



Plan d'urbanisme  
Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges  
Règlement numéro 15-672



Modifier Rég. #16-695      23-09-2016

Modifier Rég. #16-695      13-04-2017

Modifier Rég. #18-738      12-06-2018

**TABLE DES MATIÈRES**

<b>INTRODUCTION-----</b>	<b>1</b>
<b>1. AVANT-PROPOS -----</b>	<b>1</b>
<b>2. BUT DU PLAN D'URBANISME -----</b>	<b>1</b>
<b>3. LE pari du développement durable -----</b>	<b>1</b>
<b>4. CONTENU DU PLAN D'URBANISME -----</b>	<b>2</b>
 <b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES -----</b>	 <b>3</b>
<b>5. TITRE DU RÈGLEMENT ET ABROGATION-----</b>	<b>3</b>
<b>6. TERRITOIRE ASSUJETTI -----</b>	<b>3</b>
<b>7. UNITÉS DE MESURE -----</b>	<b>3</b>
<b>8. TERMINOLOGIE-----</b>	<b>3</b>
<b>9. EFFET DE L'ENTRÉE EN VIGUEUR-----</b>	<b>3</b>
<b>10. ENTRÉE EN VIGUEUR -----</b>	<b>3</b>
 <b>CHAPITRE II : CONTEXTE D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT-----</b>	 <b>4</b>
<b>11. PLANIFICATIONS MÉTROPOLITAINE ET RÉGIONALE-----</b>	<b>4</b>
<b>11.1 PLAN MÉTROPOLITAIN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT -----</b>	<b>4</b>
<b>11.2 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE LA MRC DE LA CÔTE-DE-BEAUPRÉ -----</b>	<b>4</b>
<b>11.3 PLAN DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DES COLLECTIVITÉS DE LA CÔTE-DE-BEAUPRÉ -----</b>	<b>5</b>
<b>12. CONTEXTE DE PLANIFICATION LOCALE-----</b>	<b>6</b>
<b>12.1 PLAN D'URBANISME -----</b>	<b>6</b>
<b>12.2 ORIENTATION STRATÉGIQUE MUNICIPALE-----</b>	<b>6</b>
<b>12.3 GRANDS ENJEUX LOCAUX D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT -----</b>	<b>7</b>
 <b>CHAPITRE III : VISION STRATÉGIQUE D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT-----</b>	 <b>9</b>
<b>13. UTILITÉ D'UN ÉNONCÉ DE VISION STRATÉGIQUE -----</b>	<b>9</b>
 <b>CHAPITRE IV : LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT -----</b>	 <b>11</b>
<b>14. ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET LIGNES DIRECTRICES RELATIVES À L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE -----</b>	<b>12</b>
<b>14.1 LE VILLAGE ET LE FAUBOURG : LES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION DE SAINT-FERRÉOL-LES-NEIGES -----</b>	<b>12</b>
<b>14.1.1 Densité moyenne nette applicable -----</b>	<b>13</b>
<b>14.1.2 Les secteurs prioritaires d'urbanisation-----</b>	<b>13</b>
<b>14.1.3 Les réserves urbaines-----</b>	<b>14</b>
<b>14.1.4 Mesures relatives aux modifications des limites du périmètre d'urbanisation-----</b>	<b>16</b>
<b>14.1.5 Le Noyau villageois-----</b>	<b>17</b>
<b>14.1.6 Les équipements et les infrastructures à caractère régional et local-----</b>	<b>17</b>
<b>14.2 LES MILIEUX AGRICOLES -----</b>	<b>18</b>
<b>14.3 LES MILIEUX FORESTIERS ET DE VILLÉGIATURE -----</b>	<b>20</b>
<b>15. ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET LIGNES DIRECTRICES RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE -----</b>	<b>21</b>

15.1	L'AMÉNAGEMENT ET LE DÉVELOPPEMENT DU LIEU D'EMPLOI ET DE SERVICES DU FAUBOURG-----	21
15.2	L'AMÉNAGEMENT ET LE DÉVELOPPEMENT DES ESPACES RÉCRÉOTOURISTIQUES-----	23
<b>16.</b>	<b>ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET LIGNES DIRECTRICES RELATIVES AUX CARACTÈRES IDENTITAIRE ET ESTHÉTIQUE-----</b>	<b>25</b>
16.1	LE PATRIMOINE BÂTI ET HISTORIQUE -----	25
16.2	LE PATRIMOINE NATUREL -----	27
16.3	LE PATRIMOINE PAYSAGER-----	28
16.3.1	Les paysages géomorphologiques -----	29
16.3.2	Les bassins visuels du Fleuve -----	29
16.3.3	Les paysages culturels -----	30
16.3.4	Points de vue et percées visuelles -----	31
<b>17.</b>	<b>LA QUALITÉ DES MILIEUX DE VIE-----</b>	<b>35</b>
17.1	L'AMÉNAGEMENT DES MILIEUX DE VIE-----	36
17.1.1	Cadre d'intervention général pour les milieux déstructurés-----	36
17.1.2	Cadre d'intervention particulier pour le Noyau villageois-----	37
17.1.3	Cadre d'intervention particulier applicable au boulevard les Neiges -----	39
17.1.4	Cadre d'intervention particulier applicable à l'avenue Royale-----	39
17.1.5	Cadre d'intervention particulier relatif aux espaces publics et espaces verts -----	40
17.2	LE DÉVELOPPEMENT DES RÉSEAUX DE TRANSPORTS.-----	42
17.2.1	L'aménagement des réseaux de rue -----	43
17.2.2	Le transport collectif -----	44
17.2.3	Les transports actifs-----	45
17.3	LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT -----	47
17.3.1	La gestion des eaux pluviales -----	47
17.3.2	Lotissement durable -----	49
17.3.3	Maintien du couvert forestier -----	50
17.3.4	Bâtiment et construction durables-----	53
17.4	GESTION DES CONTRAINTES À L'AMÉNAGEMENT -----	54
17.4.1	Contraintes d'origine naturelles -----	54
17.4.2	Contraintes d'origine anthropiques-----	55
17.4.3	Terrains contaminés -----	56
17.4.4	Protection de la qualité de l'eau potable-----	56
<b>CHAPITRE V : GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS DE CONSTRUCTION-----</b>		<b>58</b>
<b>18.</b>	<b>AFFECTATIONS DES SOLS ET DENSITÉS DE CONSTRUCTION-----</b>	<b>58</b>
18.1	AIRES D'AFFECTATION DES SOLS -----	58
18.1.1	Aire d'affectation « Ru - Résidentielle urbaine » -----	59
18.1.2	Aire d'affectation « C -Commerciale »-----	59
18.1.3	Aire d'affectation « P - Publique et institutionnelle » -----	59
18.1.4	Aire d'affectation « Es - Lieu d'emploi et de services »-----	59
18.1.5	Aire d'affectation « M - Mixte » -----	60
18.1.6	Aire d'affectation « Ad - Agricole dynamique »-----	60
18.1.7	Aire d'affectation « Av - Agricole viable »-----	62
18.1.8	Aire d'affectation « Af - Agroforestière » -----	62

18.1.9	Aire d'affectation « Aid - Agricole îlot déstructuré »-----	63
18.1.10	Aire d'affectation « Fr - Forêt et récréation»-----	64
18.1.11	Aire d'affectation « V - Villégiature » -----	64
18.1.12	Aire d'affectation « Rec1 - Récréation à impacts majeurs 1 »-----	66
18.1.13	Aire d'affectation « Rec2 - Récréation à impacts majeurs 2 »-----	67
18.1.14	Aire d'affectation « Rec3 - Récréation à faible impact » -----	68
18.1.15	Aire d'affectation « Cn - Conservation » -----	68
18.2	GROUPES D'USAGES PERMIS PAR AIRE D'AFFECTATION-----	68
18.2.1	Définitions des groupes d'usages -----	75
<b>ANNEXE 1 - CADRE DE PLANIFICATION ET GRANDES AFFECTATIONS DES SOLS -----</b>		<b>80</b>
<b>ANNEXE 2 - PLAN DES CONTRAINTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES -----</b>		<b>81</b>
<b>ANNEXE 3 - INVENTAIRE DES BÂTIMENTS D'INTÉRÊT -----</b>		<b>82</b>
<b>ANNEXE 4 - CONTENU NORMATIF DE L'ARTICLE 5.19 DU SADD (EXTRAITS) -----</b>		<b>89</b>
<b>ANNEXE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES UNITÉS DE PAYSAGE CULTUREL DE LA CÔTE-DE-BEAUPRÉ (EXTRAIT DE L'ANNEXE 8 DU SADD)-----</b>		<b>98</b>
<b>ANNEXE 6 - CADRE NATUREL À PRÉSERVER (EXTRAIT DE LA FIGURE 28 DU SADD)----</b>		<b>102</b>
<b>ANNEXE 7 - RÉSEAUX DE TRANSPORT RÉGIONAL, DE CAMIONNAGE ET DE TRANSPORT COLLECTIF ET ACTIF (EXTRAITS DES FIGURES 16, 17 ET 18 DU SADD)-----</b>		<b>104</b>

**Conception et rédaction :**  
Sébastien Dumas, urbaniste, Lemay+DAA.

**Cartographie et géomatique :**  
Charles René Bernier, Jimmy Bouchard et Émilie Gagné-Belley, géographes, Lemay+DAA

**Révision linguistique :**  
Sylvie Bérubé, Lemay+DAA

**Suivi et validation :**  
Chantale Richard, directrice de l'urbanisme, Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neige

**Collaboration :**  
Conseil municipal de la Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges  
Comité consultatif d'urbanisme de la Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges  
MRC de La Côte-de-Beaupré

## INTRODUCTION

### **1. AVANT-PROPOS**

La présente démarche s'effectue en premier lieu 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 la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* à son article 58, les municipalités constitutives 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 présente démarche vise également à actualiser la planification de l'aménagement et du développement du territoire de la municipalité, de manière à tenir compte de l'évolution récente, des priorités et des objectifs d'aménagement de la communauté saint-Ferréolaise. Plus précisément, cette refonte vise à doter la Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges d'une politique d'aménagement résolument axée sur le développement durable, en intégrant dans les outils d'urbanisme les critères et normes d'aménagement les plus actuels en la matière et conformes aux orientations régionales.

### **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 a pour but la pleine réalisation des potentiels de la municipalité. Il 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.

Le plan d'urbanisme doit servir à guider les interventions d'aménagement et de développement, de même que les décisions politiques, administratives et financières qui touchent le territoire municipal. Ce document permet aux citoyens, gens d'affaires, promoteurs de comprendre le contexte dans lequel ils interviennent et d'orienter leurs projets en conséquence.

En conformité avec les orientations régionales qui mettent de l'avant les principes de développement durable dans la planification de l'aménagement du territoire, le plan d'urbanisme se donne comme priorité d'assurer un développement harmonieux, axé sur la **consolidation des milieux urbanisés existants**, ainsi que la pérennité de la ressource « **paysage** » et de **l'environnement**. Il met également l'accent sur la nécessité de promouvoir la présence des **activités agricoles, récrétouristiques et de loisirs**, base de l'économie locale et, en ce sens, privilégie la croissance et la diversification de ce secteur d'activité. Enfin, le plan d'urbanisme accorde une grande importance à l'aménagement de milieux de vie de qualité, complets et distinctifs.

Le plan d'urbanisme n'est pas directement applicable aux personnes, contrairement aux règlements d'urbanisme qui doivent cependant être conformes au plan.

### **3. LE pari du développement durable**

Dans son plan d'urbanisme, Saint-Ferréol-les-Neiges prend clairement parti pour le développement durable\*, ce qui signifie la prise en compte, dans les décisions d'aménagement et de développement, à la fois des aspects sociaux, économiques et environnementaux.

Ce principe constitue l'assise du plan d'urbanisme et doit guider la mise en œuvre de ses orientations et de ses stratégies d'intervention. La Municipalité souhaite ainsi s'assurer que les interventions réalisées sur son territoire permettront aux résidents, autant qu'aux visiteurs, de jouir d'un milieu naturel de qualité, d'évoluer dans des milieux de vie où il fait bon vivre et intègrent harmonieusement les milieux naturels et construits.

\* *Par définition, le développement durable est « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs ». Au niveau de l'aménagement, cela signifie plus précisément que les décisions devront être prises en considérant à la fois les aspects sociaux, environnementaux et économiques.*<sup>1</sup>

#### **4. CONTENU DU PLAN D'URBANISME**

Le présent règlement de plan d'urbanisme comprend les grandes parties suivantes, soit :

- 1° la présentation générale de la Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges;
- 2° la vision stratégique d'aménagement et de développement, de même que les orientations, objectifs et stratégies d'intervention visant à répondre aux problématiques et aux enjeux d'aménagement;
- 3° les grandes affectations du sol et les usages compatibles par aire d'affectations.

Les documents annexes suivants font également partie intégrante de ce règlement à toutes fins que de droit :

- 1° Annexe 1 – Cadre de planification et grandes affectations des sols ;
- 2° Annexe 2 – Plan des contraintes naturelles et anthropiques ;
- 3° Annexe 3 – Inventaire des bâtiments d'intérêt ;
- 4° Annexe 4 – Contenu normatif de l'article 5.19 du SADD (extraits) ;
- 5° Annexe 5 – Caractéristiques des unités de paysage culturel de la Côte-de-Beaupré (extrait de l'annexe 8 du SADD) ;
- 6° Annexe 6 – cadre naturel à préserver (extrait de la figure 28 du SADD) ;
- 7° Annexe 7 – Réseaux de transport régional, de camionnage et de transport collectif et actif (extraits des figures 16, 17 et 18 du SADD).

---

<sup>1</sup> Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC) <http://www.mddefp.gouv.qc.ca/developpement/definition.htm>

## **CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

### **5. TITRE DU RÈGLEMENT ET ABROGATION**

Ce règlement s'intitule « Plan d'urbanisme de la Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges » et porte le numéro 15-672.

### **6. TERRITOIRE ASSUJETTI**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges.

### **7. UNITÉS DE MESURE**

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

### **8. 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.

### **9. 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.

### **10. ENTRÉE EN VIGUEUR**

Ce règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Saint-Ferréol-les-Neiges, ce \_\_\_\_\_ 2015

---

Madame Parise Cormier, mairesse

---

Monsieur François Drouin, directeur général et secrétaire-trésorier adjoint

## **CHAPITRE II : CONTEXTE D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT**

### **11. PLANIFICATIONS MÉTROPOLITAINE ET RÉGIONALE**

Cette section aborde les outils de planification aux échelles métropolitaine et régionale qui viennent encadrer le contenu de plusieurs constituantes du plan et des règlements d'urbanisme de Saint-Ferréol-les-Neiges.

#### **11.1 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 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.

#### **11.2 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 par :**

- a) un aménagement responsable et cohérent des milieux urbanisés ;
- b) la protection et la mise en valeur des milieux agricoles et forestiers ;
- 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) développant et diversifiant 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 en préconisant :**

- a) l'aménagement de milieux de vie conviviaux et durables ;
- b) la santé, le bien-être et la sécurité des personnes et des biens.

En plus des dispositions normatives minimales du document complémentaire du SADD qui sont à intégrer, ces grandes orientations encadrent en grande partie le contenu du plan et de la réglementation d'urbanisme de Saint-Ferréol-les-Neiges.

### **11.3 Plan de développement durable des collectivités de La Côte-de-Beaupré**

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 2012 un exercice de planification stratégique en développement durable qui a mené à l'élaboration d'une vision stratégique accompagnée de grandes orientations et de priorités d'intervention.

Le *Plan de développement durable des collectivités de la Côte-de-Beaupré* concrétise l'engagement des collectivités de la MRC envers l'intégration du développement durable dans la révision de leurs documents de planification et de réglementation. Dans cette optique, la vision d'avenir de la MRC, horizon 2030, entend:

- 1° Développer des milieux de vie dynamiques et attrayants ;**
- 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° Faire part d'un leadership nécessaire pour, collectivement, développer les potentiels dans le respect des principes en développement durable.**

## 12. CONTEXTE DE PLANIFICATION LOCALE

### 12.1 Plan d'urbanisme

La révision d'un plan d'urbanisme est habituellement réalisée dans un contexte de révision quinquennale de tous les instruments d'urbanisme d'une municipalité, laquelle démarche prévoit, en vertu de l'article 110.3.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, qu'un plan d'urbanisme ne peut être révisé que s'il est entré en vigueur. Or, le plan d'urbanisme de Saint-Ferréol-les-Neiges n'a jamais obtenu son certificat de conformité au précédent schéma d'aménagement de la MRC de La Côte-de-Beaupré. Ainsi, le présent plan d'urbanisme constitue, aux yeux de la Loi, le premier plan d'urbanisme de la Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges.

### 12.2 Orientation stratégique municipale

La Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges a réalisé, en 2010, un exercice d'évaluation organisationnelle visant à se doter d'une orientation stratégique, afin d'optimiser l'efficience de l'ensemble de l'appareil municipal. L'exercice a permis de dégager les principales forces, opportunités et défis en ce qui a trait à l'aménagement et au développement du territoire, soit :

#### Forces et opportunités :

- 1° Une situation géographique idéale, à proximité de pôles récrétouristiques majeurs et à proximité de la ville de Québec ;
- 2° Le pouvoir attractif du secteur résidentiel : croissance démographique importante, gamme diversifiée de services destinés aux familles, charge fiscale modérée, excellente réputation ;
- 3° Un caractère champêtre attractif pour les citoyens et les touristes : activités agricoles, environnement naturel de grande qualité ;
- 4° Un potentiel récrétouristique actuel très élevé : parc du Mont-Sainte-Anne et autres (Sept-Chutes, golf, sentier Mestashibo) ;
- 5° Potentiel agrotouristique à développer : produits du terroir, richesses agricoles et forestières.

#### Défis :

- 1° Certaines mesures sont nécessaires afin de contrer les effets (indésirables) potentiels de l'urbanisation du territoire (protection des zones agricoles et des milieux naturels, maintien du caractère champêtre) ;
- 2° Le potentiel économique et touristique de l'activité agricole demeure sous-exploité : il y a méconnaissance de l'importance de l'agriculture sur le territoire et des produits du terroir qui y sont développés ;
- 3° La forte croissance de la municipalité nécessite une capacité d'adaptation et de réalignement rapide afin de répondre aux besoins et aux attentes des citoyens et de gérer la pression indue par la croissance.

Le processus a permis de dégager un énoncé de vision, **Horizon 2020**, afin de condenser, dans un libellé, l'identité et les ambitions de la collectivité et de l'organisation municipale ainsi que leur engagement envers la construction d'une communauté prospère, saine et durable :

*« Une municipalité orientée vers la famille et reconnue pour la qualité de ses services, l'innovation et la performance de son organisation, la beauté de son environnement champêtre et les attraits pour les villégiateurs »*

Cette vision, orientée principalement vers l'aménagement d'un cadre de vie propice aux familles, la préservation du cadre territorial champêtre et la gestion efficiente des services, a permis de dégager les grandes orientations suivantes :

- 1° **Les familles au cœur de l'action municipale ;**
- 2° **Préservation et mise en valeur du caractère champêtre ;**
- 3° **Gestion responsable des actifs.**

### **12.3 Grands enjeux locaux d'aménagement et de développement**

*Le plan d'urbanisme est réalisé afin de traduire, à l'échelle locale, les grandes intentions d'aménagement établies dans le Schéma d'aménagement et de développement durable de la Côte-de-Beaupré. À cet effet, une séance de consultation avec les élus(e)s et les membres du CCU a permis de dégager les grands enjeux d'aménagement prioritaires pour la Municipalité, qui viennent compléter ou préciser les intentions du SADD.*

#### **Grands enjeux d'aménagement et de développement de la Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges :**

- 1° **L'aménagement de milieux de vie propices à l'épanouissement des familles**
  - trame de rue sécuritaire et conviviale ;
  - Parcs et espaces verts en quantité et en qualité adéquates ;
  - Gamme diversifiée de services éducationnels et de loisirs ;
  - Parc immobiliers favorable à l'établissement des familles sur le territoire.
- 2° **La revitalisation du noyau villageois :**
  - Aménagement de l'espace public et de liens piétonniers/cyclables ;
  - Rénovation et cadre bâti ;
  - Commerces et services de proximité présents et accessibles.
- 3° **Le développement et la diversification des activités en zone agricole :**
  - Diversification des productions agricoles ;
  - Diffusion et mise en marché des productions (marché public, kiosque de vente, parcours agricole) ;

- *Contrôle des friches agricoles.*

**4° *La préservation des paysages distinctifs de Saint-Ferréol-les-Neiges :***

- *La préservation et la mise en valeur des perspectives visuelles perceptibles de l'avenue Royale ;*
- *L'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans les différentes unités paysagères : village, faubourg, secteurs ruraux ;*
- *La qualité des projets de rénovation et l'entretien du parc immobilier de Saint-Ferréol-les-Neiges.*

**5° *La vocation récrétouristique de la Municipalité :***

- *La rétention des touristes et visiteurs sur le territoire;*
- *La qualité des équipements d'accueil et des infrastructures dédiés aux touristes et récrétouristes : hébergement, restauration, équipements de loisirs;*
- *La promotion touristique, l'entretien et la mise en valeur des attraits présents sur le territoire.*

### **CHAPITRE III : VISION STRATÉGIQUE D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT**

#### **13. UTILITÉ D'UN ÉNONCÉ DE VISION STRATÉGIQUE**

*Une vision stratégique d'aménagement et de développement permet à une collectivité de se projeter vers l'avenir afin d'assurer un développement cohérent du territoire pour les prochaines années, voire les prochaines décennies. Le processus d'élaboration d'une vision stratégique permet de réfléchir aux enjeux d'aménagement en matière de développement urbain, de protection de l'environnement, d'économie et de ressources naturelles.*

*Cette vision stratégique constitue l'assise des orientations et stratégies d'intervention du présent plan, mais aussi des outils réglementaires ainsi que des différents projets municipaux qui pourraient être réalisés. De cette manière, la vision stratégique, les orientations et les stratégies d'intervention qui en découlent deviennent le fondement même de la planification du territoire.*

*La vision stratégique oriente le développement à long terme d'une communauté, mais permet de conserver tout de même une marge de manœuvre et la possibilité de réagir aux opportunités ainsi qu'aux événements imprévus qui peuvent se présenter en cours de route.*

**L'énoncé de vision stratégique du présent plan d'urbanisme projette la communauté de Saint-Ferréol-les-Neiges en 2030, avec les prémisses de départ suivantes :**

*« Les paysages ruraux, villageois et forestiers et les composantes naturelles du territoire constituent le cadre de vie des citoyens de Saint-Ferréol-les-Neiges.*

*La préservation de ce cadre champêtre et bucolique est considérée comme un levier de développement économique, mais aussi et surtout comme un gage de qualité de vie pour les résidents et un attrait pour les visiteurs et les familles désireuses de s'y installer. »*

### Vision stratégique d'aménagement et de développement : « Saint-Ferréol-les-Neiges 2030 »

« De manière globale, Saint-Ferréol-les-Neiges a réussi, au fil des ans, à gérer la croissance de manière durable en aménageant des milieux de vie complets, distinctifs et de qualité, attractifs pour les familles mais aussi pour les villégiateurs et les visiteurs.

Plus spécifiquement la communauté saint-ferréolaise est devenue un milieu dynamique où il fait bon vivre, et aménagée durablement :

- par la présence et l'accessibilité, en nombre suffisant, de parcs et d'espaces verts, d'un réseau de transports actifs, d'équipements et de commerces et services centrés sur les besoins des familles, des aînés et de l'ensemble des citoyens et visiteurs ;
- Par la préservation et la mise en valeur des paysages champêtres et bucoliques, particulièrement lorsqu'ils sont perceptibles de l'avenue Royale et des secteurs habités ;
- Par la préservation et l'intégration des composantes naturelles – forêts, milieux humides, cours d'eau – dans les milieux de vie ;
- Par une diversification de son économie en misant sur le développement de l'écotourisme et de l'agrotourisme ;
- Par une cohabitation harmonieuse et durable des différents usagers du territoire. »

**Photo 1. Habitation et percées visuelles sur le mont Sainte-Anne**



## **CHAPITRE IV : LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT**

Dans la foulée de l'énoncé de vision stratégique, les grandes orientations d'aménagement du plan d'urbanisme déterminent les objectifs et les priorités d'aménagement que la Municipalité entend poursuivre au cours des prochaines années. Ces orientations découlent des consultations effectuées auprès du Conseil et du CCU, en conformité avec les grandes orientations régionales du SADD.

**Cinq grandes thématiques** ont été retenues pour l'élaboration des grandes orientations et des stratégies d'intervention. Ces thématiques reflètent également les préoccupations locales en regard de l'aménagement et du développement du territoire. Chacune des thématiques est divisée en sous-thématique.

**Les grandes thématiques et sous-thématiques retenues sont les suivantes :**

### **L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

- *Le Faubourg et le Village : les périmètres d'urbanisation de Saint-Ferréol-les-Neiges;*
- *Les milieux agricoles ;*
- *Les milieux forestiers et de villégiature ;*
- *Les transports.*

### **LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

- *Les lieux d'emplois et de services ;*
- *Les espaces récréatifs et touristiques.*

### **LE PATRIMOINE**

- *Le patrimoine bâti et historique ;*
- *Le patrimoine naturel ;*
- *Le patrimoine paysager.*

### **LA QUALITÉ DES MILIEUX DE VIE**

- *Les milieux de vie ;*
- *Le logement.*
- *Les contraintes naturelles ;*
- *Les contraintes anthropiques ;*
- *L'approvisionnement en eau potable.*

## 14. ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET LIGNES DIRECTRICES RELATIVES À L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

**CONSTATS :** L'attractivité de Saint-Ferréol-les-Neiges comme milieu de vie est indéniable, grâce à la présence du mont Sainte-Anne mais aussi à cause de la qualité des milieux de vie, la disponibilité de terrains constructibles et la faible charge fiscale. La municipalité a ainsi connu une croissance de **38,4%** de sa population au cours des dix dernières années<sup>2</sup>, l'une des plus fortes de la MRC de La Côte-de-Beaupré, pour une moyenne de **46 permis de constructions délivrés annuellement**<sup>3</sup> durant la même période. La municipalité atteint aujourd'hui une population de **3 160 personnes**<sup>4</sup>, sans compter les résidents secondaires, lesquels occupent quelques 218 résidences sur le territoire municipal, soit une proportion de 9% du parc résidentiel à Saint-Ferréol-les-Neiges (pour un total de **2 391 résidences principales ou secondaires**)<sup>5</sup>.

### Une croissance qui devrait se maintenir

Avec le vieillissement de la population et les départs à la retraite, la pression pour du développement résidentiel en milieu de villégiature devrait se maintenir si les conditions économiques favorables persistent. Ainsi, selon les prévisions démographiques, Saint-Ferréol-les-Neiges devrait voir sa population augmenter de **14%** pour la période 2012-2031.<sup>6</sup>

Cependant, le développement résidentiel de type « villégiature », à l'instar des quartiers résidentiels de basse densité, entraîne inévitablement un étalement des secteurs habités et un accroissement de l'espace dédié à l'automobile, souvent au détriment des milieux naturels, agricoles et des paysages culturels.

Ainsi, afin de continuer à accueillir la croissance de manière durable, la grande orientation d'aménagement et de développement suivante a été retenue :

### GRANDE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT EN REGARD DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

« L'aménagement et le développement du territoire doivent être réalisés de manière intégrée avec les composantes territoriales, sociales, culturelles et environnementales »

#### 14.1 Le Village et le Faubourg : Les périmètres d'urbanisation de Saint-Ferréol-les-Neiges

Le Village et le Faubourg forment les périmètres d'urbanisation régionaux identifiés au SADD. D'une superficie respective de **304 et 250 hectares**, ces périmètres d'urbanisation constituent les espaces consacrés à la croissance de l'urbanisation.

<sup>2</sup> Statistique Canada, recensement de 2011

<sup>3</sup> Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges, Service de l'urbanisme, 2014

<sup>4</sup> Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, Décret de population, 11 décembre 2013

<sup>5</sup> MRC de La Côte-de-Beaupré, Schéma d'aménagement et de développement durable, 2014

<sup>6</sup> Ibid.

L'essor de la villégiature et l'attrait que représente le mont Sainte-Anne ont fait en sorte que le développement s'est progressivement déplacé vers l'ouest de la municipalité. Saint-Ferréol-les-Neiges comprend aujourd'hui deux noyaux de développement : soit un noyau historique (**le Village**) et un noyau d'implantation plus récent à proximité du mont Sainte-Anne (**le Faubourg**). La Municipalité entend diriger la croissance vers ces deux secteurs.

**Dans le cadre de la mise en œuvre de la grande orientation d'aménagement et de développement relative à l'aménagement du territoire, Saint-Ferréol-les-Neiges se donne les objectifs d'aménagement suivants pour les secteurs du Faubourg et du Village en regard de l'urbanisation :**

#### Objectifs d'aménagement du Faubourg et du Village en regard de l'urbanisation

- La croissance doit se faire dans les deux secteurs urbanisés du Village et du Faubourg, correspondant aux périmètres d'urbanisation en vigueur, et plus particulièrement dans les secteurs prioritaires d'urbanisation ;
- Le développement doit être réalisé de manière à optimiser l'utilisation des réseaux d'utilité publique : rues, aqueduc, égouts, et autres réseaux aériens ou souterrains ;
- Tout projet d'ouverture de rue doit être planifié de manière à consolider et à rendre perméable la trame urbaine existante, en priorisant les bouclages de rue et en évitant autant que possible les rues sans issues et les secteurs enclavés, afin de respecter les densités d'habitation minimales, de favoriser les transports alternatifs et de maintenir de façon durable la capacité de croissance et d'accueil ;
- La consolidation des quartiers existants dans le Faubourg et le Village doit également passer par une densification harmonieuse pouvant inclure des insertions et une diversification des typologies d'habitation.

Afin de concrétiser ces objectifs d'aménagement, le Plan d'urbanisme prescrit les lignes directrices qui suivent.

##### 14.1.1 Densité moyenne nette applicable

La densité d'habitation moyenne nette à atteindre pour chacun de ces secteurs est établie à **13 logements à l'hectare**. Les réseaux de rue, de parcs et d'espaces verts et l'espace consacré à des usages autres que l'habitation ne sont pas compris dans ce calcul.

Les deux périmètres d'urbanisation, en plus des milieux déjà construits, comprennent deux types d'espaces, soit les **secteurs prioritaires d'urbanisation** et les **réserves urbaines**.

##### 14.1.2 Les secteurs prioritaires d'urbanisation

Les secteurs prioritaires d'urbanisation sont consacrés avant tout à l'aménagement des infrastructures publiques et des voies de circulation, la construction résidentielle et les services à la collectivité. ~~Ils devraient suffire à assurer la croissance résidentielle de la municipalité pour les 15 à 20 prochaines années, avec un potentiel établi en 2012 (SADD) d'environ 739 unités de logement~~ ~~563 unités de logement~~ ~~533 unités de~~

~~logement supplémentaires. Ils devraient suffire à assurer la croissance résidentielle de la municipalité pour les 15 à 20 prochaines années, avec un potentiel établi en 2018 d'environ 505 unités de logement supplémentaires~~

#### 14.1.3 Les réserves urbaines

Modifié Règl. 18-738

Déterminées par le SADD, les réserves urbaines ont une superficie totale de **95 hectares**, soit un potentiel d'environ **1 262 logements** répartis dans les deux secteurs. Ces réserves constituent des blocs de terrains pour lequel aucun développement n'est prévu à court et moyen terme. Leurs limites correspondent aux espaces excédentaires par rapport aux projections de croissance de la municipalité, déterminés pour les 15 à 20 prochaines années. Les usages déjà existants et non autorisés y sont cependant protégés, sous réserves des normes applicables à la réglementation d'urbanisme. L'ouverture de rues ou la construction d'autres infrastructures sont interdites, sauf dans le cas d'une route collectrice (sans développement le long de l'axe routier), et sauf si le projet répond à l'une ou l'autre des situations décrites ici-bas :

##### Autorisation de développement dans une réserve d'urbanisation :

La mise en place de développement dans une réserve d'urbanisation ne nécessite pas de modification au SADD, ni au plan d'urbanisme dans les cas suivants :

**1° Pour l'intégration d'une réserve ou d'une partie de la réserve d'urbanisation aux secteurs prioritaires d'urbanisation par la levée de la restriction relative à son développement :**

Lorsque la majorité des espaces vacants constructibles situés dans les secteurs prioritaires d'urbanisation sont comblés, la Municipalité 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 aux secteurs prioritaires. La MRC autorisera la levée de la restriction relative au développement à la suite d'une justification et sous certaines conditions prévues dans la présente section.

**2° Pour l'interversion de terrains entre un secteur prioritaire d'urbanisation et une réserve d'urbanisation régionale dans les situations suivantes :**

- Les réserves d'urbanisation sont déterminées à un moment donné par une analyse théorique des réalités territoriales de la municipalité en fonction des croissances observées ou projetées, des tendances et des besoins estimés. Ces réalités peuvent évoluer dans le temps, entraînant la nécessité de revoir la délimitation des réserves urbaines et des secteurs prioritaires.
- Il peut également s'avérer qu'un espace déterminé comme propice au développement ne le soit plus pour des raisons environnementales, financières ou contextuelles. Cette situation exige alors un ajustement des secteurs prioritaires et des réserves.

##### Procédures relatives à une autorisation de développement dans une réserve d'urbanisation

**1° Dépôt et analyse d'une demande d'intégration aux secteurs prioritaires d'urbanisation ou d'interversion avec des réserves d'urbanisation :**

La Municipalité peut initier une telle demande par le dépôt, à la MRC, d'une résolution adoptée par le conseil et d'un document descriptif et justificatif du projet. Ce document devra contenir minimalement les informations suivantes :

- a) Une description de la demande indiquant les informations pertinentes applicables (ex : localisation des espaces demandés, superficies, nature du projet, usages projetés, densités résidentielles prévues, nombre de logements estimé, localisation des services tels les égouts et l'aqueduc) ;
- b) Un inventaire des espaces vacants constructibles à l'échelle de la municipalité ;
- c) Une description de la croissance attendue de la municipalité en fonction des besoins existants ou projetés en utilisant des données reconnues ou justifiées ;
- d) Les moyens qu'entend utiliser la municipalité afin d'assurer l'intégration des projets de développement projetés à sa structure urbaine (forme/fonction/réseau) et la préservation des caractéristiques paysagères locales ou régionales d'intérêt ;
- e) Une cartographie à l'échelle montrant les terrains concernés incluant leur situation géographique dans le périmètre d'urbanisation, le réseau hydrographique, les voies de circulation (route, piste cyclable et piédestre), les contraintes naturelles et anthropiques et toutes autres informations pertinentes à la compréhension des composantes impliquées.

Si nécessaire, la demande pourra également contenir des informations sur :

- a) La rentabilité estimée du projet ;
- b) Une description de la mobilité sur les terrains visés et une analyse des impacts et des connexions existantes ou projetées avec les réseaux de transport des secteurs environnants ;
- c) Toute autre information pertinente comme les infrastructures environnementales requises.

La MRC assiste la municipalité en lui fournissant les données disponibles. Elle analyse la demande en fonction des orientations, des objectifs, des critères et du cadre normatif applicables du SADD et émet ensuite un avis à la municipalité dans les meilleurs délais.

À la suite d'un avis favorable, le conseil peut adopter un règlement de modification du plan et des règlements d'urbanisme, en tenant compte des commentaires de la MRC. Le plan et les règlements d'urbanisme modifiés doivent être conformes aux dispositions du SADD.

## **2° Conditions relatives à la levée de la restriction concernant une réserve d'urbanisation :**

L'intégration d'une partie de réserve d'urbanisation aux secteurs prioritaires est possible lorsqu'une municipalité en fait la démonstration et respecte les conditions suivantes :

- a) Le plan et les règlements d'urbanisme sont conformes aux dispositions du SADD ;
- b) La municipalité démontre, au moyen d'un inventaire détaillé, qu'au moins 70% des espaces vacants constructibles relevés lors de l'inventaire des terrains vacants en 2012 sont comblés ;

- c) Si le potentiel de terrains dans la réserve d'urbanisation dépasse, pour un horizon de 10 années, les besoins estimés en nombre de logements, le surplus devra demeurer en réserve.

**3° Conditions relatives à l'interversion de terrains situés en réserve d'urbanisation :**

L'interversion des espaces situés en réserve d'urbanisation contre ceux situés dans un secteur prioritaire est possible aux conditions suivantes :

- a) Le plan et les règlements d'urbanisme sont conformes aux dispositions du SADD ;
- b) Les espaces intervertis devront être de superficie équivalente ;
- c) L'espace interverti situé dans la réserve d'urbanisation devra être considéré dans l'offre en espaces disponibles et s'avérer propice à la construction dans une perspective à long terme ;
- d) L'espace interverti situé dans la réserve d'urbanisation 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 ;
- e) Le plan et la réglementation d'urbanisme 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 avec le processus d'interversion.

**14.1.4 Mesures relatives aux modifications des limites du périmètre d'urbanisation**

Tout agrandissement d'un périmètre d'urbanisation est assujetti à une modification du SADD selon les procédures applicables prévues à la Loi. De plus, pour être recevables, les demandes d'agrandissement du périmètre d'urbanisation devront respecter les conditions suivantes :

- 1° Le plan et les règlements d'urbanisme sont conformes aux dispositions du SADD ;
- 2° L'agrandissement permet de répondre aux orientations et objectifs du SADD et du présent plan d'urbanisme ;
- 3° Le calcul de la croissance résidentielle est basé sur des perspectives de croissance établies par l'Institut de la statistique du Québec 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 nouvelle dynamique de croissance ou être appuyées au besoin par toute autre source d'information pertinente ;
- 4° L'agrandissement à des fins résidentielles du périmètre d'urbanisation devra utiliser, dans le calcul des projections, un ratio équilibré « potentiel de logements par ménage» de 1 logement par ménage (1 log/ménage) à l'échelle de la municipalité. Celle-ci devra justifier, à partir des orientations du SADD et du PMAD, le nombre d'hectares supplémentaires souhaités qui accroissent la valeur de ce ratio. Toutefois, en aucun cas, ce dernier ne pourra être supérieur à deux logements par ménage (2 logs/ménage) ;

- 5° L'agrandissement demandé aide 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;
- 6° 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.

#### **14.1.5 Le Noyau villageois**

Centre historique, institutionnel et de services, le noyau villageois de Saint-Ferréol-les-Neiges fera l'objet d'une planification particulière pour sa revitalisation et sa mise en valeur, tel que décrit à la section 17.1.2 du présent document. En ce qui a trait à l'urbanisation, les lignes directrices suivantes s'appliquent :

- 1° Établir une densité minimale d'habitation et de commerces selon ce qui existe actuellement ;
- 2° Permettre une mixité d'usages commerciaux, de services, publics et résidentiels.

#### **14.1.6 Les équipements et les infrastructures à caractère régional et local**

##### **Pôle institutionnel villageois :**

Le pôle institutionnel, localisé dans le Village, comprend les bureaux municipaux, la bibliothèque municipale (aux Sources), l'église de Saint-Ferréol et son presbytère, l'école primaire Cap-des-Neiges I, où les élèves et professeurs s'y sentent de plus en plus à l'étroit, ainsi qu'un terrain de jeux comprenant une patinoire qui se transforme en terrain de tennis durant l'été. Le Village comprend également la maison des jeunes ainsi que la caserne incendie.

##### **Équipement d'utilité public :**

Saint-Ferréol-les-Neiges est desservi dans le Village et le Faubourg par l'aqueduc, alimenté en eau souterraine, et l'égout sanitaire. Depuis les années 1960, le Village est équipé d'un poste de chloration.

##### **Réseau d'équipements récrétouristiques :**

Plusieurs équipements et infrastructures récrétouristiques sont répertoriés sur le territoire municipal, dont bien sûr la Station Mont-Sainte-Anne où on retrouve le centre de ski de fonds et de vélo de montagne ainsi qu'un terrain de camping avec ou sans services, accessibles par le rang Saint-Julien. Mentionnons également le site d'interprétation et de plein air des Sept-Chutes, cependant fermé actuellement, le sentier Mestashibo ainsi qu'un tronçon de sentier régional du réseau de sentier de motoneige (Trans-Québec). Quelques établissements récrétouristiques privés sont répertoriés (Golf Saint-Ferréol et spa).

## 14.2 Les milieux agricoles

La zone agricole permanente forme un peu plus du tiers du territoire de Saint-Ferréol-les-Neiges, soit une superficie de **28,3 kilomètres carrés**. Loin d'être exploitée à son plein potentiel, l'aire d'affectation « Agricole dynamique » n'occupe qu'une partie de l'ensemble de la zone agricole permanente, soit 10,2 kilomètres carrés, un peu plus du tiers de l'ensemble de la zone agricole permanente. Les agriculteurs de Saint-Ferréol-les-Neiges doivent composer avec des sols qui sont en général de qualité inférieure à ce qu'on retrouve dans les municipalités localisées en bordure du fleuve. Le climat y est aussi plus rigoureux et la saison sans gel, plus courte. Comme un peu partout dans la région métropolitaine de Québec, la valeur foncière des terres rend difficile le démarrage de nouvelles entreprises agricoles conventionnelles.

Malgré cette réalité, cette activité peut encore appuyer avec succès la mise en valeur de la municipalité auprès des résidents et de la clientèle touristique, en témoignent les récents succès d'initiatives locales de production : élevage d'alpagas, cultures maraîchères (pommiers, argousiers, poires, bleuets), culture de champignons, d'ail. Ces productions émergentes représentent pour Saint-Ferréol-les-Neiges un marché potentiel, non seulement pour la mise en valeur de la zone agricole, mais aussi pour le positionnement touristique de la municipalité.

En plus de son rôle premier de produire des ressources alimentaires, l'agriculture contribue de façon majeure à l'identité d'un territoire, par les paysages qu'elle façonne, et qui attirent touristes, villégiateurs et futurs résidents.

Enfin, la dimension environnementale doit également être prise en considération afin de minimiser les impacts de l'agriculture sur les ressources hydrique, faunique et végétale.

Les élus de Saint-Ferréol-les-Neiges reconnaissent l'agriculture au centre de la qualité de vie de la municipalité, par l'apport à l'économie locale des producteurs, tant au niveau agroalimentaire qu'au niveau récrémotouristique et par le dynamisme culturel apporté à la communauté.

**Dans le cadre de la mise en œuvre de la grande orientation d'aménagement relative à l'aménagement du territoire, Saint-Ferréol-les-Neiges se donne les objectifs suivants en regard des milieux agricoles :**

### Objectifs d'aménagement en regard des milieux agricoles

- Protéger et mettre en valeur la dimension paysagère et culturelle amenée par la présence d'activités agricoles sur le territoire ;
- *Favoriser la diversification et la promotion des activités agricoles, notamment les petites productions alternatives ;*
- *Favoriser et faciliter la mise en place d'activités non-agricoles compatibles en zone agricole, notamment les activités d'agro-tourisme tels les gîtes à la ferme, les tables champêtres, les parcours du terroir, les kiosques de vente de produits de la ferme ;*
- *Favoriser, chez les producteurs, des pratiques agroenvironnementales reconnues afin de préserver la ressource en eau, la biodiversité, la forêt et les paysages ;*
- S'assurer de la cohabitation harmonieuse et durable entre les activités agricoles et non-agricoles sur le territoire.

En plus des mesures normatives visant à assurer la pérennité des affectations agricoles, le Plan d'urbanisme prescrit les lignes directrices suivantes :

- 1° Promouvoir l'agriculture locale auprès de la population saint-ferréolaise, par exemple en facilitant la mise en marché sur le territoire par divers moyens : marché public, kiosque de vente, promotion, visites à la ferme, etc. ;
- 2° Permettre et encadrer la construction et l'implantation de bâtiments d'accueil pour les travailleurs agricoles saisonniers, sous réserve du respect de certaines normes d'urbanisme visant à assurer la qualité de vie et la sécurité des travailleurs, l'intégration dans le cadre paysager, et sous réserve du dépôt d'un avis de la CPTAQ en vertu de l'article 40 de la LPTAA ;
- 3° Permettre les activités reliées à l'agrotourisme, telles que visite et animation à la ferme, gîte à la ferme, table champêtre mettant en valeur les produits de la ferme et les produits agroalimentaires régionaux, promotion et vente de produits agroalimentaires ;
- 4° Mettre en place des mesures visant à favoriser la mise sur pied de nouveaux projets agricoles, particulièrement les projets de culture et élevages alternatifs ;
- 5° Intégrer dans la réglementation d'urbanisme le contenu minimal du *Schéma d'aménagement et de développement durable*, concernant la cohabitation harmonieuse des usages en zone agricole, par l'établissement de dispositions relatives aux distances séparatrices concernant la gestion des odeurs et l'identification d'un zonage de production (installation d'élevage dont le coefficient d'odeur est supérieur à 1).

La Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges agit comme partenaire dans le cadre du plan d'action 2013-2018 de la *Planification stratégique de développement durable* de La Côte-de-Beaupré. À ce titre, la Municipalité s'engage à participer à la mise en œuvre des actions de ce plan qui visent à soutenir le développement des activités agricoles sur son territoire, soit :

- 1° Caractériser et préserver les paysages agricoles typiques de Saint-Ferréol-les-Neiges ;
- 2° Assurer la mise en œuvre du plan d'action du Parcours gourmand ;
- 3° Favoriser l'accès à des réseaux de vente et aux occasions d'affaires pour les producteurs et transformateurs agricoles ;
- 4° Participer au positionnement de la région et de ses producteurs grâce au Parcours gourmand et à la Route de la Nouvelle-France ;
- 5° Favoriser la mise sur pied de coopératives, ou autres formes de partenariat, pour la transformation et la distribution de produits et le partage des équipements et de la main-d'œuvre ;
- 6° Promouvoir et susciter l'adhésion à la signature régionale de la Capitale-Nationale pour les produits agroalimentaires ;

7° Favoriser l'innovation dans le développement des produits de niche.

La Municipalité pourrait également, en collaboration avec la MRC ou d'autres organismes, promouvoir ou instaurer des mesures écoresponsables en matière de gestion de l'agriculture, notamment :

- 1° En partenariat avec l'organisme de bassin versant présent sur la Côte-de-Beaupré, l'introduction d'une gestion par bassin versant des cours d'eau touchés par l'utilisation agricole, particulièrement dans les bassins versants de la prise d'eau potable potable de la rivière Sainte-Anne ;
- 2° La constitution de bandes riveraines végétales en zone agricole en mesure de retenir les particules de sol et de réduire le transport de sédiments dans les cours d'eau ;
- 3° La mise en place de haies brise-vent entre les parcelles déboisées, de façon à former des « bocages paysagers » qui réduisent l'érosion des sols, accroissent la productivité des sols, favorisent la biodiversité et consolident le paysage agroforestier de la Côte-de-Beaupré ;
- 4° La mise en place d'aménagements adéquats pour empêcher le bétail d'empiéter sur les cours d'eau et de piétiner les bandes riveraines ;
- 5° L'utilisation des terres en friches est favorisée pour l'agrandissement de culture ou de pâturage lorsque celles-ci sont disponibles pour le producteur.

#### 14.3 Les milieux forestiers et de villégiature

*La forêt est omniprésente à Saint-Ferréol-les-Neiges, occupant près de 80% du territoire municipal, soit une superficie d'environ 68 kilomètres carrés. Les peuplements forestiers sont principalement mélangés, caractérisés par l'érablière à bouleau jaune dans le parc du mont Sainte-Anne et par la sapinière à bouleau blanc plus au nord. La forêt privée occupe la quasi-totalité du territoire forestier. L'exploitation de la forêt à Saint-Ferréol-les-Neiges ne représente qu'un intérêt commercial limité, autrement que pour le bois de chauffage dont la demande est néanmoins en hausse.*

*L'activité dominante dans les milieux forestiers est plutôt reliée à la villégiature, laquelle cohabite avec des activités récréatives de nature extensive : vélo de montagne, ski de randonnée, raquettes, véhicule tout terrain, prélèvement de la flore et de la faune. Tel que précisé plus haut, on retrouve à Saint-Ferréol-les-Neiges quelques 218 résidences de villégiature soit le chiffre le plus élevé de la MRC de La Côte-de-Beaupré hors TNO. Ainsi, la présence de la forêt à Saint-Ferréol-les-Neiges constitue un facteur attractif majeur, non seulement pour le développement de la villégiature mais aussi pour la pratique d'activités récréo-touristiques, laquelle contribue à la diversification de l'économie locale.*

**Dans le cadre de la mise en œuvre de la grande orientation d'aménagement et de développement relative à l'aménagement du territoire, Saint-Ferréol-les-Neiges se donne les objectifs d'aménagement suivant en regard des milieux forestiers :**

##### Objectifs d'aménagement en regard des milieux forestiers et de villégiature

- Préserver la ressource par un aménagement et une exploitation durables de la forêt ; pour ce faire,

intégrer dans la réglementation de zonage un cadre normatif adéquat ;

- planifier de façon durable tout développement de type villégiature ou résidentielle en milieu boisé afin de réduire l'empreinte de ce type de développement sur les milieux naturels et afin d'assurer une cohabitation harmonieuse des différentes activités ;
- Favoriser, en milieu forestier, une diversification d'activités compatibles entre elles et avec la ressource.

## 15. ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET LIGNES DIRECTRICES RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

**CONSTATS :** Si Saint-Ferréol-les-Neiges a connu une hausse appréciable de sa population, il en est tout autre du côté des commerces et des services, et des générateurs d'emplois en général. Avec la transformation de l'économie de loisirs, l'attrait des grandes surfaces et le vieillissement de la population, la municipalité a vu plusieurs établissements fermer leurs portes, notamment dans le domaine de la restauration, de l'hébergement touristique et du commerce de détail et des services, particulièrement dans le Village.

Saint-Ferréol-les-Neiges possède cependant plusieurs atouts pour actualiser et diversifier son assise économique. Sa proximité avec la Station Mont-Sainte-Anne, son potentiel de développement récréotouristique, ses paysages, son territoire et ses producteurs agricoles sont les forces sur lesquelles construire.

Ainsi, afin de redynamiser et restructurer l'économie locale, la grande orientation suivante a été retenue :

### GRANDE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT EN REGARD DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

« Contribuer à la croissance et la diversification de l'économie locale en misant sur les atouts dont bénéficie le territoire, soit la présence de sites récréotouristique, les paysages champêtres ainsi que le territoire et les producteurs agricoles »

#### 15.1 L'aménagement et le développement du Lieu d'emploi et de services du Faubourg

Le plan d'affectation des sols identifie un seul lieu d'emploi et de services, lequel est localisé dans le Faubourg à proximité de l'intersection de la rue des Pionniers et du boulevard des Neiges. Ce secteur est destiné à l'implantation de commerces et services de proximité (petites surfaces), ou encore à des activités et services de nature touristique, facilement accessibles autrement qu'en automobile. On y trouve une épicerie, un garage de mécanique, la caisse Populaire, trois établissements d'hébergement touristique ainsi qu'un restaurant. Le lieu d'emploi et de services comprend également le seul arrêt d'autobus de la municipalité.

Ce secteur offre un potentiel de consolidation et de densification intéressant au niveau commercial ou mixte (environ 3 000 mètres carrés de surface potentielle). Ainsi, le plan d'urbanisme préconise la diversification et la consolidation de ce secteur à des fins commerciales et de services de proximité.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la grande orientation d'aménagement et de développement relative au développement économique, Saint-Ferréol-les-Neiges se donne les objectifs d'aménagement suivants en regard du lieu d'emploi et de services du Faubourg :

**Objectifs d'aménagement en regard de l'aménagement du lieu d'emploi et de services du Faubourg**

- Favoriser le maintien et l'insertion de commerces et services de proximité et éviter l'implantation de commerces de grandes surfaces ;
- Aménager des milieux de vie sécuritaires et conviviaux autant pour les piétons que pour les cyclistes et automobilistes ;
- Assurer la perméabilité du lieu d'emploi et de services avec les autres secteurs de la municipalité, par l'aménagement de voies piétonnières et cyclables et par l'implantation ou le maintien d'un stationnement incitatif pour le transport collectif.

Afin de favoriser un aménagement durable de ce lieu d'emploi et de services, le Plan d'urbanisme prescrit les lignes directrices suivantes :

- 1° La relance de l'économie saint-ferréolaise doit prendre en considération la dimension paysagère comme facteur attractif, tant pour les nouveaux résidents que pour les visiteurs. Il en est ainsi pour l'aménagement du Lieu d'emploi et de services. Les règlements d'urbanisme devront inclure certaines normes et critères d'évaluation (PIIA) à cet effet, en lien avec les objectifs d'aménagement relatifs au caractère identitaire et esthétique ainsi qu'aux milieux de vie (section 16 et 17 du présent document), particulièrement ceux applicables au boulevard les Neiges. Les éléments à prendre en considération pour l'élaboration des objectifs d'aménagement et les critères d'évaluation applicables dans le Lieu d'emploi et de services sont illustrés aux annexes 4 et 5 du présent document ;
- 2° Le lieu d'emploi et de services doit être consacré à des commerces et des services de proximité avant tout. Ainsi, la réglementation d'urbanisme pourra prévoir une superficie maximale afin d'éviter les commerces de type « grande surface » ;
- 3° La réglementation d'urbanisme devra prévoir des dispositions afin que les établissements commerciaux aménagent des espaces afin d'accueillir les piétons et cyclistes de façon sécuritaire et conviviale, par exemple : supports à vélo, liens piétonniers à partir des stationnements vers l'entrée, éclairage, etc. ;
- 4° Le lieu d'emploi et de services doit être connecté aux réseaux de transport actif (pistes cyclables et trottoirs) et au réseau de transport en commun ou collectif.

## 15.2 L'aménagement et le développement des espaces récrétouristiques

Les équipements récrétouristiques localisés à Saint-Ferréol-les-Neiges ont contribué au développement de la municipalité, tant au niveau résidentiel que touristique. Le territoire comprend quatre sites majeurs dédiés au récrétourisme, soit les sites suivants :

- 1° Station Mont-Sainte-Anne, secteur pied de la montagne (lac Jean-Larose et secteurs adjacents) ;
- 2° Station Mont-Sainte-Anne, secteur rang Saint-Julien (terrains de camping avec ou sans services et chalet d'accueil pour le ski de randonnée, la raquette et le vélo de montagne) ;
- 3° Le terrain de golf le Saint-Ferréol ;
- 4° Le site des Sept-Chutes.

Saint-Ferréol-les-Neiges comprend également d'autres sites dont les activités sont de moindre intensité mais qui sont reconnus néanmoins comme équipements récrétouristiques structurants ou à développer :

- 1° Le sentier Mestashibo et les abords de la rivière Sainte-Anne en général ;
- 2° Station Mont-Sainte-Anne, secteur nord (sentiers de ski de randonnée, de vélo de montagne et de raquette et corridor de motoneige et VTT).

Les équipements récrétouristiques ont pu être développés avant tout en raison du caractère naturel et paysager des lieux. Ainsi, la préservation de l'intégrité paysagère de ces sites représente le principal défi auquel fait face la municipalité dans le cadre de son développement.

Dans un autre ordre d'idée, la contribution de ces sites au développement et à l'économie saint-ferréolaise semble plafonner selon les dernières études du CLD de La Côte-de-Beaupré. Le renouvellement de cette industrie ou, à tout le moins, la diversification des activités, est essentielle, notamment en misant sur les nouveaux créneaux que sont l'agrotourisme et l'écotourisme.

**Dans le cadre de la mise en œuvre de la grande orientation d'aménagement et de développement relative au développement économique, Saint-Ferréol-les-Neiges se donne les objectifs d'aménagement suivants en regard des espaces récrétouristiques :**

### Objectifs d'aménagement en regard de l'aménagement et du développement des espaces récrétouristiques

- Protéger et mettre en valeur le cadre paysager dans lequel s'insèrent les sites récrétouristiques ;
- Contribuer à la diversification des activités récrétouristiques, notamment en faisant la promotion et en facilitant le développement des nouvelles tendances en la matière : agrotourisme, cyclotourisme, écotourisme en général ;
- Renforcer les liens entre les milieux de vie de la municipalité (Faubourg, Village) et les sites récrétouristiques ; Saint-Ferréol-les-Neiges ne doit pas être qu'un lieu de passage, mais un incontournable pour les touristes et visiteurs ; dans cette optique, favoriser également l'accès public

à certains milieux naturels d'intérêt comme les lacs et cours d'eau.

La pérennité et la croissance des activités récrétouristiques est intimement liés à la préservation de l'intégrité des sites naturels et du cadre paysager dans lesquels ils sont localisés. Ainsi, un périmètre de protection est délimité en bordure de la rivière Sainte-Anne et également autour des sites des Sept-Chutes et du Canyon des Chutes Sainte-Anne (voir l'annexe 6 du présent document). Les limites des cadres naturels à préserver devra être traduite sur le plan de zonage et, à cette fin, pourront être précisées par une étude effectuée par un professionnel.

Dans ce cadre naturel à préserver, les ouvrages et travaux qui peuvent avoir un impact visuel négatif sur la valeur esthétique et touristique du site devront être contrôlés par règlement. Le déboisement, les activités d'extraction et l'ouverture de rue sont prohibés. Les constructions sont autorisées lorsque le maintien du couvert végétal permet d'en atténuer la présence. La municipalité pourra exiger par règlement des simulations visuelles comme condition préalable à la délivrance d'un permis.

Ces sites recèlent également un potentiel hydroélectrique important. D'ailleurs, une centrale hydroélectrique en activité est présente au site Les Sept-Chutes et la construction d'une mini-centrale est projetée au Canyon Sainte-Anne. Pour ces raisons, les usages et équipements liés à production et au transport d'électricité y sont autorisés dans la mesure où une préoccupation particulière est accordée aux caractéristiques paysagères et au potentiel récréatif et touristique de ces sites.

Les milieux naturels d'intérêt, particulièrement les cours d'eau, n'ont jamais été aussi accessibles sur le territoire municipal. En outre du réseau récréatif de la Station Mont-Sainte-Anne, notamment le circuit Jean-Larose qui donne accès à de multiples endroits à la rivière du même nom, Saint-Ferréol-les-Neiges a donné accès à la rivière Sainte-Anne et à son canyon en aménageant le Sentier Mestashibo, lequel sera connecté au parc des Chutes Jean-Larose et éventuellement à la Ville de Beaupré au sud de la rivière.

Dans la population en général, les activités de plein air n'ont jamais été aussi populaires. Aussi, Saint-Ferréol-les-Neiges reconnaît que la création d'accès publics aux plans d'eau et aux milieux naturels peut engendrer des bénéfices importants en ce qui a trait à la protection des bandes riveraine et des habitats fauniques et floristiques, à l'éducation et à la sensibilisation se rapportant aux berges et aux milieux humides, et à l'amélioration de la qualité de vie des résidants. Dans cette optique, la Municipalité prendra les mesures nécessaires pour conserver et bonifier les accès publics existants, et éventuellement pour en augmenter leur nombre, particulièrement en ce qui a trait à la prolongation du Sentier Mestashibo.

## 16. ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET LIGNES DIRECTRICES RELATIVES AUX CARACTÈRES IDENTITAIRE ET ESTHÉTIQUE

*CONSTATS : L'identité de Saint-Ferréol-les-Neiges repose sur un amalgame de paysages qui traduisent sa dynamique territoriale (milieux de villégiature, villageois, agricole et forestier) et dont la valeur patrimoniale, identitaire, culturelle ou esthétique contribue à la qualité de vie des résidents. Ainsi, la préservation et la mise en valeur des paysages est essentielle au maintien du caractère distinctif de la municipalité, et par le fait même, de ses facteurs attractifs pour les résidents – actuels et futurs – et pour les visiteurs.*

*La Municipalité a en effet compris rapidement la valeur économique que possèdent les paysages et le patrimoine pour la collectivité. Ainsi, Saint-Ferréol-les-Neiges s'est développé en mettant en valeur le caractère champêtre et bucolique du territoire. La Municipalité doit toutefois demeurer vigilante, puisque plusieurs éléments menacent l'intégrité des paysages et du patrimoine, soit :*

- 1° *les pressions immobilières grandissantes ;*
- 2° *les projets de rénovation, de transformation ou de démolition du bâti ancien ;*
- 3° *la transformation du territoire agricole ou forestier.*

Ainsi, afin de protéger et mettre en valeur le caractère identitaire et esthétique, la grande orientation suivante a été retenue :

### GRANDE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT EN REGARD DU CARACTÈRE IDENTITAIRE ET ESTHÉTIQUE

**« Le caractère champêtre et de villégiature, distinctif des milieux de vie de Saint-Ferréol-les-Neiges, de même que le patrimoine naturel, bâti et culturel, doivent être préservés et mis en valeur »**

#### 16.1 Le patrimoine bâti et historique

Saint-Ferréol-les-Neiges est caractérisée par la présence, sur son territoire, de plusieurs bâtiments anciens qui témoignent de la vocation traditionnelle agricole et rurale du territoire. La plupart de ces bâtiments sont localisés en bordure de l'avenue Royale (voir carte 1), laquelle est désignée par le SADD comme un tronçon du parcours-mère de la MRC de La Côte-de-Beaupré. Une partie de ce tronçon est par ailleurs identifiée comme étant « à haute valeur patrimoniale ».

Les bâtiments les plus remarquables ont été identifiés dans le SADD, et leur répertoire figure en annexe du présent plan d'urbanisme (153 bâtiments en tout). Il importe de souligner la richesse de ce patrimoine bâti, notamment parce que le répertoire des bâtiments d'intérêt fait état de très peu de bâtiments en mauvais état, ou ayant une valeur patrimoniale faible. De ce nombre, deux bâtiments font l'objet d'un classement en vertu de la *Loi sur le Patrimoine culture*, soit la maison Côté et la maison Simard. De ce fait, toute intervention sur ses bâtiments et dans leur aire de protection sont soumis à l'approbation du ministère de la Culture et de la Condition féminine.

**Photo 2. Maison Simard, construite entre 1771 et 1820**



**Photo 3. Maison Côté, construite entre 1843 et 1847**



Sources photos : Lieux patrimoniaux du Canada, <http://www.historicplaces.ca/>

Dans le cadre de la mise en œuvre de la grande orientation d'aménagement et de développement relative au caractère identitaire et esthétique, Saint-Ferréol-les-Neiges se donne les objectifs d'aménagement suivants en regard du patrimoine bâti et historique :

#### Objectifs d'aménagement en regard du patrimoine bâti et historique

- De manière globale, protéger et mettre en valeur les milieux bâties en favorisant la préservation des projets de développement, de construction ou de rénovation qui respecte les caractéristiques locales ;
- Protéger le patrimoine bâti et favoriser la restauration de ces bâtiments dans le respect de leurs caractéristiques d'origine ;
- Favoriser l'intégration des nouvelles constructions au cadre bâti patrimonial.

Afin d'atteindre les objectifs d'aménagement en regard du patrimoine bâti et historique, le Plan d'urbanisme prescrit les lignes directrices suivantes :

- 1° Le *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* de la municipalité (PIIA) comprendra des dispositions visant à protéger et à mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux inscrits à l'annexe 3 et ayant une valeur patrimoniale forte, supérieure ou exceptionnelle (en bleu à l'annexe C), de même que leur environnement immédiat, notamment au niveau de l'architecture et de l'implantation des nouvelles constructions et des services d'utilité publique ;
- 2° La Municipalité maintiendra à jour l'inventaire des bâtiments patrimoniaux, notamment en tenant compte des transformations, des changements d'adresse, des travaux de démolition ou de déplacement ;

3° La Municipalité soutiendra toute démarche entreprise par la MRC afin de mettre en œuvre le programme d'aide financière à la restauration des bâtiments patrimoniaux. Il est à noter que l'aide financière ne pourra être accordée que si le bâtiment concerné est inscrit à l'annexe C, et qu'il est assujetti aux critères et objectifs du *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale* de la municipalité (PIIA).

## 16.2 Le patrimoine naturel

*Les milieux naturels d'intérêt contribuent de manière tangible à la qualité des milieux de vie, de part leur valeur environnementale, économique et paysagère, tant pour les résidents que pour les visiteurs. Pour cette raison, ces milieux doivent être protégés afin de préserver leur intégrité. Le Plan d'urbanisme identifie plus spécifiquement le corridor de la rivière Sainte-Anne, l'ensemble des lacs et cours d'eau ainsi que les milieux humides, comme étant des milieux naturels d'intérêt qui doivent être protégés.*

**Dans le cadre de la mise en œuvre de la grande orientation d'aménagement et de développement relative au caractère identitaire et esthétique, Saint-Ferréol-les-Neiges se donne les objectifs d'aménagement suivants en regard du patrimoine naturel :**

### Objectifs d'aménagement en regard du patrimoine naturel

- Reconnaître le rôle des milieux naturels d'intérêt dans leur apport au développement économique, social et touristique de la municipalité ;
- Protéger et mettre en valeur les milieux naturels d'intérêt dans une optique d'éducation et de récréation à faible impact.

Afin d'atteindre les objectifs d'aménagement en regard du patrimoine naturel, le Plan d'urbanisme prescrit les lignes directrices suivantes :

- 1° Les milieux naturels d'intérêts sont identifiés sur le plan des affectations des sols, comme faisant partie intégrante de l'aire d'affectation « Cn – Conservation » et comprennent deux types de milieux, soit les « milieux humides » et le « corridor vert » de la rivière Sainte-Anne. Conformément aux dispositions applicables à l'aire d'affectation « Cn – Conservation », des équipements récréatifs à faible impact sur le milieu pourront y être aménagés. Le sentier Mestashibo est par ailleurs localisé dans cette aire d'affectation ;
- 2° La réglementation d'urbanisme comprendra un cadre normatif visant une protection optimale des lacs et cours d'eau, des milieux humides, des rives et du littoral.

### 16.3 Le patrimoine paysager

« Le paysage est à la fois le résultat et la reconnaissance des occupations successives du territoire. Il est source de création, d'expression et sert de lieu de mémoire et de lien avec notre passé dont il importe de préserver les éléments les plus fondamentaux. Emblématique pour tous les Québécois ou unique à chaque communauté sans nécessairement être exceptionnel, il doit symboliser notre résistance à la banalisation des spécificités territoriales. Le paysage inspire la culture dans la diversité de ses manifestations. On l'enrichit ou l'appauvrit selon les choix d'activités ou de développement. Le paysage est d'intérêt public. Chaque communauté est dépositaire du territoire qu'elle occupe et est responsable de la préservation et la mise en valeur de sa dimension paysagère. »

- Tiré de la *Charte du paysage québécois*, formulée par le Conseil du paysage québécois en janvier 2000

Saint-Ferréol-les-Neiges est caractérisée par son encadrement champêtre dans un milieu agroforestier et vallonné enchanteur. Le panorama est particulièrement impressionnant lorsque l'on circule sur l'avenue Royale en direction du mont Sainte-Anne. L'altération des percées visuelles et des paysages par des développements ou des constructions inappropriées, ou par la transformation ou la disparition du patrimoine bâti est une préoccupation grandissante de la population et des élus. Dans cette optique, des mesures ont déjà été prises par le passé afin de favoriser une meilleure intégration des nouveaux projets résidentiels dans le paysage, par exemple pour contrôler le déboisement ou pour favoriser l'émergence d'un style architectural d'aspect champêtre, notamment par l'adoption d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

Cependant, les pressions du marché immobilier, les modes architecturales ou les changements d'usages constitueront toujours des facteurs pouvant altérer de manière durable le territoire. La Municipalité devra donc se montrer vigilante et s'assurer que son cadre réglementaire soit adéquat pour gérer la croissance et les transformations. Plus particulièrement, les outils d'urbanisme devront être adaptés afin de protéger et de rehausser la signature paysagère typique de Saint-Ferréol-les-Neiges.

**Dans le cadre de la mise en œuvre de la grande orientation d'aménagement relative au caractère identitaire et esthétique, Saint-Ferréol-les-Neiges se donne les objectifs d'aménagement suivants en regard du patrimoine paysager :**

#### Objectifs d'aménagement en regard du patrimoine paysager

- Préserver et rehausser le caractère identitaire des paysages par un contrôle adéquat des projets d'aménagement, de développement, de construction et de transformation ;
- Préserver, mettre en valeur et rendre accessibles les points de vue d'intérêt, notamment ceux qui sont perceptibles de l'avenue Royale et du corridor de la rivière Sainte-Anne.

Afin d'atteindre les objectifs d'aménagement en regard du patrimoine paysager, le Plan d'urbanisme prescrit les lignes directrices suivantes :

### 16.3.1 Les paysages géomorphologiques

Saint-Ferréol-les-Neiges comprend quatre unités de paysage géomorphologique d'intérêt métropolitain ou régional sur le territoire, soit :

- 1° Les collines du mont Sainte-Anne (métropolitain) ;
- 2° La vallée des Sept-Chutes de la rivière Sainte-Anne (régional) ;
- 3° les buttes de Saint-Ferréol-les-Neiges (régional).

Ces unités structurent la trame de fond des paysages de la municipalité, découvrant des percées visuelles portant sur le fleuve Saint-Laurent, l'Île d'Orléans et les montagnes des Laurentides. Elles peuvent être visualisées sur la **Carte 1. Paysages géomorphologiques et bassins visuels du fleuve**. La réglementation d'urbanisme devra être adaptée afin de contribuer à la protection de ces paysages, par un contrôle architectural et du déboisement adéquat.

### 16.3.2 Les bassins visuels du Fleuve

Bien que localisé sur le plateau laurentien, en retrait du fleuve Saint-Laurent, le territoire municipal offre des points de vue intéressants sur le fleuve à partir de deux bassins visuels, soit le bassin intermédiaire et le bassin éloigné :

- 1° Bassin intermédiaire : Espace mesuré à partir de la limite du bassin visuel rapproché vers l'intérieur des terres. Concerne uniquement la portion visible de plusieurs des paysages perceptibles le long du parcours fluvial et de la rive opposée. Le bassin visuel intermédiaire inclut notamment l'ensemble du secteur du Faubourg, la partie ouest de l'avenue Royale et du boulevard des Neiges et une partie du parc du Mont-Sainte-Anne ;
- 2° Bassin éloigné : Bassin visuel du fleuve composé des éléments apparents du paysage visible de très loin. Correspond habituellement à des unités de paysage d'intérêt métropolitain. Est composé essentiellement de secteurs localisés dans le parc du Mont-Sainte-Anne.

Ces deux bassins visuels peuvent être visualisés sur la **Carte 1. Paysages géomorphologiques et bassins visuels du fleuve**, qui indique également les points de vue et percées visuelles remarquables.

La réglementation d'urbanisme comprendra des critères d'évaluation pour les constructions d'une certaine hauteur, pouvant être perçues depuis le fleuve Saint-Laurent.

### 16.3.3 Les paysages culturels

Le SADD identifie quatre types d'unités de paysage culturel sur le territoire, tel qu'illustrés sur la carte 1 « Caractères identitaire et esthétique » :

- 1° **Paysage villageois** : Le paysage du noyau villageois montre un tissu urbain plus dense sur un lotissement de plus petite dimension avec des habitations de caractère rural alignées près de la voie de circulation et un mélange d'usages résidentiels, commerciaux et institutionnels (église, presbytère, école) typiques des villages d'autrefois ;

Secteur visé : Secteur particulier d'intervention du Noyau villageois.

- 2° **Paysage rural agricole** : Cette unité paysagère se caractérisent par la présence de parcelles agricoles cultivables, en friches ou en transformation, par un bâti de basse densité qui lui est propre avec des habitations légèrement plus en retrait que dans la partie villageoise et des bâtiments accessoires spécialisés comme une grange ou une étable et autres dépendances typiques ;

Secteurs visés : Affectation « Ad – Agricole dynamique » et Av – Agricole viable » pour les secteurs de part et d'autre de l'avenue Royale, à l'est et à l'ouest du Village.

- 3° **Paysage rural forestier** : Le paysage agroforestier est constitué de forêts entrecoupées de terres en friches, de petites productions agricoles et de milieux bâties résidentiels ou de villégiatures de très basse densité. L'implantation des bâtiments se fait le plus souvent en retrait de la route, sur des parcelles de grande dimension.

Secteurs visés : Affectations « Af – Agroforestière » et « Av – Agricole viable » dans les secteurs de part et d'autre des rangs Saint-Antoine, Saint-Nicolas et Sainte-Marie».

- 4° **Paysage de villégiature** : ces secteurs sont caractérisés par une typologie résidentielle de villégiature de basse densité (de type « chalet de montagne ») sauf dans certains cas (hôtellerie, condos), localisée le long de tracés de rue sinuex ou organiques, adaptés à la topographie ou aux lacs et cours d'eau. La végétation y est habituellement plus abondante que dans les parcellaires résidentiels.

Secteurs visés : secteur du Faubourg, délimité par le périmètre d'urbanisation de ce secteur et les aires d'affection « V – Villégiature »

- 5° **Paysage à requalifier** : Il s'agit du corridor du boulevard des Neiges dans le secteur du Faubourg.

Ces unités de paysage peuvent être visualisées sur la **Carte 2. Éléments d'intérêt patrimonial et esthétique et paysages culturels**.

#### 16.3.3.1 Cadre d'intervention général applicable aux paysages culturels

Les interventions dans les paysages culturels devront faire l'objet d'objectifs et de critères d'évaluation qui seront intégrés dans le règlement sur les PIIA, afin de préserver le caractère culturel du lieu (parcellaire, aménagement, implantation et type de bâti, etc.) et de l'accessibilité visuelle à partir de l'avenue Royale. En parallèle, la réglementation normative (zonage, lotissement, permis et certificat) contiendra des normes pour

assurer l'adéquation des usages et constructions avec le milieu d'accueil, l'encadrement des activités d'abattage d'arbres et la préservation des milieux naturels sensibles comme les milieux humides et les rives.

Les objectifs et critères d'intervention à intégrer au règlement sur les PIIA doivent être conformes au cadre minimal apparaissant au Document complémentaire du SADD. À moins d'indications contraires, celui-ci peut être adapté à la réalité saint-ferréolaise ou traduire certaines dispositions de façon normative, sans toutefois en diminuer la portée.

En plus du cadre d'intervention général, des cadres d'intervention particuliers sont déterminés pour le paysage villageois (Noyau villageois), pour le paysage à requalifier (boulevard les Neiges) ainsi que pour l'avenue Royale en général. Les lignes directrices de ces cadres d'intervention particuliers sont édictées à la section 171.3 relativement à la qualité des milieux de vie, ainsi qu'aux annexes 4 et 5 du présent document.

#### **16.3.4 Points de vue et percées visuelles**

La mise en valeur des paysages passe également par l'accessibilité publique à des sites offrant des points de vue et des percées visuelles permettant d'apprécier la qualité paysagère d'un lieu. La carte 2 identifie les endroits où de tels sites devraient être maintenus ou aménagés. Ces endroits sont principalement localisés dans le corridor de la rivière Sainte-Anne, le long du sentier Mestashibo, aux Sept-Chutes ou sur le site du canyon des Chutes Sainte-Anne. Certains endroits ont également été identifiés sur le parcours de l'avenue Royale. Des belvédères ou des haltes routières/cyclistes pourraient y être aménagés.

**Tableau 1. Liste des points de vue**

Numéro	Identification du point de vue	Type de point de vue
1.	Pont des chutes Sainte-Anne	Point d'observation
2.	Pont McNichols	Point d'observation
3.	Boulevard les Neiges	Point de vue
4.	Sentier Mestashibo 2	Belvédère
5.	Avenue Royale	Point de vue
6.	Sentier Mestashibo 1	Belvédère
7.	L'Oasis	Belvédère
8.	La Mélodieuse	Belvédère
9.	Les Cinq Chutes	Belvédère
10.	Le canyon des Sept-Chutes	Point de vue
11.	Le Déversoir	Point de vue
12.	Le Barrage	Belvédère
13.	Les Embruns	Belvédère

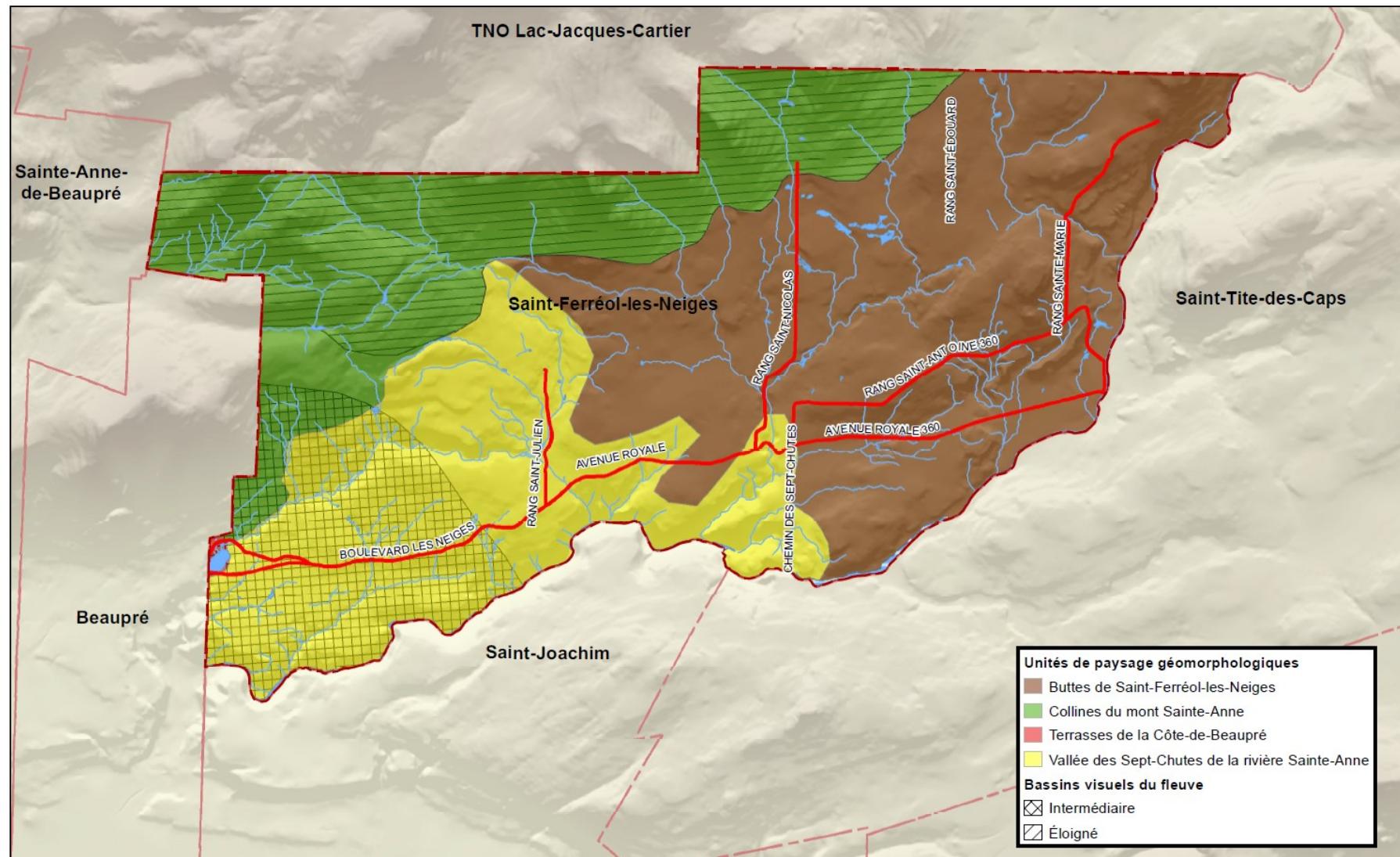
Source : Schéma d'aménagement et de développement durable (SADD), MRC de La Côte-de-Beaupré, 2012

**Photo 4. Point de vue perceptible de l'avenue Royale vers le fleuve et l'île d'Orléans.**  
**Bassin visuel intermédiaire du fleuve**

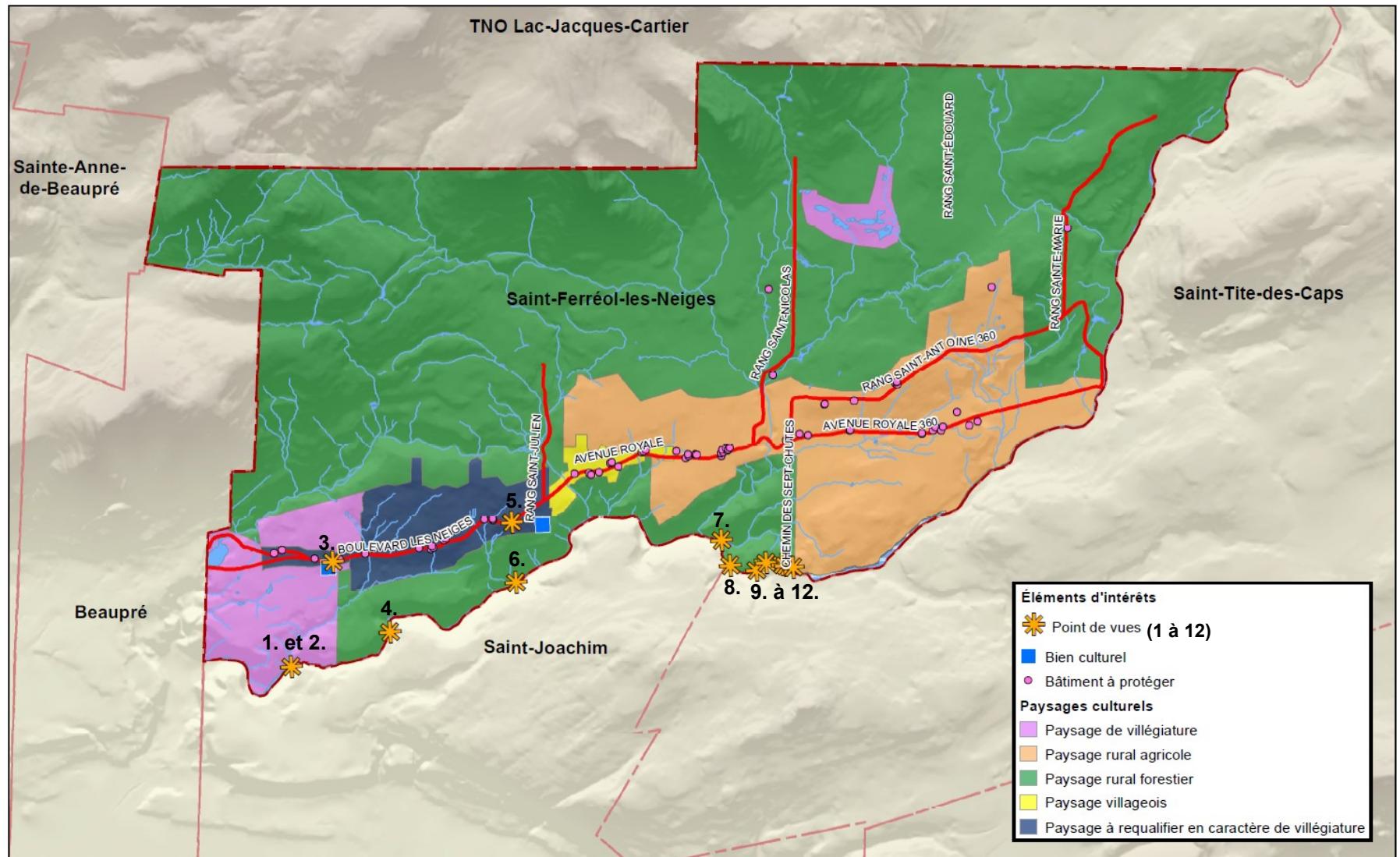


Source photo: Google Street View, 2015

Carte 1. Paysages géomorphologiques et bassins visuels du fleuve



**Carte 2. Éléments d'intérêt patrimonial et esthétique et paysages culturels**



## 17. LA QUALITÉ DES MILIEUX DE VIE

**CONSTATS :** Saint-Ferréol-les-Neiges est reconnu pour offrir des milieux de vie d'une grande qualité, dans un cadre propice à l'épanouissement des familles et accueillant pour les visiteurs. Dans cet esprit, la définition d'un « milieu de vie de qualité » à Saint-Ferréol-les-Neiges intègre les grands principes suivants :

- 1° Des milieux de vie sécuritaires et agréables ;
- 2° Des aménagements, des logements et des services inclusifs et accessibles, répondant aux besoins de tous les citoyens, particulièrement les familles et les aînés ;
- 3° Des développements qui intègrent de façon harmonieuse et durable les milieux naturels, particulièrement les boisés et les cours d'eau ;
- 4° Un noyau villageois accueillant et dynamique ;
- 5° Des développements qui optimisent l'utilisation et le déploiement des services publics ;
- 6° Un cadre urbain qui stimule le sentiment d'appartenance à la communauté par :
  - a) un paysage urbain unique misant sur la mise en valeur du cadre bâti et la protection du patrimoine naturel et bâti ;
  - b) l'aménagement de lieux de rencontre, de loisirs et de détentes ;
  - c) l'aménagement de réseaux de transport efficace, sécuritaire et agréable favorisant les déplacements actifs.

La forte croissance que connaît la municipalité depuis une décennie représente une opportunité pour la collectivité, mais aussi une menace pour le maintien de la qualité de vie de la population saint-ferréolaise à cause des inévitables pressions induites sur les milieux de vie et les espaces naturels.

Dans un autre ordre d'idée, le vieillissement de la population fera évoluer les besoins en termes de logement et de services à la communauté. Saint-Ferréol-les-Neiges est concernée par cet état de fait puisque l'âge médian de la population y est de **47,8 ans**, soit plus élevé que dans l'ensemble de la MRC (44,3 ans). Une tendance qui semble s'accentuer puisque l'âge médian à Saint-Ferréol-les-Neiges était de 47,3 ans en 2011 et 42,3 ans en 2001. Si l'objectif de vouloir attirer les jeunes familles sur le territoire est tout à fait louable, la Municipalité devra également favoriser le maintien et l'épanouissement des aînés qui habitent et souhaitent demeurer à Saint-Ferréol-les-Neiges.

Ces réalités requièrent de la part de la municipalité une attention soutenue afin de maintenir et surtout d'accroître la qualité de vie, et du même coup la capacité d'attraction de la municipalité.

Ainsi, la grande orientation retenue concernant la qualité des milieux de vie est la suivante :

**GRANDE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT  
EN REGARD DE LA QUALITE DES MILIEUX DE VIE**

« Maintenir et accroître la qualité des milieux de vie en mettant de l'avant les méthodes d'aménagement et de développement durable les plus actuelles »

## 17.1 L'aménagement des milieux de vie

*En lien avec les grandes orientations relatives à l'aménagement du territoire, au développement économique et au caractère identitaire et esthétique, la grande orientation relative à la qualité des milieux de vie vise l'aménagement de milieux de vie attractifs, complets, conviviaux et durables. Dans cette optique, le principal défi auquel fait face la Municipalité consiste à mettre en place un cadre de planification capable à la fois de répondre adéquatement aux pressions exercées par le marché immobilier, et soucieux de répondre aux besoins des citoyens.*

**Dans le cadre de la mise en œuvre de la grande orientation d'aménagement relative à la qualité des milieux de vie, Saint-Ferréol-les-Neiges se donne les objectifs suivants en regard de l'aménagement des milieux de vie :**

### Objectifs en regard de l'aménagement des milieux de vie

- Aménager des milieux de vie axés sur les services de proximité ;
- Favoriser l'inclusion d'une gamme diversifiée d'habitation pour rejoindre une gamme de clientèle tout aussi diverse : familles, aînés, villégiateurs ;
- Favoriser le recyclage et le renouveau urbain des quartiers anciens ou déstructurés afin d'en faire des milieux accueillants et dynamiques ;
- Intégrer harmonieusement les éléments naturels (forêts, cours d'eau, milieux humides) aux nouveaux développements ;
- favoriser des aménagements et des développements en harmonie avec les paysages et respectueux du patrimoine bâti ;
- Favoriser des déplacements actifs sécuritaires, particulièrement pour les aînés et les familles.

Afin d'atteindre les objectifs d'aménagement en regard des milieux de vie, le Plan d'urbanisme prescrit les lignes directrices suivantes :

#### 17.1.1 Cadre d'intervention général pour les milieux déstructurés

Afin de connaître le potentiel de requalification des secteurs déstructurés, la Municipalité procédera à l'inventaire des sites offrant un potentiel de redéveloppement tels les terrains ou bâtiments vacants, les

stationnements, les sites d'entreposage ou les friches urbaines. Les secteurs visés par cet inventaire sont les terrains de part et d'autre du boulevard les Neiges, particulièrement dans le Lieu d'emploi et de services, ainsi que dans le Noyau villageois.

La Municipalité sera par la suite en mesure d'élaborer des scénarios de redéveloppement selon les vocations des différents secteurs et selon les besoins de la population. La Municipalité pourrait par exemple faire l'acquisition de certains terrains afin de les céder par la suite pour la réalisation de projets structurants. La planification de ces secteurs devra toutefois être conforme aux grandes orientations et objectifs d'aménagement du présent plan, particulièrement en ce qui a trait à la qualité des milieux de vie.

### **17.1.2 Cadre d'intervention particulier pour le Noyau villageois**

Si le territoire municipal a pu bénéficier, dans son ensemble, de projets d'aménagement et de construction respectant le caractère champêtre de la municipalité, il en va autrement pour le Noyau villageois. À Saint-Ferréol-les-Neiges, comme un peu partout au Québec, des constructions, des aménagements ou des transformations aux lignes davantage suburbaines ont banalisé et standardisé l'aspect du Village : aujourd'hui, ce secteur comprend peu de bâtiments anciens ou d'aspect champêtre ; la plupart ayant été détruits ou transformés sans lignes directrices, donnant ainsi un cadre urbain sans homogénéité, en rupture avec le passé. Comme il a été question précédemment, ce processus de transformation s'est également accompagné d'une dévitalisation commerciale au cours de la dernière décennie qui a affecté la qualité de vie de ce secteur.

L'ensemble du Village de Saint-Ferréol-les-Neiges constitue tout de même un site d'intérêt esthétique important, de par sa configuration particulière, caractérisée par la présence d'un grand nombre de petites maisons dont la disposition variée et plus concentrée crée une morphologie villageoise typique. Ces qualités doivent être reconnues et établies comme étant l'assise de la revitalisation du village.

La Municipalité se doit d'être proactive dans la revitalisation de son noyau villageois. Les lignes directrices suivantes pourront encadrer les interventions dans ce secteur pour préserver et surtout mettre en valeur ses caractéristiques propres :

- 1° La protection du bâti d'intérêt et de la typicité du tissu villageois s'appuiera sur la réglementation d'urbanisme dans laquelle les normes et critères pertinents touchant le parcellaire, l'aménagement de la parcelle, l'implantation et la qualité du cadre bâti, les espaces publics, l'affichage et l'éclairage seront définis. Plus particulièrement, la réglementation d'urbanisme (PIIA et zonage) comprendra des dispositions visant à rehausser le caractère architectural dans le respect des caractéristiques d'origine ;
- 2° Le cadre réglementaire favorisera l'installation d'une multitude d'usages et d'activités compatibles avec un noyau villageois mixte et animé (logements de diverses typologies, petits commerces de proximité centrés sur le citoyen tels que café, bistrots et restos, boulangeries, artisans, usages communautaires, etc.) ;
- 3° La Municipalité explorera quels types de programmes pourraient être mis sur pied pour rehausser la qualité des projets de rénovation de bâtiment (rénovation de façade notamment) ;

- 4° La Municipalité évaluera la possibilité de rehausser la qualité de l'aménagement de sa place publique dans le Village, pour en faire un véritable lieu distinctif de rencontre, d'échange ou de repos, afin de donner le coup d'envoi du mouvement de revitalisation du secteur et de démontrer l'implication municipale ;
- 5° Dans le même ordre d'idée, la Municipalité pourrait se doter d'un plan de circulation afin d'améliorer la sécurité, l'efficience et la convivialité des déplacements piétons et cyclistes, entre autre par :
  - a) l'aménagement de traverses piétonnières adéquates ;
  - b) relier les différents lieux d'intérêt entre eux par des sentiers multifonctionnels.

L'avenue Royale constitue la rue principale du village de Saint-Ferréol-les-Neiges, soit l'artère autour de laquelle le village s'est développé. Dans une optique de revitalisation du village, cette artère pourrait être réaménagée afin d'en faire une véritable rue animée, invitant à la promenade, par l'élargissement des trottoirs, l'aménagement de petites placettes aux intersections ou le repavage du tronçon afin de souligner le caractère mixte et villageois du secteur. La figure 1 indique un bon coup en la matière.

**Figure 1 : exemple de réaménagement d'une intersection dans un cœur de village, Rue Saint-Jean-Baptiste, Baie-Saint-Paul, 2013**



Source : Ville de Baie-Saint-Paul,  
<http://www.baiesaintpaul.com/media/docs/upload/plan-damenagementavril2013x.pdf>

Un programme particulier d'urbanisme pourrait ultérieurement être adopté pour ordonner la planification et le développement du secteur.

Il est également à noter que la MRC de La Côte-de-Beaupré s'est engagé, en collaboration avec le milieu des affaires, à mettre en place un comité de travail afin d'accompagner les municipalités dans d'éventuels projets de revitalisation de noyaux villageois<sup>7</sup>

### 17.1.3 Cadre d'intervention particulier applicable au boulevard les Neiges

Si le secteur du Faubourg, dans son ensemble, présente un cadre paysager de villégiature relativement homogène, il en est autrement des secteurs adjacents au boulevard les Neiges. Cette artère offre un panorama plutôt déstructuré, à l'identité difficilement perceptible : cadre bâti banal et peu intégré à son environnement, accotements non-aménagés, larges stationnements en façade, terrains vacants ou sous-utilisés, etc.). Cette réalité entraîne une confusion dans la lecture et l'appréciation du paysage identitaire de Saint-Ferréol-les-Neiges, pour un secteur qui constitue tout de même la porte d'entrée ouest de la municipalité.

**La carte 2. Éléments d'intérêt patrimonial et esthétique et paysages culturels** identifie le secteur à requalifier de part et d'autre du boulevard les Neiges. Cette désignation souligne la volonté de la Municipalité d'entreprendre une réflexion sur la vocation et l'aménagement des abords de cette artère pour assurer sa réhabilitation et son intégration à la trame paysagère souhaitée. Cette réflexion devra prendre en considération les éléments suivants :

- 1° La consolidation du cadre bâti ;
- 2° L'atténuation des nuisances visuelles par la végétalisation des lieux et de leurs abords ;
- 3° L'amélioration de la circulation piétonne et cycliste et les liens potentiels à développer avec les réseaux de circulation des secteurs à proximité ;
- 4° Le rehaussement du caractère esthétique et architectural des lieux ;
- 5° Les vocations à privilégier en vertu des paramètres du lieu, notamment sa visibilité élevée à l'entrée de la municipalité et sa proximité avec la Station Mont-Saint-Anne.

Un programme particulier d'urbanisme pourrait ultérieurement être adopté pour ordonner la planification et le développement du secteur.

### 17.1.4 Cadre d'intervention particulier applicable à l'avenue Royale

L'avenue Royale, avec le boulevard les Neiges, est la principale artère de la municipalité et le seul moyen d'accès pour l'automobiliste ou le cycliste qui arrive de Charlevoix ou encore de Québec. Les paysages qui défilent le long de son parcours représentent la signature paysagère de Saint-Ferréol-les-Neiges qui s'offre à la quasi-totalité des visiteurs.

La visibilité des secteurs de part et d'autre de l'avenue Royale, combinée à la facilité d'accès et à la variété des usages qui y sont permis, font en sorte qu'une attention particulière doit être apportée afin de protéger et de valoriser les paysages culturels qui défilent le long de cette artère. Certaines lignes directrices sont déjà

<sup>7</sup> Plan d'action 2013-2018 des collectivités de la Côte-de-Beaupré

prévues, notamment pour le Noyau villageois, le Lieu d'emploi et de services et la protection du cadre bâti patrimonial.

Pour l'avenue Royale de manière générale, les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- 1° Accorder aux propriétés qui bordent le réseau routier un traitement architectural et paysager de grande qualité qui respecte les caractéristiques des unités de paysage culturel ;
- 2° Sauf exceptions, regrouper les commerces et les services dans le Noyau villageois ou le Lieu d'emploi et de services afin d'augmenter leur attractivité et d'optimiser les déplacements et les possibilités de desserte en transport collectif et actif ;
- 3° Maintenir et aménager les points d'accès aux vues apparaissant sur la carte 1 et mettre en valeur les éléments visibles de l'espace public ;
- 4° Maintenir et mettre en valeur les éléments paysagers intéressants visibles de l'espace public ;
- 5° Atténuer la présence des secteurs à requalifier ou déstructurés par la plantation de végétaux;
- 6° Aménager de façon distinctive les entrées de la municipalité et du Noyau villageois, ainsi que les traversées piétonnières et cyclables aux endroits stratégiques;
- 7° Dans le Noyau villageois, l'aménagement de l'avenue Royale et ses abords incite les utilisateurs à ralentir et invite les visiteurs à découvrir les attraits.

#### **17.1.5 Cadre d'intervention particulier relatif aux espaces publics et espaces verts**

La présence, dans un milieu urbanisé, d'espaces publics sécuritaires et agréables tels des lieux de rencontre, d'échange ou de loisirs, ou tout simplement de milieux naturels, participe grandement au maintien et à l'amélioration de la qualité de vie, particulièrement pour les familles avec de jeunes enfants. À cet effet, la Municipalité favorise le maintien et la création d'espaces publics, de parcs et d'espaces verts pour les familles et la population en général, par la mise en place des lignes directrices suivantes :

- 1° D'emblée, la Municipalité réalisera un inventaire de ses espaces publics et espaces verts présents sur son territoire de manière à pouvoir établir les besoins actuels et futurs en la matière ;
- 2° Par la suite, la Municipalité pourrait réaliser un plan directeur de ses parcs et espaces verts. Ce plan directeur devrait comprendre les grands principes suivants :
  - a) Les parcs et espaces verts sont reliés entre eux et avec les équipements publics (bibliothèque, école) et les milieux de vie, par des réseaux de transport actif et, idéalement, collectif ;
  - b) L'expérience qu'offrent les différents parcs et espaces verts est variée pour répondre à diverses clientèles, particulièrement les familles et les aînés (terrain de jeux, détente, espace vert, sentiers, points de vue) ;

- c) Les parcs et espaces verts améliorent la perméabilité d'un quartier, c'est-à-dire qu'ils contribuent à décloisonner les différents secteurs d'un même quartier par l'aménagement de liens piétonniers/cyclables ou simplement en étant « à cheval » sur deux secteurs ;
- d) Les espaces verts contribuent à mettre en valeur un ou plusieurs éléments naturels du milieu qui sont parfois perçus comme des contraintes au développement, par exemple un milieu humide, un cours d'eau ou un bassin de rétention de l'eau de pluie ;
- e) Les nouveaux projets résidentiels situés en bordure d'un cours d'eau, d'un lac ou au sommet d'un talus doivent prévoir l'aménagement d'un accès public aux points de vue d'intérêt ou au plan d'eau ;
- f) La municipalité vise une certaine répartition des parcs au sein de son territoire et privilégie la desserte suivante, selon le type de parc<sup>8</sup> :
  - **Parc de quartier** : D'une superficie d'environ 1,5 à 2,0 hectares, ce type de parc peut abriter des équipements tels qu'un terrain de soccer ou de balle, une patinoire extérieure et des jeux pour enfants, ainsi que des équipements (estrades, éclairage, etc.). Un bâtiment de services y est présent la plupart du temps. Le rayon de desserte de ce type de parcs varie entre 1 et 2 kilomètres.
  - **Parc de voisinage** : Ce type de parc est habituellement situé au cœur des quartiers résidentiels. Ayant un rayon de desserte de 400 à 800 mètres, il peut offrir des installations de jeux pour les jeunes enfants et des aires gazonnées avec du mobilier urbain et des aménagements paysagers.

**Photo 5. Bassin de rétention des eaux pluviales aménagé en parc de voisinage, Québec**



Source photo: Google Street View, 2013

<sup>8</sup> Source : Ville de Saint-Joseph-de-Beauce, Plan d'urbanisme, 2014

## 17.2 Le développement des réseaux de transports.

Le portrait du réseau de circulation et des infrastructures de transport peut être visualisé à l'annexe 7 du présent document.

Saint-Ferréol-les-Neiges est accessible par l'avenue Royale (route 360), laquelle traverse la municipalité d'est en ouest et rejoint, à chacune de ses extrémités, la route 138 à Beaupré et Saint-Tite-des-Caps. La route 360 est considérée comme une route collectrice et fait partie du « parcours-mère » de la Côte-de-Beaupré, tel qu'identifié sur le plan d'affectation des sols. Cette dernière artère est en partie sous la responsabilité du ministère des Transport du Québec (jusqu'au village), avec lequel la Municipalité devra dialoguer pour faire valoir ses objectifs d'aménagement, particulièrement pour le secteur du Lieu d'emploi et de services. Ce tronçon de la route 360 est par ailleurs interdit au camionnage.

Le Faubourg est composé d'un réseau de rue davantage organique qu'orthogonal. L'ensemble des secteurs sont interreliés par des collectrices et la configuration des rues favorise la circulation à basse vitesse (chaussée plus étroite, parcours sinueux, intersection, absence de chaîne de rue). Quand au Village, l'ensemble des rues résidentielles est surtout composé de rues en impasse (cul-de-sac) avec peu de liens entre elles.

La majorité des rues et chemin sont publics, c'est-à-dire qu'ils sont la propriété de la Municipalité ou d'un autre ordre de gouvernement, et entretenus par l'une ou l'autre de ces instances publiques. Cependant, Saint-Ferréol-les-Neiges comprend un certain nombre de rues privées, qui sont les suivantes :

- |                                     |                                    |
|-------------------------------------|------------------------------------|
| 1° Chemin de l'Abitibi-Price ;      | 11° Rue du Lac d'Argent ;          |
| 2° Chemin Clairval ;                | 12° Rue des Libellules ;           |
| 3° Chemin de la Petite-Californie ; | 13° Rue des Mélèzes ;              |
| 4° Route des Sept-Chutes ;          | 14° Rue des Merisiers ;            |
| 5° Rue des Abeilles ;               | 15° Rue du Mont-Ferréol ;          |
| 6° Rue des Cigales ;                | 16° Rue des Prairies ;             |
| 7° Rue des Copeaux ;                | 17° Rue du Promontoire ;           |
| 8° Rue Gilbert ;                    | 18° Rue de la Rivière-des-Roches ; |
| 9° Rue du Godendant ;               | 19° Rue Tanguay.                   |
| 10° Rue Jean-Larose ;               |                                    |

Dans les aires d'affectations « Ad – Agricole dynamique », Av – Agricole viable », « Af – Agroforestier » , F – Forêt » et Fr – Forêt et récréation », la délivrance de tout permis de construction pour un nouveau bâtiment principal, sur un terrain en bordure d'une telle rue est assujettie à la condition que le terrain sur lequel la construction est projetée bénéficie d'une servitude réelle et perpétuelle d'accès sur toute la largeur de l'emprise de la rue privée existante et ce, jusqu'à l'emprise d'une rue publique. Cette servitude doit être dûment publiée au Bureau de la publicité des droits.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la grande orientation d'aménagement relative à la qualité des milieux de vie, Saint-Ferréol-les-Neiges se donne les objectifs d'aménagement suivants en regard du développement des réseaux de transport :

#### Objectifs d'aménagement en regard du développement des transports

- Aménager des réseaux de rue sécuritaires, agréables et conviviaux, tant pour le piéton, le cycliste que pour l'automobiliste ;
- Intégrer les transports actifs dans les milieux de vie actuels et futurs ;
- Bonifier les infrastructures dédiés au transport en commun ;
- *Favoriser le déploiement de la Véloroute Marie-Hélène-Prémont sur l'avenue Royale.*

Afin d'atteindre les objectifs d'aménagement en regard du développement des transports, le Plan d'urbanisme prescrit les lignes directrices suivantes :

##### 17.2.1 L'aménagement des réseaux de rue

Les nouveaux projets de développement pourraient comprendre des mesures visant à apaiser la circulation automobile et à favoriser des déplacements piétons et cyclables sécuritaires, efficace et conviviaux, propice aux familles, par exemple :

- 1° Les nouveaux développements privilégient une trame de rue visant à assurer la perméabilité entre les différents secteurs. Les nouveaux parcours d'implantation sont connectés aux parcours structurants. Les parcours peuvent toutefois être adaptés aux éléments naturels lorsqu'il s'agit d'une caractéristique locale. L'organisation de la trame de rue permet de limiter la circulation de transit sur les rues locales, tout en offrant des parcours alternatifs à pied ou à vélo pour les résidants ;
- 2° Les différents usagers (piétons, cyclistes et automobilistes) sont pris en considération lors de l'aménagement ou du réaménagement d'une rue. Des approches qui préconisent la sécurité des usagers sont mises de l'avant, et ce, particulièrement dans les zones sensibles, c'est-à-dire aux abords des écoles, sur les rues principales, à proximité de concentrations commerciales par exemple ;
- 3° *Les nouveaux réseaux de rues sont construits en favorisant les mesures d'apaisement de la circulation, par exemple par :*
  - a) *un rétrécissement de la chaussée carrossable à certains endroits, de manière à réduire le corridor routier ;*
  - b) *l'ajout d'obstacles au tracé (aménagement paysager, goulots d'intersection par exemple) ou par la surélévation d'une portion de la voie ou le changement de revêtement (pour les traverses piétonnes ou aux intersections).*

**Photo 6. Exemple d'aménagement favorisant l'apaisement de la circulation**



Source photo : <http://www.autoevolution.com/news-image/traffic-calming-goods-and-bads-44310-2.html>

### 17.2.2 Le transport collectif

Si le transport automobile est bien structuré, il en est autrement du transport collectif qui demeure marginal, faute de demande. Le service de transport collectif *PLUmobile* dessert néanmoins la municipalité avec des arrêts matin et soir à l'intersection de la rue des Pionniers avec le boulevard des Neiges, ainsi qu'avec un service de transport par taxi sur réservation.

La Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges adhère à l'énoncé d'intention relatif au transport collectif apparaissant au SADD. Ainsi, le plan d'urbanisme reconnaît que ce type de transport répond aux besoins d'une partie de la population, et qu'il est nécessaire, dans une optique de développement durable, de consolider ses acquis et d'assurer son développement. Cette orientation est par ailleurs en lien avec les intentions d'aménagement qui représentent la densification et la consolidation des secteurs urbanisés, la perméabilité des secteurs habités et la mixité des fonctions.

En ce qui a trait plus particulièrement au déploiement du réseau de transport collectif, la localisation des arrêts d'autobus doit être planifiée en fonction des principes suivants :

- 1° les arrêts sont localisés à proximité des concentrations résidentielles, de services ou des lieux d'emplois ;
- 2° les principaux arrêts comportent un abribus ;
- 3° les arrêts sont identifiés adéquatement le long du parcours ;
- 4° en périphérie d'urbanisation, les arrêts sont idéalement situés à tous les 500 à 600 mètres le long des principaux parcours.

Le Plan d'urbanisme prévoit également l'aménagement d'un stationnement incitatif pour le transport collectif et le covoiturage à proximité de l'arrêt de l'autobus express, près de l'intersection de la rue des Pionniers et du

boulevard des Neiges, au cœur du Lieu d'emploi et de services afin d'être desservi adéquatement par des commerces de proximité. Les aménagements du site devront être conçus : ]:

- 1° de façon à protéger les utilisateurs des intempéries ;
- 2° les aménagements sont agrémentés de végétation ;
- 3° les aménagements favoriseront une utilisation polyvalente du site.

### **17.2.3 Les transports actifs**

Les réseaux de transport actifs aménagés à Saint-Ferréol-les-Neiges ont une vocation davantage récréative qu'utilitaire, notamment avec les sentiers de vélo de montagne présents sur le territoire. Le circuit Jean-Larose relie efficacement le mont Sainte-Anne à vélo alors que le sentier Mestashibo relie, par voie pédestre uniquement, le Village aux chutes Jean-Larose en passant par le canyon Sainte-Anne.

L'avenue Royale, malgré la fréquentation régulière des cyclistes, n'est encore équipée d aucun aménagement en vue d'en faire un parcours cyclable reconnu. A contrario, l'ensemble des localités de la côte de Beaupré est reliée efficacement par la Véloroute Marie-Hélène-Prémont. Dans une optique de multimodalité des transports, d'interconnexion aux réseaux existants et de consolidation de son économie récréotouristique, Saint-Ferréol-les-Neiges entreprendra les démarches afin que soit aménagé un tronçon cyclable sur l'avenue Royale et les équipements et infrastructures à cet effet.

En outre, le Plan d'urbanisme prévoit les lignes directrices suivantes :

- 1° Les quartiers adjacents au Lieu d'emploi et de services seront pourvus d'un réseau de transport actif permettant d'accéder de façon efficace, agréable et sécuritaire à l'arrêt d'autobus localisé dans ce secteur ;
- 2° La rue qui relie un nouveau développement résidentiel à une rue collectrice locale est pourvue d'aménagements pour les piétons et les cyclistes, tels qu'un trottoir, un sentier, une bande cyclable ou un marquage au sol ;
- 3° *Les nouveaux développements feront l'objet d'un plan de déplacement actif, favorisant des trajets plus direct au profit des piétons et des cyclistes plutôt qu'au automobiliste : traverses piétonnières/cyclables entre les rues ou les quartiers, implantation de sentiers multifonctionnels en emprise reliant les quartiers aux lieux d'intérêts, etc.).*

**Figure 2 : Exemple d'un plan de développement en îlots intégrant un réseau de transport actif**



Source : Groupe IBI/DAA Inc. et Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges. 2013

### **Photo 7. Traverse piétonnière facilitant les déplacements à travers le quartier, Québec**



---

Source photos : Groupe IBI/DAA Inc., 2013

### **Photo 8. Sentier multifonctionnel et plantation en emprise. Chambly**



### 17.3 La protection de l'environnement

La protection de l'environnement est intimement liée à l'urbanisation, qui constitue la plus grande menace à l'intégrité des milieux naturels. Or, il est désormais reconnu qu'une gestion de l'urbanisation intégrée aux composantes naturelles peut apporter des bénéfices écologiques, mais également économiques, par une hausse de la valeur des propriétés et une utilisation davantage efficiente des équipements d'utilité publique tels les rues et les réseaux d'aqueduc et d'égouts.

**Dans le cadre de la mise en œuvre de la grande orientation d'aménagement relative à la qualité des milieux de vie, Saint-Ferréol-les-Neiges se donne les objectifs d'aménagement suivants en regard de la protection de l'environnement :**

#### Objectifs d'aménagement en regard de la protection de l'environnement

- Planifier les projets d'aménagement de manière à favoriser leur intégration aux composantes naturelles existantes ;
- Assurer la qualité de l'eau des lacs et cours d'eau ;
- Protéger le caractère naturel des rives et du littoral de l'ensemble des lacs et cours d'eau, de même que des milieux humides et les fortes pentes ;
- Protéger les habitats fauniques ;
- Améliorer la qualité de vie, rehausser la valeur foncière des propriétés et optimiser l'utilisation des infrastructures d'utilité publique ;
- Protéger les sources d'eau potable.

Afin d'atteindre les objectifs d'aménagement en regard de la protection de l'environnement, le Plan d'urbanisme prescrit les lignes directrices suivantes :

#### 17.3.1 La gestion des eaux pluviales

Dans un quartier résidentiel de basse densité, les aires imperméabilisées représentent de 30% à 50% des surfaces, alors qu'en milieu naturel ce pourcentage est pratiquement nul. Aussi, les eaux pluviales peuvent se transformer en source non-négligeable de pollution. Les eaux de ruissellement provenant du toit, des aires de stationnement et des espaces gazonnés s'écoulent habituellement vers la rue, les fossés ou dans le réseau d'égout pluvial. En plus d'engorger les infrastructures municipales (rues, réseaux d'égouts, bassins de rétention municipaux, etc.), ce déclavement des terrains et des rues emporte des substances nocives comme les sels de déglaçage, des métaux lourds et de l'huile ainsi que des matières organiques qui aboutissent au final dans les cours d'eau, les lacs ou les milieux humides et en détériorent la flore et la faune. Paradoxalement, on utilisera par la suite les réserves municipales d'eau potable pour arroser les pelouses et jardins.

##### *La biorétenion et l'infiltration des eaux de pluie sur un terrain*

Le rôle principal de la biorétenion sur un terrain est de diminuer la quantité et la vitesse de ruissellement de l'eau par des aménagements favorisant son stockage, permanent ou temporaire. La biorétenion peut être mise en œuvre sous trois formes, soit :

- 1° La rétention de l'eau de ruissellement à travers le sol pour infiltration ou évaporation progressive par l'aménagement d'un jardin de pluie (voir figure 2) ou d'un puits percolant ;
- 2° L'installation de retenues de l'eau de ruissellement temporaire avec libération progressive après l'averse (toit végétalisé, réservoir paysager) ;
- 3° Stockage de l'eau de pluie par collecteur d'eau pluviale pour utilisation ultérieure ou libération progressive après l'averse, (réservoir ou citerne connecté à la gouttière).

**Photos 9. Aménagement d'un jardin de pluie**



Sources photos : Glen Pleasance, Société canadienne d'hypothèques et de logement et Ville de Stoneham-et-Tewkesbury

Dans cette optique, la réglementation d'urbanisme inclura des mesures afin que les nouvelles constructions soient dotées de l'un ou l'autre de ces équipements. Parallèlement, les mesures de rétention peuvent être accompagnées de mesure d'infiltration sur le terrain, notamment en interdisant le raccordement des gouttières au réseau pluvial ou sanitaire ou vers la propriété publique et en restreignant les surfaces pouvant être déboisées ou imperméabilisée.

Également, la Municipalité peut intervenir à l'échelle de la rue ou du quartier, par la mise en place des mesures suivantes :

- 1° Aménagement de bassins de rétention à l'échelle du quartier ;
- 2° Conservation de milieux naturels à travers la trame de rue où les eaux de ruissellement peuvent être dirigées ;
- 3° *Design de rue : poursuivre dans la continuité de ce qui se fait déjà à Saint-Ferréol-les-Neiges, soit de minimiser les longueurs de rue et privilégier des rues adaptées à la topographie, présentant une chaussée asphaltée plus étroite, sans chaînes de rue ;*

**Photo 10. Exemple d'un îlot conservé à l'état naturel, Québec**



Source photo: Google Street View, 2013

### **17.3.2 Lotissement durable**

L'intégration des milieux naturels étant au cœur de la planification durable des secteurs résidentiels, les nouveaux projets de lotissement avec ouverture de rue ou comprenant plus de cinq unités de logements et localisés à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation seront assujettis au dépôt d'un plan d'ensemble qui reprend les objectifs et les principes d'un lotissement durable. À cette fin, lorsque ces projets sont raccordés à un réseau d'aqueduc et d'égout, la densité maximale exigée est de 10 logs/ha si 50% et plus des espaces naturels du terrain est conservé et de 15 logs/ha si ce ratio atteint 80%. Les objectifs et critères généraux de lotissement durable devant être appliqués à ce type de développement sont les suivants :

#### **Objectifs de lotissement durable :**

- 1° Viser une harmonie entre l'espace voué à la conservation et le développement résidentiel ;
- 2° Protéger les milieux sensibles, préserver le couvert végétal et forestier existant ainsi que les paysages naturels ;
- 3° Respecter la densité de logements prescrite tout en maintenant le cadre naturel du lieu ;
- 4° Limiter l'impact du réseau routier sur les milieux naturels ;
- 5° Préserver la qualité de l'eau de surface et de l'eau souterraine.

#### **Critères d'aménagement :**

- 1° Les principes de la gestion durable des eaux de pluie sont utilisés ;

- 2° 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 ;
- 3° Au moins 50 % des milieux naturels d'un site sont préservés et valorisés ;
- 4° Les objectifs et critères d'intervention dans les paysages ruraux forestiers prescrits par les articles 5.19 et suivants du SADD sont respectés (voir annexe 4 du Plan d'urbanisme).

### **17.3.3 Maintien du couvert forestier**

De façon générale, l'abattage d'arbres sur les terrains de moins de 4 hectares sera interdit sauf sous certaines conditions qui seront précisées à la réglementation d'urbanisme.

#### ***La protection des milieux forestiers en secteur résidentiel : une valeur ajoutée aux milieux de vie***

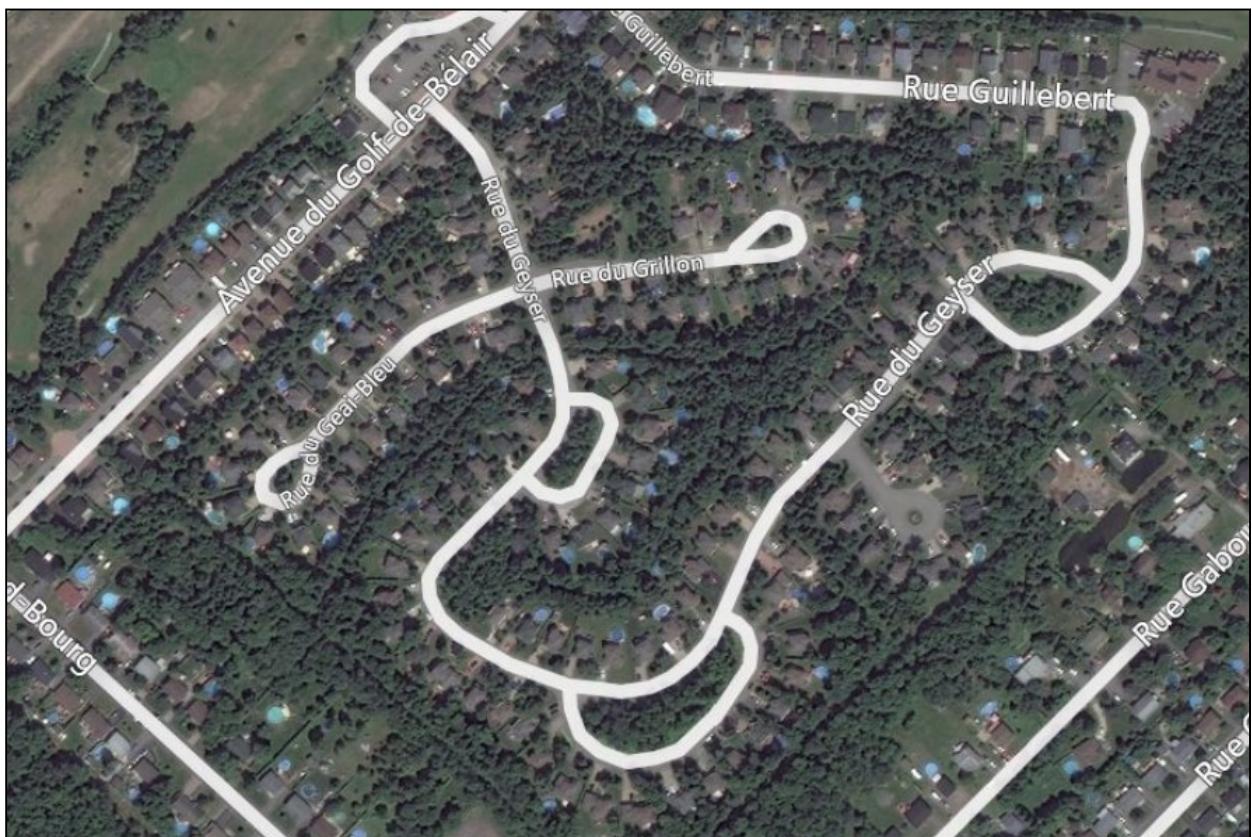
*Une résidence en milieu boisé est un produit dont la demande est en augmentation constante, donc qui donne une valeur ajoutée à tout projet de développement domiciliaire observant certaines mesures de protection des arbres et boisés existants. La conservation d'arbres ou de boisés dans les nouveaux développements permet en effet de profiter d'un capital naturel déjà présent sur le site, plutôt que d'opter pour la politique de la table rase et de reboiser par la suite.*

*En somme un environnement résidentiel en milieu boisé profite directement à l'amélioration de la qualité de vie d'un milieu en permettant :*

- 1° *une ornementation naturelle rehaussant la qualité de vie : ombrage et diminution des îlots de chaleur, intimité des lieux, cachet distinctif donné au quartier ;*
- 2° *une économie de temps et d'argent pour l'obtention d'un environnement distinctif et de qualité ;*
- 3° *un système d'épuration naturel retenant les eaux de ruissellement, diminuant la poussière et filtrant les polluants ;*
- 4° *l'aménagement de lieux de détente et de parcs favorisant les activités récréatives ;*
- 5° *un habitat pour de nombreuses espèces vivantes (oiseaux, petits mammifères, végétaux, etc.) ;*
- 6° *... et une hausse appréciable de la valeur foncière des propriétés.*

*Les photos de la page suivante illustrent un bel exemple de réussite d'un type de développement domiciliaire intégrant un boisé, soit les Villas du Golf à Québec (Val-Bélair). On y retrouve en effet plusieurs niveaux de conservation, soit en lisière boisée localisée en arrière-lot, en îlot naturel à travers le développement et par la préservation d'arbres en bosquet sur le terrain. Les dimensions des terrains y sont relativement restreintes (les lots ont en moyenne une profondeur de 40 mètres, et une largeur variant de 15 à 18 mètres).*

**Figure 3. Secteur des Villas du Golf, Québec (Val-Bélair)**



Source photo : Bing, 2013

Tel que le démontre les photos à la page suivante, la construction de résidences sur de petits terrains n'a pas empêché d'y préserver des arbres, tant dans la cour avant qu'en cour latérale et arrière.

**Photos 11. Exemple d'arbres préservés en façade, sur de petits terrains, Villas du Golf, Val-Bélair**



Source : Google Street View, 2013

Ainsi, les mesures suivantes s'appliqueront aux nouveaux projets de développement résidentiel et de développement ponctuel en milieu boisé. Notamment, la préservation des espaces boisés se feront selon deux niveaux de préservation, soit la préservation de milieux naturels sous forme de lisières boisées ou sous forme de bosquets, et la préservation d'îlots naturels à travers le développement.

#### **Préservation de massifs forestier en lisière ou en bosquet sur les terrains :**

La réglementation d'urbanisme établira les règles minimales applicables aux projets résidentiels (individuels, d'ensemble ou intégrés) en milieu boisé, de la manière suivante :

- 1° Le pourcentage minimal de terrain devant être préservé à l'état naturel sera établi selon la superficie du terrain concernée ;
- 2° La coupe d'arbres et d'arbustes sera limitée aux besoins des constructions, des infrastructures et d'aménagement du terrain ;
- 3° Des règles minimales en cours de travaux seront établies afin de protéger l'intégrité des arbres et des arbustes lors de la construction ;
- 4° Des règles minimales de reboisement seront établies afin d'atteindre les densités minimales ou les superficies minimales de surface arbustive et arborescente.

Les opérations de remblai/déblai constituent la première cause de dépérissement d'un arbre sur les terrains résidentiels. Aussi ces travaux devront être évités dans la mesure du possible, afin de conserver le niveau naturel du sol. Pour ce faire, la construction de toute rue devrait être réalisée en respectant les niveaux de terrain originels de part et d'autres de la rue.

Il est à noter que Saint-Ferréol-les-Neiges applique déjà, pour certains secteurs, un cadre normatif strict visant le maintien du couvert végétal lors des projets de construction résidentiel. Ce cadre normatif pourrait être étendu à d'autres secteurs boisés de la municipalité.

#### **Préservation d'îlots naturels au travers du développement**

Une autre façon d'intégrer des aires naturelles aux milieux de vie est de préserver des îlots boisés au travers de la trame urbaine. Ces îlots peuvent être constitués à même certaines parties résiduelles de terrain non-construisibles ou au travers de la trame de rue. Ceux-ci pourront également servir à la rétention de l'eau de pluie. Ce type d'îlot naturel peut également être intégré à des aménagements de « trafic calming », tel qu'illustré sur la photo ici-bas.

**Photo 12. îlot naturel dans la trame de rue**



Source photo: Google Street View, 2013

#### **17.3.4 Bâtiment et construction durables**

En outre des mesures visant l'aménagement durable des terrains, il importe également de favoriser l'émergence d'un cadre bâti contribuant à une meilleure consommation des ressources (eau, énergie, matériaux). La Municipalité et les résidents pourront par ailleurs y trouver un avantage économique, en réduisant la consommation d'énergie et d'eau potable, donc les rejets d'eau usée vers la station d'épuration. Différents facteurs doivent être pris en compte dans la conception d'un bâtiment durable, notamment :

- La localisation du projet dans son environnement et l'emplacement du bâtiment sur son site;
- L'énergie consommée par le bâtiment ;
- la consommation d'eau et la production d'eaux usées ;
- Les matériaux utilisés dans la construction ;
- La qualité de l'environnement intérieur du bâtiment.<sup>9</sup>

Afin de favoriser les bâtiments et les constructions durables sur le territoire, la Municipalité devra prévoir, dans la réglementation d'urbanisme, un cadre normatif minimal régissant, les panneaux solaires et les systèmes de géothermie ainsi que les toitures végétales ; prévoir également des normes visant la réduction de la consommation d'eau potable (par exemple : installation de toilette à débit réduit, de pomme de douche à débit réduit, d'aérateur sur le bec du robinet, de régulateur de pression sur l'entrée d'eau principale, etc.).

---

<sup>9</sup> (Boucher et Fontaine, 2010).

## 17.4 Gestion des contraintes à l'aménagement

La protection et l'amélioration de la qualité de vie d'un milieu implique également qu'il y ait une gestion adéquate des usages et constructions à proximité des secteurs pouvant générer des contraintes sur la santé, la sécurité ou le bien-être de la population afin d'éliminer, ou à tout le moins de minimiser les impacts négatifs engendrés.

Les sources de contraintes peuvent être d'origine naturelle (zone inondable, forte pente, milieu humide, etc.) ou d'origine anthropique (site de traitement des matières résiduelles, carrière/sablière, usage industriel ou agricole, lignes de transport d'énergie, etc.). Les secteurs ou usages présentant des contraintes d'origine naturelle ou anthropiques sont illustrés sur le plan des contraintes naturelles et anthropique à l'annexe B.

**Dans le cadre de la mise en œuvre de la grande orientation d'aménagement relative à la qualité des milieux de vie, Saint-Ferréol-les-Neiges se donne les objectifs d'aménagement suivants en regard de la gestion des contraintes à l'aménagement :**

### Objectifs d'aménagement en regard de la gestion des contraintes à l'aménagement

- Atténuer les impacts négatifs de certaines activités sur la santé, le bien-être et la sécurité de la population;
- Protéger les milieux de vie des risques associés à la présence sur le territoire de sources de contraintes ;
- Diriger la croissance à l'extérieur des zones présentant des contraintes pour la santé et la sécurité des personnes et des biens.

Afin d'atteindre les objectifs d'aménagement en regard de la gestion des contraintes à l'aménagement, le Plan d'urbanisme prescrit les lignes directrices suivantes :

#### 17.4.1 Contraintes d'origine naturelles

Les principaux secteurs présentant des contraintes naturelles à Saint-Ferréol-les-Neiges sont les secteurs de forte pente (25% d'inclinaison sur une hauteur minimale de 4 mètres). À cet effet, la réglementation d'urbanisme relative à la gestion des usages et constructions dans les fortes pentes devra être revue afin de protéger la sécurité des biens et des personnes, mais également dans le but de protéger les paysages. Notamment, les normes relatives à la coupe d'arbres, à l'implantation des constructions et aux opérations de remblai et de déblai seront révisées.

Les secteurs visés sont particulièrement les secteurs pouvant faire l'objet d'éventuels développements domiciliaires, soit les secteurs du Faubourg, se dirigeant vers la rivière Sainte-Anne.

#### 17.4.2 Contraintes d'origine anthropiques

Les usages, constructions et équipements suivants représentent les principales sources de contraintes anthropiques sur le territoire municipal :

- 1° Les terrains contaminés (risque pour la santé) ;
- 2° Les lignes de transport d'énergie électrique de 315 kV et 735 kV, notamment celle de 315 kV visant à relier les parcs éoliens de la Seigneurie de Beaupré au réseau d'Hydro-Québec (risques pour la santé et la sécurité, nuisance visuelle) ;
- 3° La centrale hydro-électrique des Sept-Chutes comprenant le poste de transformation et le barrage de dérivation (risques pour la sécurité) ;
- 4° Les activités d'épandage des engrains de ferme (fumier, lisier) et l'élevage des animaux en zone agricole ainsi que le zonage de production, dont les impacts principaux concernent les odeurs (risque pour la qualité de vie) ;
- 5° Les sablières (risque pour la sécurité et nuisance visuelle) ;
- 6° Écocentre (risque pour la sécurité, la qualité de vie et nuisance visuelle) ;
- 7° Les usages générateurs d'entreposage et les usages industriels (risques pour la sécurité, la qualité de vie et nuisance visuelle).

La réglementation d'urbanisme comprendra des dispositions normatives afin d'encadrer adéquatement les usages, constructions ou équipements susceptibles de générer des nuisances sur leur milieu, en conformité avec le document complémentaire du SADD. De plus, il est nécessaire que la réglementation tienne compte du principe de réciprocité dans l'application des normes, afin d'éviter l'empietement et le rapprochement d'usages, de constructions ou d'ouvrages incompatibles qui pourraient compromettre la sécurité et la santé des personnes de même que les possibilités d'exploitation (MAMROT, 2012b) et d'expansion des activités visées.

Les installations d'élevage à forte charge d'odeur (installation d'élevage dont le coefficient d'odeur supérieur à 1 ainsi que les installations d'élevage aviaire) seront régies par un zonage de production. Ainsi, à Saint-Ferréol-les-Neiges, les installations d'élevage à forte charge d'odeur pourront être autorisées uniquement sur une partie des lots 304 à 310 inclusivement située entre l'avenue Royale au nord et la rivière Sainte-Anne-du-Nord au sud, tel qu'ilustré sur la carte des contraintes naturelles et anthropiques. La réglementation d'urbanisme pourra toutefois permettre de petites installations d'élevage aviaire ou de porcs, en conformité avec le cadre normatif minimal du SADD.

Des sablières sont actuellement en exploitation à Saint-Ferréol-les-Neiges (voir plan des contraintes naturelles et anthropiques à l'annexe 2 du présent document). La réglementation d'urbanisme interdira toute nouvelle carrière, sablière et gravière sur le territoire municipal, ce pour des raisons de santé, de bien-être et de sécurité ainsi que pour la protection de la qualité des eaux de surface (limitation des apports en sédiments). Les sablières existantes seront régies par droit acquis. Elles sont illustrées sur le plan de l'annexe 2, et sont les suivantes :

**Tableau 3. Sablières en opération à Saint-Ferréol-les-Neiges**

Sablière	Lot
Rang Saint-Antoine	276-p et 277-P
Avenue Royale	282-P
Avenue Royale	284-P

Source : Schéma d'aménagement et de développement durable (SADD), MRC de La Côte-de-Beaupré, 2012

#### 17.4.3 Terrains contaminés

Il n'y a aucun terrain contaminé de recensé sur le territoire. Cependant il n'est pas écarté qu'il puisse en avoir de répertorié dans l'avenir. À cet effet, la Municipalité devra tenir à jour une liste de tout terrain contaminé ou susceptible de l'être, et inclure dans sa réglementation un cadre normatif minimal qui stipulera qu'aucun ouvrage, travail, construction ou lotissement n'est autorisé sur un terrain contaminé, à moins qu'il ne fasse l'objet d'une expertise environnementale accompagnée d'un plan de réhabilitation approuvé par le MDDELCC.

La réglementation devra également prévoir que lors d'une demande de permis de construction où le terrain visé est inscrit sur la liste des terrains contaminés de la municipalité et dont un plan de réhabilitation est approuvé par le MDDELCC, le requérant doit fournir à la municipalité une attestation d'un expert établissant que le projet pour lequel le permis est demandé est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation.

#### 17.4.4 Protection de la qualité de l'eau potable

Tel qu'illustré sur la carte des contraintes naturelles et anthropiques de l'annexe 2, Saint-Ferréol-les-Neiges est presque entièrement localisée dans le bassin versant de la rivière Sainte-Anne, laquelle comprend une prise d'eau potable alimentant la ville de Beaupré. À cet effet, le PMAD fixe un certains nombre de cibles relativement à la planification et à la gestion du territoire dans les bassins versants des prises d'eau potable. Conformément aux dispositions du Plan métropolitain, la MRC a introduit un cadre réglementaire minimal contrôlant les interventions humaines dans le bassin versant de la rivière Sainte-Anne en amont de la prise d'eau potable.

Ce cadre minimal sera traduit dans la réglementation d'urbanisme (zonage, lotissement, PIIA, permis et certificats). Si la Municipalité est en principe d'accord avec la nécessité de sécuriser l'approvisionnement public en eau potable, il va sans dire que l'application du nouveau cadre normatif exigera des efforts considérables de la part de l'appareil municipal. À cet égard, la Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges demande à la MRC et à la CMQ d'établir un plan de support technique ou financier, ou encore par de la formation, afin de l'assister dans l'application de ce nouveau cadre réglementaire.

À l'échelle locale, la population saint-ferréolaise s'alimente en eau potable via l'un des huit postes d'alimentation qui sont cartographiés sur le plan des contraintes naturelles et anthropiques à l'annexe 2. La réglementation d'urbanisme régit les usages à proximité des prises de captage d'eau potable afin de limiter et dans certains cas d'éliminer les sources de contamination potentielles.

**Tableau 4. Sources d'approvisionnement en eau potable alimentant plus de 20 personnes**

Type de système	Tenure
Prise d'eau potable (4)	Municipale
Système d'approvisionnement sans traitement (Société d'aqueduc de la rivière des Roches) (2)	Collective
Système d'approvisionnement (Rang St-Nicolas)	Collective
Système d'approvisionnement avec traitement (les Sept-Chutes)	Collective

Source : Schéma d'aménagement et de développement durable (SADD), MRC de La Côte-de-Beaupré, 2012

## **CHAPITRE V : GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS DE CONSTRUCTION**

### **18. AFFECTATIONS DES SOLS ET DENSITÉS DE CONSTRUCTION**

#### **18.1 Aires d'affectation des sols**

L'attribution, à un territoire donné, d'une grande affectation, découle des grandes orientations d'aménagement et de développement établies au Plan d'urbanisme. Cette attribution prend également en compte les acquis de certains milieux bâtis ainsi que les impératifs de développement et de conservation préconisés. La spatialisation de ces grandes affectations en **aires d'affectation** peut être visualisée au *Plan des grandes affectations des sols*, à l'annexe A.

Les aires d'affectation ont été divisées en 17 catégories. Le règlement de zonage assurera le découpage de chaque aire d'affectation en zones distinctes et déterminera les usages autorisés dans chacune, selon la nature du milieu.

Les aires d'affectation du présent plan d'urbanisme sont les suivantes :

#### **Intérieur du périmètre d'urbanisation :**

- Ru – Résidentielle urbaine
- C – Commerciale
- P – Publique et institutionnelle
- ES – Lieu d'emploi et de services
- M – Mixte

#### **Extérieur du périmètre d'urbanisation :**

- Ad – Agricole dynamique
- Av – Agricole viable
- Af – Agroforestière
- Aid – Agricole déstructurée
- F – Forestière
- Cn – Conservation
- Fr – Forêt et récréation
- V – Villégiature
- Rec-1 – Récréation à impacts majeurs 1
- Rec-2 – Récréation à impacts majeurs 2
- Rec-3 – Récréation à faible impact

### Aires d'affectations localisées à l'intérieur des périmètres d'urbanisation

#### **18.1.1 Aire d'affectation « Ru – Résidentielle urbaine »**

Cette aire d'affectation réfère à l'usage résidentiel que l'on retrouve à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. Par cette aire d'affectation, la Municipalité poursuit un objectif de consolidation et de diversification des milieux habités, tout en favorisant le maintien ou le développement d'habitat durable et de qualité.

La densité de construction minimale pour l'habitation est de 13 logements à l'hectare pour tout nouveau projet de développement. Pour tout projet d'insertion dans un secteur développé, la densité minimale est ramenée à 11 logements à l'hectare.

Cette aire d'affectation est subdivisée en deux secteurs, soit les secteurs prioritaires d'urbanisation et les réserves urbaines, tels que décrits à la section 14.

#### **18.1.2 Aire d'affectation « C –Commerciale »**

Cette aire d'affectation correspond à des secteurs isolés le long de l'avenue Royale, que la Municipalité souhaite conserver à des fins de développement commercial ou industriel léger.

Les usages d'habitation peuvent y être autorisés en autant qu'ils ne soient pas l'usage prédominant dans la zone.

#### **18.1.3 Aire d'affectation « P – Publique et institutionnelle »**

Cette aire d'affectation est comprise dans le Noyau villageois et comprend les espaces à caractère public, communautaire et institutionnel. On y retrouve entre autre l'hôtel de ville, l'école primaire, la bibliothèque ainsi que divers équipements destinés à la population. Il s'agit des territoires identifiés afin d'y regrouper les services publics, les équipements municipaux de travaux publics ou de services à la population, ou encore les équipements de loisirs ou de transport. Certaines autres activités exercées en support pourront toutefois être permises, comme la restauration et le commerce au détail.

Seules les habitations avec services communautaires y sont autorisées.

#### **18.1.4 Aire d'affectation « Es – Lieu d'emploi et de services »**

Cette grande affectation comprend les terrains de part et d'autre du boulevard les Neiges dans le Faubourg. Les usages préconisés sont les commerces et services de petite envergure ou dédiés au tourisme.

Les usages d'habitation peuvent y être autorisés en autant qu'ils ne soient pas l'usage prédominant dans la zone.

#### 18.1.5 Aire d'affectation « M – Mixte »

Cette grande affectation se concentre de façon linéaire dans le Village, de part et d'autre de l'avenue Royale. La Ville y préconise un mélange harmonieux de différents types d'habitation, de services administratifs, de commerces de vente au détail et services ou d'usages publics.

#### Aires d'affectations localisées à l'extérieur des périmètres d'urbanisation

#### 18.1.6 Aire d'affectation « Ad – Agricole dynamique »

Cette aire d'affectation comprend des secteurs relativement homogènes où il y a prédominance de l'agriculture sur les autres activités. À Saint-Ferréol-les-Neiges, cette aire d'affectation comprend également quelques friches agricoles mais qui possèdent un fort potentiel de culture. Certains secteurs restent cependant impraticables pour l'agriculture parce que localisés en forte pente, notamment en bordure de la rivière Sainte-Anne.

##### ***Grandes lignes directrices applicables dans l'aire d'affectation « Ad – Agricole dynamique » :***

- 1° L'ouverture d'une nouvelle rue aux fins de développement résidentiel, commercial ou industriel ne peut être autorisée ;
- 2° La densité résidentielle moyenne maximale est de deux logements à l'hectare ;
- 3° L'usage prioritaire est l'agriculture et ses activités connexes ;
- 4° En outre des usages autorisés au tableau de compatibilité des usages, les usages suivants peuvent être autorisés dans l'aire d'affectation « Ad – Agricole dynamique », sous réserve du respect de toute condition ou restriction prescrites dans les règlements d'urbanisme :
  - a) L'exploitation forestière dans une érablière sous réserve du respect des conditions émises par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* ;
  - b) les garderies en milieu familial, les services de garde et les centres de la petite enfance, dans un principe de moindre impact sur l'agriculture ;
  - c) Les gîtes touristiques, les gîtes à la ferme ou les tables champêtres à même une résidence existante, de même que les kiosques de vente de produits de la ferme ;
  - d) Les usages d'utilité publique, ou les infrastructures liées à la production d'électricité, dans la mesure où ils ne peuvent être réalisés ailleurs sur le territoire et dans un principe de moindre impact sur l'agriculture ;
  - e) Les activités temporaires tels les festivals ou les foires ayant pour objectif de promouvoir l'agriculture ou d'autres attraits touristiques régionaux ;

- f) Les usages autorisés à la suite d'un avis de conformité concernant une déclaration produite à la Commission de protection du territoire agricole du Québec, en vertu des articles 32 et 32.1 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* ;
- g) Les usages bénéficiant d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec ou du Tribunal administratif du Québec concernant une demande produite à la Commission de protection du territoire agricole du Québec avant le 16 septembre 2010 (date de la décision de la Commission de protection du territoire agricole du Québec concernant la demande à portée collective mise en œuvre par La MRC de La Côte-de-Beaupré, dossier n° 366711) sont autorisés ;
- h) Les résidences aux conditions suivantes sont autorisées :
  - pour donner suite à un avis de conformité valide délivré par la CPTAQ et permettant la construction ou la reconstruction d'une résidence érigée en vertu des articles 31.1, 40 et 105 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles ;
  - pour donner suite à un avis de conformité valide produit par la CPTAQ et permettant la reconstruction d'une résidence érigée en vertu des articles 31, 101 et 103 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, ainsi que la reconstruction d'une résidence bénéficiant de la prescription de conformité de l'article 100.1 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et reconnues par la Commission de protection du territoire agricole du Québec ;
  - pour donner suite à une autorisation de la CPTAQ ou du Tribunal administratif du Québec à la suite d'une demande produite à la Commission de protection du territoire agricole du Québec avant le 16 septembre 2010 (date de la décision de la Commission de protection du territoire agricole du Québec concernant la demande à portée collective mise en œuvre par la MRC de La Côte-de-Beaupré, dossier n° 366711) ;
  - pour déplacer, sur la même unité foncière, une résidence autorisée par la CPTAQ ou bénéficiant des droits acquis des articles 101, 103 et 105 ou du droit de l'article 31 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, mais à l'extérieur de la superficie bénéficiant de ces droits ;
  - pour permettre la conversion à des fins résidentielles d'une parcelle de terrain bénéficiant de droits acquis en vertu des articles 101 et 103 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* à une fin commerciale, industrielle ou institutionnelle autorisée par le présent plan d'urbanisme ;
  - pour permettre l'implantation sur un terrain d'une seule résidence liée à un projet d'investissement ou de relève agricole pour lequel des investissements substantiels ont déjà été effectués et à la suite d'une recommandation positive du comité agricole reconnu par la MRC (Table de concertation agricole de la MRC et de l'Union des producteurs agricoles (UPA) de La Côte-de-Beaupré). La demande doit être accompagnée d'un plan d'affaires approuvé par un agronome. Le plan d'affaires précise les investissements effectués et ceux à effectuer.

#### **18.1.7 Aire d'affectation « Av – Agricole viable »**

Cette aire d'affectation est également comprise dans la zone agricole permanente en vertu de la LPTAA. L'agriculture y est toutefois moins homogène que dans la grande affectation « Agricole dynamique ». Il s'agit le plus souvent d'anciennes terres agricoles à l'état de friche ou de boisés. Le statut de ces friches agricoles n'est cependant pas figé dans le temps. Ainsi, une modification du contexte socioéconomique pourrait induire un souffle nouveau à ces terres abandonnées.

*Grandes lignes directrices applicables dans l'aire d'affectation « Av – Agricole viable » :*

- 1° L'ouverture d'une nouvelle rue aux fins de développement résidentiel, commercial ou industriel est interdite ;
- 2° La densité résidentielle nette maximale est de deux logements à l'hectare ;
- 3° L'usage prioritaire est l'agriculture et ses activités connexes ;
- 4° Dans cette aire d'affectation, en plus des usages autorisés dans l'aire d'affectations « Ad – Agricole dynamique », l'usage résidentiel unifamilial isolé peut être autorisé, sur un terrain contigu à une rue existante si un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est en vigueur et comprend minimalement des objectifs et critères visant à favoriser une cohabitation harmonieuse entre les différents usages, à protéger les qualités paysagères du lieu et à protéger les activités et la vocation agricoles ; l'objectif principal est d'encadrer l'implantation de nouvelles résidences à l'intérieur de l'affectation agricole viable, de façon à créer un cadre propice au maintien et au développement des activités agricoles ou forestières et à maintenir un milieu de vie de qualité.

Les critères et objectifs à inclure dans le règlement sur les PIIA devront s'inspirer des caractéristiques de l'unité de paysage « agricole rurale » ou « agricole forestière » selon le cas, telles qu'énoncées à l'annexe 5 du présent document.

De plus, afin de préserver une homogénéité du territoire agricole et d'éviter la fragmentation des propriétés foncières en unités de faible superficie servant à la création d'emplacements résidentiels, les règlements d'urbanisme de la municipalité devra interdire le morcellement des terrains aux fins d'implantation de nouveaux bâtiments résidentiels. Les règlements devront également prévoir des superficies de terrain suffisantes pour ne pas déstructurer la zone agricole. La superficie minimale d'un terrain devra être de 15 hectares et devra s'adapter en fonction de la taille moyenne des propriétés foncières d'un secteur. De plus, la portion du terrain utilisée à des fins résidentielles ne devra pas dépasser 5 000 mètres carrés.

#### **18.1.8 Aire d'affectation « Af – Agroforestière »**

Cette aire d'affectation est occupée principalement par des activités liées à la foresterie, à l'acériculture et, dans certains cas, à l'agriculture. À l'occasion, on peut également y trouver de la villégiature. Les activités agricoles traditionnelles, notamment la culture du sol, sont soumises à d'importantes contraintes liées à la topographie et à la nature des sols.

***Grandes lignes directrices applicables dans l'aire d'affectation « Af – Agroforestière » :***

- 1° L'ouverture d'une nouvelle rue aux fins de développement résidentiel, commercial ou industriel est interdite ;
- 2° La densité résidentielle nette maximale est de deux logements à l'hectare ;
- 3° L'usage prioritaire est l'agriculture et ses activités connexes ;
- 4° Dans cette aire d'affectation, en plus des usages autorisés dans les aires d'affectations « Ad – Agricole dynamique » et « Av – Viable », l'usage résidentiel de faible densité est autorisé, sur un terrain contigu à une rue existante si un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est en vigueur et comprend minimalement des objectifs et critères visant à favoriser une cohabitation harmonieuse entre les différents usages, à protéger les qualités paysagères du lieu et à protéger les activités et la vocation agricoles ; l'objectif principal est d'encadrer l'implantation de nouvelles résidences à l'intérieur de l'affectation « Af – Agroforestière », de façon à créer un cadre propice au maintien et au développement des activités agricoles ou forestières et à maintenir un milieu de vie de qualité.

Les critères et objectifs à inclure dans le règlement sur les PIIA devront s'inspirer des caractéristiques de l'unité de paysage « agricole rurale » ou « agricole forestière » selon le cas, telles qu'énoncées à l'annexe 5 du présent document.

De plus, afin de préserver une homogénéité du territoire agricole et d'éviter la fragmentation des propriétés foncières en unités de faible superficie servant à la création d'emplacements résidentiels, les règlements d'urbanisme de la municipalité devra interdire le morcellement des terrains aux fins d'implantation de nouveaux bâtiments résidentiels. Les règlements devront également prévoir des superficies de terrain suffisantes pour ne pas déstructurer la zone agricole. La superficie minimale d'un terrain devra être de 5 hectares. De plus, la portion du terrain utilisée à des fins résidentielles ne devra pas dépasser 5 000 mètres carrés.

**18.1.9 Aire d'affectation « Aid – Agricole îlot déstructuré »**

Secteur regroupant des unités territoriales ponctuelles de superficie variable, mais généralement restreinte, déstructurées au fil du temps par l'addition d'usages non agricoles et où subsistent de rares lots vacants enclavés, irrécupérables pour l'agriculture.

***Grandes lignes directrices applicables dans l'aire d'affectation « Aid – Agricole îlot déstructuré » :***

- 1° Dans l'affectation secteur déstructuré, en plus des usages autorisés dans les autres affectations agricoles, il est peut être autorisé de lotir, d'aliéner et d'utiliser les terrains à des fins résidentielles unifamiliales isolées ;
- 2° Dans cette aire d'affectation, en plus des usages autorisés dans les aires d'affectations « Ad – Agricole dynamique » et « Av – Viable », l'usage résidentiel de faible densité est autorisé, sur un terrain contigu à une rue existante si un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration

architecturale (PIIA) est en vigueur et comprend minimalement des objectifs et critères visant à favoriser une cohabitation harmonieuse entre les différents usages, à protéger les qualités paysagères du lieu et à protéger les activités et la vocation agricoles.

Les critères et objectifs à inclure dans le règlement sur les PIIA devront s'inspirer des caractéristiques de l'unité de paysage « agricole rurale », telles qu'énoncées à l'annexe 5 du présent document.

#### **18.1.10 Aire d'affectation « Fr – Forêt et récréation»**

Cette aire d'affectation vise, avant toute autre activité, une gestion saine et durable de l'ensemble des ressources que renferme le domaine forestier. Celles-ci doivent être protégées pour en assurer la pérennité tout en maximisant les retombées économiques favorables pour la communauté. Les activités de récréation extensive, tels les sentiers de ski de fond, de marche ou de vélo ou encore les activités de chasse et pêche peuvent également être autorisées. Le prélèvement de la matière ligneuse est autorisé à titre d'usage principal sur des propriétés de plus de quatre hectares, sous réserve du cadre normatif applicable.

L'habitation peut être autorisée uniquement sur un terrain adjacent à une rue publique ou privée existante. La densité maximale d'habitation y est de deux logements à l'hectare

#### **18.1.11 Aire d'affectation « V – Villégiature »**

Les aires d'affectation « V – Villégiature » sont des secteurs forestiers axés sur le développement de la villégiature et, de façon secondaire, sur le résidentiel de très faible densité. Elles ont été identifiées au cours de l'exercice d'élaboration du présent plan d'urbanisme, en déterminant les secteurs situées dans la grande affectation « Fr – Forestières récréative », et dont la municipalité souhaite consacrer à des fins de villégiature.

##### ***Établissement des zones prioritaires de développement de la villégiature***

À travers cette aire d'affectation, le plan d'affectation des sols identifie les zones prioritaires de développement de la villégiature (VP) afin de combler ses besoins en espaces développable à ces fins, pour un horizon de cinq ans. D'une superficie totale de 30,7 hectares, ces zones comprennent tout secteur qui est développé à moins de 70% et à l'intérieur desquels l'ouverture de nouvelles rues est possible.

L'objectif premier dans la planification de ces secteurs est de réduire l'empreinte que peut avoir ce type de développement sur les milieux naturels dans lesquels il s'insère. À cet effet, des normes et critères relatifs à la limitation du déboisement, de gestion des eaux pluviales et de protection des bandes riveraines seront incluses à la réglementation d'urbanisme.

Le deuxième objectif est d'assurer une cohabitation des usages et une cohérence dans le développement futur de la municipalité. À cet effet, les critères suivants ont été considérés lors de la délimitation des zones prioritaires :

- 1° Éviter de situer la zone prioritaire d'aménagement de la villégiature à proximité d'un périmètre d'urbanisation, afin de ne pas en compromettre les possibilités d'expansion future.

- 2° Privilégier les secteurs les moins susceptibles de générer des problèmes de cohabitation avec les usages ou activités situés à proximité (exploitation forestière ou agricole, activité d'extraction). Par réciprocité, prohiber les activités forestières et d'extraction des ressources naturelles dans les zones prioritaires d'aménagement de la villégiature.

Considérant que la Municipalité peut prévoir jusqu'à 75 hectares en zone de villégiature prioritaire, il se pourrait que d'autres secteurs soient ajoutés. Une modification du présent plan d'urbanisme serait requise, en ce basant sur les objectifs et critères énoncés précédemment.

Les zones prioritaires d'aménagement de la villégiature sont les suivantes, telles qu'illustrées sur le plan d'affectation des sols :

**Tableaux 5. Zones de développement prioritaire de la villégiature**

<b>Secteur 1 (zone Vp-027)</b>		
	Nombre	Pourcentage
Terrains construits :	7	32%
Terrain vacants :	15	68%
<b>Total :</b>	<b>22</b>	<b>100%</b>
<b>Superficie totale du secteur :</b>	<b>12,1 hectares</b>	

<b>Secteur 2 (zone Vp-011)</b>		
	Nombre	Pourcentage
Terrains construits :	12	22%
Terrain vacants :	41	77%
<b>Total :</b>	<b>53</b>	<b>100%</b>
<b>Superficie totale du secteur :</b>	<b>14,3 hectares</b>	

<b>Secteur 3 (zone Vp-014)</b>		
	Nombre	Pourcentage
Terrains construits :	2	18%
Terrain vacants :	9	82%
<b>Total :</b>	<b>11</b>	<b>100%</b>
<b>Superficie totale du secteur :</b>	<b>14,83 hectares</b>	

La réglementation d'urbanisme devra comprendre certaines normes ou critères d'évaluation afin d'intégrer le caractère naturel des lieux avec la fonction d'habitation, notamment :

- 1° Conserver une lisière boisée entre les propriétés foncières ainsi qu'en bordure de toute rue publique entretenue à l'année. Pour ce faire, il suffit de déterminer des marges de recul avant et latérales importantes, accompagnées de normes pour la conservation de la végétation, de façon à favoriser l'intégration des bâtiments dans le milieu forestier et le sentiment d'intimité et de tranquillité des résidants.
- 2° Pour tout projet de lotissement de cinq lots et plus, les règlements d'urbanisme doivent comprendre des normes et/ou critères s'inspirant du concept de lotissement durable, tel que présenté à la section 17.3.2.

Les secteurs compris dans l'aire d'affectation « V – Villégiature » mais non compris dans les zones prioritaires d'aménagement de la villégiature sont développé à plus de 70% ou ne peuvent faire l'objet de nouveaux projets d'ouverture de rue à cause du manque d'espace ou de la configuration particulière du secteur concerné. Ces secteurs sont les suivants :

**Tableaux 6. Zones de villégiature**

<b>Secteur 1 (zone V-012)</b>		
	Nombre	Pourcentage
Terrains construits :	102	71%
Terrains vacants :	42	29%
<b>Total :</b>	<b>144</b>	<b>100%</b>
<b>Superficie totale du secteur :</b>	<b>47,33 hectares</b>	

<b>Secteur 2 (zone V-081)</b>		
	Nombre	Pourcentage
Terrains construits :	58	73%
Terrains vacants :	21	26%
<b>Total :</b>	<b>79</b>	<b>100%</b>
<b>Superficie totale du secteur :</b>	<b>46,72 ha</b>	

#### **18.1.12 Aire d'affectation « Rec1 – Récréation à impacts majeurs 1 »**

Cette aire d'affectation comprend les sites récréatifs nécessitant une transformation importante du milieu naturel, tels qu'un centre de ski alpin, un terrain de golf ou un camping avec services. Des développements

résidentiels ou de villégiature peuvent également y être autorisés, si les normes et critères d'évaluation suivants sont intégrés aux règlements d'urbanisme en vigueur :

- 1° Le projet doit être lié à l'activité récréative et contribuer à son attractivité ;
- 2° Tout projet est élaboré dans le cadre d'un projet intégré, aucun développement ponctuel ne peut être autorisé ;
- 3° Les services d'aqueduc et d'égout doivent être établis sur la rue en bordure de laquelle les constructions sont projetées ;
- 4° La Municipalité priorise l'utilisation des espaces artificialisés ou déjà viabilisés (requalification de bâtiments, stationnement, friches, etc.). Une densité résidentielle nette minimale et maximale est déterminée en fonction du contexte. Les densités prévues ont pour objectif de créer des milieux dynamiques et animés, à l'image d'un village au pied de la montagne, et non pas un développement diffus sans concentration ;
- 5° Lorsque le développement a lieu en milieu naturel ou boisé, les dispositions suivantes s'appliquent :
  - a) Une densité résidentielle nette maximale de cinquante logements à l'hectare est applicable. Une densité minimale nette doit également être fixée en fonction du contexte. Les densités prévues ont pour objectif de créer des milieux dynamiques et animés. Le calcul de la densité considère uniquement le terrain viabilisé ;
  - b) Afin de participer à l'intégration du projet, un minimum de 25 % de la portion du site faisant l'objet de la conversion doit être préservé à l'état naturel. Les espaces naturels à conserver sont situés à même la portion de terrain qui fait l'objet du changement de vocation ;

Aux fins du calcul des espaces naturels à préserver, peuvent être considérées dans le calcul 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 la portion d'un terrain occupé par un lac, ou les portions du terrain fortement aménagées, telles que les platebandes, les espaces gazonnés sans couvert forestier ou les jardins.

#### **18.1.13 Aire d'affectation « Rec2 – Récréation à impacts majeurs 2 »**

Cette aire d'affectation comprend les sites récréatifs nécessitant une transformation importante du milieu naturel, tels qu'un centre de ski alpin, un terrain de golf ou un camping avec services.

L'habitation (principale ou de villégiature) ne peut y être autorisée.

#### 18.1.14 Aire d'affectation « Rec3 – Récréation à faible impact »

Cette aire d'affectation comprend les sites récréatifs nécessitant peu de transformations du milieu naturel dans lequel ils s'insèrent. À Saint-Ferréol-les-Neiges, cette aire d'affectation comprend la majeure partie du parc du Mont-Sainte-Anne où l'on retrouve les réseaux de sentiers de ski de randonnée et de vélo de montagne.

Des usages peu contraignants pour le milieu naturel tel des refuges ou campings rustiques, des belvédères ou des activités d'éducation peuvent y être exercées.

#### 18.1.15 Aire d'affectation « Cn – Conservation »

L'aire d'affectation « Cn – Conservation » regroupe les milieux naturels d'intérêt qui peuvent être particulièrement vulnérable aux activités humaines. Plus particulièrement, on retrouve dans cette aire d'affectation les abords de la rivière Sainte-Anne, en aval du site des Sept-Chutes.

Aucune intervention majeure susceptible de modifier le caractère naturel, ni aucune activité, ne peut y être autorisée. Cependant, lorsque l'accessibilité des lieux est souhaitable pour des fins d'accès pédestre ou d'interprétation du milieu naturel, des constructions d'appoint ou activités connexes pourront y être établis, uniquement avec des équipements ayant un très faible impact sur le milieu.

### 18.2 Groupes d'usages permis par aire d'affectation

Les tableaux qui suivent indiquent quels sont les usages pouvant être autorisés dans la réglementation d'urbanisme pour chacune des aires d'affectations, de même que les différentes restrictions ou conditions d'exercice qui s'appliquent.

La conformité des usages est établie selon trois degrés de compatibilité, soit :

- 1° **Prioritaire (P)** : Signifie que l'usage est à prioriser à l'intérieur de l'affectation ;
- 2° **Compatible (C)** : Signifie que l'usage peut être autorisé sans restriction réglementaire particulière, en autant que les usages prioritaires y soient autorisés ;
- 3° **Compatible avec restrictions (Note)** : Signifie que l'usage nécessite généralement l'application de mesures particulières afin d'assurer une intégration harmonieuse de l'usage et de manière générale, afin de respecter l'ensemble des orientations, objectifs et lignes directrices du Plan d'urbanisme.

Lorsqu'une case est vide, l'usage ne peut être autorisé.

GROUPES D'USAGES COMPATIBLES		AIRES D'AFFECTATION (PÉRIMÈTRE URBAIN)					
Groupes	Sous-groupes	Résidentielle urbaine		Lieu d'emploi et de services	Mixte	Commerciale	Publique et communautaire
		Secteur prioritaire	Réserve d'urbanisation				
Résidentiel	Agricole		Note 2				
	Basse densité	P	Note 2	Note 3	C		
	Moyenne à forte densité	P		Note 3	C		Note 7
	Villégiature	Note 1	Notes 1 et 2				
Commerces et services	Local	Note 5	I	P	P	P	Note 8
	Régional			C	C	P	
	Services publics			C	C	P	
	Générateur de contraintes				Note 6	Note 6	
	Touristique			P	P	P	
Industrie	Première transformation						Note 6
	À faible impact						Note 6
	À impact majeur						
	Artisanale			Note 4	Note 4 et 6	Note 6	
	Extraction						
Récréation	À impact majeur					C	
	À faible impact	C	C	C	C	C	C
Agriculture	Sans élevage	Note 6	Note 6				
	Avec élevage		Note 6				
	Vente et transformation		Note 6	C	Note 6		
	Agrotourisme		Note 6	C	Note 6		
	Acériculture	Note 6	Note 6				
Forêt	Exploitation forestière		Note 6				
Utilité publique	Matières résiduelles	Note 6	I	I	Note 6	Note 6	Note 6
	Autres	C	C	C	C	C	C
Conservation		C	C	C	C	C	C

**Restrictions :**

**Note 1 :** Une résidence de villégiature peut être autorisée uniquement à proximité d'un site récréotouristique.

**Note 2 :** Une résidence peut être autorisée uniquement sur un lot adjacent à une rue publique ou privée existante le 17 janvier 2014. Les rues privées concernées sont mentionnées à la section 17.2 du présent document.

**Note 3 :** Dans un principe de mixité des usages. L'usage résidentiel ne peut devenir dominant. Par exemple, l'usage résidentiel pourrait n'être permis qu'aux étages des bâtiments, en conservant le rez-de-chaussée pour un usage commercial ou de services en autant que des mesures de mitigation assurent une saine cohabitation des usages.

**Note 4 :** En fonction de l'intensité des usages déjà présents dans l'aire d'affectation. L'usage peut être autorisé en autant que la réglementation d'urbanisme prévoit des mesures de mitigation adéquates afin d'assurer une bonne cohabitation des usages.

**Note 5 :** Seuls des commerces ou des services additionnels à un usage d'habitation peuvent être autorisés, selon certaines conditions. Par exemple, un bureau de professionnel, un salon de coiffure ou un salon de beauté.

**Note 6 :** L'usage peut être autorisé en autant que la réglementation d'urbanisme prévoit des mesures de mitigation adéquates afin d'assurer une bonne cohabitation des usages.

**Note 7 :** Seules les habitations avec services communautaires peuvent être autorisées.

**Note 8 :** Commerces et services additionnels à l'usage principal, selon certaines conditions

GROUPES D'USAGES COMPATIBLES		AIRES D'AFFECTATION (HORS PÉRIMÈTRE D'URBANISATION)						
Groupes	Sous-groupes	Agricole dynamique	Agricole viable	Agroforestière	Agricole déstructurée	Forestière	Forestière et récréation	Villégiature
Résidentiel	Résidence de ferme	P	P	P	P		Note 9	
	Basse densité	Note 1	Note 1	Note 1	Note 1		Note 9	P
	Moyenne à forte densité							
	Villégiature					Note 9	Note 9	P
Commerces et services	Local					Note 7	Note 7	
	Régional					Note 7		
	Services publics	Note 2	Note 2	Note 2	Note 2	C		
	Générateur de contraintes	Note 3	Note 3			Note 8	Note 8	
	Touristique	Note 4	Note 4	Note 4	Note 4	C	C	C
Industrie	Première transformation					Note 8	Note 8	
	À faible impact		Note 6			Note 8		
	À impact majeur							
	Artisanale					Note 8	Note 8	
	Extraction							
Récréation	À impact majeur						C	
	À faible impact	Note 5	Note 5	C	C	C	C	C
Agriculture	Sans élevage	P	P	P	C	C	C	
	Avec élevage	P	P	P	C			
	Vente et transformation	P	P	P	C	C		
	Agrotourisme	C	C	C	C			C
	Acériculture	P	P	P	C	C	C	C
Forêt	Exploitation forestière	C	C	C		P	C	
Utilité publique	Matières résiduelles	Note 5	Note 5	Note 5				
	Autres	Note 5	Note 5	Note 5	Note 5	C	C	C
Conservation		C	C	C	C	C	C	C

**Restrictions :**

**Note 1 :** Une résidence peut être autorisée si, selon le cas, les dispositions des sections 18.1.7 (Agricole dynamique), 18.1.8 (Agricole viable), 18.1.9 (Agroforestière) et 18.1.10 (Agricole déstructurée) du Plan d'urbanisme sont respectées (mesures visant à restreindre les impacts sur les milieux agricoles).

**Note 2 :** Seules les garderies, les services de garde et les centres de la petite enfance (CPE) peuvent être autorisés, si les dispositions de la section 18.1.8 du Plan d'urbanisme sont respectées.

**Note 3 :** Seuls les commerces de vente et de réparation de machinerie agricole ou machinerie lourde peuvent être autorisés.

**Note 4 :** Seuls les ateliers d'artistes ou d'artisans peuvent être autorisés.

**Note 5 :** Usage qui peut être autorisé si l'impact généré sur les activités agricole actuelles ou futures est minime.

**Note 6 :** Seules les industries reliées à la transformation agroalimentaire peuvent être autorisées.

**Note 7 :** Autorisé uniquement en bordure de la route 360.

**Note 8 :** Seules les industries reliées à la transformation de la ressource minérale ou forestière peuvent être autorisée.

**Note 9 :** Autorisé uniquement en bordure d'une rue privée ou publique existante le 17 janvier 2014. Les rues privées concernées sont mentionnées à la section 17.2 du présent document.

GROUPES D'USAGES COMPATIBLES		AIRES D'AFFECTATION (HORS PÉRIMÈTRE D'URBANISATION, SUITE)				
Groupes	Sous-groupes	Récréation à impact majeur 1	Récréation à impact majeur 2	Récréation à faible impact	Industrielle	Conservation
Résidentiel	Résidence de ferme					
	Basse densité	Note 1				
	Moyenne à forte densité	Note 1				
	Villégiature	Note 1				
Commerces et services	Local	Note 2	Note 2			
	Régional	Note 2	Note 2			
	Services publics	Note 2	Note 2	Note 2		
	Générateur de contraintes					
	Touristique	C	C			
Industrie	Première transformation				Note 6	
	À faible impact					
	À impact majeur					
	Artisanale					
	Extraction					
Récréation	À impact majeur	P	P	Note 4		
	À faible impact	C	C	P		Note 4
Agriculture	Sans élevage	Note 3	Note 3	Note 3		Note 5
	Avec élevage					
	Vente et transformation					
	Agrotourisme	C	C	C		
	Acériculture	C	C	C		Note 4
Forêt	Exploitation forestière					
Utilité publique	Matières résiduelles					
	Autres	C	C	Note 4		Note 4
Conservation		C	C	C	C	P

**Restrictions :**

**Note 1 :** Une résidence peut être autorisée si, selon le cas, les dispositions des sections 18.1.13 du Plan d'urbanisme sont respectées.

**Note 2 :** Commerces et services additionnels à un usage principal de récréation, selon certaines conditions

**Note 3 :** L'usage peut être autorisé si aucun déboisement n'est nécessaire à la mise en état de terres cultivables.

**Note 4 :** Usage qui peut être autorisé si l'impact généré sur les milieux naturels est minime.

**Note 5 :** Usage qui peut être autorisé en zone agricole provinciale (décrétée en vertu de la LPTAA) uniquement.

**Note 6 :** Seules les entreprises de première transformation de la ressource forestière peuvent être autorisées.

### 18.2.1 Définitions des groupes d'usages

Les types d'activités pouvant être exercés sur le territoire sont classés par groupes et sous-groupes de la manière suivante :

#### RÉSIDENTIEL :

- 1° **Agricole** : Désigne les habitations reliées à une exploitation agricole et destinées à loger un producteur agricole, sa famille ainsi que ses employés ou actionnaires. Il désigne tant les personnes morales que physiques conformément aux dispositions de l'article 40 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* ;
- 2° **Faible densité** : Désigne les immeubles résidentiels comportant un maximum de deux logements, incluant les résidences unifamiliales isolées, les résidences unifamiliales jumelées et les résidences bifamiliales isolées, à l'exclusion des maisons mobiles et des maisons en rangée mais incluant les logements d'appoint ou intergénérationnels ;
- 3° **Moyenne densité** : Désigne les immeubles résidentiels comportant de trois à huit logements. Ce groupe d'usage inclut également les résidences unifamiliales en rangées ou bifamiliales jumelées ou en rangées ;
- 4° **Haute densité** : Désigne les immeubles résidentiels comportant plus de huit logements ;
- 5° **Villégiature** : Désigne les résidences utilisées sur une base saisonnière ou occasionnelle et qui ne constituent pas le lieu permanent d'habitation. Ces résidences comportent généralement un seul logement et servent à des fins de récréation ou de villégiature ;

Les habitations avec services communautaires font partie de l'un ou l'autre des groupes de faible à forte densité, selon le nombre de logements qu'ils comprennent. S'il s'agit de chambre, une chambre équivaut à un logement aux seules fins du calcul de la densité.

Sur l'ensemble du territoire, les maisons mobiles ou unimodulaires ne peuvent être autorisées.

#### COMMERCE ET SERVICE :

- 1° **Local** : Désigne les usages du type vente au détail ou de services dont le rayon d'action est généralement limité à la municipalité, habituellement de petite superficie, où le consommateur se rend fréquemment. Ils désignent entre autres les épiceries, les restaurants et cafés, les pharmacies, les dépanneurs, les services personnels, les services d'affaires, les services de réparation, les services professionnels variés, etc. ;
- 2° **Régional** : Désigne les usages du type vente au détail et services dont le rayon d'action s'étend principalement à la MRC ou à la région, tel que les centres commerciaux, les commerces de véhicules automobiles et récréatifs, les supermarchés, les magasins à grande surface, etc. ;
- 3° **Services publics** : Désigne les équipements administratifs des ministères, organismes et services gouvernementaux, des organismes paragouvernementaux, des services diocésains, des municipalités (incluant ceux de la municipalité régionale de comté) et des commissions scolaires ;

par ailleurs, les équipements de santé et de services sociaux tels les hôpitaux, les CLSC (bureau principal et points de service), les centres de services sociaux, les centres d'accueil, les centres de jour et les pavillons d'accueil pour personnes en perte d'autonomie physique, ainsi que les équipements scolaires sont aussi compris comme des services publics. Il en est de même des services de police ;

- 4° **Générateur de contrainte** : Désigne les commerces ou services générant des contraintes pour le voisinage que l'on associe généralement à l'industrie légère, tels commerces de gros et d'entreposage, garages de réparation de véhicules, entreprises de construction et entreprises de camionnage ;
- 5° **Touristique** : Cette catégorie comprend les hôtels et les auberges, les motels, camps et cabines pour touristes, à l'exclusion des pensions de famille et des hôtels privés. Sont aussi inclus dans cette catégorie, les pourvoiries de chasse et de pêche, les camps de vacances et les autres centres touristiques. Cette catégorie comprend, en outre, les usages liés à la villégiature commerciale. La villégiature commerciale correspond à une forme de séjour moyennant rétribution dans un lieu de villégiature exploité par une entreprise commerciale qui offre des services d'hébergement. Les résidences de tourisme font partie de cette catégorie.

#### **INDUSTRIE :**

- 1° **Première transformation** : Désigne les activités de première transformation des ressources produites ou extraites par un exploitant forestier ou minier. De façon non limitative, cela peut comprendre : moulins à scie, usines de concassage de la pierre, usines de béton bitumineux, etc. ;
- 2° **À faible impact** : Désigne les établissements où la principale activité consiste en la fabrication de produits par transformation, assemblage ou remodelage de matériaux ou d'autres produits déjà usinés ou partiellement usinés. Les industries à faible impact regroupent les activités industrielles dont l'ensemble des opérations se déroulent à l'intérieur de bâtiments complètement fermés. Les industries légères regroupent également les établissements dont les activités sont susceptibles d'entraîner des inconvénients pour le voisinage (bruits, odeurs, fumée, vibrations, éclats de lumière, poussière, etc.) ;
- 3° **À impact majeur** : Désigne les activités industrielles liées à la transformation de la matière. Ces activités génèrent des contraintes à l'environnement et à la qualité de vie qui nécessitent généralement la mise en place d'infrastructures importantes et un isolement en raison notamment de la nature des activités, du volume d'entreposage extérieur et de transport lourd générée.

Sur l'ensemble du territoire, industries à impact majeur ne peuvent être autorisées.

- 4° **Artisanale** : Désigne les activités de petite envergure reliée à la fabrication de produits divers de type artisanal et pouvant comprendre des actions de vente, de service et de réparation. Une entreprise artisanale est opérée par l'occupant d'un immeuble résidentiel et se distingue par l'utilisation de procédé non industriel n'entraînant pas d'inconvénients particuliers pour le voisinage (bruits, odeurs, poussière) et ne requérant aucun entreposage extérieur. De façon non limitative, peut comprendre : sculpteur, serrurier, cordonnier, forgeron, ébéniste, peintre, etc. ;

5° **Extraction** : Comprend les établissements dont l'activité principale est l'extraction de substances minérales à ciel ouvert, de mousse ou de tourbe. Plus particulièrement, ce groupe d'usages comprend les activités suivantes :

- a) **Carrière** : Désigne les activités qui consistent à extraire des substances minérales consolidées à ciel ouvert, à des fins commerciales ou industrielles ou pour remplir des obligations contractuelles ou pour construire des routes, digues ou barrages. Ceci exclut les travaux effectués en vue d'établir l'emprise ou les fondations de toutes constructions ou d'agrandir un terrain de jeux ou de stationnement.
- b) **Sablière et gravière** : Désigne les activités qui consistent à extraire des substances minérales non consolidées à ciel ouvert à partir d'un dépôt naturel, à des fins commerciales ou industrielles, pour remplir des obligations contractuelles ou pour construire des routes, digues ou barrages. Ceci exclut les travaux effectués en vue d'établir l'emprise ou les fondations de toute construction ou d'agrandir un terrain de jeux ou de stationnement.
- c) **Tourbière (pour l'extraction)** : Désigne les activités d'extraction du sol, à des fins commerciales ou industrielles, de la matière organique végétale peu ou non décomposée.

#### RÉCRÉATION :

- 1° **À impact majeur** : Désigne les activités pouvant être pratiquées sur des sites de superficie limitée, spécialement aménagés pour supporter un volume d'utilisation élevé ou soutenu. Les critères significatifs sont l'intensité de la fréquentation et les caractéristiques mêmes de l'aménagement réalisé et des équipements implantés. Ainsi, lorsque la densité potentielle d'utilisation sur un même site récréatif est élevée et lorsque les travaux et les constructions réalisés sont importants et modifient considérablement l'aspect naturel du terrain ou du paysage, les activités qui s'y déroulent sont considérées de type intensif. À titre indicatif, on peut citer en exemple : installations sportives, et autres lieux d'amusement, pistes athlétiques, clubs de golf, centres de ski alpin, piscines, plages utilisées, quais et rampes de mise à l'eau, ports de plaisance, campings aménagés ou semi-aménagés, aires de pique-nique, parcs de récréation et toutes autres activités récréatives générant des impacts majeurs sur l'environnement immédiat, en incluant les infrastructures d'accueil nécessaires pour l'opération de tels sites ;
- 2° **À faible impact** : Désigne les activités pratiquées en plein air qui ne requièrent aucun équipement lourd. Il s'agit généralement d'activités telles les divers types de randonnée terrestre, la navigation de plaisance (à l'exclusion des ports de plaisance), la descente de rivière, la pêche, la chasse, l'interprétation du patrimoine naturel ou culturel et même la simple observation des paysages. Accessoirement, le long des parcours empruntés (sentiers, chemins, etc.), il est possible de retrouver, dispersés, des aménagements bien intégrés au milieu naturel. Relevons par exemple la possibilité d'un aménagement comprenant des aires de pique-nique restreintes, des aires de camping rustiques, des services d'utilité commune tels eau potable, toilettes sèches, abris rudimentaires, belvédères ou autres points d'observation ;
- 3° **Parcs et espaces verts** : Désigne les espaces végétalisés et aménagés destinés à desservir les résidants d'un quartier, de la municipalité ou de la MRC. Ils peuvent accueillir des équipements de

loisirs et de sport ainsi que du mobilier urbain en lien avec la vocation du lieu : soit récréative, sportive, de détente ou de divertissement.

#### **AGRICULTURE :**

- 1° ***Agriculture sans élevage*** : Désigne les activités liées à l'exploitation du sol et des végétaux à des fins agricoles ou horticoles notamment pour la production de plantes fourragères, de maïs et autres céréales, de fruits et légumes, de plantes ornementales et d'arbres de Noël incluant les serres, les pépinières et toute autre culture de végétaux ;
- 2° ***Agriculture avec élevage*** : Désigne l'ensemble des établissements reliés à l'élevage, au dressage ou à la garde d'espèces animales destinées à la production alimentaire ou non, incluant notamment les animaux des familles suivantes : les bovidés, ovidés, anatidés, gallinacés, léporidés, struthionidés. Cette classe inclut aussi l'apiculture, la pisciculture et autres élevages en milieu aquatique de même que les chenils et les écuries ;

Malgré ce qui précède, les installations d'élevage à forte charge d'odeur ne peuvent être autorisées que sur une partie des lots 304 à 310 inclusivement située entre l'avenue Royale au nord et la rivière Sainte-Anne-du-Nord au sud, tel qu'illustré sur la carte des contraintes naturelles et anthropiques.
- 3° ***Acériculture*** : Désigne les activités liées à l'aménagement d'une érablière pour en faire la récolte et/ou la transformation de la sève d'érable à des fins commerciales ou artisanales.
- 4° ***Vente et transformation*** : Désigne les activités de vente et de transformation des produits de l'agriculture ayant lieu sur une exploitation agricole. Les activités sont effectuées par un producteur agricole, sur sa ferme, et à l'égard des produits agricoles qui proviennent de son exploitation ou accessoirement de celles d'autres producteurs ;
- 5° ***Agrotourisme*** : Désigne les activités touristiques complémentaires de l'agriculture ayant lieu sur une exploitation agricole. Il met en relation des producteurs agricoles avec des visiteurs, permettant à ces derniers de découvrir le milieu agricole, l'agriculture et sa production par les services et l'information offerts par l'exploitant. L'offre agrotouristique est constituée des produits et services suivants :
  - a) Visite et animation à la ferme ;
  - b) Gîte à la ferme ;
  - c) Restauration mettant en valeur les produits de la ferme et les produits agroalimentaires régionaux ;
  - d) Promotion et vente de produits agroalimentaires.

#### **FORÊT :**

- 1° ***Exploitation forestière*** : Désigne l'ensemble des activités reliées à la récolte de la matière ligneuse à des fins commerciales et à l'exploitation de fermes forestières.

**UTILITÉ PUBLIQUE :**

- 2° ***Matières résiduelles*** : Désigne les lieux reliés à l'élimination, à la récupération et au traitement des déchets solides, liquides ou organiques, en l'occurrence les lieux d'enfouissement, stations de compostage, incinérateurs, établissements de récupération ou de recyclage des matières résiduelles, cours de rebuts automobiles et de ferrailles diverses ainsi que les lieux de récupération et d'entreposage de pneus usés ;
- 3° ***Autre équipement ou infrastructure*** : Désigne les équipements et les infrastructures qui desservent la population pour des services essentiels liés au domaine de l'énergie, des communications, de la câblodistribution et/ou du transport (ex : gazoduc, oléoduc, réseau téléphonique, diffusion radiophonique, réseau de télévision, chemin de fer, route, etc.).

**CONSERVATION :**

Désigne les activités liées à la conservation et l'interprétation des milieux fauniques et naturels.

ADOPTÉ À LA SÉANCE DU 3 AOÛT 2015

---

Mme Parise Cormier, mairesse

---

M. François Drouin, directeur général  
et secrétaire-trésorier adjoint

**ANNEXE 1 – CADRE DE PLANIFICATION ET GRANDES AFFECTATIONS DES SOLS**

**ANNEXE 2 – PLAN DES CONTRAINTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES**

**ANNEXE 3 – INVENTAIRE DES BÂTIMENTS D’INTÉRÊT**

No	Adresse	État physique	Valeur patrimoniale	No	Adresse	État	Valeur patrimoniale
1	1813, ave. Royale	bon	forte	78	350, rang St-Antoine	faible	forte
2	1820, ave. Royale	excellent	moyenne	79	2592, ave. Royale	Faible	forte
3	1830, ave. Royale	bon	moyenne	80	2649, ave. Royale	excellent	exceptionnelle
4	1853, ave. Royale	excellent	forte	81	2649, ave. Royale	excellent	forte
5	1880, ave. Royale	excellent	faible	82	2688, ave. Royale	excellent	moyenne
6	1897, ave. Royale	excellent	moyenne	83	2871, ave. Royale	excellent	forte
7	1963, ave. Royale	excellent	moyenne	84	2871, ave. Royale	excellent	moyenne
8	1981, ave. Royale	bon	forte	85	2911, ave. Royale	excellent	exceptionnelle
9	2017, ave. Royale	bon	moyenne	86	2911, ave. Royale	excellent	forte
10	2078, ave. Royale	bon	exceptionnelle	87	3182, ave. Royale	excellent	exceptionnelle
11	2078, ave. Royale	<b>Modifié Régl. 18-738</b>					moyenne
12	2078, ave. Royale						supérieure
13	2123, ave. Royale	excellent	forte	90	3437, ave. Royale	bon	moyenne
14	2123, ave. Royale	moyen	moyenne	91	3432, ave. Royale	excellent	supérieure
15	2139, ave. Royale	bon	forte	92	3432, ave. Royale	excellent	faible
16	2147, ave. Royale	excellent	moyenne	93	3457, ave. Royale	excellent	moyenne
17	2235, ave. Royale	bon	moyenne	94	3470, ave. Royale	excellent	moyenne
18	2239, ave. Royale	bon	moyenne	95	3432, ave. Royale	bon	forte
19	2263, ave. Royale	bon	forte	96	3480, ave. Royale	excellent	moyenne
20	2291, ave. Royale	excellent	faible	97	3492, ave. Royale	moyen	forte
21	2389, ave. Royale	moyen	moyenne	98	3521, ave. Royale	bon	moyenne
22	2470, ave. Royale	moyen	moyenne	99	3521, ave. Royale	moyen	moyenne
23	2561, ave. Royale	excellent	supérieure	100	3553, ave. Royale	excellent	moyenne
24	2592, ave. Royale	faible	forte	101	3553, ave. Royale	moyen	forte
25	2592, ave. Royale	bon	supérieure	102	3553, ave. Royale	moyen	forte
26	3590, ave. Royale	bon	moyenne	103	4495, ave. Royale	bon	moyenne
27	3590, ave. Royale	moyen	forte	104	4505, ave. Royale	bon	moyenne
28	3626, ave. Royale	moyen	moyenne	105	4527, ave. Royale	bon	moyenne
29	3626, ave. Royale	faible	moyenne	106	4527, ave. Royale	moyen	forte
30	3671, ave. Royale	bon	moyenne	107	4571, ave. Royale	bon	supérieure
31	3711, ave. Royale	bon	forte	108	4771, ave. Royale	excellent	forte
32	3711, ave. Royale	moyen	forte	109	4771, ave. Royale	moyen	forte
33	3729, ave. Royale	moyen	moyenne	110	4849, ave. Royale	excellent	moyenne
34	3729, ave. Royale	bon	supérieure	111	4849, ave. Royale	bon	moyenne
35	3801, ave. Royale	moyen	moyenne	112	4873, ave. Royale	moyen	moyenne

36	3871, ave. Royale	excellent	moyenne	113	4933, ave. Royale	bon	moyenne
37	3871, ave. Royale	moyen	forte	114	4933, ave. Royale	faible	moyenne
38	3897, ave. Royale	excellent	moyenne	115	4963, ave. Royale	excellent	moyenne
39	3941, ave. Royale	excellent	forte	116	5067, ave. Royale	bon	forte
40	3941, ave. Royale	bon	forte	117	5067, ave. Royale	bon	forte
41	3919, ave. Royale	faible	moyenne	118	5165, ave. Royale	moyen	forte
42	3926, ave. Royale	bon	forte	119	5165, ave. Royale	moyen	faible
43	3938, ave. Royale	excellent	moyenne	120	5165, ave. Royale	moyen	forte
44	3945, ave. Royale	bon	moyenne	121	5203, ave. Royale	moyen	faible
45	3971, ave. Royale	bon	moyenne	122	5203, ave. Royale	faible	forte
46	3971, ave. Royale	faible	forte	123	5203, ave. Royale	faible	forte
47	3971, ave. Royale	moyen	forte	124	5297, ave. Royale	bon	forte
48	3985, ave. Royale	bon	faible	125	5297, ave. Royale	faible	moyenne
49	3993, ave. Royale	excellent	faible	126	5355, ave. Royale	bon	moyenne
50	4009, ave. Royale	excellent	moyenne	127	5355, ave. Royale	bon	forte
51	4065, ave. Royale	excellent	moyenne	128	5355, ave. Royale	bon	forte
52	4094, ave. Royale	faible	forte	129	5415, ave. Royale	moyen	forte
53	4095, ave. Royale	moyen	forte	130	5415, ave. Royale	faible	forte
54	4107, ave. Royale	excellent	forte	131	5415, ave. Royale	médiocre	moyenne
55	4107, ave. Royale	faible	forte	132	5415, ave. Royale	excellent	moyenne
56	4131, ave. Royale	bon	supérieure	133	5463, ave. Royale	moyen	moyenne
57	4131, ave. Royale	moyen	supérieure	134	5463, ave. Royale	faible	moyenne
58	4131, ave. Royale	médiocre	supérieure	135	5670, ave. Royale	excellent	faible
59	4131, ave. Royale	médiocre	forte	136	5750, ave. Royale	excellent	faible
60	4189, ave. Royale	bon	moyenne	137	5791, ave. Royale	moyen	moyenne
61	4325, ave. Royale	faible	faible	138	430, rang Ste-Marie	bon	forte
62	4327, ave. Royale	moyen	moyenne	139	1223, rang St-Antoine	moyen	forte
63	4469, ave. Royale	bon	forte	140	1223, rang St-Antoine	bon	supérieure
64	4469, ave. Royale	médiocre	forte	141	1223, rang St- Antoine	bon	moyenne
65	4469, ave. Royale	médiocre	supérieure	142	1223, rang St-Antoine	moyen	supérieure
66	1206, rang St-Antoine	bon	moyenne	143	350, rang St-Antoine	faible	forte
67	1157, rang St-Antoine	excellent	moyenne	144	350, rang St-Antoine	faible	moyenne
68	1109, rang St- Antoine	excellent	moyenne	145	789, rang St-Nicolas	moyen	faible
69	1049, rang St-Antoine	bon	forte	146	950, rang St-Nicolas	bon	moyenne
70	1049, rang St-Antoine	moyen	forte	147	1065, rang St-Nicolas	bon	moyenne
71	1049, rang St-Antoine	bon	forte	148	1065, rang St-Nicolas	moyen	forte
72	1049, rang St- Antoine	excellent	exceptionnelle	149	1093, rang St-Nicolas	excellent	moyenne
73	911, rang St-Antoine	excellent	moyenne	150	1145, rang St-Nicolas	excellent	moyenne

74	608, rang St-Antoine	excellent	moyenne	151	1223, rang St-Nicolas	moyen	forte
75	2592, ave. Royale	bon	supérieure	152	1223, rang St-Nicolas	moyen	forte
76	480, rang St-Antoine	bon	supérieure	153	34, rue des Granges	excellent	moyenne
77	350, rang St-Antoine	moyen	moyenne				

Adresse	État physique	Valeur patrimoniale	No Fiche
1049, rang Saint- Antoine	excellent	supérieure	941
1049, rang Saint-Antoine	bon	forte	938
1049, rang Saint-Antoine	bon	forte	939
1049, rang Saint-Antoine	bon	forte	940
1065, rang Saint-Nicolas	faible	forte	952
1223, rang Saint-Antoine	moyen	forte	931
1813, ave. Royale	excellent	forte	806
1820, ave. Royale	excellent	forte	807
1853, ave. Royale	excellent	forte	809
2078, ave. Royale	excellent	exceptionnelle	815
2078, ave. Royale	moyen	forte	816
2078, ave. Royale	moyen	forte	817
2123, ave. Royale	excellent	forte	818
2139, ave. Royale	bon	forte	820
2263, ave. Royale	excellent	forte	824
2465, ave. Royale	excellent	forte	1076
2513, ave. Royale	moyen	forte	828
2592, ave. Royale	moyen	forte	829

Adresse	État physique	Valeur patrimoniale	No Fiche
2592, ave. Royale	excellent	forte	831
2649, ave. Royale	bon	supérieure	832
2649, ave. Royale	moyen	forte	833
2871, ave. Royale	excellent	forte	835
2911, ave. Royale	excellent	supérieure	837
2911, ave. Royale	moyen	forte	838
3182, ave. Royale	excellent	exceptionnelle	839
3375, ave. Royale	bon	forte	841
3432, ave. Royale	excellent	forte	843
3432, ave. Royale	moyen	forte	847
3492, ave. Royale	excellent	forte	849
350, rang Saint-Antoine	moyen	forte	946
3553, ave. Royale	bon	forte	853
3553, ave. Royale	bon	forte	854
3590, ave. Royale	faible	forte	856
3711, ave. Royale	moyen	forte	860
3711, ave. Royale	moyen	forte	861
3729, ave. Royale	moyen	supérieure	863
3919, ave. Royale	bon	forte	870
3941, ave. Royale	moyen	forte	869
3971, ave. Royale	moyen	forte	876
3971, ave. Royale	excellent	forte	874

Adresse	État physique	Valeur patrimoniale	No Fiche
3971, ave. Royale	faible	forte	875
4095, ave. Royale	excellent	forte	882
4107, ave. Royale	moyen	forte	884
4107, ave. Royale	excellent	forte	883
4131, ave. Royale	moyen	forte	886
430, rang Sainte-Marie	moyen	forte	930
4469, ave. Royale	moyen	forte	893
4469, ave. Royale	faible	supérieure	894
4571, ave. Royale	bon	forte	899
4587, ave. Royale	moyen	forte	898
4771, ave. Royale	bon	forte	900
4771, ave. Royale	moyen	forte	901
480, rang Saint-Antoine	bon	forte	944
5067, ave. Royale	moyen	forte	908
5067, ave. Royale	excellent	forte	909
5165, ave. Royale	moyen	forte	910
5165, ave. Royale	moyen	forte	912
5203, ave. Royale	faible	forte	915
5355, ave. Royale	bon	forte	919
5415, ave. Royale	moyen	forte	922
1223, rang Saint-Nicolas	excellent	forte	956



**ANNEXE 4 – CONTENU NORMATIF DE L’ARTICLE 5.19 DU SADD (EXTRAITS)**

## 5.19 INTERVENTION DANS LE PAYSAGE CULTUREL

Les municipalités doivent intégrer les principes, objectifs, critères et normes ci-dessous dans leur réglementation d'urbanisme. Elles peuvent adapter ces objectifs et critères à leurs réalités respectives ou traduire certaines dispositions de façon normative sans toutefois en diminuer leur portée. Pour l'adaptation de ces dispositions, les municipalités tiennent compte de leurs caractéristiques spécifiques identifiées aux sections 3.1.1.5 à 3.1.1.13 de même qu'aux caractéristiques des unités de paysage culturel présentées à l'annexe 8.

Dans les aires reconnues comme secteurs d'intérêt au Schéma d'aménagement, les municipalités intègrent les objectifs et les critères à même un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale. L'application de ces dispositions doit toujours tenir compte des grands principes et objectifs suivants :

### Principes d'analyse des interventions :

- Déterminer dans quel type d'unités de paysage a lieu l'intervention ;
- Déterminer les caractéristiques propres à cette unité de paysage, et présentées à l'annexe 8 (du SADD).

### Objectifs de l'intervention :

- Préserver le paysage culturel ;
- Atténuer la visibilité des secteurs à requalifier à proximité des corridors routiers par des actions de sensibilisation et des mesures d'intégration, notamment par la végétalisation des lieux et leurs abords.

### 5.19.1 Parcellaire (lotissement)

**Préserver la forme du parcellaire d'origine sur lequel repose le caractère distinctif de la Côte-de-Beaupré en tenant compte des spécificités locales.**

- La trame principale devrait être maintenue et rendue lisible. Elle ne devrait jamais constituer une contrainte, mais une caractéristique de la couleur locale ;
- Dans les unités de paysage rural, assurer la lisibilité du cadastre original en maintenant des parcelles de forte dimension, de forme simple et dont leurs limites sont parallèles ;
- Dans les unités de paysage de villégiature et rurale, la forme du parcellaire tend à mettre en valeur les éléments naturels de la parcelle et ceux à proximité ;
- Le morcellement d'une parcelle visant la création de nouvelles implantations devrait toujours :
  - être d'orientation et de dimension similaires à la moyenne des parcelles représentatives de l'unité de paysage ;

- être de dimension suffisante pour recevoir le bâti qui sera en accord avec le type architectural récurrent de l'unité de paysage et les caractéristiques d'implantation qu'on retrouve sur les parcours adjacents;
- permettre l'implantation du bâti pour qu'il soit dans la même orientation que celle des bâtiments de l'unité de paysage ;
- conserver les relations historiques entre l'orientation des parcelles et celle des bâtiments. Généralement, les parcelles permettent l'implantation d'un bâti dont la ligne faîtière de la toiture est parallèle à la voie et au fleuve.

## 5.19.2 Aménagement de la parcelle

### S'assurer que les aménagements de la parcelle sont simples.

- Limiter l'artificialisation de la parcelle en préconisant un aménagement paysager modeste de la cour avant, particulièrement dans les secteurs patrimoniaux ou les unités de paysage rural ;
- Éviter d'implanter les haies ou clôtures imposantes en cour avant.

### Préserver la topographie et les caractéristiques naturelles des parcelles.

- Limiter le déboisement inutile, notamment lors de l'implantation d'un nouveau bâtiment ;
- Limiter au minimum le déboisement lors de l'implantation d'un nouveau bâtiment ;
- Éviter les remaniements du sol qui effacent la topographie générale d'origine ;
- Lorsqu'en dernier recours, la topographie doit être modifiée :
  - assurer la continuité des niveaux avec les parcelles adjacentes ;
  - favoriser le façonnage du sol au moyen de pentes douces engazonnées ;
  - lorsque ces murets sont inévitables, privilégier les matériaux naturels ou d'apparence naturelle, de type et de couleur s'harmonisant à ceux du bâtiment principal ;
  - utiliser de la végétation pour atténuer l'impact visuel des murets.

### Atténuer l'impact visuel des stationnements.

#### Lieux d'emploi :

- Limiter la superficie des espaces de stationnement au strict nécessaire en fonction des besoins réels (fixer une superficie maximale) ;

- Implanter les espaces de stationnement de façon à limiter leur visibilité à partir du domaine public. Toute surface utilitaire liée à l'automobile, hormis les allées d'accès, devrait être proscrite en marge avant des bâtiments. Ce critère ne s'applique pas aux stations-service ;
- Dans le cas où l'implantation d'un stationnement en marge avant ne peut être évitée, sa présence est dissimulée par l'utilisation d'un couvert végétal arbustif haut ;
- Si possible, pour les lieux d'emploi de type A, privilégier le stationnement sur rue afin de réduire l'espace occupé par les aires de stationnement ;
- Les espaces de stationnement, allées d'accès, aires de service et autres doivent être clairement définis et aménagés par l'utilisation :
  - de bordure de végétaux ;
  - d'un éclairage bas ;
  - d'îlots de verdure arborescente divisant les surfaces pavées.

Les grands stationnements doivent être aménagés en îlots et végétalisés.

*Résidentiel :*

- Éviter les stationnements en façade des bâtiments résidentiels ;
- Éviter les espaces de stationnement de trop grande superficie.

**Atténuer l'impact visuel des aires de chargement et de déchargement :**

- Favoriser la localisation des aires de chargement et de déchargement sur le côté ou à l'arrière du bâtiment ;
- La localisation permet de minimiser l'impact visuel depuis les voies de circulation, les espaces publics et les secteurs résidentiels.

**Minimiser les espaces d'entreposage et les étalages en façade des commerces et atténuer leur impact visuel :**

- Limiter les étalages et encombrements superflus ;
- Aménager les espaces d'entreposage extérieur de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public. L'entreposage extérieur est toutefois prohibé pour les lieux d'emploi de type A et il est prohibé en cour avant pour les lieux d'emploi de type B, à l'exception des commerces liés à l'automobile.

**Prévoir les espaces qui accueillent les contenants de matières résiduelles :**

- La localisation des espaces qui accueillent les contenants de matières résiduelles (conteneurs ou bacs à déchets, à matières recyclables, à matières organiques, etc.) est prévue au plan d'ensemble préalable à l'autorisation du projet, principalement pour les lieux d'emploi et les projets intégrés d'habitation de plus de cinq unités de logement, afin de voir à les intégrer au site et à minimiser leur impact visuel depuis le domaine public.

**Assurer la qualité des aménagements sur les lieux d'emploi :**

- La cour avant fait l'objet d'un traitement paysager qui prévoit des espaces végétalisés incluant des arbres et arbustes. Une attention particulière est accordée pour les terrains ayant façade sur le réseau routier supérieur ;
- L'aménagement du terrain prévoit des éléments de mobilier urbain de façon à offrir un environnement agréable et stimulant pour le piéton ;
- L'aménagement du terrain met à profit la présence d'éléments marquants du paysage (plans d'eau, points de vue, etc.).

### **5.19.3 Implantation du bâti**

**Préserver les relations historiques entre l'orientation des parcelles et l'implantation des bâtiments :**

- Implanter les nouveaux bâtiments de façon à ce qu'ils délimitent et encadrent clairement, en harmonie avec les bâtiments voisins, le corridor public ;
- Assurer une continuité et une cohérence de l'alignement du bâti avec le voisinage de la séquence spatiale. Un nouveau bâtiment ne doit pas être implanté uniquement en fonction des constructions adjacentes, mais également en fonction de l'ensemble des bâtiments de la séquence ;
- Lorsqu'une parcelle côtoie une intersection, la façade principale du nouveau bâtiment qui y est construit devrait être parallèle au parcours dominant, selon l'échelle hiérarchique suivante, inspirée de la fiche numéro 3 - *Caractériser et mettre en valeur les paysages culturels de la Côte-de-Beaupré* (Annexe U, 2013) :
  - parcours mère ;
  - parcours de restructuration ;
  - parcours d'implantation ;
  - parcours de raccordement.

**Maintenir la lisibilité des éléments naturels :**

- S'assurer que le gabarit, la hauteur et l'orientation de tout bâtiment permettent une entière jouissance des percées visuelles sur les éléments naturels (falaise, fleuve, rivière, etc.) du paysage.

**Favoriser le maintien des caractéristiques de la parcelle :**

- Lors de l'implantation d'un bâtiment, tenir compte de l'impact de sa localisation sur l'aménagement de la parcelle (allée d'accès, espace de stationnement, etc.) en fonction des caractéristiques du site (topographie, végétation, etc.) ;
- Le bâti commercial, institutionnel ou industriel devrait être implanté près de la voie publique afin de limiter l'impact visuel des espaces de stationnement, d'entreposage et des voies d'accès.

## 5.19.4 Bâti et composantes du bâti

**Conserver les caractéristiques associées aux types de bâti :**

- Assurer en priorité le maintien ou le rétablissement de la volumétrie, des ornements et des modes de construction des typologies résidentielles traditionnelles de la Côte-de-Beaupré ;
- La conservation des caractéristiques architecturales du bâti patrimonial doit faire l'objet d'une attention particulière lors de l'agrandissement, de la transformation ou de la restauration d'un bâtiment.
- Les agrandissements ou ajouts n'altèrent pas le caractère ou la volumétrie du bâtiment principal ;
- Les matériaux de revêtement de l'agrandissement ou l'ajout s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.

**Harmoniser les nouvelles constructions au paysage architectural :**

- Déterminer les types de bâti récurrents de la séquence spatiale afin de maintenir la continuité du paysage architectural. Il ne s'agit pas de copier ces types, mais plutôt de s'en inspirer et ainsi adapter la nouvelle construction au paysage environnant ;
- Maintenir des volumes simples et monolithiques qui sont une caractéristique récurrente de tous les types résidentiels traditionnels implantés sur la Côte-de-Beaupré. Le volume, habituellement d'un étage et demi à deux étages, s'adapte à la topographie, et non l'inverse.
- Harmoniser la hauteur de tout nouveau bâtiment à la moyenne des hauteurs des bâtiments situés dans la même séquence spatiale, et ce, malgré la dénivellation du terrain ;
- Les constructions de plus de deux étages doivent contribuer à renforcer la trame urbaine (noyaux, réseau routier supérieur, pôle, etc.) ;

- Utiliser des techniques et méthodes contemporaines de construction. Éviter d'accorder des composantes stylistiques anciennes ou des techniques de construction et d'assemblage anciennes à un volume contemporain ;
- Préconiser l'utilisation de matériaux de revêtement nobles, tels le bois, la pierre et la brique, et éviter les revêtements de synthèse à base de plastique ;
- Accorder aux nouveaux bâtiments des toitures compatibles avec celles des bâtiments de la même séquence spatiale en ce qui a trait à leurs formes, leurs matériaux de recouvrement et leurs composantes ;
- Harmoniser les espaces de rangement, tels que les cabanons et les garages, à l'architecture du bâtiment, tant en ce qui concerne la volumétrie, les matériaux, les coloris que les détails d'ornementation ;
- Disposer les composantes techniques des bâtiments (climatiseur, antenne, etc.) de façon à les rendre invisibles de l'espace public.

**Assurer la compatibilité des bâtiments commerciaux, institutionnels ou industriels avec l'ensemble du tissu.**

- Porter une attention particulière au traitement architectural de la façade des bâtiments commerciaux, institutionnels ou industriels situés sur les principales voies de circulation afin qu'ils contribuent à développer une image distinctive de la Côte-de-Beaupré ;
- Accorder aux bâtiments commerciaux, institutionnels ou industriels des volumes compatibles avec ceux du reste du tissu urbain, en l'occurrence les bâtiments résidentiels, sans toutefois imiter leurs caractéristiques ;
- Privilégier la simplicité volumétrique des bâtiments commerciaux, institutionnels ou industriels ;
- Porter une attention aux matériaux en évitant les revêtements de synthèse à base de plastique.
- Harmoniser les bâtiments secondaires à l'architecture du bâtiment principal, tant en ce qui concerne la volumétrie, les matériaux, les coloris que les détails d'ornementation ;
- Disposer les composantes techniques des bâtiments (climatiseur, antenne, réservoir de combustible, etc.) de façon à les rendre invisibles de l'espace public ;
- Si nécessaire, des écrans physiques, avec un revêtement s'harmonisant au bâtiment principal, ou de végétaux à feuillage persistant ou des conifères sont aménagés autour des composantes techniques des bâtiments ;

- Pour les lieux d'emploi de type A, les surfaces ouvertes ou vitrées des murs adjacents à un trottoir, à une place publique ou à une promenade sont maximisées de manière à favoriser l'animation du point de vue de la rue. Les baies vitrées et les éléments architecturaux caractérisant particulièrement les rez-de-chaussée des bâtiments commerciaux respectent le style d'origine du bâtiment et n'ont pas pour effet de transformer ou de diminuer la valeur patrimoniale du bâtiment.

## 5.19.5 Espaces publics (rues)

**Assurer une continuité entre le système viaire linéaire de la Côte-de-Beaupré et les nouveaux développements :**

- Dans les secteurs patrimoniaux des paysages ruraux ou villageois, préconiser l'implantation parallèle des nouveaux parcours aux parcours structurants que sont l'avenue Royale et la route 138, permettant ainsi d'implanter un bâti dont la ligne faîtière des toitures est parallèle au fleuve.

**Avoir une vision d'ensemble du développement du système viaire :**

- En périmètre urbain, les nouveaux parcours sont implantés en continuité des réseaux existants et tiennent compte des possibilités d'extension du développement sur les lots adjacents (éviter les rues en cul-de-sac).
- Pour les secteurs vacants de plus de 10 hectares, le réseau routier doit faire l'objet d'une planification d'ensemble.

**Assurer la lisibilité des espaces publics :**

- La délimitation d'un espace public et privé devrait toujours être clairement exprimée par un ou des éléments de transition : minimalement un trottoir, une bordure de pierre, un changement de revêtement, de texture ou de végétaux.

## 5.19.6 Affichage et éclairage

**Atténuer l'encombrement par l'affichage :**

- Favoriser un affichage à même la façade des bâtiments ;
- Éviter le surdimensionnement des enseignes. L'efficacité de l'enseigne doit passer par la qualité du graphisme et du message.

**Harmoniser l'affichage aux caractéristiques des lieux :**

- L'affichage doit correspondre au type de voie de circulation et la vitesse autorisée ;
- Viser la compatibilité de l'affichage avec la typologie et l'âge du bâtiment quant à la localisation, aux matériaux, aux dimensions et aux couleurs ;

- Sur un même bâtiment, les enseignes respectent un alignement les unes par rapport aux autres afin d'assurer la lisibilité de chaque enseigne ;
- Les enseignes d'un même ensemble commercial ont une implantation et un caractère uniformes ;
- Les éléments architecturaux reliés à une image de marque sont limités à une partie restreinte du bâtiment ;
- Le message doit être clair et efficace. Privilégier le nom du commerce et, en second lieu, l'activité exercée lors du choix du contenu de l'enseigne. De plus, le lettrage utilisé devrait être simple ;
- La couleur du texte doit contraster avec celle du fond de l'enseigne afin d'assurer la lecture du message ;
- Les enseignes apposées au mur ne doivent pas cacher les détails architecturaux et les ornements (appareillage particulier de la maçonnerie, linteaux, couronnement, corniche) ou s'accrocher aux composantes des saillies (galeries, garde-corps, escaliers, vérandas) du bâtiment ;
- Les enseignes sur poteau doivent être utilisées en marge avant du bâtiment ;
- Un aménagement paysager de qualité proportionnel à l'enseigne est favorisé. Un muret de pierre ou de bois peut ceinturer l'aménagement paysager ;
- L'éclairage par réflexion doit être principalement dirigé sur le lettrage. Il peut également être assuré par des procédés de rétroéclairage de lettres découpées ;
- Privilégier l'éclairage des enseignes faisant appel aux techniques écoresponsables (DEL) et évitant les grandes surfaces lumineuses clinquantes ;
- Les enseignes lumineuses de type boîtier recouvert de plastique d'un ou de deux côtés sont à éviter.

**Assurer un éclairage sécuritaire et fonctionnel correspondant à la spécificité des lieux traversés :**

- L'éclairage est efficace et dirigé vers les surfaces à éclairer uniquement pour éviter les problèmes d'éblouissement, de lumière intrusive ou l'éclairage inutile vers le ciel ;
- S'assurer que les appareils d'éclairage sont à l'échelle humaine et n'éclairent pas au-delà de la chaussée.

**ANNEXE 5 – CARACTÉRISTIQUES DES UNITÉS DE PAYSAGE CULTUREL DE LA CÔTE-DE-BEAUPRÉ (EXTRAIT DE L'ANNEXE 8 DU SADD)**

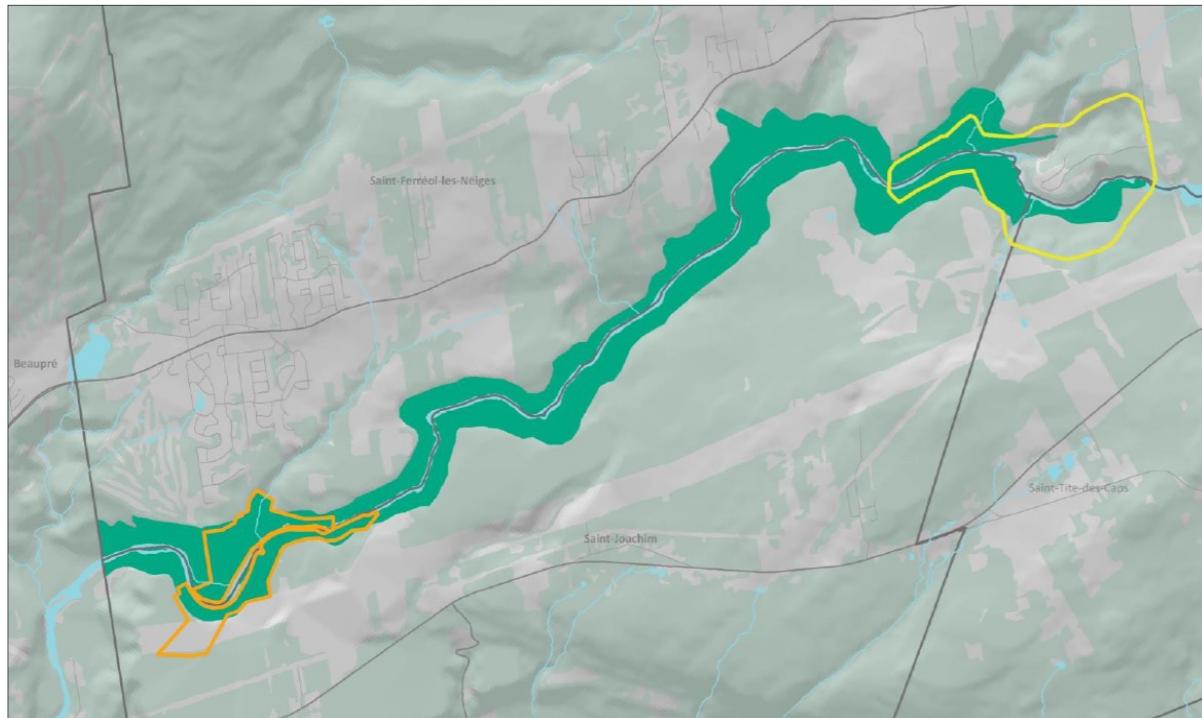
Le paysage rural agricole ou forestier	Le paysage villageois	Le paysage de villégiature
<b>Le tissu urbain</b>		
Linéaire et diffus encadré par les champs ou les boisés.	<p>Tissu spontané avant tout linéaire, développé le long du parcours mère de l'avenue Royale, en continuité des institutions publiques (école, église, mairie, etc.).</p> <p>Tissu planifié en partie pour les villages de Château-Richer et Beaupré avec des parcours d'implantation parallèles au parcours directeur (avenue Royale) permettant d'orienter les bâtiments dans le même sens que ceux initiaux.</p>	
<b>Les tracés routiers</b>		
<p>Parcours de raccordement parallèles aux parcours mères (rangs).</p> <p>Parcours sinuieux de l'avenue Royale, dont certaines sections du tracé constituent des séquences rurales exceptionnelles.</p> <p>La route 138 traverse les paysages ruraux qu'ils soient forestiers ou agricoles.</p>	<p>Plutôt rectilignes et cartésiens.</p> <p>Parcours d'implantation parallèles aux parcours directeurs dans le cas des rangs.</p> <p>Parcours de raccordement entre les rangs et vers les quais ou autres espaces publics.</p> <p>Présence d'un trottoir ou de voies cyclables en rive de la voie publique.</p>	Tracés routiers sinuieux épousant la topographie.
<b>Le parcellaire</b>		
<p>Parcelles de forte dimension permettant d'y tenir des activités agroforestières. Le maintien des largeurs de lot d'origine permet d'éviter la déstructuration du territoire.</p> <p>Terres agricoles cultivables, en friche ou en transformation.</p> <p>Parcelles souvent majoritairement boisées.</p>	<p>Petites parcelles rectangulaires établies selon la fonction du lieu (résidentielle, commerciale, institutionnelle).</p>	Parcellaire aux dimensions et aux formes variables selon l'activité résidentielle ou de villégiature.

L'implantation du bâti		
Implantation de type rural, villa et en retrait. Lignes faîtières des 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.  En milieu forestier, l'alignement correspond parfois à une percée visuelle intéressante.	Implantation de type urbain, semi-urbain et en retrait.  Lignes faîtières parallèles au parcours public.	Orientation du bâti perpendiculaire ou oblique par rapport à la voie donnant accès à une vue.  Végétation rasante, arbustive et arborescente plus abondante qu'en paysage villageois.
L'aménagement de la parcelle		
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.	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.	
Le bâti résidentiel		
Bâti résidentiel aux principes volumétriques simples et au gabarit ne dépassant pas 2 étages plus sous-sol.	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).	Le gabarit est de 2 étages et moins (unifamilial) ou dont le gabarit va au-delà de 2 étages (multifamilial). Les typologies traditionnelles font place à une architecture adaptée à la villégiature.
Le bâti spécialisé		
Bâti spécialisé lié aux activités agricoles.	Bâti spécialisé dans le noyau institutionnel.  Sainte-Anne-de-Beaupré : la concentration de bâtiments liés au tourisme et la concentration d'activités commerciales à caractère régional.	Bâti spécialisé hôtelier dont le gabarit va au-delà de 2 étages.
Le bâti commercial		
	Bâti commercial axé sur le commerce de proximité et de service, à l'échelle du piéton et présent sur les principaux axes routiers, aux intersections importantes ou dans le cœur de village.	

Les autres composantes du bâti			
<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>			
L'affichage et l'éclairage			
<p>Les activités commerciales autres que celles liées aux activités agricoles ou forestières brouillent souvent la lecture de ces paysages.</p> <p>Sur les routes rurales, l'éclairage est fonctionnel et peu abondant.</p>		<p>Affichage et éclairage à l'échelle du piéton.</p> <p>L'affichage est 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>	
L'espace public			
<p>Nombreux et adaptés aux piétons avec présence de mobilier urbain (bancs, lampadaires, etc.)</p> <p>Les stationnements institutionnels (églises, écoles, etc.) et la rue principale sont souvent les principaux espaces publics.</p>			

**ANNEXE 6 – CADRE NATUREL À PRÉSERVER (EXTRAIT DE LA FIGURE 28 DU SADD)**

Extrait de la carte 28 du SADD : Cadre naturel à préserver



Cadre naturel à préserver

Canyon Sainte-Anne

Les Sept-Chutes

Affectation conservation

de la rivière Sainte-Anne

Hydrographie

Cours d'eau

Plans d'eau

Réseau routier

Autoroute

Nationale, régionale et collectrice

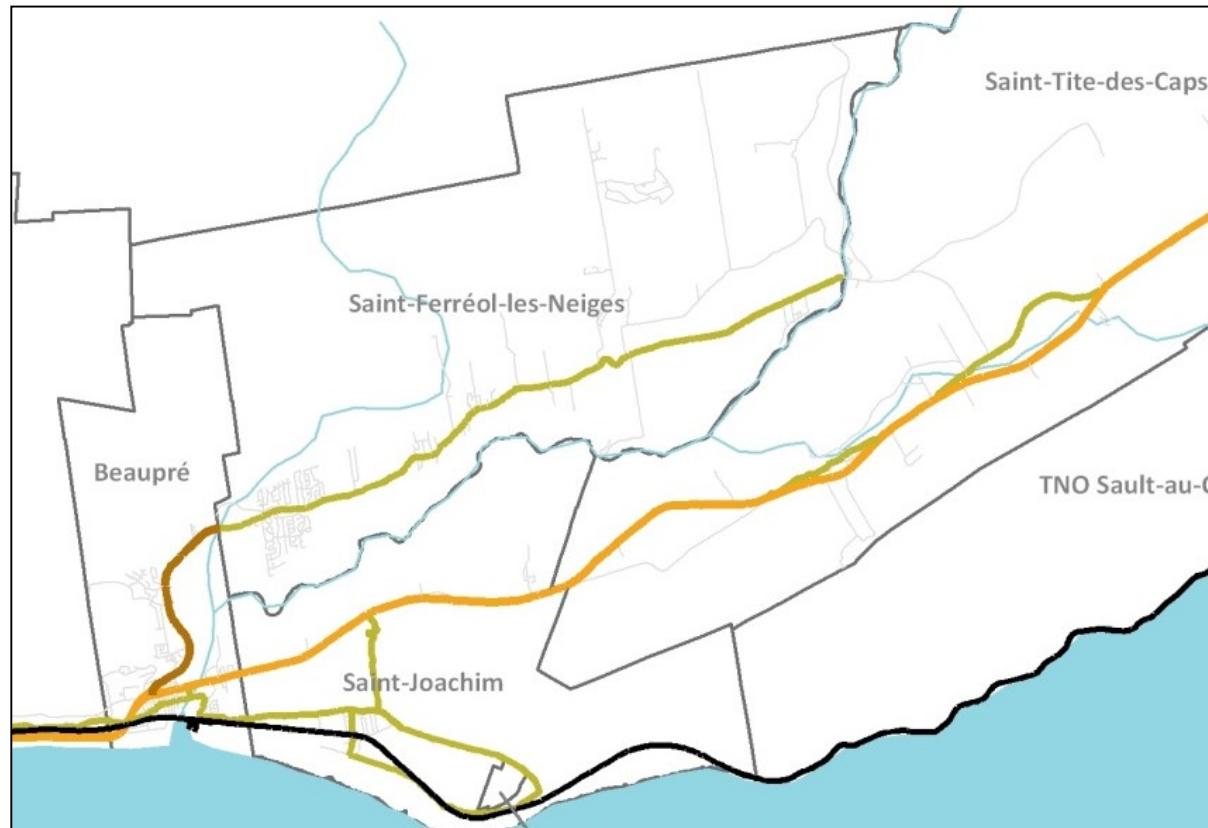
Locale

Limites administratives

MRC de La Côte-de-Beaupré

**ANNEXE 7 – RÉSEAUX DE TRANSPORT RÉGIONAL, DE CAMIONNAGE  
ET DE TRANSPORT COLLECTIF ET ACTIF (EXTRAITS DES FIGURES 16, 17 ET 18 DU SADD)**

Extrait de la carte 16 du SADD : Réseau de transport régional



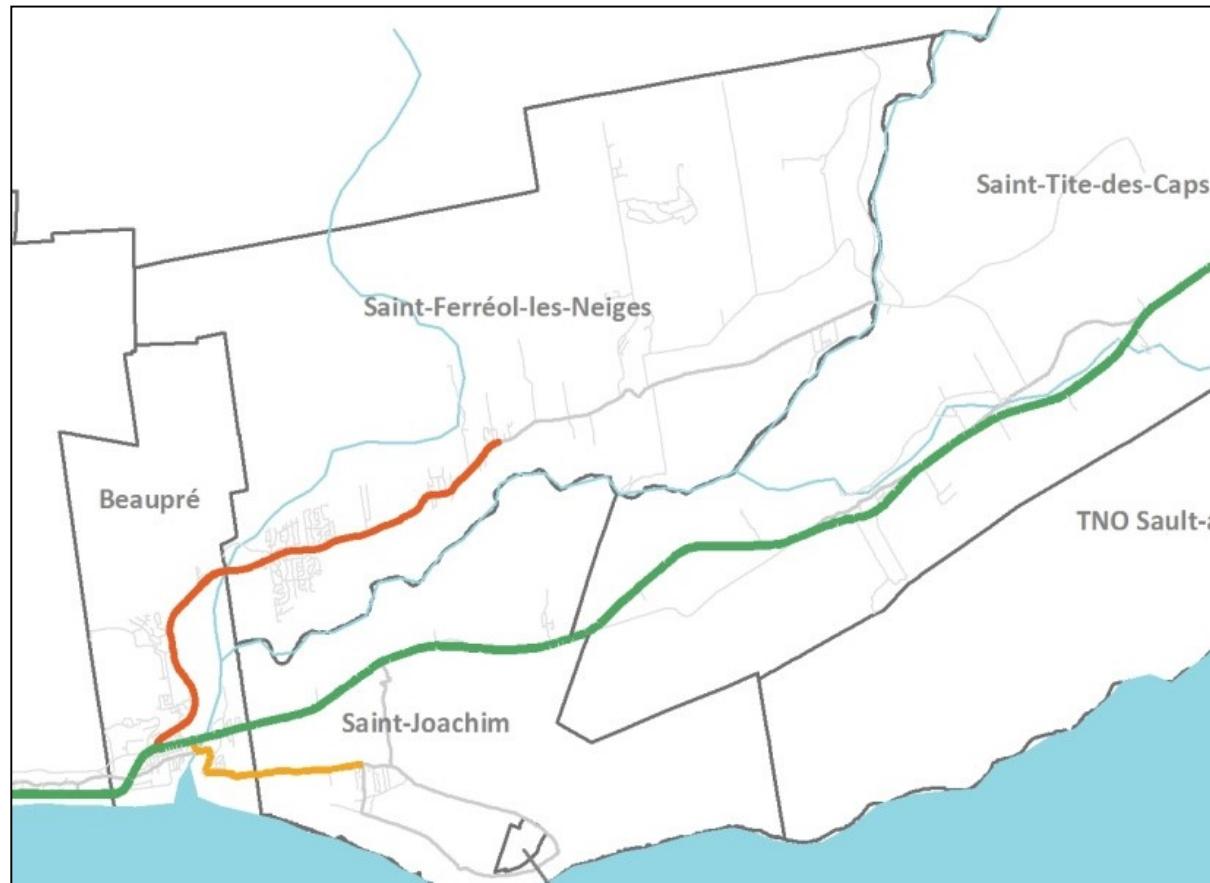
Réseau routier

- Réseau régional de transport - Route nationale
- Réseau régional de transport - Route régionale
- Réseau régional de transport - Route collectrice
- Réseau régional de transport - Voie ferrée

Limites administratives

- MRC de La Côte-de-Beaupré
- Territoire contigu à la MRC

Extrait de la carte 17 du SADD : Réseau de camionnage régional



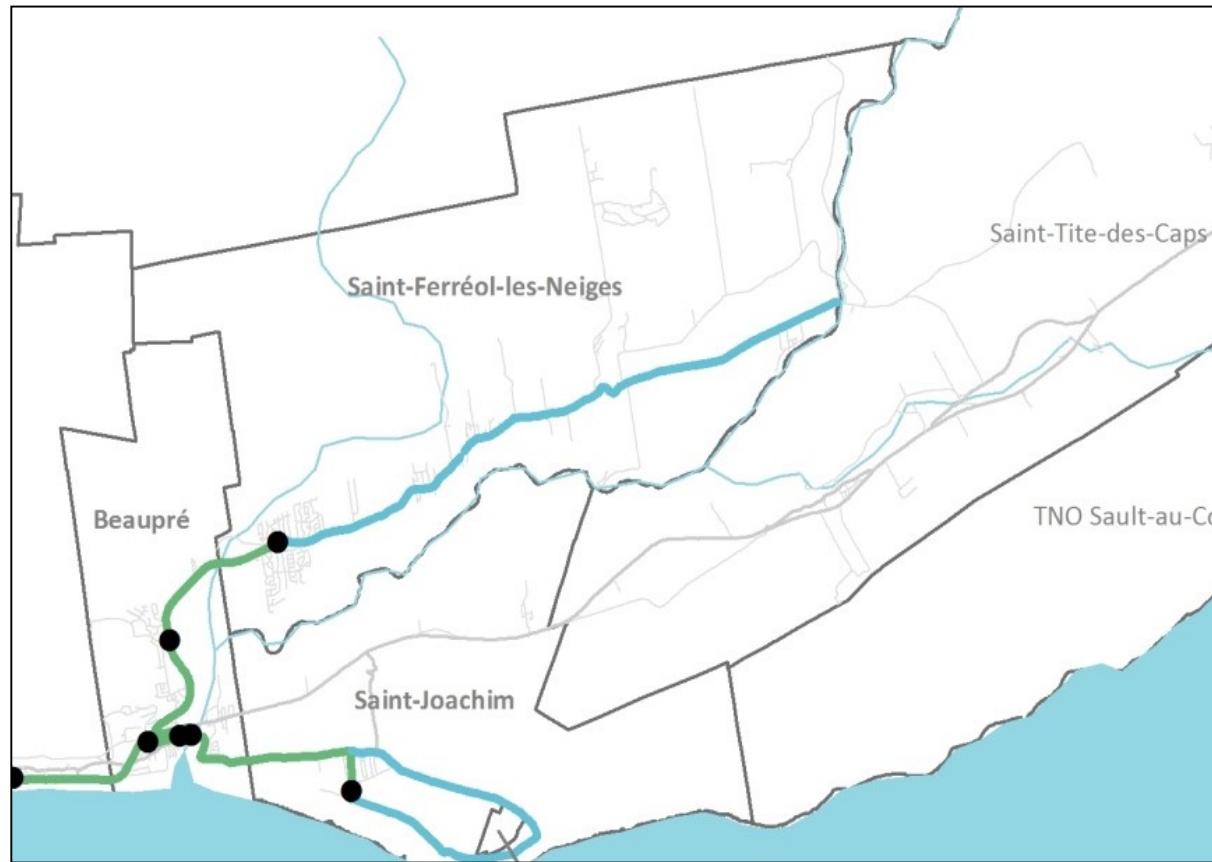
Réseau camionnage régional   Réseau routier

Route permise	Autoroute
Route à accès restreint	Nationale, régionale et collectrice
Route interdite	Locale

Limites administratives

MRC de La Côte-de-Beaupré
Territoire contigu à la MRC

Extrait de la carte 18 du SADD : Réseau de transport collectif et adapté



Réseau de transport collectif et adapté Réseau routier

- Arrêt
- Trajet Express
- Service de taxi (rabattement)

Limites administratives

- Autoroute
- Nationale, régionale et collectrice
- Locale
- MRC de La Côte-de-Beaupré
- Territoire contigu à la MRC

