bassin. Ces dispositions seront reprises dans la réglementation de zonage et les autres règlements pertinents de Beupré (PAE, PIIA). Notamment, ces dispositions déterminent des normes pour:

- l'éloignement minimal de bâtiments, de constructions et d'ouvrages par rapport à un cours d'eau et à un milieu humide (500 m² et plus);
- les constructions et les ouvrages sur un terrain de forte pente et les bandes de protection régies applicables;
- l'abattage d'arbres et d'arbustes;
- la conservation d'un ratio minimal de surface arbustive ou arborescente sur un terrain bâti en fonction de sa superficie totale (projet immobilier);
- la gestion à la source des eaux de ruissellement dans le cadre de construction de projet immobilier, tel que défini dans le SADD, d'ouvrage ou travaux remaniant 700 m² et plus du sol ou d'aires de stationnement de 150 m² et plus (percolation des surfaces, ouvrage d'infiltration, etc.);
- la construction d'une rue avec système pluvial fermé ou ouvert.

Les limites réelles du bassin versant pourront toutefois, le cas échéant, être validées avec des spécialistes par la Ville advenant la nécessité de devoir les préciser. Dans l'éventualité où Beupré souhaiterait développer le potentiel résidentiel des terrains dans la vallée de la rivière Sainte-Anne-du-Nord, situés en réserve d'urbanisation, le mécanisme d'intervention du SADD pour autoriser un

développement urbain à l'extérieur de l'*Aire prioritaire d'urbanisation* devra être utilisé au préalable de la mise en œuvre des dispositions encadrant l'urbanisation des terrains situés dans le bassin versant de la prise d'eau potable municipale. Pour ce faire, la Ville devra justifier et respecter les conditions prescrites au SADD en la matière.

13.6.3 Création de quartier verdoyant connecté au corridor récréatif vert

La constitution de quartier verdoyant s'avère un postulat stratégique pour le positionnement de Beaupré ainsi que pour la qualité de l'environnement et le bien-être de la population. L'approche préconisée pour atteindre cet objectif prévoit intervenir tant au niveau des espaces urbains existants que dans les nouveaux quartiers. De plus, l'intégration des constituantes du corridor vert récréatif à même les quartiers viendra appuyer la réalisation de quartier verdoyant.

13.6.3.1 Protection du couvert végétal dans les quartiers

Tel que mentionné précédemment, des mesures pour préserver les couverts boisés existants dans les nouveaux développements sont mises en place par la réglementation. L'objectif principal recherché est de constituer des quartiers offrant des qualités paysagères généralement apparentées à un milieu de villégiature (paysage forestier, intimité, quiétude, ambiance nature).

En s'inspirant des dispositions applicables à l'intérieur d'un bassin versant de prise d'eau municipale, la construction de nouvelles habitations sur un terrain boisé devra tendre à maintenir un ratio minimal de surface arbustive et arborescente conservée, édicté en fonction de la superficie totale du terrain, laquelle norme sera définie dans la réglementation de zonage.

Dans le cas des quartiers construits, l'abattage d'arbre existant n'est permis que dans des situations précises définies dans la réglementation afin de protéger la couverture boisée en place. En accord avec les objectifs poursuivis, des efforts d'embellissement des artères collectrices et secondaires de la ville seront entrepris misant sur des plantations d'arbres et d'arbustes dans les emprises publiques créant un effet d'ambiance recherchée et des alignements favorables aux panoramas d'intérêt.

13.6.3.2 Intégration du corridor récréatif vert dans la trame urbaine

Abordée précédemment, la connexion des quartiers habités avec le corridor récréatif vert vise à faire pénétrer des couloirs verts publics dans le tissu urbain habité et à optimiser l'utilisation récréative du corridor récréatif et les déplacements actifs dans la ville.

Pour ce faire, la ville veillera à identifier les lignes de force et les pièces manquantes du réseau vert et les lieux de connexion à prévoir dans les quartiers afin de constituer une matrice récréative et active verte parcourant l'ensemble de la ville. La confection d'un plan directeur des réseaux de déplacement actif, des parcs et espaces verts, proposé dans le plan d'urbanisme, pourra intégrer cet objectif dans sa démarche de réalisation. Par ailleurs, les raccords nécessaires à ce réseau vert directeur devront être ajoutés au fur et à mesure avec les nouveaux quartiers voyant le jour. Cette exigence, inscrite dans la réglementation d'urbanisme, devra être respectée par les promoteurs et validée par les autorités municipales dans le processus d'approbation des projets de développement.

CHAPITRE V AFFECTATIONS DU SOL

Ce chapitre présente plus en détail le cadre de gestion territoriale de la ville afin de rencontrer les objectifs des orientations du plan d'urbanisme. Il aborde notamment le périmètre d'urbanisation régional et ses composantes dans la foulée des exigences du SADD, le développement hors périmètre d'urbanisation ainsi que les affectations du sol et les densités minimales requises d'occupation du sol.

Le territoire municipal couvre une superficie totale de 2692 ha (26,9 km²) en incluant la superficie en eau du fleuve Saint-Laurent, comprise dans les limites de Beaupré, estimée par le MAMROT soit 436 ha⁷. Sa superficie terrestre est de 2256 ha.

14. Cadre de planification territoriale

14.1 Périmètre d'urbanisation régional

Le périmètre d'urbanisation régional (PUR) englobe les zones urbanisées et une réserve d'urbanisation vouée à des développements futurs. Sa superficie totale de **883,11 ha** (8,8 km²) couvre près de 40 % du territoire municipal terrestre.

Le périmètre d'urbanisation régional regroupe deux types d'aires territoriales :

1. L'Aire prioritaire d'urbanisation (APU) d'une superficie de **558,9 ha** (5,6 km²), 63 % du PUR, qui inclut les quartiers bâtis existants ou projetés, qui est vouée en priorité au développement urbain de la municipalité; et,
2. La Réserve d'urbanisation (RU) qui occupe **324,3 ha** (3,2 km²), 37 % du PUR, qui est dédiée à une urbanisation ultérieure sous certaines conditions.

Le périmètre d'urbanisation comprend le Pôle régional (et Pôle métropolitain de type 4), 3 types de pôles d'emplois (A, B et C) incluant 5 lieux d'emplois distincts (hormis le Mont Sainte-Anne, mais incluant le terrain AIM), le noyau villageois (habitat fondateur, pôle d'emploi de type A) et l'axe structurant du boulevard Sainte-Anne. Le reste du cadre de gestion territoriale municipal est situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.

Modification du périmètre d'urbanisation régional

Toute modification du périmètre d'urbanisation régional est assujettie à une modification du SADD. Le périmètre d'urbanisation régional délimité pourra être agrandi suite à la mise en vigueur du plan d'urbanisme en respectant les conditions suivantes définies dans le SADD.

- Le plan et les règlements d'urbanisme de la Ville de Beaupré sont conformes aux dispositions du Schéma d'aménagement;
- L'agrandissement permet de répondre aux orientations et objectifs du Schéma d'aménagement;
- Le calcul de la croissance résidentielle est basé sur des perspectives de croissance établies avec les modèles de l'Institut de la statistique du Québec et d'autres données factuelles à jour en fonction du scénario démographique de référence, et ce, sur un horizon de cinq ans. Les perspectives de croissance peuvent être réévaluées afin de refléter une

⁷ Le MAMROT indique une superficie terrestre de 22,64 km² et une superficie hors tout de 27 km² (site web <http://www.mamrot.gouv.qc.ca/repertoire-des-municipalites/fiche/municipalite/21025/>. consulté le 27 Octobre 2014).

- nouvelle dynamique de croissance ou être appuyées au besoin par toute autre source d'information pertinente;
- L'agrandissement à des fins résidentielles du périmètre d'urbanisation régional devra utiliser, dans le calcul des projections, un ratio équilibré « potentiel de logements par ménage » de 1 logement par ménage (1 log/ménage). La municipalité devra justifier, à partir des orientations du Schéma d'aménagement et des stratégies du Plan métropolitain de la CMQ, le nombre d'hectares supplémentaires souhaités qui accroît la valeur de ce ratio. Toutefois, en aucun cas, ce dernier ne pourra être supérieur à deux logements par ménage (2 log/ménage);
 - L'agrandissement demandé du périmètre d'urbanisation devra aider à rentabiliser les infrastructures (aqueduc, égout pluvial et sanitaire) et les équipements municipaux (loisir, parc) existants et à minimiser les coûts d'investissement, notamment en ce qui a trait à l'approvisionnement en eau potable et au traitement des eaux usées;
 - L'agrandissement respecte le principe du moindre impact sur le milieu agricole, tel que défini à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, notamment lorsque cet agrandissement ne peut être réalisé qu'en zone agricole ou qu'il n'existe pas d'autres options viables évitant l'empiétement en zone agricole.

Territoire agricole

Sur le territoire de la Ville de Beauré, la seule parcelle située en zone agricole permanente protégée occupe 14 hectares. Cette parcelle, située à l'extrémité est de la ville le long de l'avenue Royale, est enclavée entre la voie ferrée, le site d'AIM, le fleuve et la limite territoriale ouest de la municipalité de Saint-Joachim. Son affectation « *Agricole dynamique* » confirme la protection de la pérennité et de la productivité agricole de ces terres. Les distances séparatrices prévues en fonction du type d'élevage, telles que prescrites dans le SADD, sont intégrées dans la réglementation d'urbanisme (zonage).

Par ailleurs, considérant la faible importance relative de la zone agricole à Beauré et sa localisation excentrique, cette affectation ne représente pas un enjeu stratégique pour le développement de l'urbanisation de la ville. Elle renforce plutôt le caractère du noyau villageois et participe à la protection du patrimoine paysager et culturel de Beauré.

14.1.1 Aire prioritaire d'urbanisation

L'*Aire prioritaire d'urbanisation* couvre la plus grande partie de la superficie du périmètre d'urbanisation régional. Elle regroupe les terrains bâtis et ceux qui serviront au développement urbain de Beauré dans l'horizon de réalisation du plan d'urbanisme. Un potentiel de développement d'environ 1457 logements est estimé possible dans cette aire (SADD, 2013). L'aménagement des infrastructures publiques et des voies de circulation, la construction résidentielle et les services à la collectivité y prendront place en priorité. Tout nouveau projet résidentiel prévu dans cette aire devra être raccordé aux services municipaux d'aqueduc et d'égout sanitaire.

L'APU comprend le pôle régional tel que délimité dans le SADD où se retrouvent les pôles d'emplois, incluant le noyau villageois, et l'axe structurant du boulevard Sainte-Anne, ce dernier thème abordé précédemment dans la 2e grande orientation du plan d'urbanisme « Territoire et Communauté »).

14.1.1.1 Pôle régional

Le pôle régional couvre une superficie de **281,7 ha soit 50 %** de celle de l'APU. Il constitue l'aire urbanisée centrale de Beaupré où se concentre la plus grande densité et diversité d'occupation du sol. C'est le lieu privilégié pour l'implantation des équipements à caractère régional (santé, éducation, commerce/service, place d'affaires) en plus de regrouper plusieurs développements résidentiels.

Les principaux objectifs de développement recherchés pour le pôle régional sont de :

- Assurer une intégration rehaussée des lieux d'emploi et la requalification des aires de planification particulière afin de contribuer au rayonnement régional et au développement de Beaupré;
- Améliorer le cadre bâti, le caractère habité et la vitalité des axes routiers structurants:
 - Boulevard Sainte-Anne (route 138);
 - Boulevard du Beau Pré;
 - Avenue Royale.
- Favoriser des développements résidentiels et un tissu urbain habité qui se démarquent par leur qualité de vie à proximité des équipements et des services et connectés à ces derniers;
- Assurer la mise en valeur du patrimoine urbain, bâti et culturel et protéger les points de vue exceptionnels sur le fleuve, l'île d'Orléans et le mont Sainte-Anne.

14.1.1.2 Pôle d'emploi

Les pôles d'emploi (A, B et C), présentés précédemment dans la 4^e grande orientation du plan d'urbanisme « Économie et Vitalité », occupent tous ensemble **100 ha soit 18 %** de l'APU. Les pôles institutionnels et commerciaux (type B) représentent actuellement 75 % de la superficie totale des pôles d'emploi. Le site de l'ancienne usine Bowater (une aire de planification particulière) accapare près de 60 % de la surface totale du pôle d'emploi de type B démontrant son caractère stratégique pour le positionnement et le développement de Beaupré. Le pôle d'emploi de type C, le parc industriel, occupe 22 % de la surface totale des pôles d'emplois. Quant aux pôles d'emploi de type A, incluant le noyau villageois le long de l'avenue Royale, ils comptent pour 13 % de la surface totale des pôles d'emplois.

14.1.2 Réserve d'urbanisation

Le périmètre d'urbanisation régional comprend, avec la *Réserve d'urbanisation*, un bloc de terrains en mesure de répondre dans le futur à une fluctuation de la demande ou à des besoins d'ajustement résultant des contextes changeants. La limite de cette réserve, qui occupe 37 % du périmètre d'urbanisation régional, a été établie par la MRC en fonction des projections de croissance escomptées pour les 10 prochaines années. Un potentiel de plus de 1872 logements est actuellement estimé dans la réserve d'urbanisation (SADD, 2013).

Des mesures encadrent le développement et l'utilisation de la Réserve d'urbanisation, notamment :

- Un développement de type ponctuel est seulement autorisé le long des rues existantes.
- L'ouverture de rues ou la construction d'autres infrastructures est interdite, sauf pour des routes collectrices régionales (sans développement le long de l'axe routier).

Conditions de permutation ou d'intervention

Le SADD définit les conditions de développement des terrains situés dans la Réserve d'urbanisation et les procédures à suivre pour cette éventualité:

- L'intégration d'une Réserve d'urbanisation régionale ou d'une de ses parties à l'Aire prioritaire d'urbanisation par la levée de la restriction relative à son développement sera possible aux conditions suivantes :
Lorsqu'une municipalité a comblé la majorité (70 %, terrain vacant 2012) des espaces vacants constructibles situés dans les secteurs prioritaires d'urbanisation, seuil vérifié au moyen d'un inventaire détaillé, celle-ci peut entreprendre, pour un horizon de planification de 10 ans, une réévaluation de ses besoins en matière d'urbanisation afin d'intégrer, en partie ou en totalité, des réserves d'urbanisation régionales aux secteurs prioritaires d'urbanisation. La MRC autorisera la levée de la restriction relative au développement à la suite d'une justification et sous certaines conditions définies au SADD.
- L'intervention de terrains entre l'Aire prioritaire d'urbanisation et la Réserve d'urbanisation peut trouver différentes origines, dont :
 - ✓ La Réserve d'urbanisation régionale a évolué dans le temps entraînant la nécessité de revoir sa délimitation et celle de l'Aire prioritaire d'urbanisation.
 - ✓ Un ajustement de l'Aire prioritaire et de la Réserve d'urbanisation régionale est requis étant donné que des facteurs environnementaux, financiers ou contextuels ont modifié le caractère développable de l'espace déterminé comme propice au développement.

Cette procédure pourra être utilisée en respectant les conditions suivantes précisées dans le SADD :

- Le plan et les règlements d'urbanisme de la municipalité sont conformes aux dispositions du Schéma d'aménagement et de développement;
- Les espaces intervertis devront être de superficie équivalente;
- L'espace interverti situé dans la Réserve d'urbanisation régionale devra être considéré dans l'offre en espaces disponibles pour la construction et s'avérer propice à la construction dans une perspective à long terme;
- L'espace interverti situé dans la Réserve d'urbanisation régionale devra être en contiguïté avec la trame urbaine existante et s'avérer une option économiquement appropriée pour le développement, comparativement aux autres espaces libres dans le périmètre d'urbanisation;
- Le plan et la réglementation d'urbanisme de la municipalité devront être modifiés afin de mettre à jour les nouvelles affectations du sol et le zonage et interdire le développement des fonctions urbaines dans la réserve d'urbanisation résiduelle reformée après le processus d'intervention, conformément aux dispositions du Schéma d'aménagement.

15. Affectations du sol

L'article 83 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* stipule que le plan d'urbanisme doit définir les **aires d'affectations du sol** et les **densités de son occupation**. Cette attribution permet notamment d'orienter le développement dans la municipalité en indiquant les vocations des différentes parties du territoire et les intensités de l'occupation du sol qui soient conséquentes avec les **grandes orientations d'aménagement** du plan d'urbanisme.

Parmi les aires d'affectations du sol, certaines se localisent à l'intérieur du périmètre d'urbanisation régional alors que d'autres sont situées hors des limites de ce dernier. Le tableau ci-après présente les affectations du sol selon leur vocation et la nature des usages qu'elles permettent.

15.1 Règles d'interprétation des limites d'aire d'affectation

La délimitation des aires d'affectation du sol apparaissant au plan intitulé « Cadre de planification territoriale et aires d'affectations » de l'annexe 1 utilise généralement les limites suivantes:

- la limite du territoire municipal;
- les lignes de lot ou leur prolongement;
- l'axe central ou le prolongement de l'axe central d'une emprise d'une voie publique existante ou projetée;
- l'axe central ou la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau;
- l'axe central ou la limite d'une emprise ou le prolongement d'une ligne de transport d'énergie;
- la limite naturelle d'un élément topographique tel que ravin, colline, rive, etc.;
- la limite d'un bassin versant.

Lorsqu'elles ne correspondent pas à l'une ou l'autre des limites précitées, la délimitation des aires d'affectation peut également correspondre à une bande tampon, précisée par une disposition du règlement de zonage ou identifiée sur la carte.

Les limites des aires d'affectation ne peuvent être interprétées autrement que dans le contexte prévu dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, soit en suivant des règles plus précises permettant d'en adapter ultérieurement les limites ou permettant une meilleure localisation des limites de zones correspondantes du plan de zonage partie intégrante du Règlement de zonage. Seules les délimitations de la zone agricole permanente établie en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., ch. P-41.1) et celles du périmètre d'urbanisation régional déterminées dans le Schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC font exception à cette règle et s'appliquent telles que présentées au présent règlement. »

Tableau 2 Affectations du sol

Type (vocation)	Nature	PUR	Hors PUR
Résidentielle (H)	Habitation d'une densité minimale moyenne de 16 logements à l'hectare	X	
	Dans le pôle régional, habitation d'une densité minimale moyenne de 22 logements à l'hectare	X	
Commerciale (C)	Établissement commercial et service de desserte locale ou régionale, commerce avec entreposage, industrie artisanale	X	
Mixte (M)	Mélange habitation/commerce et service de proximité/institution/artisan (habitat fondateur)	X	
Publique (P)	Service et équipement public/communautaire (centre sportif/institutionnel (école, hôpital)/piste multifonctionnelle, cyclable, pédestre/parc aménagé/espace vert/utilité publique (emprise de transport, LTE, ou d'énergie)	X	X
Récréation extensive (RE)	Espace voué à des activités plein air sans équipement lourd et sans modification majeure des milieux naturels tels que randonnée pédestre, ski de randonnée, raquette, vélo, observation panoramique, camping rustique, pique-nique		X
Récréation intensive 1 (RI1)	Espace sportif ou récréatif supportant un volume d'utilisation soutenu ou élevé où l'aspect naturel ou initial du terrain est considérablement modifié. Cette affectation peut permettre des usages résidentiels sous forme de plan d'ensemble (conversion résidentielle) et des usages commerciaux et de services		X
Récréation intensive 2 (RI2)	Espace récréatif voué à la mise en valeur intensive d'attraits patrimoniaux et naturels, à la randonnée, à l'observation et à des activités sportives ou ludiques, mais excluant des usages résidentiels		X
Industrielle (I)	Industrie légère à lourde, pouvant entraîner des nuisances sur le milieu habité, incluant entreposage commercial	X	
Aire de planification particulière (APP)	Aire de requalification urbaine ou paysagère avec des vocations et des aménagements précisés dans le plan ou des règlements d'urbanisme	X	
Agricole dynamique (AD)	Agriculture de type dynamique avec ou sans élevage, Acériculture, Agrotourisme, Agroalimentaire		X
Conservation (CO)	Protection de l'intégrité des habitats naturels et de la biodiversité	X	X

Le tableau des superficies des composantes territoriales et des affectations du sol inséré ci-après montre la grande importance relative des affectations du sol vouées à la récréation et à l'habitation, lesquelles représentent respectivement près de 60 % et 30 % de la superficie terrestre totale de Beaupré. La grande importance relative de l'affectation du sol « *Conservation* » concerne en grande partie des surfaces en eau du littoral du fleuve qui ont moins d'impact sur l'utilisation du territoire terrestre municipal.

Les affectations relatives à la récréation (intensive et extensive) couvrent la moitié du territoire de Beaupré, toute la partie nord située à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, dénotant l'importance de cette vocation pour la ville. L'affectation résidentielle occupe le quart du territoire global et près de 75 % du périmètre d'urbanisation.

Le tableau suivant résume les superficies des composantes territoriales et des affectations du sol.

**Tableau 3 Territoire et affectations du sol,
Résumé des superficies et importance relative**

Cadre de planification	Topologique au lotissement	Superficie (ha)	Importance relative
Territoire urbanisé			
Périmètre d'urbanisation régional (PUR)	non	883,11	
Réserve d'urbanisation (RU)	non	324,26	
Aire prioritaire d'urbanisation (APU)	non	558,86	
Pôle régional	non	281,69	
Lieu d'emploi (Type A) ¹	non	12,90	
Lieu d'emploi (Type B)	non	67,80	
Lieu d'emploi (Type C)	non	19,75	
Noyau villageois	oui	16,31	
Affectations du sol			%
Agricole dynamique	oui	29,45	1%
Aire de planification particulière	oui	37,69	1%
Commerciale	oui	23,07	1%
Conservation	oui	452,66	17%
Industrielle	oui	22,63	1%
Mixte	oui	10,49	0%
Publique	oui	138,33	5%
Récréation extensive	oui	129,41	5%
Récréation intensive 1	oui	296,75	11%
Récréation intensive 2	oui	899,46	33%
Résidentielle	oui	652,29	24%

Note 1: Inclut la superficie du noyau villageois en bordure de l'avenue Royale (10, 49 ha) et celle à l'intersection Bélanger/du Beau Pré (2,4 ha).

La superficie terrestre totale de Beaupré est de 2256 ha.

15.2 Densité d'occupation du sol

L'intensité de l'occupation du sol est régie par les affectations du sol accordées et la densité d'occupation du sol recherchée. Ces paramètres aident à optimiser l'occupation du sol et à rentabiliser les services publics.

Pour les occupations résidentielles, le critère de densité généralement utilisé est le nombre de logements à l'hectare (log/ha). Pour la vocation commerciale, la densité d'occupation du terrain utilise l'empreinte au sol du bâtiment⁸ exprimé en mètre carré (m²) ou la superficie maximale des

⁸ Dans la réglementation d'urbanisme, la densité d'occupation d'un terrain peut s'exprimer notamment par la proportion du terrain pouvant être occupée par une construction ou un usage (proportion d'occupation du sol, POS) ou le rapport entre la superficie du terrain et celle du bâtiment au sol (coefficient d'occupation du sol, COS).

bâtiments permise sur un terrain. Le tableau suivant présente les densités minimales d'occupation du sol que les projets de développement doivent rencontrer.

Tableau 4 Densité d'occupation du sol

Cadre de planification	Affectation	Densité minimale moyenne
PUR ⁽¹⁾		
Pôle régional	Résidentiel densité moyenne à élevée	22 log/ha
Hors pôle régional	Résidentiel basse densité	16 log/ha
Réserve d'urbanisation	Résidentiel basse densité	16 log/ha
Axe structurant	Résidentiel densité moyenne à élevée	22 log/ha
Lieu d'emploi	Type C	15 000 m ² ⁽³⁾
	Type B	10 000 m ² ⁽³⁾
	Type A	4 000 m ² ⁽³⁾
		Densité
Hors PUR		
<u>Récréation intensive Type 1 (conversion)</u>		
- <i>Milieu développé</i>		
	Village au pied de la montagne	10 log/ha minimale, 150 log/ha maximale
- <i>Milieu naturel</i>		
	Projet d'ensemble résidentiel préservant 25 % et plus de milieux naturels (desservi)	10 log/ha ⁽²⁾ minimale, 50 log/ha maximale,
<u>Agricole dynamique</u>		2 log/ha maximale

Note 1 : PUR : Périmètre d'urbanisation régional

Note 2 : Le calcul de la densité considère uniquement le terrain viabilisé.

Note 3 : Superficie maximale des bâtiments : La réglementation d'urbanisme peut prévoir une plus grande superficie si le contexte le justifie.

La réglementation d'urbanisme édicte des dispositions normatives précises quant à l'occupation du sol, à la hauteur, aux types de bâtiments autorisés ou encore aux dimensions de lots, qui influencent la densité d'occupation des terrains.

15.2.1 Compatibilité des usages

Le tableau de compatibilité des usages par aire d'affectation indique quels sont les **groupes d'usages compatibles** dans les aires d'affectation en vertu du cadre de gestion territoriale et les affectations du sol. Ce tableau guidera la municipalité dans l'élaboration des **règlements d'urbanisme** et pour l'élaboration des projets d'aménagement ou de développement sur le territoire. Le tableau est inséré en annexe.

La description des usages utilisés dans le tableau de compatibilité des usages par affectation est intégrée en annexe du présent document.

16. Annexe 1 Paysage culturel : Cadre d'intervention (SADD, 2013)

Le paysage rural agricole ou forestier	Le paysage villageois	Le paysage de villégiature
Tissu urbain		
Linéaire et diffus encadré par les champs ou les boisés.	Tissu spontané avant tout linéaire, développé le long du parcours mère de l'avenue Royale, en continuité des institutions publiques (école, église, mairie, etc.).	
Tracé routier		
Parcours sinueux de l'avenue Royale, dont certaines sections du tracé constituent des séquences rurales exceptionnelles.	Plutôt rectiligne et cartésien. Parcours de raccordement vers les espaces publics. Présence d'un trottoir ou de voies cyclables en rive de la voie publique.	Tracé routier sinueux épousant la topographie
Parcellaire		
Parcelles de forte dimension permettant d'y tenir des activités forestières. Le maintien des largeurs de lot d'origine permet d'éviter la déstructuration du territoire. Terres agricoles en friche ou en transformation. Parcelles souvent majoritairement boisées.	Petites parcelles rectangulaires établies selon la fonction du lieu (résidentielle, commerciale, institutionnelle).	Parcellaire aux dimensions et aux formes variables selon l'activité résidentielle ou de villégiature
Implantation du bâti		
Type rural en retrait. Lignes faîtières de toitures parallèles au parcours public. Certains secteurs présentent plutôt un alignement perpendiculaire au parcellaire d'origine en présence d'une route de contournement ou qui a dévié de sa trajectoire d'origine. visuelle intéressante. En milieu forestier, l'alignement correspond parfois à une percée visuelle intéressante	Type urbain, semi-urbain et en retrait Lignes faîtières parallèles au parcours public. Alignement des façades du bâti patrimonial légèrement oblique par rapport à la rue (sud)	Orientation du bâti perpendiculaire ou oblique par rapport à la voie donnant accès à une vue. Végétation rasante, arbustive ou arborescente plus abondante qu'en paysage villageois.

Le paysage rural agricole ou forestier	Bâti résidentiel Le paysage villageois	Le paysage de villégiature
Aménagement de la parcelle		
<p>Présence de bâtiments secondaires (remises, granges, dépendances agricoles, etc.). Végétation rasante, arbustive en général très simplement déposée. Couvert arborescent parcimonieux en paysage rural agricole, mais abondant en paysage forestier.</p>	<p>Présence de bâtiments secondaires (remises, granges, dépendances agricoles, etc.). Végétation rasante et arbustive à l'avant du bâti et végétation arborescente à l'arrière. Les aménagements sont généralement peu élaborés, simples et modestes.</p>	
Bâti commercial Bâti spécialisé		
<p>Bâti spécialisé lié aux activités agricoles et la villégiature.</p>	<p>Figure du patrimoine bâti typique du noyau villageois historique</p>	<p>Bâti spécialisé hôtelier dont le gabarit va au-delà de 2 étages</p>
	<p>Bâti commercial axé sur le commerce de proximité et de service, à l'échelle du piéton sur l'avenue Royale ou dans le cœur de village.</p>	
<p>Bâti résidentiel aux principes volumétriques simples et au gabarit ne dépassant pas 2 étages plus sous-sol.</p>	<p>Bâti résidentiel aux principes volumétriques simples et dont le gabarit est de 2 étages et moins (unifamilial) ou dont le gabarit va au-delà de 2 étages (multifamilial).</p>	<p>Le gabarit est de 2 étages et moins (unifamilial) et au-delà de 2 étages (multifamilial) Les typologies traditionnelles font place à une architecture adaptée à la villégiature.</p>

Le paysage rural agricole ou forestier	Le paysage villageois	Le paysage de villégiature			
<p style="text-align: center;">Autres composantes du bâti</p> <table border="1"><tr><td data-bbox="240 436 609 751"><p>Présence de saillies (galeries, perrons, balcons, vérandas, escaliers, etc.) permettant de faire le lien entre le bâti et la parcelle.</p><p>Présence d'ornements (dentelles, planches cornières, etc.)</p></td><td data-bbox="609 436 982 751"><p>Présence de saillies (galeries, perrons, balcons, vérandas, escaliers, etc.) permettant de faire le lien entre le bâti et la parcelle.</p><p>Présence d'ornements (dentelles, planches cornières, etc.).</p></td><td data-bbox="982 436 1349 751"></td></tr></table>			<p>Présence de saillies (galeries, perrons, balcons, vérandas, escaliers, etc.) permettant de faire le lien entre le bâti et la parcelle.</p> <p>Présence d'ornements (dentelles, planches cornières, etc.)</p>	<p>Présence de saillies (galeries, perrons, balcons, vérandas, escaliers, etc.) permettant de faire le lien entre le bâti et la parcelle.</p> <p>Présence d'ornements (dentelles, planches cornières, etc.).</p>	
<p>Présence de saillies (galeries, perrons, balcons, vérandas, escaliers, etc.) permettant de faire le lien entre le bâti et la parcelle.</p> <p>Présence d'ornements (dentelles, planches cornières, etc.)</p>	<p>Présence de saillies (galeries, perrons, balcons, vérandas, escaliers, etc.) permettant de faire le lien entre le bâti et la parcelle.</p> <p>Présence d'ornements (dentelles, planches cornières, etc.).</p>				
<p style="text-align: center;">Affichage et éclairage</p> <table border="1"><tr><td data-bbox="240 930 609 1255"><p>Sur les routes rurales, l'éclairage est fonctionnel et peu abondant.</p></td><td data-bbox="609 930 982 1255"><p>Affichage et éclairage à l'échelle du piéton, de faible dimension et souvent apposé sur la façade du bâtiment.</p><p>L'éclairage est distinctif et contribue à agrémenter les espaces publics et à mettre en évidence des bâtiments ou autres éléments remarquables</p></td><td data-bbox="982 930 1349 1255"></td></tr></table>			<p>Sur les routes rurales, l'éclairage est fonctionnel et peu abondant.</p>	<p>Affichage et éclairage à l'échelle du piéton, de faible dimension et souvent apposé sur la façade du bâtiment.</p> <p>L'éclairage est distinctif et contribue à agrémenter les espaces publics et à mettre en évidence des bâtiments ou autres éléments remarquables</p>	
<p>Sur les routes rurales, l'éclairage est fonctionnel et peu abondant.</p>	<p>Affichage et éclairage à l'échelle du piéton, de faible dimension et souvent apposé sur la façade du bâtiment.</p> <p>L'éclairage est distinctif et contribue à agrémenter les espaces publics et à mettre en évidence des bâtiments ou autres éléments remarquables</p>				
<p style="text-align: center;">Espace public</p> <table border="1"><tr><td data-bbox="240 1486 609 1701"></td><td data-bbox="609 1486 982 1701"><p>Adaptés aux piétons avec présence de mobilier urbain (bancs, lampadaires, etc.)</p><p>Les stationnements institutionnels (églises, écoles, etc.) et la rue principale sont les principaux espaces publics.</p></td><td data-bbox="982 1486 1349 1701"></td></tr></table>				<p>Adaptés aux piétons avec présence de mobilier urbain (bancs, lampadaires, etc.)</p> <p>Les stationnements institutionnels (églises, écoles, etc.) et la rue principale sont les principaux espaces publics.</p>	
	<p>Adaptés aux piétons avec présence de mobilier urbain (bancs, lampadaires, etc.)</p> <p>Les stationnements institutionnels (églises, écoles, etc.) et la rue principale sont les principaux espaces publics.</p>				

Source : Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de la Côte-de-Beauré, Annexe 8, 2014

18. Annexe 3 Description des groupes d'usage du tableau de compatibilité par aire d'affectation

Habitation

Le groupe d'usages « Habitation » permet tous les types d'usages d'habitation incluant la villégiature, mais excluant l'hébergement commercial.

Commerce

Local

Le groupe d'usages « Commerce local » regroupe les usages dont l'activité principale constitue la vente au détail de produits ou de marchandises ou de services personnels (ex. coiffure). Ces usages visent généralement la clientèle locale.

Régional

Le groupe d'usages « Commerce régional » regroupe ceux dont l'activité principale vise la vente au détail (ex. magasin grande surface) ou de gros ou une offre de services (ex. hébergement commercial) destinées à une clientèle régionale.

Administration et services

Le groupe d'usages « Administration et services » comprend les établissements dont l'activité principale consiste à fournir des services professionnels, administratifs ou personnels. Ces usages sont généralement assimilés à l'administration et au travail de bureau.

Générateur de nuisances

Le groupe d'usages « Commerce générateur de nuisances » définit les commerces et les services susceptibles de causer des contraintes dans leur environnement immédiat. Ces commerces peuvent être de nature locale ou régionale. Des commerces de ce groupe peuvent générer un entreposage extérieur important (ex. centre de rénovation, atelier de mécanique, entreprise de fabrication de meubles et armoires, entreprises de transport et de déneigement, concessionnaire automobile, etc.).

Récréation

Intensive

Les usages récréatifs appartenant au groupe « Récréation intensive » concernent des activités rassemblant de grandes quantités de personnes dans une installation qui entraînent une transformation importante des milieux naturels (ex. parc aquatique, terrain de golf, aréna, centre sportif, etc.).

Plein-air

Le groupe d'usages « Récréation plein-air » comprend les activités de récréation extensive pratiquées à l'extérieur en milieu naturel comme la randonnée pédestre, l'observation de la nature, le ski de randonnée, la raquette, etc. Généralement, ces activités ne requièrent aucune transformation des milieux naturels outre le réseau de pistes et parfois des aires de stationnement à l'accueil.

Chasse et piégeage

Le groupe d'usages « Chasse et piégeage » réfère aux activités consommatrices de faune impliquant l'utilisation d'armes (à feu, arc) ou de pièges.

Communautaire

Services

Ce groupe d'usage concerne les services publics ou privés donnés à la population comme les garderies, clinique médicale, CLSC, bureau de poste, etc.

Administration publique

Regroupe les institutions gouvernementales comme les hôpitaux, écoles, CHSLD, etc. et les administrations publiques (hôtel de ville, police, pompier, etc.).

Parc

Usage relié aux espaces verts et au parc de récréation, de détente en milieu naturel ou aménagé incluant les aires de rassemblement de la population

Industrie

Industrie artisanale

Le groupe d'usages « Industrie artisanale » comprend les ateliers d'artiste et d'artisan de même que les établissements industriels de type artisanal, sans procédé de fabrication en série, et dont les produits fabriqués sur place doivent être offerts en vente et/ou consommés sur le site et dont les opérations ne créent aucun ou un très faible impact sur la qualité de vie environnante.

Industrie à faible impact

Le groupe d'usages « Industrie à faible impact » comprend les établissements industriels dont :

- 1° toutes les opérations s'effectuent à l'intérieur d'un bâtiment, à l'exception d'un usage accessoire ou temporaire expressément autorisé à l'extérieur par le présent règlement;
- 2° l'usage ne cause aucune fumée, sauf celle produite par le système de chauffage, aucune poussière, aucune chaleur, aucun gaz, aucun éclat de lumière, aucune vibration qui soient perceptibles à l'extérieur du bâtiment;
- 3° l'usage ne cause aucun bruit plus intense que l'intensité moyenne du bruit ambiant, mesurée aux limites du terrain.

Industrie avec impact majeur

Le groupe d'usages « Industrie avec impact majeur » comprend les établissements industriels dont:

- 1° les activités impliquent des opérations de manutention, de préparation et de production à l'extérieur ;
- 2° les opérations requièrent de vastes espaces pour l'entreposage extérieur ;
- 3° les activités peuvent entraîner l'émission de poussière, d'odeur, de chaleur, de gaz, d'éclats de lumière, de vibrations, de bruit ou d'autres nuisances qui sont perceptibles au-delà des limites du terrain sur lequel s'exerce l'usage;
- 4° l'usage peut nécessiter des quantités importantes de produits chimiques, de produits nocifs, toxiques, dangereux, explosifs.

Extraction

Le groupe d'usages « Industrie extractive » vise les activités d'extraction de substances minérales, de mousse ou de tourbe comme les sablières et les carrières.

Agriculture

Avec élevage

Le groupe d'usages « Agriculture avec élevage » permet l'ensemble des activités agricoles incluant les usages agricoles axés sur l'élevage, l'engraissement et la reproduction d'animaux.

Sans élevage

Le groupe d'usages « Agriculture sans élevage » réfèrent aux activités agricoles de toutes natures à l'exception de l'élevage d'animaux.

Acériculture

Le groupe d'usages « Acériculture » renvoie aux activités visant la récolte et la production de produit de l'érable comme le sirop d'érable.

Agrotourisme

Comprend les activités entourant la mise en valeur touristique des produits et/ou des activités agricoles.

Forêt

Exploitation forestière

Le groupe d'usages « Exploitation forestière » regroupe les usages dont la finalité est une récolte de la matière ligneuse à une fin commerciale (ex. billot, bois à pâte, etc.).

Aménagement forestier

Le groupe d'usages « Aménagement forestier » comprend les activités d'aménagement (ex. traitement d'éclaircie, coupe d'assainissement, plantation, etc.) visant l'amélioration de la qualité des boisés pouvant inclure une récolte circonscrite de la matière ligneuse.

Utilité publique

Réseau

Concerne les réseaux de distribution des services publics (eau, égout, téléphone, etc.), les lignes de distribution d'énergie électrique ou des services du câble, distribution locale du gaz naturel, etc.

Équipement majeur

Regroupe les équipements majeurs de collecte, d'entreposage et de traitement des matières résiduelles ou de la neige, de traitement et d'assainissement des eaux, les postes de transformation d'électricité, etc.

Conservation

Le groupe d'usages « Conservation » regroupe les activités de protection des milieux naturels pouvant permettre une utilisation extensive comme la randonnée pédestre, l'interprétation.

19. Annexe 4 Tableau de compatibilité des usages par aire d'affectation

Cadre de planification/Aire d'affectation du sol	Groupes d'usages/activités																								
	Habitation		Commerce				Récréation			Communautaire			Industrie				Agriculture				Forêt		Utilité publique		Conser.
	Local	Régional	Adm./service	Avec nuisance	Intensive	Plein-air	Chasse/piégeage	Services	Admin. Pub.	Parc	Artisan	Faible impact	Impact majeur	Extraction	Avec élevage	Sans élevage	Acéricult.	Agrotou.	Exploit. forestière	Aménagement	Réseaux	Équipe. majeur			
Périmètre urbanisation (PUR)	Réserve d'urbanisation	R4	I	I	I	I	C	I	I	I	C	I	I	I	I	I	I	I	I	R16	C	R18	C		
	Aires d'affectation																								
	Résidentielle	P	R8	I	R8	I	I	C	I	R11	C	C	R13	I	I	I	I	I	I	I	I	C	R19	C	
	Commerciale	R1	P	P	P	R9	C	C	I	C	C	C	R13	R9	I	I	I	I	R15	I	I	C	I	C	
	Mixte	R1	R1	R7	R1	I	I	C	I	C	C	C	R13	I	I	I	I	I	R15	I	I	C	I	C	
	Publique	R6	R10	R7	R10	I	C	C	I	P	C	C	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C	P	C	
	Conservation	I	I	I	I	I	I	R12	I	I	I	C	I	I	I	I	I	I	I	R16	C	I	P		
	Industrielle	I	R10	R10	R10	C	I	R12	I	I	R20	C	C	P	P	I	I	I	I	I	I	C	C	C	
Planification particulière	R3	R3	R3	R3/R10	R3	R3	R3	I	R3	R3	C	R3	R3	I	I	I	I	R15	I	I	R3	R3	C		
Hors périmètre urbanisation	Récréation intensive (type 1)	R2	R10	R10	R10	I	P	C	I	R10	R10	C	R13	I	I	I	I	I	C	R15	I	I	R17	I	C
	Récréation intensive (type 2)	I	R10	R10	R10	I	P	C	I	R10	R10	C	R13	I	I	I	I	I	C	I	I	R16	R17	I	C
	Récréation extensive	I	I	I	I	I	I	P	I	R10	R10	C	I	I	I	I	I	I	R14	I	I	R16	R17	I	C
	Conservation	I	I	I	I	I	I	R12	I	I	I	C	I	I	I	I	I	I	I	I	I	R17	I	P	
	Agricole dynamique	R5	R5	R5	R5	R5	I	R5	R5	R5	R5	R5	I	I	I	I	P	P	P	C	C	C	R5	R5	C
Publique	I	I	I	I	I	I	C	I	I	I	C	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	C	C		
Note	Note																								
1- Habitation intégrée avec d'autres usages compatibles (commerce, institution, artisan), et vice-versa, en prévoyant des mesures d'harmonisation assurant la quiétude et la qualité de vie des espaces résidentiels	11- Activités régies par la Loi sur la santé et les services sociaux (ressources de type familial ou intermédiaire)											Critères de densité minimale:													
2- Dans le cadre de changement de vocation ou d'une Intégration dans un plan d'ensemble mais l'habitation unifamiliale ou bifamiliale isolée ne doit jamais être dominante	12- L'activité doit minimiser les impacts sur les milieux naturels voire améliorer leur état de santé et/ou se dérouler sur un espace restreint en lien avec un attrait naturel											Périmètre d'urbanisation: 16 log/ha													
3- Seulement si l'usage est intégré dans un plan d'ensemble de requalification du site et en maximisant les mesures d'intégration	13- Activités de fabrication artisanale dans le noyau villageois (aire de mixité) et dans le village au pied de la montagne, sans nuisance, émission, ni effet défavorable sur le voisinage											Pôle régional: 22 log/ha													
4- Usage autorisé uniquement sur un terrain contigu à une rue publique existante (au 17 janvier 2014)	14- Si un potentiel existe mais sans nuire au corridor récréatif vert et autres projets de la Ville le cas échéant											Axe structurant: 22 log/ha													
5- En conformité avec les dispositions de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles	15- En guise d'usages et d'activités d'éducation et/ou de vente accessoires à l'usage principal dominant (ex kiosque de démonstration et de vente)											Légende des codes													
6- Usage résidentiel associé à un service public ou communautaire seulement (ex. refuge pour femme)	16- Activités d'aménagement de la forêt à petite échelle à des fins sanitaires seulement											P : Prioritaire													
7- Service d'intérêt régional (ex. tourisme) adapté à la vocation de mixité de l'affectation. Prévoir dans tous les cas des mesures d'atténuation et d'intégration harmonieuse avec le voisinage.	17- Usage subordonné à l'usage principal et aux contraintes inhérentes aux réseaux en place selon le principe de moindre impact sur l'environnement											I : Incompatible													
8- Entreprise de service comme usage complémentaire à l'usage résidentiel principal sans entreposage ni effet sur le voisinage	18- Compatible sauf pour les équipements de matière résiduelle											C: Compatible													
9- Seulement si l'emplacement n'est pas contigu à des zones résidentielle, récréative, touristique ou autres secteurs sensibles (ex. noyau villageois) et que des mesures d'atténuation des effets sur la qualité de vie et l'environnement sont mises en place.	19- L'implantation de cet usage doit être accompagné de mesures qui assurent une saine cohabitation des différentes fonctions											R: Compatible avec condition													
10- Activités commerciales ou de service privé ou public associées directement à la vocation principale dominante	20- Les usages du groupe Communautaire/Administration Publique doivent être compatibles par leurs fonctions et caractéristiques avec un lieu d'emploi de type C (ex : garage de travaux publics, caserne incendie, institution correctionnelle)											 Ville de Beauport Plan d'urbanisme révisé Règlement n° <u>1189</u> En vigueur le <u>14 juin 2016</u> Amendement													