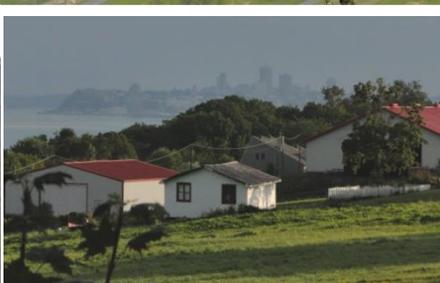


# PLAN D'URBANISME MUNICIPALITÉ DE BOISCHATEL

Règlement numéro 2014-974





QUÉBEC, MRC DE LA CÔTE-DE-BEAUPRÉ  
MUNICIPALITÉ DE BOISCHATEL

RÈGLEMENT NUMÉRO 2014-974

PLAN D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE BOISCHATEL

AVIS DE MOTION : 3 novembre 2014

ADOPTION : 1<sup>er</sup> décembre 2014

ENTRÉE EN VIGUEUR : 5 février 2015

MODIFICATIONS : R 2015-1000; R 2018-1057, R 2020-1093, R 2022-1154

## Table des matières

1	Introduction.....	7
1.1	Mot du maire.....	7
1.2	Dispositions déclaratoires et interprétatives .....	8
1.2.1	Titre du règlement et abrogation.....	8
1.2.2	Territoire assujetti .....	8
1.2.3	Unités de mesure .....	8
1.2.4	Terminologie.....	8
1.2.5	Effet de l'entrée en vigueur.....	8
1.2.6	Entrée en vigueur .....	8
<b>Section 1</b>	<b>Portrait/Diagnostic .....</b>	<b>9</b>
2	Description générale du territoire.....	9
2.1	Localisation .....	9
2.2	Bref historique de Boischatel .....	10
3	Portrait territorial/Diagnostic.....	11
3.1	Cadre environnemental.....	11
3.1.1	Géomorphologie et relief .....	11
3.1.2	Plan et cours d'eau .....	12
3.1.3	Milieu naturel .....	13
3.1.4	Contraintes naturelles .....	14
3.2	Population/Occupation .....	15
3.2.1	Évolution population/ménages .....	15
3.2.2	Caractéristiques de la population.....	16
3.2.3	Taux d'occupation et emploi .....	18
3.2.4	Revenu des ménages.....	18
3.3	Forme urbaine/utilisation du sol.....	20
3.3.1	Évolution de la forme urbaine .....	20
3.3.2	Principaux usages .....	20
3.3.2.1	Résidentiel.....	22
3.3.2.2	Commercial.....	22
3.3.2.3	Agriculture et foresterie .....	23
3.3.2.4	Récréotourisme/villégiature.....	23

3.3.2.5	Institutionnel .....	24
3.3.2.6	Parcs/espaces verts .....	24
3.3.2.7	Conservation.....	25
3.3.2.8	Utilité publique .....	26
3.4	Bâti et logement .....	27
3.4.1	Nature du parc immobilier .....	27
3.4.1.1	Développement résidentiel .....	29
3.5	Infrastructures/équipements .....	32
3.5.1	Réseau de circulation/mobilité .....	32
3.5.1.1	Réseau supérieur .....	32
3.5.1.2	Réseau local .....	32
3.5.1.3	Circulation ferroviaire.....	32
3.5.1.4	Mobilité .....	33
3.5.2	Infrastructures municipales.....	33
3.5.3	Équipements communautaires .....	34
3.5.4	Contraintes anthropiques.....	35
3.5.4.1	Transport (isophones de bruit routier).....	35
3.5.4.2	Terrains contaminés .....	36
3.6	Attraits et sites d'intérêt .....	38
3.6.1	Attraits et sites d'intérêt naturel et écologique .....	38
3.6.2	Attraits et sites d'intérêt esthétique .....	38
3.6.3	Attraits et sites d'intérêt patrimonial et culturel .....	39
<b>Section 2</b>	<b>Plan d'urbanisme .....</b>	<b>42</b>
4	Contexte de planification et développement durable .....	42
4.1	Retour sur le Plan d'urbanisme 1994 .....	42
4.2	Planifications métropolitaine et régionale .....	43
4.2.1	Planification stratégique régionale.....	43
4.2.2	Plan métropolitain d'aménagement et de développement.....	43
4.2.3	Schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC de la Côte-de-Beaupré .....	44
5	Énoncé de vision stratégique de Boischatel.....	45
6	Grandes orientations d'aménagement .....	45
6.1	Développement responsable de l'urbanisation et consolidation du pôle et du noyau villageois.....	45
6.1.1	Développement urbain.....	46

6.2	Aménagement durable et revitalisation du corridor du boulevard Sainte-Anne .....	48
6.2.1	Boulevard Sainte-Anne .....	48
6.2.2	Lieux d'emploi .....	49
6.3	Protection et valorisation des milieux naturels et des parcs .....	50
6.3.1	Corridor vert .....	51
6.4	Pérennité et accessibilité publique à des équipements récréatifs et touristiques ...	52
6.4.1	Conversion d'un espace récréatif à une fin résidentielle .....	52
6.5	Protection et mise en valeur du patrimoine bâti, paysager et culturel .....	53
6.5.1	Paysages culturels .....	53
6.5.1.1	Paysage villageois .....	54
6.5.1.2	Paysage rural agricole .....	55
6.5.1.3	Paysage rural forestier .....	56
6.5.1.4	Paysage à requalifier .....	56
6.6	Accessibilité et mobilité sur le territoire habité .....	57
6.6.1	Infrastructure routière .....	57
6.6.2	Transport collectif .....	59
6.6.2.1	Projet long terme en transport collectif .....	59
6.6.3	Voies cyclable et pédestre .....	60
6.7	Préserver le bien-être et la sécurité des personnes et des biens .....	61
6.7.1	Contraintes naturelles .....	61
6.7.2	Contraintes anthropiques .....	62
6.7.3	Bassins versants des prises d'eau potable (Ferrée et Montmorency) .....	62
7	Cadre de planification territoriale .....	63
7.1	Périmètre d'urbanisation régional .....	63
7.1.1	Aire prioritaire d'urbanisation .....	64
7.1.1.1	Pôle régional .....	64
7.1.1.2	Aire d'influence de l'axe structurant (corridor 138) .....	65
7.1.2	Réserve d'urbanisation .....	66
7.2	Développement hors périmètre d'urbanisation .....	67
7.3	Affectations du sol .....	68
7.3.1	Règles d'interprétation des limites d'aire d'affectation .....	68
7.4	Densité d'occupation du sol .....	70
7.4.1	Compatibilité des usages .....	71
ANNEXE 1	Cadre de planification territoriale et des aires d'affectations du sol .....	73
ANNEXE 2	Inventaire du patrimoine bâti de Boischatel .....	74

ANNEXE 3	Bassin visuel structurant.....	76
ANNEXE 4	Unités de paysage culturel .....	77
ANNEXE 5	Groupes d'usage du tableau de compatibilité par aires d'affectation.....	80
ANNEXE 6	Terminologie du plan d'urbanisme .....	83
ANNEXE 7	Les paysages géomorphologiques.....	84
ANNEXE 8	Les milieux naturels d'intérêt.....	86
ANNEXE 9	Les paysages culturels .....	88
ANNEXE 10	Réseaux de transport régional, de camionnage et de transport collectif et actif .....	90
ANNEXE 11	Points de vue et percées visuelles.....	95
ANNEXE 12	Sites archéologiques d'intérêt.....	97

# 1 Introduction

## 1.1 Mot du maire

La municipalité de Boischatel connaît depuis quelques années une croissance de population et une urbanisation progressive de son territoire. Sa localisation géographique avantageuse, à proximité de Québec, et sa qualité de vie exercent une attirance marquée auprès des ménages. Cette évolution, ainsi que la mise à jour du Schéma d'aménagement et de développement durable (SADD) de la MRC de la Côte-de-Beaupré, entrée en vigueur le 17 janvier 2014, requièrent que la municipalité entreprenne la révision de sa réglementation d'urbanisme.

La municipalité, engagée envers le développement durable de son territoire et la préservation de ses caractères distinctifs, entend utiliser des outils d'urbanisme performants conséquents avec ses objectifs de développement et d'urbanisation.

Elle poursuit sur cette lancée avec la refonte du plan et de sa réglementation d'urbanisme. Les principaux objectifs visés par Boischatel avec cet exercice sont de :

- recadrer ses outils d'urbanisme en fonction des préoccupations, des réalités, de l'évolution et des ambitions de la municipalité et de la population;
- assurer leur concordance au schéma d'aménagement et de développement durable (SADD) de la MRC de la Côte-de-Beaupré; et,
- intégrer les avancées relatives au développement durable dans ses outils de planification et de contrôle de l'utilisation et du développement du territoire.

En fin de compte, ces outils d'urbanisme révisés aideront la municipalité à assurer une occupation dynamique et durable de son territoire, un milieu de vie harmonieux et stimulant pour la population et un environnement naturel et culturel préservé pour les générations actuelle et future.

Le lecteur trouvera dans les pages qui suivent le plan d'urbanisme divisé en deux parties principales :

1. Une première section technique brosse un portrait/diagnostic des composantes territoriales, environnementales, démographiques et urbanistiques du territoire.
2. Une deuxième section, qui fait l'objet du règlement du plan d'urbanisme, établit les orientations, les objectifs et les intentions qu'entend poursuivre la municipalité, accompagnés des affectations du sol, des densités d'occupation du sol, de la compatibilité des usages et les autres constituantes de concordance au SADD. La cartographie du *Cadre de planification territoriale et des affectations du sol* est jointe en annexe au document du plan d'urbanisme.

Avec fierté, la Municipalité de Boischatel invite la population à prendre connaissance de sa planification d'urbanisme qui l'accompagnera sur la route de son centenaire en 2020.

M. Yves Germain, Maire de Boischatel

## 1.2 Dispositions déclaratoires et interprétatives

### 1.2.1 Titre du règlement et abrogation

Ce règlement s'intitule « Plan d'urbanisme de la Municipalité de Boischatel » et porte le numéro 2014-974. Le présent règlement abroge et remplace plan d'urbanisme # 94-563 et ses amendements.

### 1.2.2 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Boischatel.

### 1.2.3 Unités de mesure

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

### 1.2.4 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.

### 1.2.5 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.

### 1.2.6 Entrée en vigueur

Ce règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Boischatel, ce \_\_\_\_\_ 2014

---

M. Yves Germain,

Maire

---

M. Daniel Boudreault

Greffier-trésorier adjoint

## Section 1 Portrait/Diagnostic

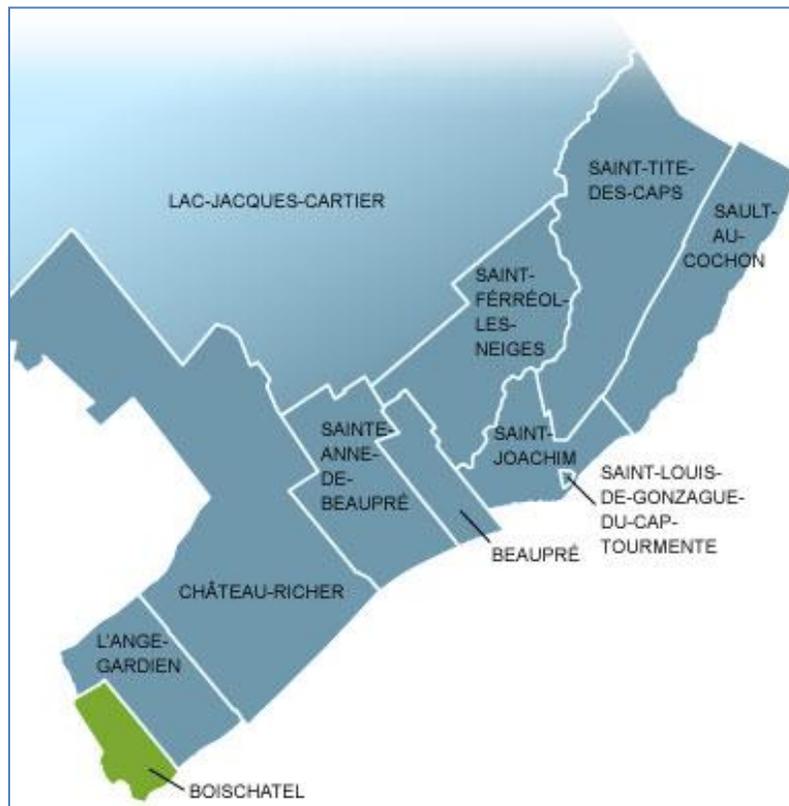
### 2 Description générale du territoire

#### 2.1 Localisation

Le territoire de Boischatel forme un rectangle allongé orienté nord-sud qui couvre une superficie limitée de 21,5 km<sup>2</sup>. Il est bordé au sud par le fleuve Saint-Laurent et à l'ouest, par la rivière Montmorency; deux cours d'eau possédant un bassin versant de grande envergure. La municipalité de l'Ange-Gardien occupe sa limite est et la borde au nord. En plus d'offrir des panoramas visuels d'intérêt sur l'île d'Orléans et la Ville de Québec, son territoire comprend des attraits naturels significatifs comme la rivière et la chute Montmorency, les battures du fleuve Saint-Laurent, les grottes de Boischatel et la rivière Ferrée.

Porte d'entrée ouest de la Municipalité régionale de comté (MRC) de La Côte-de-Beaupré dont elle fait partie, membre de la Communauté métropolitaine de Québec, la municipalité bénéficie d'une localisation stratégique à proximité du centre-ville de Québec et de ses pôles d'activités. Elle constitue ainsi l'un des deux pôles de développement régional, l'autre étant la ville de Beaupré. Son territoire est facilement accessible par les autoroutes Dufferin-Montmorency et Félix-Leclerc (A-40), par la route 138 et par l'avenue Royale.

Figure 1 : Territoire de Boischatel et contexte régional



Source :

[http://www.mrccotedebeaupre.com/portrait\\_municipalites.shtml#null](http://www.mrccotedebeaupre.com/portrait_municipalites.shtml#null)

## 2.2 Bref historique de Boischatel

La création de la municipalité de Boischatel est relativement récente puisqu'elle remonte à 1920. Cependant, tout comme d'autres municipalités de la Côte-de-Beaupré, des colons ont occupé le territoire dès la deuxième partie du 17<sup>e</sup> siècle, principalement pour y pratiquer l'agriculture. En fait, à partir de 1683, la Côte-de-Beaupré était accessible de Québec par l'Avenue Royale qui a été construite sous les ordres de Monseigneur de Laval. Au début, il fallait traverser la rivière Montmorency à gué. En 1839, le premier pont fut construit. À cette époque, Boischatel, connue sous l'appellation « *Le Sault* », faisait partie de la municipalité de L'Ange-Gardien.

Le Sault a également joué un rôle important dans l'histoire du Québec. En effet, « *en raison de la vue exceptionnelle de ce promontoire naturel et [pour] des raisons stratégiques évidentes, le général Wolfe, lors du siège de Québec à l'été 1759, y installa son campement*<sup>1</sup>».

### Figure 2: Le siège de Québec



Source : <http://www.maisonvezina.ca/blog/wpcontent/uploads/2011/09/siegedequébec3.jpg>

Dès le début du 19<sup>e</sup> siècle, le potentiel énergétique de la chute Montmorency attire les investisseurs industriels et des travailleurs à proximité. Une scierie, une filature (Dominion Textile) et une centrale hydroélectrique occupent successivement les lieux.

Au début du 20<sup>e</sup> siècle, en 1912, suite à l'arrivée du train liant Québec à la Côte-de-Beaupré, l'usine *Brique Citadelle* s'installe au pied de la falaise. Cette importante industrie, employant jusqu'à 150 personnes, utilisait le chemin de fer pour la livraison de ses produits finis (briques, tuyaux et terra

cota) alors que des goélettes, accostant à un quai construit par l'entreprise, l'approvisionnaient en matières premières<sup>2</sup>. Ce quai, toujours en place aujourd'hui, fut construit en 1924 et prolongé de 200 pieds en 1935 afin de demeurer accessible à marée basse.

L'implantation de ces industries influença fortement le développement du secteur. Ce dernier se démarquait de la municipalité de L'Ange-Gardien par son autonomie économique et par le mode de vie distinct de sa population. C'est dans ce contexte que les démarches pour détacher *Le Sault* de la municipalité de L'Ange-Gardien furent entreprises au début du 20<sup>e</sup> siècle. La municipalité de Saint-Jean-de-Boischatel fut officiellement fondée le 3 avril 1920 en l'honneur du premier aide de camp du général Montcalm, Jean-François de Beauchatel. En 1925, la paroisse catholique Sainte-Marguerite-Marie-de-Boischatel fut créée. L'église fut inaugurée 13

<sup>1</sup> Source : <http://www.maisonvezina.ca/blog/?p=722>

<sup>2</sup> Source : Boischatel, patrimoine et modernisme, La Société du patrimoine et d'histoire de la Côte-de-Beaupré, septembre 2009.

années plus tard, créant un noyau institutionnel à l'intersection de la côte de l'Église et de l'avenue Royale.

Le territoire municipal fut rapidement associé à la villégiature avec l'établissement d'hôtels de prestige, où l'aristocratie québécoise et les touristes de l'époque se rencontraient, et la construction de maisons d'été à proximité du fleuve et le long de la rivière Montmorency. À la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, les réputés hôtels Kent House (manoir Montmorency) et Bureau ouvrent leurs portes. L'hôtel Bureau dominait le promontoire de la chute Montmorency. Il a été un proche concurrent du Château Frontenac jusqu'en 1907 alors qu'un incendie le ravagea. Par ailleurs, le Québec Club Golf (aujourd'hui le Royal Québec), deuxième club de golf à ouvrir ses portes en Amérique du Nord, s'installa à Boischatel dès 1925.

À partir des années 60, le développement de la municipalité s'est fait vers le nord, notamment le long de la rue Notre-Dame. La création du boulevard Sainte-Anne dans cette décennie a favorisé le développement de commerces de rayonnement régional sur ses abords. Le développement au nord de l'avenue Royale s'est étendu à l'est du club de golf à partir des années 90.

Le 23 novembre 1991, le statut et le toponyme du village de Saint-Jean-de-Boischatel furent modifiés pour la « municipalité de Boischatel ».

### 3 Portrait territorial/Diagnostic

Ce chapitre présente le portrait du territoire de Boischatel. Il dégage les éléments naturels, socio-économiques et bâtis qui caractérisent la municipalité en identifiant les éléments de diagnostic influençant son développement et son aménagement.

#### 3.1 Cadre environnemental

##### 3.1.1 Géomorphologie et relief

Le territoire de Boischatel occupe en majorité des terrains situés sur les Basses-Terres du Saint-Laurent, sauf pour sa partie nord. Le relief de cette portion, au-delà du corridor de transport d'énergie électrique, est marqué par le contrefort des Laurentides du Bouclier canadien. On y compte cinq (5) microrégions géomorphologiques, soit :

1. les collines du contrefort des Laurentides (nord);
2. le piémont (centre nord);
3. la plate-forme (centre);
4. la falaise (sud);
5. la vallée de la rivière Montmorency (limite ouest).

Dans le secteur du plateau central, les conditions géologiques (roches sédimentaires) ont permis l'apparition de phénomènes karstiques et la formation de grottes souterraines, une particularité de grand intérêt. Ces grottes sont les plus longues de cette nature à l'est du Canada<sup>3</sup>.



**Figure 3 : Les grottes de Boischatel**

Source: Site internet de la municipalité

<sup>3</sup> Source [www.Speleo.qc.ca](http://www.Speleo.qc.ca)

Les processus géomorphologiques ont formé un modèle qui a influencé l'urbanisation et le développement de la municipalité. Au sud (secteur de la falaise), des escarpements orientés est-ouest délimitent des plateaux de pente plus faible dont, en bordure du fleuve, une étroite terrasse (100 à 200 m de large). La physionomie de cette terrasse a été modifiée par des opérations de remblayage dans le passé pour la construction du boulevard Sainte-Anne.

Dans les environs de l'avenue Royale, entre deux talus d'escarpement, un deuxième plateau de pente moins accentuée s'est formé. Au nord, le relief s'adoucit pour former un plateau de faible déclivité.

Le relief dégage sur les hauteurs des perspectives visuelles spectaculaires sur le fleuve Saint-Laurent et l'île d'Orléans. La chute Montmorency, un attrait naturel emblématique d'envergure, tire également son origine de la géologie du secteur. Cependant, le relief introduit des contraintes importantes dans la partie sud pour l'urbanisation. Selon les informations compilées de la carte éco forestière, le territoire compte 155,65 ha de pentes fortes (plus de 30 %), ce qui représente 7,24 % du territoire municipal.

**Tableau 1 : Penttes fortes**

Pentes fortes	Superficie (ha)	% du total des pentes	% du territoire
Situées à l'intérieur du périmètre urbain	72,38	46,5 %	3,37 %
Situées à l'extérieur du périmètre urbain	83,27	53,5 %	3,87 %
Total penttes fortes	155,65	100 %	7,24 %

La carte du cadre de planification territoriale et aires d'affectations jointe au plan d'urbanisme montre les éléments contraignants du milieu naturel.

### 3.1.2 Plan et cours d'eau

Boischatel se caractérise par la présence de trois cours d'eau qui structurent son territoire soit :

- le fleuve Saint-Laurent;
- la rivière Montmorency;
- la rivière Ferrée.

Le fleuve Saint-Laurent draine un immense bassin hydrographique de 1,6 M de kilomètres carrés qui s'étend sur 3 260 kilomètres. Plus de 45 millions de personnes vivent dans ce bassin. Il constitue une importante voie de navigation commerciale pour le Canada et le centre des États-Unis. Boischatel fait face au chenal nord du fleuve qui se divise en deux segments à la hauteur de l'île d'Orléans. Un large marais intertidal, désigné aire de concentration d'oiseaux aquatiques, occupe le lit du fleuve découvert à marée basse.



**Figure 4 : Rivière Montmorency**

Source: Google Earth, 2012

La rivière Montmorency possède un bassin versant de 1 150 km<sup>2</sup> qui prend sa source dans les Laurentides au nord de la région de Québec. Le bassin draine des terres utilisées essentiellement pour le récréotourisme, l'habitation et la foresterie. La rivière constitue une des sources d'approvisionnement d'eau potable pour la Ville de Québec. Ce cours d'eau sépare le secteur des Trois-Sauts de Boischatel, situé sur la rive ouest du cours d'eau, du reste de son territoire à l'est. Des sections de la rue des Émeraudes et des Trois-Sauts sont reconnues sensibles aux inondations. Aucune cartographie officielle des plaines inondables de ces secteurs n'a toutefois été produite jusqu'à maintenant.

La rivière Montmorency se jette dans le fleuve à la hauteur de Boischatel par la chute Montmorency. La chute, d'une hauteur de 83 mètres, 30 mètres de plus que les chutes Niagara, est le principal attrait touristique de Boischatel. De nombreux touristes visitent chaque année le site aménagé et géré par la SÉPAQ.

La rivière Ferrée constitue un autre cours d'eau important dans la municipalité. Il prend sa source au nord-est de L'Ange-Gardien à même le Lac artificiel de la Retenue. Il constitue la source d'approvisionnement en eau potable des municipalités de L'Ange-Gardien et de Boischatel en plus d'être utilisé pour l'irrigation par le Club de golf Royal Québec. La rivière suit, par endroits, un parcours souterrain pour resurgir en surface en aval. La carte du Cadre de planification territoriale et des aires d'affectations annexée au plan d'urbanisme identifie les cours d'eau qui sillonnent le territoire.



Figure 5 : Chute Montmorency

Source: Google Earth, 2012

Par ailleurs, selon les données du Répertoire des barrages du MDDEP, trois ouvrages de retenue sont à mentionner sur le réseau hydrographique à Boischatel :

- le barrage de la Montmorency, propriété d'Hydro-Québec, localisé juste en amont de la chute du même nom;
- un ouvrage sur la rivière Ferrée, propriété de la municipalité, à l'endroit de la prise d'eau municipale; et,
- le barrage des Marches Naturelles, opéré par la compagnie Boralex, situé sur la rivière Montmorency.

De nombreux milieux humides sont répertoriés incluant des étangs, des marais, des marécages et des tourbières. Une cartographie produite par Canard Illimité et la CMQ en 2005 identifie les milieux humides de la municipalité. Cette cartographie a été révisée en 2014.

### 3.1.3 Milieu naturel

Située sur les terrasses de La Côte-de-Beaupré, en bordure du fleuve Saint-Laurent et de la rivière Montmorency, la municipalité de Boischatel est dotée d'attrait naturels exceptionnels tant au niveau géologique, hydrographique qu'au niveau de la biodiversité. Cet environnement

naturel permet à la municipalité d'offrir à ses résidents et ses visiteurs des panoramas exceptionnels et des aires paysagères de qualité.

Les talus escarpés sont généralement occupés par des massifs forestiers tandis que les rives des rivières Montmorency et Ferrée sont boisées. La partie nord du territoire est entièrement occupée par des forêts naturelles, exception faite des emprises de transport d'énergie électrique.

### 3.1.4 Contraintes naturelles

Hormis les avantages environnementaux et paysagers des milieux naturels, leurs caractéristiques introduisent des contraintes qui ont un impact sur l'aménagement et le développement du territoire. Les contraintes naturelles sont présentées avec le plan des affectations du sol annexé, notamment :

- les zones exposées aux glissements de terrain
- les pentes fortes de plus de 30 %;
- les zones karstiques;
- les zones inondables.

#### Problématiques/diagnostic : Cadre environnemental

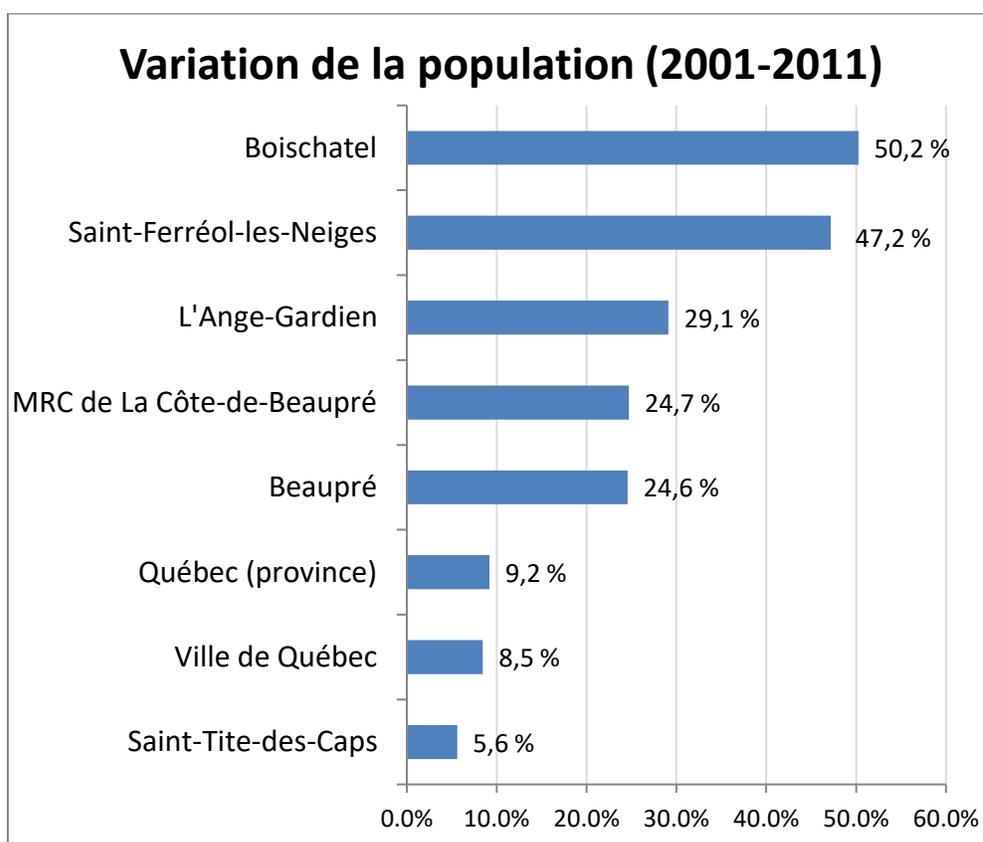
- Certaines conditions de relief, comme les talus d'escarpement au sud et les zones de fortes pentes, réduisent les facilités de circulation nord-sud du territoire et les liens avec le boulevard Sainte-Anne en plus de limiter les potentiels d'urbanisation et de construction.
- Le 1<sup>er</sup> talus d'escarpement, près du boulevard Sainte-Anne, est une zone exposée aux glissements de terrain qui peuvent affecter la sécurité du public.
- Les zones karstiques représentent une particularité géologique d'intérêt, mais comportent un facteur de risque à considérer pour la sécurité.
- Les zones inondables des cours d'eau représentent un danger pour la sécurité des personnes et des biens. Conséquemment, certaines restrictions entourant les usages et les constructions doivent être établies dans la réglementation d'urbanisme (concordance). La zone inondable des rivières Montmorency et Ferrée n'est cependant pas cartographiée à ce jour.
- La préservation des qualités paysagères et environnementales des milieux naturels requiert l'adoption de mesures d'encadrement appropriées avec le développement de Boischatel.
- La présence de cours d'eau de grand intérêt sur le territoire ouvre des potentiels pour la récréation, le tourisme, la conservation et la qualité de vie qui demeurent à identifier et cadrer.

## 3.2 Population/Occupation

### 3.2.1 Évolution population/ménages

Boischatel est la municipalité la plus peuplée de la MRC de La Côte-de-Beaupré. En 2011, la population de la municipalité, qui s'élevait à **6 465 personnes**, représentait près du quart de la population totale de la MRC. Boischatel connaît depuis une dizaine d'années une **croissance fulgurante** de sa population; entre 2001 et 2011, sa population s'est accrue de 50 %, passant de 4 303 à 6 465 personnes. À titre comparatif, les croissances enregistrées pour la MRC, la région de la Capitale-Nationale et la province pour cette même période représentent respectivement : 24,7 %, 9,7 % et 9,2 %.

Figure 6 : Variation de la population (2001-2011)



Dans le même ordre d'idées, le nombre de ménages<sup>4</sup> a crû dans cette même période à un rythme similaire. Plus précisément, 765 ménages se sont installés à Boischatel entre 2001 et 2011, ce qui représente une croissance de 48,7 %. Le tableau 2 démontre cette croissance en comparaison avec la MRC et le Québec.

<sup>4</sup> Ménage : Un ménage est généralement défini comme une personne ou un groupe de personnes qui cohabitent dans un logement ou l'occupent. Comme dans le cas des logements, il existe des ménages privés et des ménages collectifs. (Statcan, 2011)

**Tableau 2: Variation du nombre de ménages**

Caractéristiques des ménages	Boischatel	MRC de La Côte-de-Beaupré	Québec (province)
Nombre de ménages, 2001	1 570	8 325	2 978 115
Nombre de ménages, 2011	2 335	10 800	3 395 340
Variation du nombre de ménages privés, 2001-2011	48,7 %	29,7 %	14,0 %

Source : Statistique Canada, recensement de 2011.

Concernant les migrations internes, en 2006, 17,9 % de la population qui habitait Boischatel résidait ailleurs que sur le territoire municipal au cours des 5 années précédentes, ce qui atteste de la hausse de la population au cours des dernières années. Bien que cette forte croissance soit avantageuse, elle apporte également certains nouveaux défis aux niveaux technique (gestion de la circulation, desserte en eau potable et traitement des eaux usées...) et communautaire (maintien de l'accès aux services, intégration sociale...).

### 3.2.2 Caractéristiques de la population

La population de la municipalité de Boischatel est plus jeune que celle de la province et de la région. Tel qu'indiqué au tableau 3, l'âge médian de la population boischateloise est de 38 ans alors qu'il se situe au-dessus de 40 ans dans la région et la province.

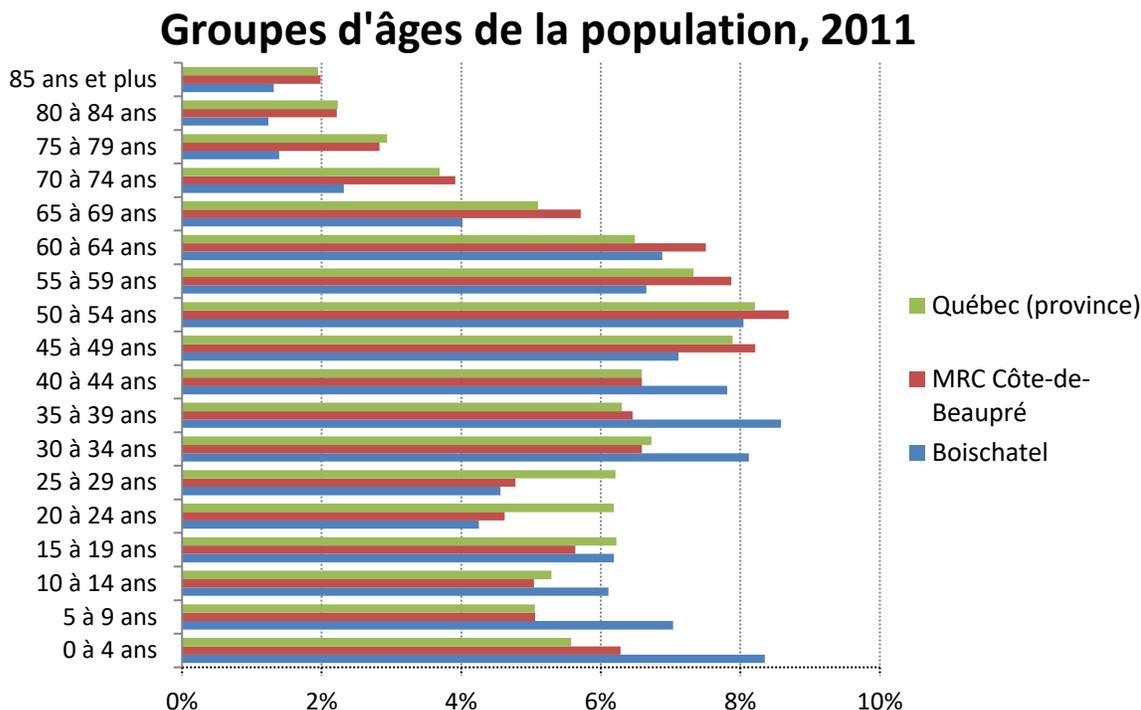
**Tableau 3: Âge de la population**

Âge de la population, 2011	Boischatel	MRC de La Côte-de-Beaupré	Québec (province)
Âge médian de la population	38,2	44,3	41,9
% de la population âgée de 15 ans et plus	78,5	83,6	84,1

Source : Statistique Canada, recensement de 2011.

Le graphique suivant illustre la répartition des classes d'âge de la population de Boischatel. La proportion des enfants est plus élevée et celle des aînés (55 ans et plus) est moindre que dans la MRC et la province. De plus, la population en âge de produire (30-50 ans) est plus importante. Cette situation démographique forme une pyramide des âges plus large à sa base et en son centre.

Figure 7: Groupe d'âge de la population, 2011



Source : Statistique Canada, recensement de 2011.

Boischatel se caractérise par **son caractère familial**. En 2011, 92,1 % des habitants de la municipalité faisaient partie d'une famille de recensement<sup>5</sup>, comparativement à 85,8 % pour la MRC et à 80,7 % pour la province. De plus, tel qu'indiqué au tableau 4, les familles comptant 4 personnes ou plus sont plus nombreuses à Boischatel que dans la MRC et la province et le nombre moyen de personnes par famille y est légèrement plus élevé.

Tableau 4: Composition des familles de recensement

Composition des familles de recensement	Boischatel	MRC de La Côte-de-Beaupré	Québec (province)
Familles de 2 personnes	44,85 %	53,74 %	52,55 %
Familles de 3 personnes	21,13 %	20,83 %	21,49 %
Familles de 4 personnes	26,03 %	19,04 %	18,49 %
Familles de 5 personnes ou plus	8,25 %	6,33 %	7,47 %
Nombre moyen de personnes par famille de recensement	3	2,8	2,8

Source : Statistique Canada, recensement de 2011.

<sup>5</sup> Famille de recensement : Couple marié (avec ou sans enfants), couple en union libre (avec ou sans enfants) ou famille comptant un parent seul (StatCan, 2011)

### 3.2.3 Taux d'occupation et emploi

**Boischatel connaît une situation économique avantageuse.** Les trois indicateurs examinés (taux d'activité, taux d'emploi et taux de chômage) affichent en 2006 une meilleure situation à Boischatel que dans la MRC, la région et la province. Malgré que la variation (en proportion relative entre 2001 et 2006) soit moins sensible à Boischatel, les taux d'activité et d'emploi pour ces deux années sont plus élevés alors que le taux de chômage est moindre, comme l'indiquent les résultats dans le tableau suivant.

**Tableau 5 : Taux d'occupation**

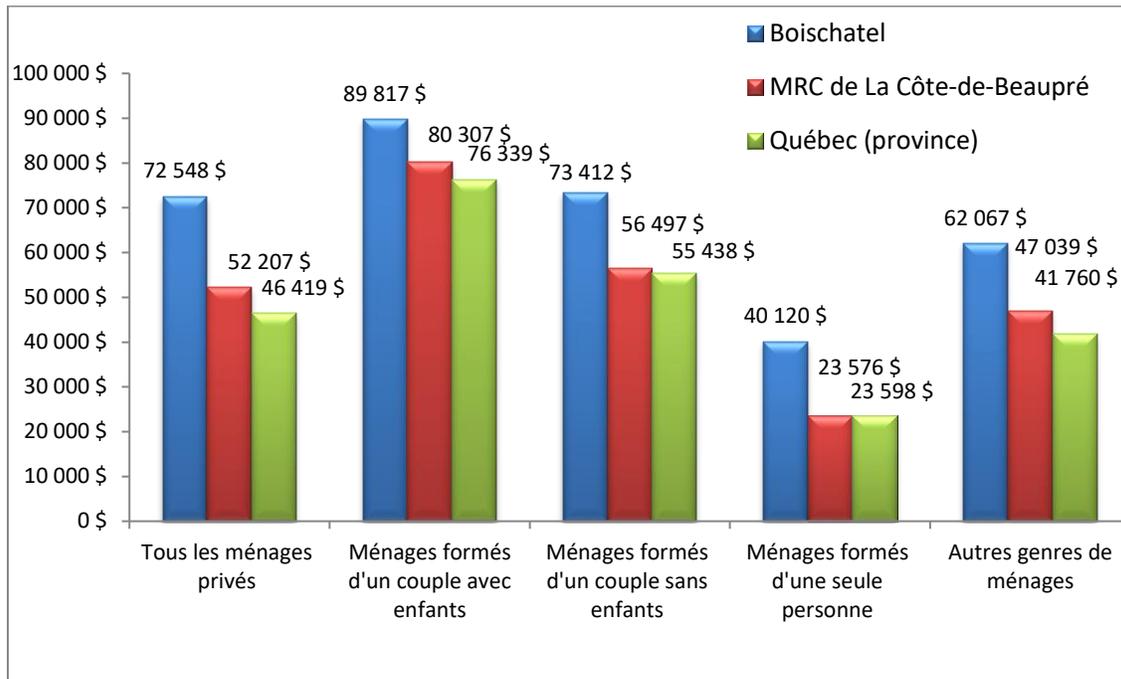
Principaux indicateurs du marché du travail	Taux d'activité		Taux d'emploi		Taux de chômage	
	2001	2006	2001	2006	2001	2006
Boischatel	73,4	<b>74,2</b>	69,9	<b>71,3</b>	4,8	<b>3,9</b>
MRC de La Côte-de-Beaupré	64,1	64,9	59,5	61,4	7,1	5,5
Région Capitale-Nationale	63,7	65,4	58,8	62,1	7,6	5,1
Québec (province)	64,2	64,9	58,9	60,4	8,2	7,0

Concernant le lieu d'emploi, une majorité des personnes à Boischatel déclarées «occupées» travaillent à l'extérieur du territoire municipal (92 %), dont près de 80 % à Québec.

### 3.2.4 Revenu des ménages

Pour tous les types de ménages confondus, le revenu médian des ménages est considérablement plus élevé qu'aux niveaux régional et provincial. La figure suivante illustre cette situation.

Figure 8: Revenu des ménages (2005)



#### Problématiques/ diagnostic : Population et occupation

- La croissance de la population et des ménages à Boischatel indique une popularité croissante de la municipalité dans la région métropolitaine. La municipalité devient le principal pôle de croissance démographique de la MRC, recherché par les familles notamment pour sa proximité avec le centre-ville de Québec et sa qualité de vie.
- La croissance de la population exerce une pression à la hausse sur la demande de terrain résidentiel (unifamilial) et sur la valeur des propriétés et, en fin de compte, sur les prévisions d'urbanisation (périmètre urbain).
- La croissance de la municipalité exige une mise à niveau des infrastructures municipales (réseau routier, eau potable, eaux usées) pour assurer une desserte des projets résidentiels et maintenir le potentiel d'accueil.
- La population et les ménages qui élisent domicile à Boischatel augmentent les demandes en services municipaux pour les familles (loisir, sport) et soulèvent des attentes pour des services de proximité.
- Active sur le marché du travail, profitant de revenu supérieur à la moyenne, la population jeune et autonome qui s'installe diffère des résidents de la première heure de Boischatel.

### 3.3 Forme urbaine/utilisation du sol

#### 3.3.1 Évolution de la forme urbaine

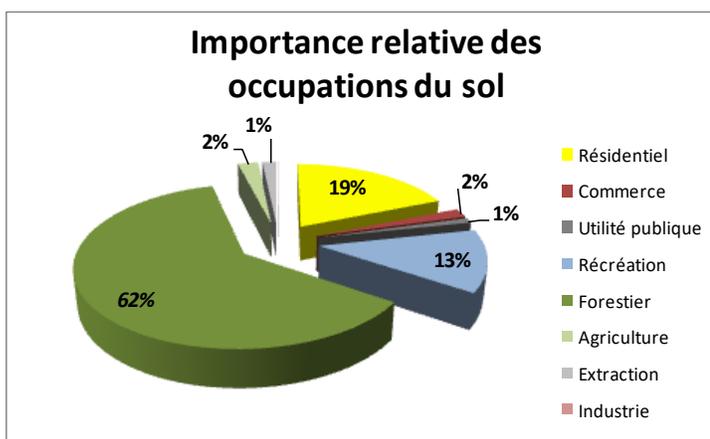
L'occupation de Boischatel a été marquée par les conditions géophysiques du territoire, l'histoire et les interventions humaines. Au départ concentré dans un noyau villageois le long de l'avenue Royale, l'urbanisation s'est progressivement étalée en segments linéaires vers le nord et, plus tard, vers l'est notamment le long des rues Notre-Dame et des Saphirs. Une topographie contraignante au sud et l'existence de deux équipements récréotouristiques privés d'envergure couvrant plus de 200 ha au centre-ouest de son territoire; les clubs de golf Le Royal Québec et Le Montmorency, ont entraîné une configuration urbaine irrégulière. Aujourd'hui, le périmètre d'urbanisation occupe 640 ha, soit environ 30 % du territoire total de la municipalité.

Avec la construction du boulevard Sainte-Anne, un petit segment commercial (environ 1,5 km de long) entièrement détaché du reste de la municipalité a vu le jour au sud-est, à l'endroit où la profondeur du terrain en bordure du fleuve permettait des implantations. Le site de l'ancienne briqueterie, à l'entrée ouest de Boischatel sur le boulevard, est demeuré déserté après la fermeture laissant à la vue un talus entièrement déboisé sur toute sa hauteur et sillonné de canaux d'érosion. Ce secteur est occupé par un bâti résidentiel de haute densité. À l'ouest de cette ancienne carrière, le haut du talus sur la rive gauche de la chute est utilisé à des fins récréotouristiques par la Société des établissements plein air du Québec (SÉPAQ). Ce secteur est classé site patrimonial selon le ministre de la Culture et des Communications.

#### 3.3.2 Principaux usages

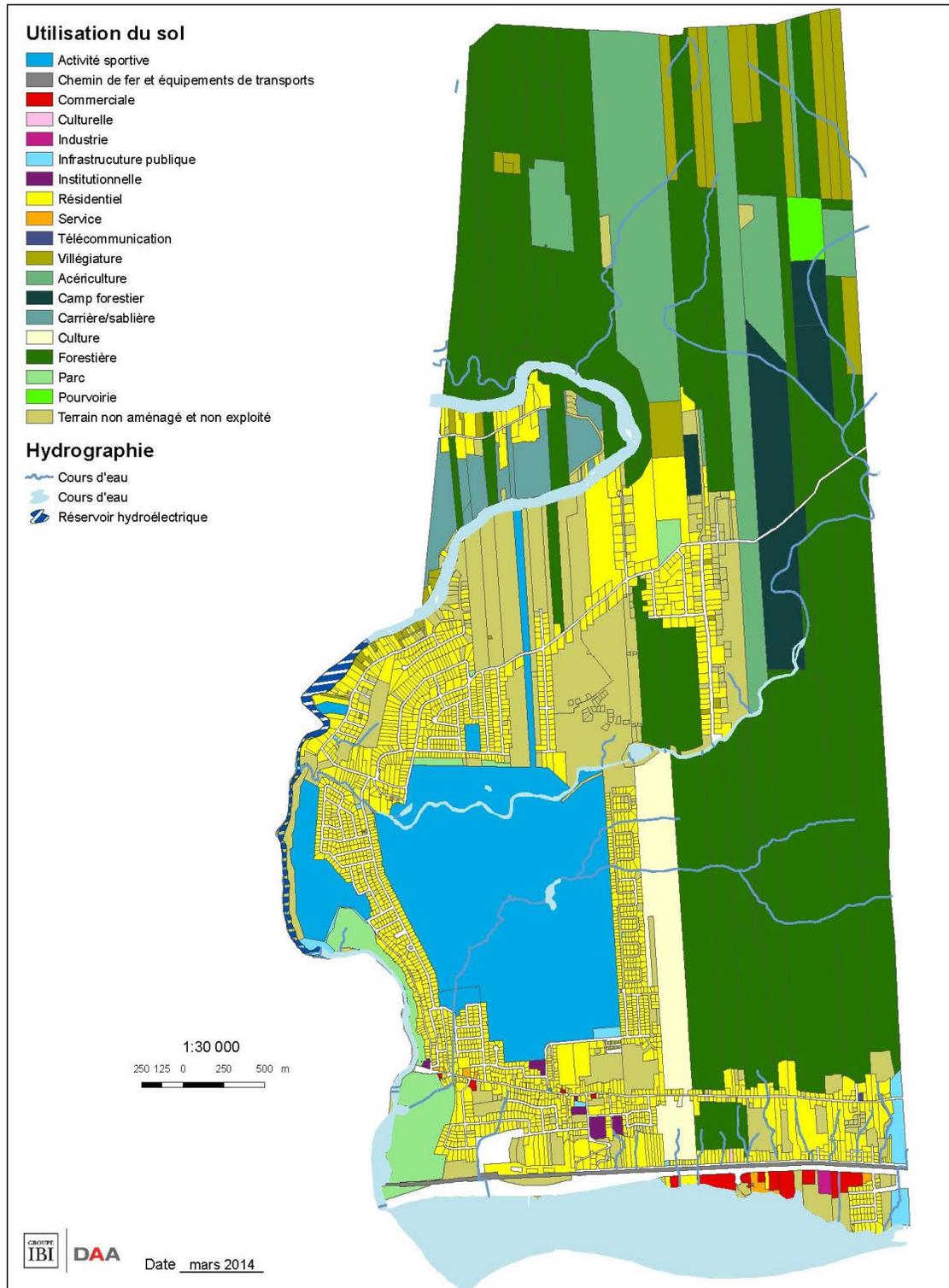
Le territoire boischatelois est en grande partie boisé, occupé par des usages forestiers ou exigeant un environnement forestier (acériculture, exploitation forestière, camp forestier). La superficie qu'occupent les aires forestières, lorsqu'additionnées, représente 62,0 % du territoire municipal. Les activités résidentielles, incluant le secteur des Trois-Saults, représentent une autre occupation importante du territoire boischatelois avec 386 hectares, soit 19 %.

Les activités récréatives occupent également une part majeure du territoire municipal (13%) avec principalement deux terrains de golf d'envergure. Les activités agricoles, commerciales (incluant les services) et industrielles sont peu développées.



La figure suivante permet de localiser les emplacements des diverses utilisations du sol tel que classifiées par le rôle d'évaluation foncière.

Figure 9: Utilisation du sol, 2012



### 3.3.2.1 Résidentiel

La municipalité possède un caractère essentiellement résidentiel de faible densité. Actuellement, outre la construction de condominiums près du boulevard Sainte-Anne, sur le chemin des Mas et dans le pôle institutionnel, l'occupation résidentielle se concentre à l'ouest, au nord de l'avenue Royale, entre le club de golf Royal Québec et la rivière Montmorency et dans la partie nord, entre la rivière Ferrée et le secteur des Trois-Saults.

Le rôle d'évaluation préparé par la MRC de la Côte-de-Beaupré fournit des informations précises sur les utilisations et les propriétés résidentielles<sup>6</sup>. L'occupation résidentielle occupe 260 ha du périmètre urbanisé de Boischatel (640 ha), soit plus de 40 %. Selon le rôle d'évaluation, les terrains résidentiels, qui ont une superficie moyenne de 1 075 m<sup>2</sup>, sont, dans une proportion de plus de 90 %, occupés par des habitations unifamiliales (2 225 unités de 1 log/2 348 habs). La seconde typologie résidentielle par importance est l'habitation bifamiliale avec 90 unités (4 %).

La densité brute moyenne des aires occupées par des usages résidentiels dans le périmètre d'urbanisation est de 9,8 log/ha<sup>7</sup> considérant que le rôle d'évaluation révèle au total 2 568 logements, incluant les maisons de villégiature et chalets, mais excluant les résidences pour retraités. Ce résultat risque cependant de se modifier dans les prochaines années avec l'ajout de quelques centaines de logements dans les édifices à condos projetés ou construits au bas de la côte de l'Église, près du boulevard Sainte-Anne, et dans le pôle institutionnel de la côte de l'Église non loin de l'avenue Royale.

### 3.3.2.2 Commercial

La proximité de l'agglomération urbaine de Québec joue un rôle important sur la situation de la municipalité. Plus de 90 % de la population active travaille à l'extérieur de Boischatel. Il y a peu de générateurs d'emploi sur le territoire et l'offre commerciale locale est limitée. Les résidents travaillent, se divertissent et font leurs achats principalement à Québec.

L'examen du rôle d'évaluation révèle que les activités commerciales et de services occupent 10 hectares, soit 1,6 % de la superficie totale du périmètre urbain. Au total, 20 commerces et services sont répertoriés au code d'utilisation des biens-fonds de Boischatel. Ce nombre exclut les commerces exercés dans les bâtiments résidentiels à titre d'usage complémentaire. Ces commerces se concentrent sur le boulevard Sainte-Anne et dans le noyau villageois sur l'avenue Royale dans le périmètre urbain.

Le boulevard Sainte-Anne accueille des établissements commerciaux à rayonnement régional principalement axés sur le domaine de l'automobile. On y dénombre 5 commerces de vente de véhicules automobiles, un commerce de vente de motocyclette et de véhicules tout-terrains, une station-service, un dépanneur, un hôtel, deux restaurants, deux garages de réparation d'automobiles en plus d'une industrie et d'un commerce de vente au détail.

L'avenue Royale regroupe des commerces de première nécessité et deux établissements d'hébergement de type « Bed and breakfast ». Souvent, les commerces situés au rez-de-

<sup>6</sup> Étant rattachées à chaque unité d'évaluation des propriétés, ces informations se révèlent plus précises que les données de Statistiques Canada.

<sup>7</sup> Le PMAD de la CMQ indique à l'annexe 6 « Nombre d'hectares demandés pour accueillir la croissance résidentielle d'ici 2021 » qu'en 2010, les mises en chantier atteignaient une densité de 10 log/ha.

chaussée partagent le bâtiment avec des logements (mixité fonctionnelle). Entre autres, l'avenue Royale regroupe les commerces et services suivants : un service dentaire, une institution bancaire, une pharmacie, un restaurant, un salon de coiffure, une épicerie et un dépanneur. De plus, un dépanneur est installé sur la rue Notre-Dame au nord de l'avenue Royale.

Les possibilités de développement commercial de proximité devraient à l'avenir prendre place dans le noyau villageois et s'appuyer sur une transformation du tissu urbain existant. En effet, un programme particulier d'urbanisme (PPU), adopté par la municipalité en 2011, favorise la reconversion des bâtiments afin d'y intégrer des commerces de proximité. Le potentiel de diversification commerciale du boulevard Sainte-Anne et les besoins en commerce de proximité dans le nord du périmètre d'urbanisation demeurent à approfondir.

### **3.3.2.3 Agriculture et foresterie**

#### Occupation forestière

Les boisés du territoire forestier boischatelois font l'objet d'aménagement forestier par les propriétaires privés. Selon le rôle d'évaluation, cinq (5) unités foncières situées dans ce secteur sont réputées porter une production acéricole (agroalimentaire). Quelques chalets et camps forestiers y sont également établis.

L'occupation forestière concerne environ 240 ha du périmètre urbain (37 %) et 1 027 ha (69 %) des terrains situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.

#### Occupation agricole

L'utilisation agricole des terrains est relativement marginale malgré les origines rurales de la municipalité. Selon les données du rôle d'évaluation, une quarantaine d'hectares à l'extérieur du périmètre d'urbanisation seraient occupés par l'agriculture et aucun à l'intérieur. Nos observations révèlent cependant que cette donnée apparaît sous-estimée. En effet, il existe d'autres parcelles cultivées de chaque côté de l'avenue Royale, non incluses dans la zone agricole provinciale dont certaines à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

L'affectation agricole (160 ha) demeure le dernier représentant d'importance de la vocation initiale du territoire. Les limites de cette affectation concordent avec celle de la zone agricole provinciale protégée en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA). Parmi les parcelles de terre cultivée, certaines se retrouvent de chaque côté de l'avenue Royale et près de la rue des Rochers au sud de la rivière Ferrée. La ferme laitière Châtel, dont les installations sont situées sur le côté sud de l'avenue Royale, constitue la seule exploitation agricole officielle à Boischatel.

### **3.3.2.4 Récréotourisme/villégiature**

L'environnement naturel de Boischatel est une des raisons de l'attraction qu'exerce le territoire de la municipalité. La spectaculaire chute Montmorency de près de 85 m d'élévation, la présence du fleuve, les rivières Montmorency et Ferrée et les divers phénomènes karstiques ont eu un effet attractif tant pour l'industrie (énergie), le récréotourisme que pour la villégiature. Historiquement, à la fin du XIX<sup>e</sup> et au début du XX<sup>e</sup> siècle, Boischatel a attiré des installations de villégiature et de récréotourisme sur le promontoire de ladite chute et le long des cours d'eau (club de golf). En 2012, la municipalité a initié sur la rive du fleuve, à l'arrière du bureau

d'information touristique, la construction du parc de l'Anse avec l'objectif de donner accès et mettre en valeur la berge du Saint-Laurent.

Un réseau cyclable, principalement constitué de voies récréatives, est actuellement mis à la disposition des cyclistes. Ce réseau comprend :

- Un segment de la Route verte d'une longueur de 3,21km à Boischatel, aménagée au pied de la falaise dans l'axe du boulevard Sainte-Anne ;
- La piste multifonctionnelle Marie-Hélène-Prémont et le sentier Transcanadien, circulant en chaussée désignée sur l'avenue Royale (3 km linéaires);
- Un réseau de pistes et de voies cyclables sur les rues locales totalisant 9,6 km linéaires.

Une piste de motoneige faisant partie du réseau provincial, également utilisé pour le quad, serpente également le corridor de la ligne de transport d'énergie électrique au nord.

La villégiature a constitué, dès le début du XX siècle, un type d'occupation important à Boischatel. Des villégiateurs se sont installés près de la rivière Montmorency dans le secteur des Trois-Saults et sur sa rive gauche, non loin de l'actuelle rue des Émeraudes ainsi que sur la rue Dugal, près des berges du Saint-Laurent. Ces bâtiments sont généralement convertis en résidence permanente.

### **3.3.2.5 Institutionnel**

Dans le noyau villageois, notamment le long de l'avenue Royale, des établissements institutionnels publics et privés ont pris place au fil des années. Ces institutions comprennent l'hôtel de ville, une garderie, un bureau de poste, un cimetière et trois écoles primaires. Étant donné qu'aucune école secondaire n'est présente à Boischatel, les étudiants de ce niveau académique doivent actuellement poursuivre leurs études dans des établissements situés à Québec ou à Beaupré.

### **3.3.2.6 Parcs/espaces verts**

À l'entrée ouest de la municipalité, un centre touristique provincial, le Parc de la Chute-Montmorency, géré par la Société des établissements plein air du Québec (SÉPAQ), occupe une superficie de 36,4 ha. Le Parc de la Chute-Montmorency est un site patrimonial protégé par la Loi sur le patrimoine culturel. Cet équipement touristique d'envergure, qui comprend un téléphérique, le Manoir Montmorency, un restaurant gastronomique et une programmation d'activités récréatives sur le site paysagé (randonnée pédestre, escalade hivernale, observation), attire chaque année des milliers de visiteurs.

Au niveau local, la municipalité est pourvue de 8 parcs et espaces verts qui s'adressent aux clientèles familiales. Le tableau suivant présente pour chaque parc, sa vocation et ses installations.

Tableau 6 : Les parcs municipaux

Parcs et espaces verts	Vocation principale	Installations
<b>Parc Garneau</b>	Sports	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrain de soccer;</li> <li>• Terrain de balle;</li> <li>• Skateparc.</li> </ul>
<b>Parc Notre-Dame</b>	Loisirs familiaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plusieurs modules de jeu;</li> <li>• Glissade aménagée en hiver.</li> </ul>
<b>Parc Ferrée</b>	Détente	
<b>Parc des Onyx</b>	Sports	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrain de soccer.</li> </ul>
Parcs et espaces verts	Vocation principale	Installations
<b>Parc des Saphirs</b>	Loisirs	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vaste surface gazonnée;</li> <li>• Plusieurs modules de jeu.</li> </ul>
<b>Parc-en-ciel</b>	Loisirs familiaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plusieurs modules de jeu modernes;</li> <li>• Tables de pique-nique;</li> <li>• Surface gazonnée.</li> </ul>
<b>Parc des Turquoises</b>	Loisirs (jeunes familles avec enfants âgés entre 18 mois et 5 ans)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plusieurs modules de jeu;</li> <li>• Plusieurs tables, bancs et poubelles.</li> </ul>
<b>Parc Beaurivage</b>	Loisirs (jeunes familles avec enfants âgés entre 18 mois et 8 ans)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plusieurs modules de jeu.</li> </ul>
<b>Parc de l'Anse</b>	Détente, observation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanitaire</li> <li>• Banc et table de pique-nique</li> <li>• Accès au fleuve</li> </ul>

Mentionnons également la contribution du Club de golf Royal Québec pour les activités de loisirs municipaux. En effet, en collaboration avec la municipalité, cet établissement privé met à la disposition des fondeurs durant la saison hivernale un réseau de pistes de ski de fond qui parcourt le terrain de golf.

De plus, la municipalité de Boischatel projette l'aménagement d'un parc linéaire le long de la rivière Ferrée. Des terrains ont déjà été acquis en prévision de la réalisation de ce projet.

### 3.3.2.7 Conservation

Les aires de conservation correspondent aux milieux humides d'importance ainsi que l'aire de concentration des oiseaux aquatiques qui occupe les battures du fleuve. Ces milieux naturels reconnus fragiles, situés presque exclusivement hors du périmètre urbain, sont protégés par les législations provinciale et fédérale en vigueur. Un statut de protection comme aire de conservation doit par concordance se retrouver dans la réglementation d'urbanisme. Au total, ce type de terrain occupe 262,7 hectares, soit près de 13 % du territoire municipal.

### 3.3.2.8 Utilité publique

La municipalité de Boischatel compte sur son territoire quelques équipements municipaux d'utilité publique, dont :

- une prise d'eau sur la rivière Ferrée et une usine de traitement de l'eau potable;
- des postes de pompage ou de surpression le long de ses réseaux souterrains;
- un écocentre;
- un bassin de rétention des eaux pluviales dans le nouveau développement de la rivière Ferrée.

La prise d'eau potable de la rivière Ferrée et son bassin versant doivent être protégés pour assurer un approvisionnement suffisant en eau de qualité. Des mesures réglementaires encadrent les usages et les activités humaines dans un rayon immédiat ainsi que dans le bassin versant. Le projet d'une seconde prise d'eau municipale est à l'étude dans la rivière Montmorency. Depuis 1998, les municipalités de Boischatel, L'Ange-Gardien et Château-Richer se sont associées en Régie intermunicipale pour la construction et la gestion d'une usine d'assainissement des eaux usées, située sur le boulevard Ste-Anne, à la limite ouest de L'Ange-Gardien..

Le territoire de la municipalité est traversé par trois lignes de transport d'énergie électrique d'Hydro-Québec, dont deux d'une capacité de 315 kV au nord et une de 735 kV à la limite est de la municipalité rejoignant l'Île d'Orléans à partir de la Côte-de-Beaupré. Ces lignes occupent un corridor entièrement déboisé d'une largeur variant entre 50 et 200 mètres pour la ligne à 735 kV. Ces lignes de transport constituent une contrainte anthropique à prendre en compte dans la planification du territoire.

Les infrastructures d'utilité publique couvrent une superficie totale approximative de 11 hectares.

Problématiques/ diagnostic : forme urbaine/utilisation du sol

- Une morphologie urbaine irrégulière illustre les difficultés d'articulation de l'espace habité de la municipalité considérant les contraintes territoriales. Ces dernières peuvent contrarier le déploiement des infrastructures et du réseau de circulation.
- Le secteur urbain le long du boulevard Sainte-Anne s'articule, au bas de la falaise, dans une logique est-ouest qui ne facilite pas son rattachement au reste du territoire de Boischatel. L'escarpement réduit les nouveaux liens routiers potentiels entre l'avenue Royale et le boulevard qui pourraient améliorer la circulation aux heures de pointe.
- Couvrant une faible distance, étroite et essentiellement occupée par des commerces, la bordure du fleuve demeure problématique à valoriser. Néanmoins, la construction d'un bureau d'information touristique, du parc de l'Anse et du parc Beurivage renforcent la mise en valeur de la bordure fluviale.
- La présence de pôles commerciaux régionaux tout près, à Québec, ne favorise pas des investissements commerciaux à Boischatel étant donné les habitudes de consommation à l'extérieur du territoire. Cette carence nuit au développement de l'achat local et de la relation de proximité dans l'offre de services à la population.
- La protection et la mise en valeur des aires forestières représentent un défi pour la municipalité. La gestion des usages informels en zone forestière mérite une réflexion, particulièrement près des zones habitées. Pareillement, la pérennité des activités agricoles demande des considérations en regard de la croissance de l'urbanisation de Boischatel.
- Le récréotourisme et la récréation sont des créneaux importants pour la qualité de vie. Actuellement, les parcs et espaces verts forment un réseau discontinu. Le potentiel de la rivière Montmorency pour le réseau vert et récréatif de Boischatel est peu exploité malgré la présence du Domaine de la rivière. Les installations de la SÉPAQ entraînent actuellement peu de bénéfices tangibles pour la municipalité. Le Club de golf Royal Québec, peu accessible à la population en termes de programmation de loisir, offre une visibilité récréotouristique de renom au centre du territoire urbanisé.

### 3.4 Bâti et logement

#### 3.4.1 Nature du parc immobilier

Les données de Statistiques Canada offrent l'opportunité d'établir un portrait comparatif du bâti résidentiel entre Boischatel, la MRC et la province. Tel que mentionné auparavant, le paysage urbain de Boischatel est essentiellement caractérisé par un bâti résidentiel de maisons unifamiliales isolées. Ce type d'immeuble représente 85 %<sup>8</sup> du parc de logements de la municipalité. La lecture du tableau 7 montre que les autres types de logements présents sur le territoire ne représentent qu'une faible proportion du parc immobilier résidentiel. De plus, près de 91 % des logements sont possédés par leur occupant, comparativement à 60 % au Québec et à 80 % pour la région de la Côte-de-Beaupré<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> Le rôle d'évaluation de la MRC de la Côte-de-Beaupré révèle que plus de 90% du stock de logements est constitué d'habitation unifamiliale.

<sup>9</sup> Statistique Canada, recensement de 2006.

**Tableau 7 : Type de constructions résidentielles**

<b>Logements privés occupés selon le type de construction résidentielle, 2011</b>	<b>Boischatel</b>	<b>MRC de La Côte-de-Beaupré</b>	<b>Québec (province)</b>
Maison individuelle non attenante	<b>85,0 %</b>	69,6 %	46,0 %
Maison jumelée	2,4 %	5,3 %	5,1 %
Maison en rangée	0,2 %	0,5 %	2,5 %
Autre maison individuelle attenante	0,2 %	0,4 %	0,5 %
Appartement, duplex	5,4 %	9,6 %	7,8 %
Appartement, immeuble de moins de cinq étages	7,1 %	10,2 %	32,5 %
Appartement, immeuble de cinq étages ou plus	0,0 %	0,1 %	5,0 %
Logement mobile	0,0 %	4,4 %	0,7 %

Source : Statistique Canada, recensement de 2011.

Des résidences pour personnes âgées sont à mentionner dans les autres catégories de logement. Les six résidences de ce type qui regroupent 227 unités de logement sont identifiées dans le tableau suivant.

**Tableau 8 : Résidences pour personnes âgées**

<b>Résidence</b>	<b>Adresse</b>	<b>Capacité d'accueil</b>
Résidence Sainte-Marguerite de Notre-Dame	293, rue Notre-Dame	20 places
Résidence Sainte-Marguerite	24, Côte de l'Église	60 places
Pavillon des Chutes	550 boulevard Sainte-Anne	74 places
Résidence Auberge des Aînés	5424 avenue Royale	38 places
Manoir Boischatel	100, rue de la Garnison	24 appartements
Résidence Marie-Lou	293, rue Notre-Dame	11 places

Source : Municipalité de Boischatel, 2013

Comme le soulignent les données du tableau 9, le parc de logements de Boischatel est relativement récent. Selon le recensement de 2006, 40 % des logements existants à cette date étaient âgés de 20 ans ou moins. En conséquence, comparativement aux situations de la MRC et de la province, une part moindre des logements de Boischatel nécessitait, en 2006, des réparations majeures.

Tableau 9 : Âge et entretien des logements

Âge et entretien des logements	Boischatel	MRC de La Côte-de-Beaupré	Québec (province)
Nombre de logements construits avant 1986	60,0 %	71,7 %	73,4 %
Nombre de logements construits entre 1986 et 2006	40,0 %	28,3 %	26,6 %
Logements ayant besoin de réparations majeures	5,2 %	7,4 %	7,7 %

Source : Statistique Canada, recensement de 2006.

Concernant la valeur des logements, le recensement de 2006 indique que la valeur moyenne des logements possédés à Boischatel (178 102 \$) est légèrement inférieure à celle de la province (182 399 \$), mais qu'elle est nettement supérieure à celle de la Ville de Québec (158 569 \$) et de la MRC (141 943 \$). Plus récemment, selon le rôle d'évaluation de 2012, la valeur moyenne des logements à Boischatel, tout type de propriétés confondu, a atteint 211 635 \$. Notons toutefois que cette donnée inclut les logements possédés et les unités en location. En examinant plus spécifiquement les logements de type résidence unifamiliale (isolée ou non) et des immeubles en copropriétés divisés, la valeur moyenne des logements passe à 227 783 \$.

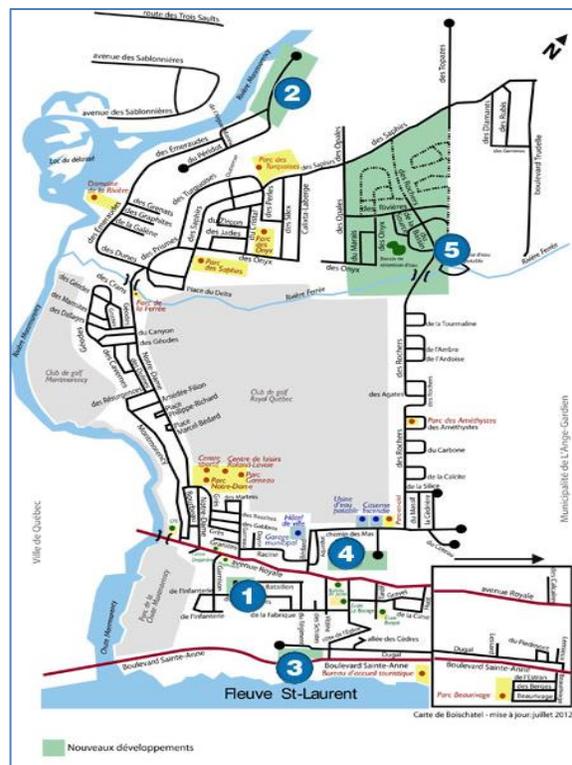
### 3.4.1.1 Développement résidentiel

#### Développements existants

Boischatel connaît une croissance résidentielle importante. Des développements immobiliers accueillent depuis quelques années plusieurs nouvelles constructions. L'offre de logement de la municipalité, traditionnellement composée d'habitation d'unifamiliale, se diversifie progressivement bien que cette typologie demeure le créneau le plus important du marché résidentiel boischatelois.

Le site web de la municipalité met à la disposition des internautes une illustration cartographique des développements résidentiels en cours (juillet 2012) qui est présentée ci-contre. Selon ce site, les principaux développements résidentiels existants comprennent :

1. Le Domaine de la chute Montmorency au sud de l'avenue Royale;
2. Les Hauts-Bois de la Montmorency au nord du Domaine de la rivière;
3. Vue condominium, des immeubles de condos localisés au bas de la côte de l'Église;
4. Les Manoirs du Grand Duc sur le coteau au nord de l'avenue Royale, et,



#### 5. Le Faubourg de la rivière Ferrée au nord de ce cours d'eau.

La transformation en condominium de l'ancienne église de Boischatel, sur la côte de l'Église, s'ajoute à cette liste. La diversification et la densification du bâti résidentiel se font principalement par le biais de nouveaux projets de condominiums. Actuellement, des unités de condos sont disponibles à la vente dans les projets suivants :

1. les Condominiums Vue;
2. les Manoirs du Grand Duc;
3. les Condominiums Marquis de Montcalm, dans l'ancienne église de la municipalité.

Le développement des nouveaux quartiers résidentiels de la municipalité continue à se diriger vers le nord et l'est de façon à contourner les terrains de golf au centre. Les rues des Topazes, des Opales et le boulevard Trudelle en direction nord et la rue des Saphirs vers l'est portent la dynamique territoriale du développement. Au sud, les alentours de l'avenue Royale s'inscrivent dans des efforts de consolidation avec l'insertion d'une plus haute densité de logement au moyen de bâtiments de copropriétés.

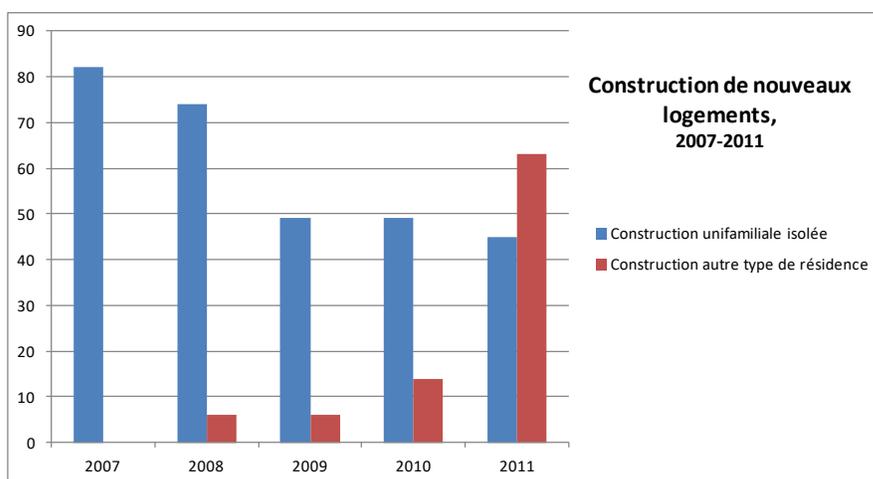
#### Évaluation régionale

Selon les projections réalisées par la MRC de la Côte-de-Beaupré, il y avait en 2011 dans le périmètre urbain de Boischatel, un potentiel de 1 909 nouveaux logements dont 1388 dans l'aire prioritaire d'urbanisation.

#### Projection de Boischatel

La moyenne annuelle de nouvelles constructions résidentielles entre 2007-2011, tous types d'habitation confondus, est d'environ 77 logements. La figure suivante illustre cette cadence avec, à partir de 2009, une diminution du nombre d'habitations unifamiliales et une augmentation significative pour les autres types d'habitation.

**Figure 10 : Nouveaux logements entre 2007 et 2011**



Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, Enquête sur les logements mis en chantier, achevés ou en construction de 2005 à 2011, Compilation effectuée par la CMQ

Cette évolution en 2011 a été fortement influencée par la construction de nouveaux édifices de copropriétés.

Avec ce rythme de construction, advenant que le marché se maintienne notamment pour les unités unifamiliales plus grandes consommatrices d'espace que les copropriétés, l'aire prioritaire d'urbanisation actuelle serait en mesure d'accueillir la croissance pour une durée de 15 à 20 années.

Plusieurs variables viennent cependant influencer les décisions des investisseurs privés dans l'immobilier. Est-ce que le cycle de croissance, notamment pour les unités unifamiliales, qui a connu son apogée en 2008, continuera de décroître au profit des immeubles en copropriété? Est-ce que la situation de l'économie, la santé financière des ménages et la vitalité des marchés vont se poursuivre et alimenter la demande? Est-ce que les paradigmes économiques et financiers vont diriger une plus grande proportion des ménages vers la copropriété? Malgré cette incertitude, il demeure que la municipalité peut se positionner pour attirer une proportion de développement qui corresponde à sa capacité d'accueil, tant territoriale qu'au niveau des services municipaux, et à ses orientations de développement.

#### Problématiques/ diagnostic : Bâti/logement

- Le caractère résidentiel de Boischatel est recherché par les ménages. Cependant, une légère densification est nécessaire pour répondre aux orientations régionales et pour appuyer financièrement le développement de la municipalité. Une intégration harmonieuse de cette densification devra être assurée pour conserver le caractère recherché de la municipalité et respecter ses orientations.
- Une occupation urbaine largement caractérisée par une typologie résidentielle de basse densité, récente et de qualité, pourrait évoluer à l'avenir vers une plus grande diversification du bâti apte à s'adapter aux variations du marché et à l'évolution des ménages. Les projets de consolidation dans le centre du village pourraient augmenter la diversité relative des logements et attirer d'autres types de population.
- Des projets urbains de qualité pouvant accueillir des innovations technologiques et environnementales seraient à favoriser avec la qualité et la valeur existantes du bâti résidentiel. Actuellement, ce créneau, encore peu exploité, figure parmi les tendances du marché.

## 3.5 Infrastructures/équipements

### 3.5.1 Réseau de circulation/mobilité

#### 3.5.1.1 Réseau supérieur

Boischatel est facilement accessible par deux artères est-ouest du réseau routier supérieur traversant la partie sud de la municipalité. Le boulevard Sainte-Anne (route 138, réseau national), qui devient l'autoroute Dufferin-Montmorency à l'ouest, connecte rapidement la municipalité à la Colline parlementaire et au réseau autoroutier de la capitale. La route 138 constitue le lien routier entre la région de Charlevoix et la Ville de Québec. Le boulevard a été réaménagé dans les années 90 par le MTQ.

L'avenue Royale, route collectrice régionale (route 369) et historique, rue principale du noyau villageois, enjambe la chute Montmorency et rejoint l'arrondissement de Beauport à l'ouest et la municipalité de l'Ange-Gardien à l'est. L'artère, dotée d'une emprise réduite, possède un caractère rural patrimonial avec les maisons anciennes qui bordent son parcours, des commerces locaux et un noyau institutionnel à l'intersection avec la côte de l'Église.

#### 3.5.1.2 Réseau local

La circulation locale s'effectue vers le nord à partir de l'avenue Royale. En raison de la contrainte topographique de la falaise, la côte de l'Église est le seul lien routier nord-sud entre le boulevard Sainte-Anne et l'avenue Royale. Avec cette configuration du réseau routier, l'avenue Royale et la côte de l'Église constituent les deux seules voies d'entrée ou de sortie effectives pour le secteur du village.

Le réseau local est formé de collectrices comme les rues Notre-Dame, des Saphirs, des Rochers et le boulevard Trudelle qui contournent, vers le nord et l'est, le Club de golf Royal Québec. Pour les quartiers résidentiels au nord, les voies d'accès à partir de l'avenue Royale sont limitées, les principales étant les rues Notre-Dame et Bédard. Avec la croissance de la municipalité, les accès limités peuvent représenter un défi important pour maintenir l'accessibilité au territoire, la fluidité de la circulation ainsi que la sécurité de la population. La municipalité a entrepris des démarches afin de solutionner ces problématiques de circulation. Un pont a été construit au-dessus de la rivière Ferrée lors de la mise en place du développement résidentiel de ce secteur. Une alternative de sortie vers l'avenue Royale, dans le secteur est, fait l'objet d'une réflexion pour améliorer le bouclage du réseau routier. Parallèlement, l'amélioration de l'offre en transport collectif est examinée.

Le secteur des Trois-Saults n'est pas directement accessible à partir du réseau routier de la municipalité. Pour s'y rendre, la population doit passer par l'arrondissement de Beauport de la ville de Québec.

#### 3.5.1.3 Circulation ferroviaire

Une voie ferrée, qui relie les villes de Québec et Clermont dans la MRC de Charlevoix-Est, traverse d'est en ouest le territoire de Boischatel. L'emprise, située au bas de la falaise, longe le boulevard Sainte-Anne. La voie ferrée, propriété du Groupe Le Massif Inc. depuis 2009, entièrement réhabilitée à une fin touristique en 2010-2011, sert actuellement au transport des

personnes, mais pourrait être utilisée pour les convois de marchandises par le Canadien National qui a conservé ce droit.

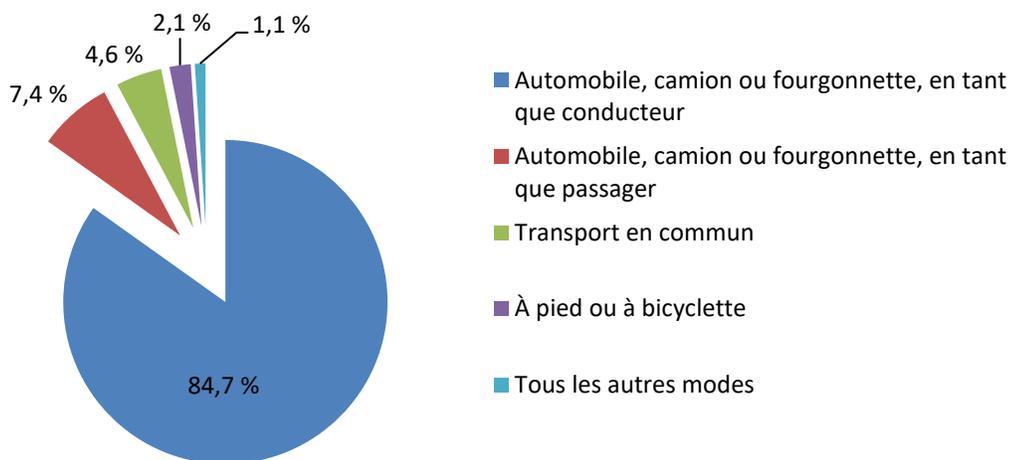
Ce lien ferroviaire pourrait connaître dans le futur une augmentation de son achalandage si les croisières ferroviaires touristiques connaissent du succès. Son utilisation entraîne cependant des nuisances en termes de bruit pour les résidents vivant à proximité. Une traversée de la voie ferrée avec des feux de circulation est installée sur la côte de l'Église.

#### 3.5.1.4 Mobilité

Étant donné que les Boischatelois travaillent en majorité à l'extérieur de la municipalité, une proportion élevée (92%) de leurs déplacements s'effectue en automobile, en tant que conducteur ou passager, pour rejoindre les pôles d'emplois et d'activités de la région.

Le réseau de transport de la capitale (RTC) dessert la municipalité (la seule de la MRC de la Côte-de-Beaupré), mais demeure peu utilisé pour les déplacements pendulaires (faible part modale). Des discussions sont en cours avec le RTC pour améliorer la desserte de transport collectif, notamment à l'intérieur des quartiers résidentiels au nord, ce qui pourrait accroître sa part modale d'utilisation.

Figure 11 : Part modale, déplacement modulaire, Boischatel, 2006



Source : Statistique Canada, recensement de 2006.

#### 3.5.2 Infrastructures municipales

Les infrastructures municipales comprennent les services à la propriété comme l'alimentation en eau potable ainsi que l'évacuation et le traitement des eaux usées et pluviales.

##### Eau potable

La plupart des propriétés de Boischatel sont desservies par un réseau d'aqueduc municipal. Boischatel puise son eau dans la rivière Ferrée. La prise d'eau se localise en amont de l'ouvrage de retenue existant sur ce cours d'eau. La municipalité évalue présentement de nouvelles sources d'alimentation en eau potable pour combler les besoins en approvisionnement des

futurs développements. L'usine de traitement de l'eau, qui date de 1993, possède quant à elle une importante capacité de production (7 800m<sup>3</sup>/jour).

#### Eaux usées et ruissellement

Comme pour l'eau potable, les propriétés de Boischatel sont pour la plupart connectées à un réseau d'égout qui achemine les eaux usées par gravité vers le boulevard Sainte-Anne, en passant par l'avenue Royale et la côte de l'Église. Des secteurs de la municipalité demeurent cependant non desservis par un réseau d'égout, notamment la section est de la rue des Saphirs, les rues des Topazes, des Opales, des Diamants, des Rubis, des Gemmes et du boulevard Trudelle. Des stations de pompage renvoient les eaux usées dans le réseau pour les terrains situés sous le niveau d'élévation du réseau.

Une usine de traitement des eaux usées, située sur le boulevard Ste-Anne à la limite Ouest de L'Ange-Gardien, procède à leur épuration avant de rejeter les eaux traitées dans le fleuve. Une Régie intermunicipale a été créée pour exploiter cet équipement d'utilité publique qui recueille également les eaux usées des municipalités de L'Ange-Gardien et de Château-Richer.

En 2012, le débit de l'usine de traitement des eaux usées était d'approximativement 55 % et la charge est de 100 %. Cependant la charge peut être régularisée par l'ajout de réflecteurs pour augmenter la réception du nombre d'unités de logement.

La municipalité, dans le cadre des développements résidentiels au nord de la rivière Ferrée, a exigé la construction d'un bassin de rétention pour recueillir les eaux de ruissellement. Des mesures de cette nature sont à considérer pour réduire les impacts des développements sur l'environnement et protéger la performance du réseau pluvial. Ce type de mesure fait d'ailleurs partie des pratiques reconnues du MDDEFP<sup>10</sup> de gestion optimale des réseaux de drainage en milieu urbain pour l'émission des certificats d'autorisation des réseaux de drainage des développements.

### **3.5.3 Équipements communautaires**

#### Loisirs récréatifs et sportifs

La municipalité de Boischatel bénéficie d'infrastructures sportives et récréatives variées. La population a accès à des équipements significatifs notamment :

- le Domaine de la rivière comprenant notamment une piscine creusée extérieure, une salle de réception et un accès public à la rivière Montmorency;
- un centre sportif pourvu d'une salle d'entraînement complète incluant un gymnase pouvant se transformer en petit auditorium.



**Figure 12 : Ski de fond au Golf le Royal Québec**

Source : Boischatel (2012)

<sup>10</sup> *Guide de gestion des eaux pluviales, Stratégie d'aménagement, principes de conception et pratiques de gestion optimales pour les réseaux de drainage en milieu urbain*, MDDEFP et MAMROT

Les infrastructures existantes permettant des activités sportives extérieures incluent, de manière non exhaustive : deux terrains de soccer, des voies cyclables (dont certaines en site propre), des sentiers pédestres, de raquette et des pistes de ski de fond (installées sur le terrain du Club de golf Royal Québec), ainsi que des patinoires. Un sentier pédestre peu entretenu parcourt la rive gauche (est) de la rivière Montmorency.

Des équipements privés importants, les clubs de golf Le Royal Québec et Le Montmorency, accueillent des membres et leurs invités. Le terrain du Club Le Montmorency se prolonge en partie sur la rive droite (ouest) du cours d'eau, dans l'arrondissement Beauport. Finalement, le Parc de la Chute-Montmorency offre une programmation récréotouristique qui est accessible à la population.

#### Loisirs culturels

Les loisirs culturels ont été délégués par la municipalité à un organisme à but non lucratif (OBNL), l'Association culturelle et artistique de la Maison Vézina. L'organisme loge dans un bâtiment d'intérêt patrimonial, la Maison Vézina, qui est situé sur un site d'intérêt historique national, près de la chute Montmorency. Outre une salle d'exposition, la programmation culturelle offerte à la population comprend différents ateliers sur la peinture et les arts visuels. Des conférences d'intérêt artistique et historique y sont présentées à l'occasion.

Mentionnons également que suite à une entente intermunicipale, la population de Boischatel a accès à la bibliothèque Étienne-Parent, dans l'arrondissement Beauport à Québec.

#### Services communautaires

La population de Boischatel a accès à un centre communautaire, une maison des jeunes et des services de garde (CPE et garderies). Un groupe de la Fédération de l'Âge D'Or du Québec (FADOQ) est également en place.

### **3.5.4 Contraintes anthropiques**

Les contraintes anthropiques réfèrent aux activités humaines introduisant un risque pour la santé, le bien-être et la sécurité des populations. Elles comprennent :

- Le transport (bien-être et sécurité);
- Les lignes de transport d'énergie électrique (santé, sécurité)
- Les terrains contaminés (santé et bien-être);
- Les carrières, gravières et sablières et les activités minières (bien-être et sécurité);
- Les équipements relatifs à la gestion des matières résiduelles (santé et bien-être);
- Les activités d'épandage des engrais de ferme (fumier, lisier) et l'élevage des animaux en zone agricole dont les impacts principaux concernent les odeurs (bien-être, santé). Les dispositions voulant assurer une cohabitation harmonieuse des usages agricoles et non-agricoles encadrent ces usages.

#### **3.5.4.1 Transport (isophones de bruit routier)**

Le Schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC de la Côte-de-Beaupré identifie des zones affectées par un niveau de bruit routier dans le corridor de la route 138. Des bandes tampons dénommées « isophones » sont déterminées dans le SADD pour ces zones. À

Boischatel, la largeur des isophones, calculés à partir du centre de la route, est présentée dans le tableau 10 suivant :

**Tableau 10 : largeur des isophones**

Route	Isophone (largeur m)		
	65 dBA	60 dBA	55dBA
138	55	120	245

Dans cette bande, les usages publics ou récréatifs considérés «sensibles» et tout nouveau projet de développement résidentiel sont soumis à une prescription particulière précisée dans le document complémentaire du SADD afin de maintenir le niveau de bruit acceptable, sous les 55 dBA Leq (24h).

#### 3.5.4.2 Terrains contaminés

Selon le Répertoire des terrains contaminés du ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs du Québec (MDDEFP), il y aurait 4 terrains contaminés à Boischatel.

Le tableau suivant résume la nature des contaminants de ces terrains. Dans tous les cas identifiés ci-dessous, les résultats des études de caractérisation ont démontré que les niveaux de contamination des sols sont jugés conformes aux usages exercés actuellement sur ces terrains.

**Tableau 11 : Terrains contaminés**

Nom du dossier	Adresse	Nature des contaminants		État de la réhabilitation (R) et qualité des sols résiduels après réhabilitation(Q)
		Eau souterraine	Sol	
Brique Citadelle Itée	Non disponible		Hydrocarbures aromatiques polycycliques, Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Terminée en 2009 Q : <= B
École Bois-Joli	51, rue Tardif Boischatel	Hydrocarbures pétroliers C10 à C50		R : Terminée en 1996 Q : Plage A-B
Municipalité de Boischatel (Garage municipal)	45, rue Bédard Boischatel	Toluène	Xylènes (o,m,p)	R : Non terminé
Station-service Shell	5600, boulevard Ste-Anne Boischatel		Hydrocarbures pétroliers C10 à C50	R : Terminée en 1994 Q : <= A

Source : MDDEFP, Répertoire des terrains contaminés. En ligne :

<http://www.mddefp.gouv.qc.ca/sol/terrains/terrains-contamines/resultats.asp>, page consultée en mars 2014.

*Problématiques/diagnostic : Infrastructures et équipements*

- Bien qu'il y ait peu de voies donnant accès au territoire municipal en raison de la configuration particulière du territoire, la municipalité est rapidement accessible par le réseau routier supérieur, renforçant son caractère de proximité avec le centre-ville de Québec et ses pôles d'activités. Cependant, une amélioration des accès aux quartiers situés au nord de l'avenue Royale tout comme de meilleurs liens nord-sud entre le plateau supérieur et le corridor du boulevard Sainte-Anne sont des enjeux importants pour l'avenir de la municipalité.
- Le transport collectif demeure peu utilisé par la population et le bouclage du réseau est incomplet sur son territoire, ce qui nuit à la popularité de ce moyen de transport.
- La municipalité possède des équipements sportifs et récréatifs relativement développés considérant sa dimension et sa capacité de payer. Le jour, les équipements sont cependant sous-utilisés.
- Le potentiel récréatif des rivières Montmorency et Ferrée et du fleuve Saint-Laurent est peu mis en valeur. Les accès publics à ces cours d'eau demeurent limités. Les parcs et espaces verts gagneraient à être davantage structurés en réseau pour maximiser les potentiels récréatifs et l'accessibilité à partir des quartiers.

#### **3.5.4.3 Activités minières**

Pour assurer une cohabitation harmonieuse de l'activité minière avec les autres utilisations du territoire, la MRC de La Côte-de-Beaupré a identifié comme TIAM (territoires incompatibles à l'activité minière) les périmètres d'urbanisation auxquels une bande de protection de 1000 mètres sur le pourtour a été ajoutée. Les territoires incompatibles sont illustrés à l'annexe 21 du Schéma d'aménagement de la MRC de La Côte-de-Beaupré.

### 3.6 Attraites et sites d'intérêt

Les attraites et les sites comportant un intérêt naturel, écologique, esthétique, patrimonial ou culturel sont relativement importants et uniques à Boischatel. Peu de municipalités possèdent autant d'attraites distinctifs de cette envergure.

#### 3.6.1 Attraites et sites d'intérêt naturel et écologique

Les sites d'intérêt naturel et écologique incluent:

- Le fleuve Saint-Laurent et les rivières Montmorency et Ferrée pour leurs importances hydrique, faunique, récréative et paysagère.
- La chute Montmorency, un attrait hydrique, récréatif et paysager d'envergure donnant un aspect monumental à l'environnement naturel de Boischatel.
- La batture du fleuve Saint-Laurent qui est désignée « aire de concentration d'oiseaux aquatiques » (ACOA) protégée en vertu de la Loi. La batture est également un marais riverain (milieu humide) de l'environnement fluvial qui constitue l'habitat pour des espèces végétales désignées menacées ou vulnérables ou susceptibles d'être désignées menacées ou vulnérables.
- La rivière Ferrée présente des particularités géologiques rares (grottes, dolines, résurgences) dans l'est du Canada, qui signale le caractère distinct du sous-sol de Boischatel. Ces particularités constituent un attrait tant géologique qu'hydrique qui pourrait être mis en valeur le long d'un circuit récréatif.
- Les milieux forestiers, notamment dans les zones riveraines des cours d'eau et les milieux humides sur le plateau central et le versant du contrefort des Laurentides pour leurs particularités écologiques et paysagères et le patrimoine floristique et faunique qu'ils recèlent.

#### 3.6.2 Attraites et sites d'intérêt esthétique

Les attraites esthétiques renvoient à la qualité de l'environnement habité et des paysages dans lesquels s'insère la municipalité. Boischatel est reconnue pour la qualité de ses panoramas visuels sur le fleuve Saint-Laurent, l'île d'Orléans et même sur la Ville de Québec. La proximité des cours d'eau d'envergure avec leur écoulement varié et grandiose, comme pour la chute Montmorency et le fleuve, apporte une valeur ajoutée à la qualité esthétique du paysage. Ses paysages ont forgé l'identité de Boischatel et constituent des emblèmes identitaires valorisés dans la communauté et la région. La préservation et la mise en valeur de ces éléments s'avèrent nécessaires pour assurer leur pérennité et assurer leur contribution au développement de la collectivité.

Le tableau suivant indique les éléments visuels d'intérêt, tandis la carte à l'annexe 7 montre les paysages géomorphologiques d'intérêt métropolitain et régional que le SADD identifie à Boischatel, soit :

- E-04-05 : Escarpements et battures des chutes Montmorency
- H-05-01 : Collines du lac des Roches
- F-02-01 : Coteau de L'Ange-Gardien
- F-02-02 : Terrasse de Sainte-Thérèse de Lisieux et Courville

**Tableau 12 : Éléments visuels d'intérêt**

<b>Passerelle de la Chute Montmorency</b>	Panorama
<b>Sentier du parc Montmorency</b>	Belvédère
<b>Passerelle du golf le Montmorency</b>	Point de vue
<b>Bureau d'accueil touristique/Parc de l'Anse</b>	Point de vue

Source : Schéma d'aménagement et de développement durable, MRC de La Côte-de-Beaupré, 2013

### 3.6.3 Attractions et sites d'intérêt patrimonial et culturel

Outre la qualité de l'environnement naturelle de Boischatel, la municipalité se caractérise par un riche passé historique. L'avenue Royale (Route de la Nouvelle-France) abrite un noyau villageois exprimant les premiers moments de l'histoire du pays et de la Côte-de-Beaupré. L'aménagement et le cadre bâti le long de cette avenue témoignent de l'ancienne vocation agricole et villageoise et des bâtis originaux. Plusieurs bâtiments font l'objet d'une désignation en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* ou d'un règlement municipal tandis que le parc et la chute Montmorency sont désignés comme site patrimonial.



Les immeubles les plus remarquables cités ou classés soit par le ministère de la Culture et des Communications (MCC) ou la municipalité sont présentés dans le tableau suivant.

**Tableau 13 : Immeuble cité ou classé à Boischatel**

Immeuble	Statut	Coordonnée	Compétence
<b>Le Site patrimonial de la Chute Montmorency et les bâtiments en faisant partie</b>	Classement: Immeuble patrimonial	na	MCC
<b>La maison de Claude-Gilbert-et-Claire-Gagnon</b>	Citation : Immeuble patrimonial	5056 avenue Royale	Municipalité
<b>La maison Jacob (dite Turcotte)</b>	Classement : Immeuble patrimonial	5361 avenue Royale	MCC
<b>La maison Léonidas-Vézina</b>	Citation : Immeuble patrimonial	5490 avenue Royale	Municipalité

<b>La maison Pageau</b>	Citation : immeuble patrimonial	258, du Bataillon	Municipalité
<b>La maison Vézina</b>	Citation : Immeuble patrimonial	171, des Grenadiers	Municipalité
<b>Le Manoir de Charleville</b>	Classement : Immeuble patrimonial	5580 avenue Royale	MCC

MCC : ministère de la Culture et des Communications du Québec

Les bâtiments classés disposent d'une aire de protection réglementée en vertu de la loi sur le Patrimoine culturel. Par ailleurs, un bâti vernaculaire dont la valeur patrimoniale est reconnue de moyenne à exceptionnelle dans le SADD se retrouve à Boischatel. La liste de ces bâtiments avec leur valeur patrimoniale attribuée est insérée à l'annexe 2.

La municipalité a récemment adopté un règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour protéger le caractère du bâti du noyau villageois.

Par ailleurs, le SADD identifie sept sites archéologiques d'intérêt à Boischatel présentés dans le tableau qui suit, et qui sont indiqués sur la carte de l'annexe 12.

**Tableau 14 : Sites archéologiques d'intérêt à Boischatel**

<b>Borden</b>	<b>Nom</b>	<b>Localisation</b>
<b>CfEs-19</b>	Côte-de-Beaupré	Côte-de-Beaupré. Environ 2 km à l'est de la rivière Montmorency
<b>CfEs-22</b>	Campement Wolfe	Au sud de l'avenue Royale, au nord de la route 138, à l'est des chutes Montmorency et à l'ouest de la rue Vézina, dans le site patrimonial de la Chute Montmorency
<b>CfEs-26</b>	Hôtel Bureau	Nord de la l'avenue Royale, ouest de la rue Montmorency, à la sortie du pont de la rivière Montmorency, dans le site patrimonial de la Chute-Montmorency
<b>CfEs-27</b>	Four à chaux de 1814	Au sud-est du pont de Boischatel dans le parc de la chute Montmorency, au sud de l'avenue Royale, dans le site patrimonial de la Chute-Montmorency
<b>CfEs-28</b>	Auberge Bureau	Rive est de la rivière Montmorency, sous le tablier du pont de la route 360 (avenue Royale), dans le site patrimonial de la Chute-Montmorency
<b>CfEs-3</b>	Fort Montmorency	Parc de-la-Chute-Montmorency, dans le site patrimonial de la Chute-Montmorency
<b>CfEs-32</b>	Maison Vézina	Situé au 5068, avenue Royale, dans le site historique classé de la Chute-Montmorency

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

*Problématiques/ diagnostic : Attrait/sites d'intérêt*

- Les attraits naturels et écologiques distinctifs de Boischatel de même que le riche patrimoine bâti et historique demeurent peu connus et leur mise en valeur à développer.
- Les éléments naturels de grande valeur, tant d'un point de vue esthétique, écologique ou culturelle portent, en même temps, des enjeux de conservation et de valorisation pour que leur présence participe davantage au développement durable de Boischatel.
- La préservation des paysages identitaires d'intérêt métropolitain et régional ainsi que des points de vue d'intérêt nécessite des orientations et des outils réglementaires appropriés, mais demande des initiatives qui assurent leur vitalité dans la communauté.

## Section 2 Plan d'urbanisme

### 4 Contexte de planification et développement durable

#### 4.1 Retour sur le Plan d'urbanisme 1994

Le plan d'urbanisme adopté (règlement n<sup>o</sup> 94-563) par Boischatel en 1994 a depuis lors été utilisé par la municipalité. À partir d'une étude des contextes local et régional et des problématiques, ce plan proposait des grandes orientations, des affectations du sol et des stratégies d'intervention à considérer.

À cette époque, le plan misait sur des grandes orientations qui demeurent aujourd'hui d'actualité, avec les adaptations nécessaires, notamment :

- La consolidation du tissu urbain, le désenclavement des secteurs urbains et le développement d'aires d'expansion avec de nouveaux liens routiers reliant le boulevard Sainte-Anne depuis les zones développées;
- La rationalisation et la hiérarchisation des aires d'expansion urbaine en priorisant le développement dans le prolongement des secteurs construits;
- La recherche d'une harmonie avec le milieu dans les développements et les densités de construction;
- Une desserte adéquate en commerces et services de proximité et équipements publics et communautaires;
- Le renforcement de la fonction commerciale du boulevard Sainte-Anne en harmonie avec sa vocation régionale;
- Une mise en valeur des potentiels récréotouristiques.

Les stratégies et les propositions d'intervention alors identifiées rattachées à ces grandes orientations et à leurs objectifs furent réalisées en tout ou en partie notamment la consolidation (densification nord avenue Royale et rue de l'Église) et le développement résidentiel (nouveau quartier), l'utilisation commerciale et la vocation mixte de l'avenue Royale (adoption du PPU), l'implantation d'une nouvelle école primaire et d'un marché d'alimentation, la création de parcs et d'équipements communautaires (centre multifonctionnel) et l'aménagement d'un accès public au fleuve.

Étant donné des problématiques techniques plus complexes, certains enjeux demeurent à travailler dont la mobilité restreinte entre le boulevard Sainte-Anne, l'avenue Royale et les développements résidentiels au nord, le terrain à l'abandon de l'ancienne briqueterie à l'entrée de la municipalité, la mise en valeur récréotouristique des attraits naturels (rivières Ferrée et Montmorency, fleuve Saint-Laurent, etc.), le renforcement et l'embellissement du boulevard Sainte-Anne ainsi que le réseau des parcs et espaces verts.

Avec l'introduction des nouveaux paradigmes du développement durable et l'évolution du contexte métropolitain, la révision du plan d'urbanisme en 2014 donne l'opportunité de mettre à jour la planification et la réglementation d'urbanisme de Boischatel.

## 4.2 Planifications métropolitaine et régionale

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

### 4.2.1 Planification stratégique régionale

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

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

### 4.2.2 Plan métropolitain d'aménagement et de développement

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

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

D'autres mesures comme les dispositions du «*Règlement de contrôle intérimaire visant à limiter les interventions humaines dans les bassins versants des prises d'eau de la Ville de Québec installées sur la rivière Saint-Charles et la rivière Montmorency*» (n<sup>o</sup> 2010-41) et ses amendements déterminent des normes pour le développement et l'aménagement des terrains

situés dans un bassin versant de prise d'eau qui sont reprises dans le Schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC de la Côte-de-Beaupré. Les prises d'eau potable des rivières Ferrée et Montmorency sont concernées par ces dispositions.

#### **4.2.3 Schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC de la Côte-de-Beaupré**

Le schéma d'aménagement et de développement durable (SADD) de la Côte-de-Beaupré constitue pour la MRC un document de planification de première importance qui vient orchestrer son implication envers le développement durable de son territoire. Ce document prend en compte, par le jeu de la conformité, les objectifs, les stratégies et les critères métropolitains du PMAD ainsi que les orientations gouvernementales.

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

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

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

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

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

## 5 Énoncé de vision stratégique de Boischatel

La municipalité de Boischatel a complété, au début 2013, une démarche d'analyse et de diagnostic afin, notamment, de positionner et d'identifier une vision d'avenir de sa collectivité. Des valeurs fondamentales devant guider Boischatel dans la planification de son territoire furent identifiées comprenant:

- un environnement naturel de qualité préservé et intégré dans les milieux urbanisés;
- une occupation dynamique et harmonieuse du territoire;
- une qualité de vie exemplaire incluant un habitat de grande valeur, sain et sécuritaire et des services accessibles à la population;
- une identité et un patrimoine collectif reconnus, protégés et partagés;
- une gouvernance responsable et efficiente inspirant la confiance.

Le processus a permis de dégager un énoncé de vision en développement durable 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.

### Énoncé de vision stratégique de Boischatel

*«Havre apaisant situé dans un environnement naturel distinctif des berges du Saint-Laurent et de la Montmorency, porte d'entrée de la Côte-de-Beaupré, Boischatel préserve, pour les générations actuelles et futures, un habitat favorable à l'épanouissement des familles, des jeunes et des aînés et un style de vie sain.*

*Avec ses services et ses équipements accessibles et polyvalents et une direction rassembleuse, Boischatel forme une communauté fière de son patrimoine naturel et historique et de son identité ancrée dans ses origines et ouverte sur son avenir. »*

## 6 Grandes orientations d'aménagement

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 du diagnostic posé sur le territoire, des principes mis de l'avant pour le développement durable de Boischatel, des consultations menées ainsi que des principes et des orientations du SADD.

### 6.1 Développement responsable de l'urbanisation et consolidation du pôle et du noyau villageois

Cette 1<sup>ère</sup> grande orientation vise les objectifs suivants :

- Permettre un développement responsable du périmètre d'urbanisation de façon à maintenir de façon durable sa capacité d'accueil et de croissance;
- Consolider le pôle régional de Boischatel et le noyau villageois de long de l'avenue Royale;
- Protéger de l'urbanisation les parcelles incluses dans la zone agricole permanente.

La mise en œuvre de cette orientation devrait assurer une occupation dynamique du territoire et une mise en valeur durable des potentiels en plus d'accroître régulièrement le potentiel attractif et la richesse foncière de la municipalité. Cette orientation travaille sur trois pôles concomitants :

- L'attraction de nouveaux ménages et la rétention des familles avec des développements résidentiels de qualité qui rejoignent la demande et l'évolution du marché;
- La consolidation des quartiers existants dans le pôle régional et le noyau villageois par une densification harmonieuse pouvant inclure des insertions et une diversification des typologies d'habitation;
- Le développement du potentiel attractif et commercial des lieux d'emplois le long du boulevard Sainte-Anne et de l'avenue Royale en fonction des localisations à prioriser, de l'identité et de la nature des milieux habités.

### **6.1.1 Développement urbain**

La municipalité entend développer son potentiel d'accueil des familles notamment en prévoyant à l'intérieur de son périmètre d'urbanisation, des surfaces suffisantes pour le développement résidentiel. La construction de près de 1400 logements<sup>11</sup> est actuellement possible dans l'aire prioritaire d'urbanisation, et ce, sans considérer les efforts de densification.

Hormis les initiatives de consolidation de la trame bâtie existante par des insertions ou la densification et la complétion des projets résidentiels, le développement résidentiel prévu dans l'horizon du plan d'urbanisme se localisera principalement :

- à l'intérieur du pôle régional, dans l'axe du chemin des Mas à l'est vers la limite municipale partagée avec L'Ange-Gardien;
- dans le faubourg de la rivière Ferrée, entre la rue des Saphirs et la rivière Ferrée; et,
- entre la rivière Ferrée et la limite nord du pôle régional.

À plus long terme, dans l'aire d'urbanisation prioritaire, les terrains entre la rue des Saphirs et la limite nord de l'aire d'urbanisation prioritaire pourront être développés. Ces développements seront entièrement desservis.

Par les orientations de son plan d'urbanisme, Boischatel introduira de nouvelles mesures réglementaires encadrant le développement de nouveaux quartiers et des terrains. Ces mesures viseront à assurer principalement une gestion durable des eaux de ruissellement et une protection accrue des milieux naturels. Plus particulièrement, les nouveaux développements situés à l'intérieur du bassin versant des prises d'eau, situés sur la rivière Ferrée et la rivière Montmorency seront assujettis à ces dispositions visant à protéger la qualité des sources d'eau potable.

#### **6.1.1.1 Notion de qualité de vie**

La municipalité de Boischatel mise sur la qualité de vie pour attirer et retenir les ménages résidents, et ce, tout au long de leur vie. Pour ce faire, des efforts seront portés à la qualité des

---

<sup>11</sup> Source : Schéma d'aménagement et de développement durable : Les potentiels d'accueil des périmètres d'urbanisation, Tableau 3, MRC de la Côte-de-Beaupré, 2013

quartiers que ce soit en matière d'environnement, de services à la collectivité, de mobilité ou de bâti. Les principaux moyens qui seront utilisés sont de:

- construire des quartiers accueillants et dynamiques, misant sur la qualité de vie et des services de proximité;
- opter pour une gestion durable des milieux urbanisés par la conservation du couvert forestier et une gestion optimale des eaux de ruissellement;
- documenter l'impact des développements d'envergure sur les réseaux locaux de transport et les quartiers;
- accroître l'importance relative du transport collectif et actif de façon à diversifier les modes de déplacement et à promouvoir les saines habitudes de vie notamment en assurant une perméabilité piétonne entre les quartiers;
- encourager l'inclusion d'une gamme diversifiée d'habitations de qualité et d'habitations bigénérationnelles afin de répondre aux besoins des citoyens;
- accroître l'accessibilité à des espaces verts et naturels et à des infrastructures récréatives plein air et sportives à partir des quartiers.

Des ententes seront conclues avec les promoteurs pour faciliter, dès la planification, la réalisation de ces objectifs notamment par la mise en place de mesures environnementales (bassin de rétention, profil de rue, etc.). Une accessibilité par des déplacements actifs aux équipements publics et communautaires (ex. école, commerce, centre sportif, etc.) sera également assurée à partir des quartiers habités.

#### 6.1.1.2 Bâti et environnement durable

La promotion d'une gestion durable des eaux de ruissellement, notamment avec des pratiques de gestion optimale (PGO) et la conservation des milieux naturels dans les quartiers, feront partie des objectifs environnementaux à respecter dans les développements, particulièrement dans les limites des bassins versants des prises d'eau potable des rivières Ferrée et Montmorency. Prohiber le branchement des gouttières de toiture de l'égout pluvial, diriger les eaux récoltées vers un jardin de pluie, réduire les surfaces imperméables à même le terrain, préserver des espaces à l'état naturel, mettre en place de mesures de contrôle des sédiments et de protection des fortes pentes sont des mesures qui seront mises de l'avant pour favoriser une gestion à la source (sur le terrain résidentiel) des eaux de ruissellement. Une mise à jour des normes d'aménagement de rues (ex. réduction de la largeur des rues, ouvrage de captage et d'infiltration en bordure, etc.) et du lotissement sera examinée pour faciliter la préservation des espaces naturels dans les quartiers.

De façon générale, l'abattage d'arbres sur les terrains de moins de 4 hectares sera interdit sauf pour la réalisation d'ouvrages autorisés par la réglementation d'urbanisme.

Les nouveaux développements devront assurer la préservation des couverts boisés naturels à l'échelle de la parcelle, par le maintien d'une portion boisée de chaque lot, ou de l'ensemble du projet, par l'élaboration d'une planification d'ensemble basée sur une étude de caractérisation du boisé.

Au niveau du bâti, la municipalité entend favoriser, dans des quartiers résidentiels, l'intégration harmonieuse de sources d'alimentation en énergie renouvelable (ex. panneau solaire, géothermie). La réglementation pourra également permettre, dans certains secteurs de la

municipalité, l'utilisation de nouveaux matériaux comme des toitures végétales ainsi que des équipements à l'avant-garde. Des dispositions de la réglementation d'urbanisme viendront encadrer ces usages afin d'assurer des constructions de qualité et une intégration harmonieuse au cadre bâti de Boischatel

## **6.2 Aménagement durable et revitalisation du corridor du boulevard Sainte-Anne**

Cette seconde grande orientation vise la mise en valeur commerciale du boulevard Sainte-Anne et la revitalisation du corridor de cet axe structurant. Par ses importances régionale, métropolitaine et nationale, sa situation géographique en bordure du fleuve et son achalandage de transit, ce boulevard offre une vitrine de premier plan à Boischatel en plus de constituer son principal accès routier directement connecté au cœur de la Ville de Québec. Cependant, dans le prolongement des intentions du SADD, sa participation à l'essor et au développement durable de Boischatel mérite une réflexion et des initiatives pour optimiser ses potentiels. Cette orientation poursuit les principaux objectifs suivants :

- Travailler à l'aménagement durable du lieu d'emploi du boulevard Sainte-Anne de façon à accroître son rayonnement régional;
- Améliorer l'urbanité, la sécurité et la valeur esthétique du boulevard (boulevard urbain);
- Améliorer la qualité visuelle des portées d'entrée de Boischatel notamment par une requalification de sites stratégiques.

### **6.2.1 Boulevard Sainte-Anne**

La municipalité souhaite une meilleure intégration du corridor du boulevard avec la trame habitée de Boischatel en lui permettant d'acquérir une urbanité adaptée à sa vocation et ouverte sur la collectivité. À terme, un aménagement de type «boulevard urbain» intégrant des accès publics au fleuve est souhaité afin d'améliorer la sécurité ainsi que la diversité et la cohabitation des utilisateurs.

La municipalité met de l'avant dans son plan d'urbanisme une orientation visant la consolidation de sa vocation commerciale, notamment par sa diversification, et l'amélioration des caractères urbain et paysager de l'artère. Ces objectifs s'établiront au moyen des priorités suivantes dont certaines seront discutées avec le MTQ ou pourront faire l'objet d'ententes avec les propriétaires alors que d'autres passeront par les outils de la réglementation d'urbanisme de Boischatel:

- Un cadre bâti et paysager de qualité (implantation, occupation du sol, stationnement, entreposage, affichage, etc.);
- Embellissement du corridor et de l'emprise routière au moyen de verdissement et l'aménagement d'espaces publics;
- Aménagement distinctif des entrées est et ouest de la municipalité;

- Protection et mise en valeur des unités paysagères et des percées visuelles d'intérêt sur le coteau et le fleuve Saint-Laurent en conformité avec les recommandations du plan paysage de la route 138<sup>12</sup>;
- Intégration de traverses piétonnes à des endroits stratégiques;
- Accroître l'accessibilité aux réseaux de transport collectif et actif;
- Évaluation des potentiels de requalification des terrains vacants et des friches le cas échéant.

La municipalité de Boischatel entend travailler avec les gens d'affaires pour obtenir une meilleure performance environnementale des lieux d'emplois installés ou à venir le long du boulevard.

### 6.2.2 Lieux d'emploi

Selon la classification utilisée dans le SADD, un lieu d'emploi de type B (site 1B répertorié dans le SADD) présente une concentration d'activités commerciales, de services, d'institutions ou d'industries légères qui génèrent des visites fréquentes par une clientèle locale ou régionale et les employés. Ces activités sont en général reconnues de dépendance moyenne au transport de marchandises. Les places d'affaires sont accessibles par automobile et, le cas échéant, par transport collectif et actif.

Le lieu d'emploi sur le côté sud du boulevard Sainte-Anne occupe une superficie de 13,7 ha. Il regroupe dans le plan d'urbanisme de Boischatel deux affectations différentes :

1. Commercial
2. Récréation intensive de type 2

Ces affectations sont adossées à la zone de conservation de la batture du fleuve Saint-Laurent qui offre des potentiels récréotouristiques exceptionnels. La municipalité entend favoriser la diversification et la consolidation du pôle d'emploi du boulevard Sainte-Anne en concordance avec ses orientations d'aménagement en développant son potentiel d'accueil de nouveaux établissements d'emplois tout en améliorant leur caractère urbain et leur intégration environnementale. Pour ce faire, outre l'étude des potentiels de requalification des friches et autres terrains vacants ou sous-utilisés, la réglementation d'urbanisme permettra une mixité d'usages commerciaux compatibles comprenant notamment des commerces de moyenne et grande surface, des immeubles de bureau, des établissements de recherche ou encore des sites récréatifs et événementiels.

#### 6.2.2.1 Aménagement durable des lieux d'emploi

Afin de favoriser un aménagement durable des lieux d'emploi et d'atténuer l'impact environnemental de l'empreinte au sol des bâtiments de plus de 4 000 m<sup>2</sup>, au choix deux mesures de gestion concordantes parmi les suivantes peuvent être mises en place par les entreprises, pouvant comprendre.

- Une gestion environnementale des eaux de pluie :

---

<sup>12</sup> Plan paysage de la route 138, Table de concertation sur les paysages, 2013.

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

La municipalité entend également appuyer les mesures d'amélioration et d'intégration rehaussée des lieux d'emplois dans le paysage urbain notamment en travaillant sur l'aménagement de la façade des établissements pour un meilleur cadrage de l'espace public et une plus grande interaction avec la rue, un embellissement paysager des cours avant et latérale, la mise en valeur des points de vue d'intérêt et des accès publics au fleuve, etc.

Toute nouvelle construction ou agrandissement d'un lieu d'emploi existant à proximité d'usages considérés sensibles (résidentiel, récréatif) susceptible d'entraîner des conflits ou de dégrader la qualité de leur exercice devra faire l'objet de mesures d'atténuation conséquentes avec les impacts rencontrés. La réglementation d'urbanisme déterminera des distances séparatrices ou d'autres mesures de mitigation à cet égard.

### 6.3 Protection et valorisation des milieux naturels et des parcs

Cette troisième orientation recherche une valorisation accrue des parcs et la conservation des milieux naturels d'intérêt tout en militant pour la mise en valeur de leur potentiel récréatif. Voir à cet effet la cartographie des milieux naturels d'intérêt à l'annexe 8.

Parmi les principaux objectifs figurent :

- L'accessibilité et la mise en valeur publique des rives du fleuve Saint-Laurent et des rivières Montmorency et Ferrée et leur intégration dans un réseau vert de conservation et de récréation extensive;
- La protection et la mise en valeur des milieux forestiers et des aires naturelles sensibles;
- Le renforcement du rôle structurant des parcs et espaces naturels sur le territoire habité.

La proximité des milieux naturels et des cours d'eau peut jouer un rôle accru sur la qualité de vie de la population et pour le développement durable de Boischatel. Des aires de conservation sont introduites sur le territoire pour assurer la préservation d'habitats naturels ou d'écosystèmes d'intérêt. La municipalité continuera également d'acquérir des terrains naturels pour assurer la protection et la pérennité des milieux naturels et garder une accessibilité publique.

Une contribution intégrée des espaces verts à la trame urbanisée s'avère par ailleurs une option avantageuse tant du point de vue environnemental que communautaire. Dans cet esprit, la municipalité entend :

- ✓ Travailler à un réseautage accru des parcs et espaces naturels publics et privés pour développer leur potentiel récréatif et de conservation.
- ✓ Accroître les liens actifs entre les parcs et les espaces naturels avec les quartiers résidentiels et les zones de services à la population.

### 6.3.1 Corridor vert

Boischatel accorde une importance élevée aux espaces naturels et aux parcs répartis sur son territoire. Leur contribution à la qualité de vie et aux loisirs de la population (ex. récréation plein air) et à la protection de la biodiversité n'est plus à démontrer. Boischatel entend préserver, consolider et mettre en valeur les milieux naturels et les parcs à l'intérieur d'une stratégie renforçant le réseautage des aires de conservation et de récréation extensive en milieu naturel.

Cette stratégie permettra l'établissement de **corridors verts** regroupant les parcs et les espaces naturels qui relieront la trame urbaine aux axes structurants du fleuve Saint-Laurent et des rivières Montmorency et Ferrée. Dans les nouveaux développements, des efforts seront consentis pour transférer au domaine public les milieux riverains (incluant la bande de protection des cours d'eau) afin d'assurer leur protection et leur mise en valeur à une fin de conservation, récréation extensive et déplacement actif. Cette stratégie s'inscrit en conformité avec l'objectif de renforcement du rôle structurant des parcs et espaces naturels sur le territoire habité. Cette stratégie misera sur les éléments suivants :

- Création de corridors verts de conservation (biodiversité) et récréation extensive à une fin communautaire parcourant les bandes riveraines des cours d'eau reliées dans un même circuit;
- Des liens verts et de déplacement actif rejoignant les quartiers bâtis utilisant les espaces publics comme les infrastructures de rétention des eaux;
- Constitution de liens verts reliant les parcs municipaux des quartiers, les espaces publics et les équipements collectifs comme les écoles, les centres communautaires, etc.
- Intégration de zones de conservation (milieux humides) et d'observation de la biodiversité dans les corridors verts. La profondeur du corridor à protégé en bordure des rivières Montmorency et Ferrée sera minimalement de 15 mètres.

#### 6.3.1.1 Fleuve Saint-Laurent

Boischatel souhaite accroître et protéger l'accessibilité publique au fleuve Saint-Laurent. Pour ce faire, la municipalité s'impliquera, à la mesure de ses possibilités, dans la mise en valeur du fleuve et dans la réalisation du réseau de parcs riverains régional, notamment en:

- Développant un corridor vert avec un sentier pédestre sur le haut du talus de la berge du fleuve pour relier le parc de l'Anse au secteur du parc Beaurivage à la limite est de son territoire.
- Favorisant l'intégration d'accès public au fleuve en bordure de la route 138.
- Développant les potentiels récréatifs de la berge du fleuve au moyen de site d'observation et de liens pédestre et maritime.
- Établissant des liens entre le fleuve et l'intérieur de la municipalité.

- Reliant le fleuve par les réseaux de déplacement actif qui parcourent son territoire.
- Protégeant et mettant en valeur les milieux humides et les habitats fauniques de la batture.
- Créant et préservant les percées visuelles sur le fleuve.

La profondeur du corridor protégé par la réglementation en bordure du fleuve variera entre 10 à 20 mètres selon la configuration de la rive et les contextes en place.

#### **6.4 Pérennité et accessibilité publique à des équipements récréatifs et touristiques**

Le plan d'urbanisme reconnaît l'importance des équipements récréatifs et touristiques pour la qualité de vie de la population et la vitalité de Boischatel. Les affectations du sol «Récréation extensive», «Récréation intensive 1» et «Récréation intensive 2» ainsi que «Public» confirment les vocations des équipements présents.

Les objectifs poursuivis pour cette orientation sont :

- D'accroître la desserte en équipement récréatif pour la population;
- De renforcer le maillage des équipements touristiques et récréatifs avec ses installations;
- D'améliorer les retombées touristiques des équipements nationaux sur le centre villageois.

La municipalité entend renforcer le maillage des équipements d'envergure nationale et régionale avec ses réseaux et ses installations récréatives locales afin d'accroître leur utilisation et leur visibilité. Cet objectif se concrétisera notamment avec une meilleure connexion des réseaux cyclables et pédestres locaux avec ces équipements. Ces connexions s'effectueront en priorité par les corridors verts d'accès public longeant le fleuve Saint-Laurent et les rivières Montmorency et Ferrée. De plus, la conclusion d'entente avec les gestionnaires des équipements sera poursuivie pour accroître leurs retombées socioéconomiques dans la communauté.

Les activités récréatives plein air (ex randonnée pédestre, ski de fond, raquette) sont permises à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre d'urbanisation dans l'affectation récréoforestière. Les activités non commerciales consommatrices de faune (pêche, chasse, piégeage), dont l'encadrement légal relève de la *Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune* (L.R.Q., c. C-61.01) du gouvernement du Québec seront autorisées dans les secteurs précisés dans la réglementation d'urbanisme.

##### **6.4.1 Conversion d'un espace récréatif à une fin résidentielle**

L'affectation «Récréation intensive 1» pourra permettre l'introduction d'usages résidentiels ou de villégiature, et ce, aux conditions suivantes :

- Le projet devra être lié à l'activité récréative et contribuer à son attractivité ;
- Tout projet devra être élaboré dans le cadre d'un projet intégré, aucun développement ponctuel n'y étant autorisé ;

- Les services d'aqueduc et d'égout devront être établis sur la rue en bordure de laquelle les constructions sont projetées;
- La municipalité devra prioriser l'utilisation des espaces artificialisés ou déjà viabilisés (requalification de bâtiments, stationnement, friches, etc.).
- Étant donné l'environnement naturel et boisé des terrains concernés par cette disposition, les dispositions suivantes devront être appliquées:
  - Un objectif de densité résidentielle déterminé dans ce plan d'urbanisme (chapitre sur la densité d'occupation du sol) sera requis, afin de donner un caractère urbain de qualité aux milieux habités.
  - Afin de participer à l'intégration du projet, un minimum de 25 % de la portion du site faisant l'objet de la conversion devra être préservé à l'état naturel. Les espaces naturels à conserver devront être situés à même la portion de terrain qui fait l'objet du changement de vocation.
    - Aux fins du calcul des espaces naturels à préserver, seront considérées 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 les portions d'un terrain occupé par un plan d'eau, ou celles fortement aménagées, telles que les platebandes, les espaces gazonnés sans couvert forestier ou les jardins.

## 6.5 Protection et mise en valeur du patrimoine bâti, paysager et culturel

Cette orientation vise à reconnaître la valeur du patrimoine culturel de Boischatel qui s'exprime dans le bâti, le paysage et l'occupation du sol. Les principaux objectifs sont de:

- Faire connaître et mettre en valeur le caractère historique de Boischatel notamment le centre villageois et son patrimoine bâti historique et agricole.
- Préserver les caractères identitaires des paysages et des points de vue d'intérêt.
- Associer les attraits patrimoniaux aux corridors récréatifs et verts.
- Assurer la protection et la mise en valeur des sites d'intérêt archéologique identifiés au tableau 13 et cartographiés à l'annexe 12.

### 6.5.1 Paysages culturels

Boischatel comprend quatre (4) unités de paysage géomorphologique d'intérêt métropolitain ou régional qui ont été présentées précédemment. Ces unités structurent la trame de fond des paysages de Boischatel découvrant des percées visuelles portant sur le fleuve Saint-Laurent, l'île d'Orléans et les montagnes des Laurentides.

Au niveau des paysages culturels, le SADD identifie quatre types d'unités sur le territoire, tel qu'illustrés dans la figure ci-contre :

1. Le «*paysage villageois*» (en jaune) qui concerne la partie habitée construite de Boischatel dont le centre villageois qui s'étire le long de l'avenue Royale à partir de la Côte de l'Église jusqu'au pont enjambant la rivière Montmorency.
2. Le «*paysage rural agricole*» (en bleu gris) qui se rencontre principalement entre la limite est de la municipalité jusqu'à la zone agricole protégée.
3. Le «*paysage rural forestier*» (en vert) qui comprend le plateau et l'arrière-plan forestier de la municipalité.
4. Le «*paysage à requalifier*» (trame oblique) qui recouvre le plateau du boulevard Sainte-Anne.

Un sommaire des caractéristiques des unités de paysage culturel est présenté à l'annexe 4 du plan d'urbanisme.

Le paysage du centre 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, etc.) typiques des villages d'autrefois.

Le paysage agricole se caractérise par la présence de parcelles agricoles cultivables, en friches ou en transformation, par un bâti 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.

Le paysage rural forestier constitue un massif forestier continu qui occupe la presque totalité du territoire situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. Des activités récréatives extensives ou d'aménagement extensif y prennent place.

Le paysage désigné «à requalifier», correspond au corridor du boulevard Sainte-Anne caractérisé par une trame urbaine poreuse dominée par des activités commerciales et une voie de circulation à débit élevé du réseau supérieur.

Cette nomenclature paysagère se complète des bassins visuels désignés «*Rapproché*», «*Intermédiaire*» et «*Éloigné*», tels que définis dans le SADD et présentés à l'annexe 3 du présent règlement, qui feront l'objet d'une attention pour préserver leurs traits structurants sur le paysage. La réglementation d'urbanisme précisera les modalités et les mesures devant être respectées pour les structures en hauteur (réseau aérien, pylône, tour de télécommunication, bâtiment de grand gabarit ou dont la typologie se démarque du paysage existant) afin d'assurer leur intégration dans les paysages liés aux escarpements visibles à partir du fleuve. Leurs limites respectives sont reportées sur la carte du *Cadre de planification territoriale et des affectations du sol* intégrée au plan d'urbanisme. Ces dernières limites doivent être interprétées avec nuance, car elles ne constituent que des repères approximatifs des ensembles visuels regroupant des éléments distinctifs du paysage.

#### **6.5.1.1 Paysage villageois**

Boischatel est traversé d'est en ouest par l'avenue Royale. Cette artère, la «Route de la Nouvelle France» de grande valeur historique et touristique à l'échelle du Québec, constitue, le «*parcours-mère*» de la Côte-de-Beaupré. Elle donne accès au «noyau villageois» historique de Boischatel, pour lequel elle tient le rôle de rue principale. Une mixité d'usages (habitation, commerce de proximité, institution, hébergement touristique) se répartit sur ses côtés dans une

ambiance villageoise typique à grande valeur patrimoniale. Plusieurs bâtiments classés ou cités sont dénombrés le long de la rue.

Étant donné sa situation centrale, son importance historique et son caractère de proximité, l'avenue Royale demeure partie prenante de la stratégie de consolidation du pôle régional. Certains principes doivent cependant encadrer les interventions dans le noyau villageois pour préserver ses caractères patrimonial et villageois, notamment:

- Respecter l'intégrité du tracé de l'avenue Royale dans tous les nouveaux projets de développement et d'aménagement;
- Protéger et mettre en valeur le bâti, les sites et les monuments d'intérêt patrimonial existants reconnus par l'utilisation de la réglementation portant sur le PIIA (annexe 2);
- Préserver la cohérence du noyau villageois au moyen d'intégration harmonieuse notamment par l'utilisation de la réglementation portant sur le PIIA pour la modification et la construction d'un bâtiment;
- Prévoir l'aménagement d'espaces ou de places publics le long de l'avenue dans le respect des caractéristiques paysagères ;
- Préserver la qualité de l'environnement patrimonial de l'avenue Royale (enfouissement des fils aériens);
- Intégrer des lieux d'emplois à caractère de proximité (commerce de services à la population, agrotourisme, bureau professionnel, etc.) pour animer la rue et promouvoir l'achalandage.

Les mesures mises en place pour le centre villageois aideront à préserver son caractère identitaire et sa vitalité. La protection du bâti d'intérêt et de la typicité du tissu villageois s'appuiera sur la réglementation d'urbanisme dans laquelle, les principes et les critères pertinents touchant le parcellaire, l'aménagement de la parcelle, l'implantation du bâti, le bâti, les espaces publics, l'affichage et l'éclairage seront définis.

Un agrandissement vers l'est du *Programme particulier d'urbanisme (PPU)* existant le long de l'avenue Royale pourrait être envisagé pour rejoindre l'intersection de la côte de l'Église avec son noyau institutionnel de façon à intégrer la majorité du centre villageois dans la démarche de préservation, de consolidation et de revitalisation.

#### **6.5.1.2 Paysage rural agricole**

La préservation du caractère typique du milieu rural est le principal objectif à rencontrer pour le paysage rural agricole. À cet effet, les mesures suivantes sont mises en place pour assurer la préservation du caractère rural, d'origine agricole, et la protection du bâti patrimonial et des percées visuelles sur le fleuve, accessibles à partir de l'avenue Royale:

- Une affectation «Rurale» est appliquée entre l'arrière du cadastre bâti sud de l'avenue Royale et le haut du talus pour éviter l'occupation des champs agricoles par un bâti résidentiel banlieusard qui aurait pour effet de détruire le paysage rural du lieu ainsi que les panoramas visuels d'intérêt.

- Dans cette affectation, la construction de bâtiment principal de toute vocation est prohibée pour préserver les percées visuelles. La culture du sol (ex. culture maraîchère, jardinage, vigne,) sera autorisée pour préserver le faciès des parcelles agricoles. Le reboisement sera interdit sauf pour des alignements, mettant en valeur les percées visuelles, et la plantation arbustive;
- La réglementation d'urbanisme contiendra des mesures assurant la préservation du caractère culturel du lieu (parcellaire, aménagement, implantation et type de bâti, etc.) et de l'accessibilité visuelle vers le fleuve à partir de l'avenue Royale;
- Le patrimoine bâti reconnu d'intérêt (bâtiment principal et dépendance) doit faire l'objet d'une protection de ses caractéristiques architecturales distinctives.

### **6.5.1.3 Paysage rural forestier**

L'approche visant la sauvegarde des composantes du paysage rural forestier vise essentiellement à préserver le caractère forestier naturel tout en permettant des usages appropriés au milieu forestier et qui en assure la pérennité. Cet objectif se traduira par la nature des usages et des constructions qui seront autorisées par la réglementation, des mesures pour assurer leur intégration au milieu naturel, l'encadrement des activités d'abattage d'arbres et la préservation des milieux naturels sensibles comme les milieux humides et les rives.

### **6.5.1.4 Paysage à requalifier**

Cette qualification rend compte d'une déstructuration de l'espace urbanisé du boulevard Sainte-Anne entraînant une confusion dans la lecture et l'appréciation de l'organisation spatiale et des unités de paysage identitaires de la côte. Le chapitre précédent présentant la seconde orientation d'aménagement du plan d'urbanisme a précisé les intentions et les interventions souhaitées le long du boulevard.

Trois autres éléments méritent d'être soulignés en matière de consolidation et/ou de requalification d'espace.

- L'avenue Royale;
- Le site de l'ancienne briqueterie Citadelle;
- Une partie de l'escarpement entre le chemin des Mas et l'avenue Royale.

L'avenue Royale requiert de continuer les efforts de consolidation et de protection pour lesquels des objectifs et des principes d'intervention ont été identifiés dans le chapitre précédent portant sur le paysage villageois.

Le terrain de l'ancienne briqueterie, qui est associé par sa situation, au boulevard Sainte-Anne représente un enjeu distinctif par sa position. Ce terrain donne un caractère déstructuré au secteur ouest du territoire municipal qui détonne avec le reste du tissu urbanisé. Le développement résidentiel récent à la base du talus de l'ancienne briqueterie constitue un premier pas dans le réaménagement du secteur.

L'escarpement entre le chemin des Mas et l'avenue Royale présente des caractéristiques similaires à l'ancienne carrière de la briqueterie Citadelle par sa visibilité et la présence d'une ancienne carrière. Ce site est toutefois davantage soumis aux pressions du développements

résidentiels. La construction d'immeubles à haute densité d'occupation à proximité présente des enjeux d'intégration aux paysages et de respect de la capacité de support du réseau routier.

Le chapitre sur les affectations du sol identifie spécifiquement les deux derniers sites comme des " Aires de planification particulière ". Cette affectation souligne la volonté de Boischatel d'entreprendre une réflexion sur la vocation et l'aménagement de ces lieux pour assurer leur réhabilitation et leur intégration harmonieuse aux paysages. Pour ce faire, la municipalité pourra utiliser un programme particulier d'urbanisme ou tout autre règlement permettant d'avoir un regard qualitatif sur les projets. Les objectifs sont d'améliorer l'intégration des sites à la trame habitée de Boischatel, accroître sa contribution à la qualité de vie et à la vie sociale et économique de la communauté ainsi qu'améliorer la sécurité et l'esthétisme de l'entrée ouest de la municipalité. Cette réflexion se penchera notamment sur :

- Les vocations à privilégier en vertu des paramètres du lieu, notamment leur visibilité élevée, la géologie et les risques de mouvement de sol du site, les développements en périphérie, etc.;
- Les hypothèses d'utilisation les plus structurantes pour l'avenir de Boischatel, considérant l'importante superficie du lieu et la localisation stratégique;
- La sécurité et la fluidité du réseau routier, incluant les liens potentiels à développer avec les réseaux de transport contigus (ex. route 138, avenue Royale), les équipements régionaux et locaux limitrophes (ex. piste cyclable) et le reste de la trame habitée de Boischatel;
- Un apport harmonieux et distinctif au paysage de la Côte-de-Beaupré.

## 6.6 Accessibilité et mobilité sur le territoire habité

Cette quatrième orientation entend faciliter les accès multimodaux au territoire construit de Boischatel notamment entre les parties sud et nord. Les objectifs principaux sont de :

- Maintenir et développer un réseau routier sécuritaire et efficace;
- Favoriser, dans le périmètre d'urbanisation, une plus grande interconnexion du réseau de circulation routière, notamment entre le sud et le nord;
- Augmenter, à partir du pôle régional, les possibilités de déplacements actifs et collectifs;
- Assurer une accessibilité active au réseau des parcs et espaces verts par une interconnexion des milieux habités, des infrastructures récréatives et des espaces verts, notamment les parcs riverains du fleuve Saint-Laurent.

### 6.6.1 Infrastructure routière

La municipalité de Boischatel entend maintenir et développer ses infrastructures de transport routier pour favoriser et accompagner sa croissance future et durable. Les principales voies de circulation routière de Boischatel, d'envergure nationale (Route 138, boulevard Sainte-Anne) et régionale (route 360, avenue Royale), constituent ses deux portes d'entrée est-ouest. La route 138 est sous la responsabilité du MTQ avec qui la municipalité doit dialoguer pour faire valoir ses objectifs. Chacune de ces voies de circulation a un positionnement distinct pour Boischatel :

- Boulevard Sainte-Anne : route nationale reliant la région de Québec à la Côte Nord, camionnage et débit élevé de circulation, visibilité

élevée.

- Avenue Royale : route collectrice régionale, rue principale du noyau villageois, parcours-mère, artère patrimoniale à grande valeur historique reconnue, parcours touristique.

Ces deux artères sont complétées par un réseau de rues collectrices et locales qui dessert les quartiers résidentiels principalement situés au nord de l'avenue Royale.

L'orientation précédente concernant le boulevard Sainte-Anne a présenté plus en détail les attentes et les intentions pour ce dernier.

Le portrait du réseau de circulation et des infrastructures de transport peut être visualisé à l'annexe 10 du présent document.

#### 6.6.1.1 Amélioration et fluidité du réseau routier

En lien avec sa croissance résidentielle, la municipalité entend développer dans l'horizon du plan d'urbanisme et en collaboration avec L'Ange-Gardien, les liens routiers nord-sud et est-ouest, notamment pour accroître la connexion routière de son pôle régional avec la municipalité voisine :

Axe est-ouest : Le chemin des Mas sera prolongé vers l'est (environ 2 km) pour rejoindre la limite territoriale partagée avec la municipalité de L'Ange-Gardien de façon à améliorer la connexion de ses quartiers résidentiels est avec cette municipalité. Le développement résidentiel sera permis le long de ce nouvel axe routier et de nouvelles avenues résidentielles nord-sud pourront s'y connecter.

Axe nord-sud : Afin de désengorger les rues Notre-Dame et Bédard, d'autres connexions sont à prévoir entre le chemin des Mas et l'avenue Royale.

A long terme, le raccordement, vers le sud, du boulevard Trudelle sera créé avec les phases de développement à venir dans l'est de la municipalité.

Le réseau de rues locales desservant le développement du faubourg Ferrée au nord de la rivière sera finalisé pour donner accès au quartier résidentiel.

Finalement, la municipalité entend entamer la réfection de la cote de l'Église.

Avec la croissance résidentielle prévue au nord de l'avenue Royale, une congestion pourrait survenir sur cette avenue aux heures de pointe. L'identification et l'analyse des problématiques de transport générées par les développements résidentiels et de leurs impacts sur la circulation, en amont des projets, seront des moyens utilisés pour favoriser une meilleure intégration des flux de circulation. D'autres options (ex : connexion par le boulevard Sainte-Anne, voie de sortie par l'Ange-Gardien) pourront être envisagées pour améliorer les connexions routières et la fluidité de la circulation tout en protégeant l'intégrité du caractère de l'avenue Royale.

L'amélioration et la mise en valeur des portes d'entrée de Boischatel perceptibles à partir du réseau des artères régionales (138, 360) sont également une priorité de la municipalité.

### 6.6.1.2 Pont de l'île d'Orléans

Le projet d'un nouveau pont reliant l'île d'Orléans à la Côte-de-Beaupré constitue une préoccupation pour la municipalité considérant que son ancrage sur la côte pourrait se localiser sur son territoire. Boischatel souhaite que certains éléments essentiels pour son développement et pour l'intégration harmonieuse de l'infrastructure soient pris en compte dans les choix de localisation et d'aménagement, dont :

- Améliorer la convivialité du boulevard Sainte-Anne et en faire une artère de type boulevard urbain sont une priorité pour Boischatel;
- Faire en sorte que l'entrée de la municipalité par le boulevard Sainte-Anne soit distinctive et que les aménagements du pont (bretelles, structure d'approche, etc..) ne déprécient pas la qualité du milieu;
- Valoriser les équipements touristiques du secteur comme le Parc de la Chute-Montmorency;
- Préserver et mettre en valeur les panoramas visuels notamment sur le fleuve Saint-Laurent, l'île d'Orléans et le centre métropolitain de Québec;
- Maximiser les accès publics au fleuve Saint-Laurent et intégrer des aménagements récréatifs sur sa rive en conformité avec les objectifs de mise en valeur du fleuve de Boischatel;
- Favoriser une diminution du niveau sonore engendré par la circulation routière.

Par ailleurs, le document intitulé « Plan directeur e paysage : Diagnostic et vision –secteur A : Saint-Grégoire, chute Montmorency et entrée de l'île d'Orléans » publié par la CMQ en mai 2013 contient des recommandations similaires et complémentaires à celles de la municipalité.

## **6.6.2 Transport collectif**

En matière de transport collectif, Boischatel entend, à court terme, maintenir et améliorer la desserte de ses quartiers résidentiels existants et à venir par le réseau de transport en commun. Pour ce faire, Boischatel évaluera les potentiels de desserte afin d'offrir des solutions réalistes et adaptées aux besoins des citoyens dans un souci d'améliorer et d'étendre le service sur son territoire.

### **6.6.2.1 *Projet long terme en transport collectif***

À long terme, Boischatel examinera la possibilité de valoriser, pour les résidents de la Côte-de-Beaupré et de Charlevoix, sa situation de porte d'entrée du centre-ville de Québec. Dans cet esprit, les possibilités de développer une «gare intermodale» de transport collectif au pied du site de l'ancienne briqueterie, en lien avec les infrastructures routière et ferroviaire en place, seront explorées.

Partie prenante de l'aire de planification particulière proposée dans le secteur, le site prendrait une vocation multifonctionnelle inspirée de l'approche *Transit Oriented Development* (TOD) en accueillant un stationnement incitatif au transport collectif (lieu de commutation) et de façon

complémentaire, des services aux utilisateurs. Le RTC pourrait utiliser ce site comme terminus ou aire de transfert de même que les services de covoiturage.

L'examen des potentiels utilisera les critères préconisés par le SADD et d'autres variables qui demeurent à définir dont:

- Proximité d'un arrêt et d'un réseau de transport collectif en fonction des densités résidentielles, de services ou de lieux d'emplois;
- Site desservi ou pouvant l'être par des commerces de proximité;
- Lieu offrant une protection aux intempéries;
- Utilisation polyvalente du lieu possible;
- aménagement convivial et paysager;
- Établissement d'un réseau comportant des arrêts à tous les 500 à 600 mètres le long des principaux parcours.

### 6.6.3 Voies cyclable et pédestre

Une meilleure intégration des réseaux cyclable et pédestre sur le territoire de Boischatel est nécessaire pour assurer une pratique sécuritaire, accroître l'utilisation et contribuer à la promotion de ces modes de déplacement qui favorisent un mode de vie physiquement actif. Avec les développements résidentiels à venir au nord de l'avenue Royale, le déploiement des réseaux dans les quartiers, le réseautage des infrastructures de déplacement actif et la multiplication des accès sont parmi les outils d'aménagement en mesure de bonifier la desserte et de promouvoir leur utilisation.

À cette fin, en considérant les parcs et les espaces naturels ainsi que les projections de développement de la municipalité, Boischatel pourra entreprendre la réalisation d'un plan directeur des réseaux de déplacements actifs en lien avec les parcs et espaces naturels. Ce plan sera en mesure d'identifier les interventions et les priorités à envisager pour développer ces réseaux intégrés à la trame habitée de Boischatel, étroitement imbriqués avec les parcs et les espaces naturels.

Parmi les objectifs recherchés figurent la promotion du déplacement actif pour rejoindre le cœur villageois, les équipements récréatifs, les lieux d'emplois, les points de vue identifiés au tableau 11 et les attraits culturels. De façon générale, les critères suivants pourront être intégrés dans la réglementation d'urbanisme (ex, PIIA, PAE) pour analyser la recevabilité des développements :

- Des aménagements pour les piétons et cyclistes à partir de l'intérieur des quartiers permettent de rejoindre les rues collectrices, les arrêts d'autobus ainsi que les attraits naturels et culturels (ex. site patrimonial, parc riverain, rue principale, etc.).
- La trame d'occupation du sol des quartiers introduit une perméabilité entre les différents secteurs qui encourage les déplacements actifs en toute sécurité<sup>13</sup>. Un ratio maximal de distance pour l'accessibilité à un réseau pédestre ou cycliste (ex. 400-600

---

<sup>13</sup> Les trames de rue orthogonale et ilogramme (réf. SADD, 2013) facilitent les déplacements piétonniers en évitant notamment la formation d'impasse en bout de rue.

mètres) sera observé dans la planification pour orienter le design de conception des nouveaux quartiers.

- L'aménagement des voies de circulation routière considère la sécurité des différents usagers particulièrement près des équipements collectifs et dans les zones de services.

Des efforts seront portés par la municipalité pour rendre sécuritaires les espaces piétons sur le réseau routier à l'aide d'aménagements diligents sur les voies de circulation automobile (corridor distinct, traverse piétonne, marquage au sol, rétrécissement de la chaussée, etc.) et d'une signalisation appropriée.

## 6.7 Préserver le bien-être et la sécurité des personnes et des biens

Assurer le bien-être et sécurité de la population de Boischatel demeure une préoccupation et une priorité pour la municipalité. Cette orientation exprime ses intentions de travailler sur les facteurs qui sont susceptibles de nuire au bien-être des personnes, d'accroître les risques pour la santé et la sécurité ou de représenter une nuisance.

Les principaux objectifs recherchés avec cette orientation sont de:

- Réduire les impacts des activités susceptibles de nuire à la santé et au bien-être de la population;
- Réduire la vulnérabilité des milieux habités aux risques pour la sécurité des personnes et des biens;
- Diminuer les risques de dépréciation de la qualité de vie de la population.

À l'égard du bien-être et de la sécurité des personnes et des biens, les contraintes environnementales d'origine naturelle ou anthropique portent une grande responsabilité. Les contraintes naturelles réfèrent à un élément naturel comportant un risque et tandis que celles anthropiques désignent des immeubles, des ouvrages ou des activités humaines qui introduisent des irritants sur la santé et la sécurité de la population.

### 6.7.1 Contraintes naturelles

Boischatel compte des contraintes naturelles importantes dont:

- des zones de mouvement de terrain
  - des zones karstiques;
  - des zones à risque de glissement de terrain;
- des pentes fortes de plus de 30 %;
- des zones inondables

Les zones inondables du fleuve Saint-Laurent sont désignées par les cotes de crue de 20 (5,02m) et 100 ans (5,20m). Pour les rivières Montmorency et Ferrée, la détermination des zones inondables demeure à faire pour circonscrire les risques à leur égard.

La réglementation d'urbanisme identifiera les mesures encadrant les usages, les activités et les aménagements en contact avec ces éléments naturels pour assurer la sécurité du public. Le plan

du *Cadre de planification territoriale et des affectations du sol*, partie intégrante du plan d'urbanisme, localise la plupart de ces contraintes.

### 6.7.2 Contraintes anthropiques

Outre les terrains contaminés connus répertoriés (réf partie 1 du plan d'urbanisme), la pollution sonore produite par la circulation motorisée du boulevard Sainte-Anne et les sablières dans le secteur des Trois-Saults sont des contraintes anthropiques entraînant des répercussions négatives sur la qualité de vie de la population de Boischatel. La ligne de transport d'énergie électrique située à la limite est du territoire introduit également une contrainte. Les mesures de saine cohabitation des usages agricoles et non agricoles en zone agricole impliquent également un cadre normatif à l'exercice des usages pour limiter les impacts sur la communauté et assurer un bon voisinage.

Les isophones<sup>14</sup> de bruit routier à Boischatel, sans considérer la résistance à la transmission du bruit qui peut être causée par le talus d'escarpement du coteau et les bâtiments, varient entre 55 m à 245 m de distance du boulevard.

La réglementation d'urbanisme introduira des mesures pour préserver la sécurité et la qualité de vie de la population dans les aires affectées correspondantes et pour réduire son exposition à des risques pour la santé. Certains usages considérés sensibles (ex. résidentiel, institutionnel, récréatif) seront encadrés voire limités dans ces zones particulièrement dans le couloir des «isophones» du boulevard Sainte-Anne. Par ailleurs, un caractère de réciprocité dans l'application des normes sera introduit dans certains cas pour empêcher le rapprochement d'usages incompatibles avec les sources de contraintes anthropiques.

### 6.7.3 Bassins versants des prises d'eau potable (Ferrée et Montmorency)

Deux prises d'eau potable importantes sont répertoriées à Boischatel :

1. Une de la Ville de Québec installée sur la rivière Montmorency; et,
2. Une seconde de la municipalité de Boischatel placée en amont de l'ouvrage de retenue de la rivière Ferrée.

Chacune des prises d'eau comprend un bassin versant respectif. Ce bassin versant doit être protégé pour préserver en quantité suffisante et en qualité la source d'alimentation en eau. Le bassin versant de la prise d'eau de la Ville de Québec sur la rivière Montmorency couvre une petite fraction du territoire forestier non constructible au nord-ouest de Boischatel. Cette situation entraîne peu de conséquences sur le développement de Boischatel.

Celui de la rivière Ferrée de la municipalité de Boischatel couvre la presque totalité de la réserve d'urbanisation ainsi qu'une fraction de la limite nord-est de l'aire d'urbanisation prioritaire dans le développement du faubourg Ferré. L'application des dispositions visant à limiter les interventions humaines dans les bassins versants des prises d'eau potable entraîne des effets importants pour l'urbanisation des secteurs concernés. Néanmoins, afin de clarifier les terrains qui seront éventuellement concernés par ces dispositions, Boischatel entend préciser, au moyen

---

<sup>14</sup> Bande de terrain déterminée en bordure des voies de circulation, appelée isophone, dont la largeur varie en fonction de l'intensité du niveau sonore au-dessus de 55 dBA Leq (24h).

d'une étude réalisée par un professionnel compétent en la matière, dans le cadre de sa réglementation d'urbanisme, la limite des bassins versants des prises d'eau potable.

## 7 Cadre de planification territoriale

La planification territoriale de Boischatel s'établit dans un contexte régional et métropolitain. La croissance démographique et urbaine de Boischatel provient essentiellement de sa position géographique stratégique, de la qualité de vie attractive pour les familles et de sa gestion responsable des capacités d'accueil et de développement.

Les engagements gouvernementaux, métropolitains, régionaux et locaux envers le développement durable viennent encadrer, par concordance, le positionnement et les directions à suivre pour le développement de Boischatel. Dorénavant, le développement et l'aménagement du territoire doivent se conjuguer harmonieusement avec les nouveaux paradigmes environnementaux, urbanistiques et sociaux recherchés.

La cadre de planification territoriale comprend les constituantes de concordance spécifiquement identifiées dans le SADD entourant l'urbanisation ainsi que les aires d'affectation du sol déterminant les vocations d'utilisation du territoire. Ces composantes de planification territoriale sont détaillées dans les paragraphes qui suivent.

### 7.1 Périmètre d'urbanisation régional

Le périmètre d'urbanisation régional englobe les zones urbanisées, qui incluent les développements urbains projetés, et une réserve d'urbanisation vouée à des développements futurs. Sa superficie totale est de 695 hectares.

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

1. L'aire prioritaire d'urbanisation d'une superficie de 587,5 hectares, qui inclut les quartiers bâtis existants ou projetés, est vouée en priorité au développement urbain de la municipalité; et,
2. La réserve d'urbanisation qui occupe 107,6 hectares qui est dédiée à une urbanisation ultérieure sous certaines conditions.

Le périmètre d'urbanisation comprend également un Pôle régional, un lieu d'emploi et l'aire d'influence de l'axe structurant du boulevard Sainte-Anne. Ces éléments sont présentés plus en détail ci-dessous. Le reste du cadre territorial municipal est situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.

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

- Le plan et les règlements d'urbanisme de la municipalité sont conformes aux dispositions du Schéma d'aménagement;
- L'agrandissement permet de répondre aux orientations et objectifs du Schéma d'aménagement;
- Le calcul de la croissance résidentielle est basé sur des perspectives de croissance établies 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;

- L'agrandissement à des fins résidentielles du périmètre d'urbanisation régional devra utiliser, dans le calcul des projections, un ratio équilibré « potentiel de logements par ménage » de 1 logement par ménage (1 log/ménage). La municipalité devra justifier, à partir des orientations du Schéma d'aménagement et des stratégies du Plan métropolitain, le nombre d'hectares supplémentaires souhaités qui accroît la valeur de ce ratio. Toutefois, en aucun cas, ce dernier ne pourra être supérieur à deux logements par ménage (2 logs/ménage);
- 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;
- 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.

### 7.1.1 Aire prioritaire d'urbanisation

L'aire prioritaire d'urbanisation correspond à la plus grande partie du périmètre d'urbanisation régional. Elle regroupe les terrains bâtis et ceux qui serviront au développement urbain de Boischatel dans l'horizon de réalisation du plan d'urbanisme. Un potentiel de développement d'environ 1400 logements est estimé possible dans cette aire (SADD, 2013). L'aménagement des infrastructures publiques et des voies de circulation, la construction résidentielle et les services à la collectivité prendront place en priorité dans cette aire. Tout nouveau projet résidentiel prévu dans cette aire devra être raccordé aux services d'aqueduc et d'égout sanitaire.

#### 7.1.1.1 Pôle régional

Le pôle régional couvre une superficie de 256,5 ha comprise entre le terrain de golf Royal Québec et le fleuve Saint-Laurent, incluant le cœur villageois le long de l'avenue Royale, mais excluant la zone agricole protégée. Il constitue l'aire urbanisée centrale de Boischatel où se concentre la plus grande densité d'occupation du sol. Ce secteur regroupe une diversité de fonctions urbaines le long de l'avenue Royale et du boulevard Sainte-Anne en plus de contenir les quartiers résidentiels centraux de Boischatel. C'est le lieu privilégié pour l'implantation des équipements à caractère régional.

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

- Favoriser l'intégration des lieux d'emploi en fonction de leur classification et de la clientèle (accessibilité et sécurité), afin de contribuer au rayonnement régional du pôle.
- Améliorer le cadre bâti des principaux axes routiers :
  - Avenue Royale : en assurant la mise en valeur du patrimoine architectural;

- Route 138 : en créant un axe commercial et de service à l'architecture distinctive, qui mise sur la présence du fleuve.
- Protéger les points de vue exceptionnels sur le fleuve et l'île d'Orléans.
- Assurer un lien cyclable et piétonnier entre le nord et le sud de la route 138.
- Créer un lien routier intermunicipal (chemin des Mas) misant sur la mixité des fonctions et une densification du bâti.
- Améliorer la connectivité entre le pôle et le périmètre d'urbanisation (portion nord) par un réseau de transport efficace (routier, collectif et actif).
- Aménager certaines portions de la route 138 en boulevard urbain.
- Aménager des accès publics à la rivière Montmorency, au fleuve et aux points de vue et les interconnecter par le réseau cyclable et pédestre.

### Consolidation de l'urbanisation

«La MRC mise sur la consolidation des milieux urbanisés en fonction de la structure établie par le Schéma d'aménagement» (SADD, 2013). Pour Boischatel, la stratégie de consolidation de l'urbanisation vise les terrains compris l'intérieur de l'aire prioritaire d'urbanisation notamment dans l'axe structurant et le pôle régional. Cette stratégie mise également sur la rentabilisation des infrastructures publiques et l'optimisation de la desserte en transport en commun.

Les nouveaux projets de développement urbain devront respecter minimalement les ratios de densité résidentielle édictés dans le plan d'urbanisme afin d'aider à la consolidation urbaine. Ces ratios sont présentés dans le chapitre portant sur les densités d'occupation du sol. D'autres mesures, qui seront intégrées dans la réglementation d'urbanisme, encadreront l'émission des permis et le développement des réseaux d'infrastructures.

#### **7.1.1.2 Aire d'influence de l'axe structurant (corridor 138)**

À Boischatel, l'aire d'influence de l'axe structurant de la route 138 englobe les terrains contigus au boulevard Sainte-Anne en grande partie jusqu'au fleuve sauf pour son extrémité sud-est. La voie ferrée et la Route verte sont incluses dans l'aire d'influence. La superficie de l'aire d'influence est de 57,8 hectares.

Malgré la prédominance commerciale accordée à cette aire, des usages résidentiels (hébergement commercial et résidence pour aînés) demeurent au centre-ouest de l'aire d'influence, sur le côté sud du boulevard, ainsi que sur son côté nord, le long de la rue Dugal contiguë. La vocation commerciale dominante de l'aire d'influence s'applique seulement aux terrains immédiatement contigus au boulevard, situés du côté du fleuve.

En accord avec la réalisation à long terme d'un boulevard urbain et avec la nature mixte de l'axe structurant à Boischatel, les objectifs d'aménagement viseront à créer un milieu de vie de plus grande qualité comprenant:

- une mixité intégrée des usages (résidentiel, commercial, etc.);
- une trame urbaine dense visant un minimum de 16 logs/ha pour les nouveaux développements;

- une intégration harmonieuse du lieu d'emploi correspondant aux emplacements commerciaux;
- des infrastructures et un bâti adaptés à un milieu «habité» notamment des accès publics au fleuve, des parcs et espaces verts et des traverses piétonnières.

Le développement cohérent des réseaux routier et ferroviaire ainsi que leur efficacité sont recherchés tout en accordant une attention à l'aménagement des terrains, aux usages autorisés, à l'affichage et aux accès aux propriétés à partir de la route 138.

La réglementation d'urbanisme définira en détail le cadre normatif à respecter notamment l'obligation d'intégrer un règlement sur le PIIA pour encadrer les interventions dans l'aire d'influence du corridor de l'axe structurant.

### 7.1.2 Réserve d'urbanisation

Le périmètre d'urbanisation régional comprend, avec la réserve d'urbanisation, un bloc de terrains en mesure de répondre dans le futur à une fluctuation de la demande ou à des besoins d'ajustement résultat des contextes changeants. La limite de cette réserve a été établie en fonction des besoins de croissance escomptés pour les 10 prochaines années. Un potentiel de plus de 500 logements est actuellement estimé (SADD, 2013) dans le secteur du boulevard Trudelle.

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

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

#### Conditions de permutation ou d'interversion

Le SADD définit les conditions de développement des terrains situés dans la réserve d'urbanisation avec les procédures à suivre:

- L'intégration d'une réserve d'urbanisation régionale ou d'une partie à l'aire prioritaire d'urbanisation par la levée de la restriction relative à son développement.

Lorsqu'une municipalité a comblé la majorité des espaces vacants constructibles situés dans les secteurs prioritaires d'urbanisation, celle-ci peut entreprendre, pour un horizon de planification de 10 ans, une réévaluation de ses besoins en matière d'urbanisation afin d'intégrer, en partie ou en totalité, des réserves d'urbanisation régionales aux secteurs prioritaires d'urbanisation. La MRC autorisera la levée de la restriction relative au développement à la suite d'une justification et sous certaines conditions.

- L'interversion de terrains entre l'aire prioritaire d'urbanisation et la réserve d'urbanisation.

Cette situation peut trouver différentes origines, dont :

- ✓ La réserve d'urbanisation régionale a évolué dans le temps entraînant la nécessité de revoir sa délimitation et celle de l'aire prioritaire d'urbanisation.

- ✓ Un ajustement de l'aire prioritaire et de la réserve d'urbanisation régionale est requis étant donné que des facteurs environnementaux, financiers ou contextuels ont modifié le caractère développable de l'espace déterminé comme propice au développement.

## 7.2 Développement hors périmètre d'urbanisation

Les développements résidentiels hors du périmètre d'urbanisation, dans les affectations récréoforestière ou villégiature, ne seront pas autorisés hormis pour un développement marginal et ponctuel ou pour les projets d'ensemble. Certaines conditions strictes encadrent ces possibilités, dont :

- Dans l'affectation récréoforestière, la construction de nouvelles habitations sera permise uniquement en front d'une rue existante. Aucune ouverture de nouvelle rue ne sera autorisée. La densité résidentielle moyenne nette maximale est donnée dans le tableau portant sur la densité d'occupation du sol.
- Dans l'affectation Villégiature, une zone prioritaire de développement de la villégiature est identifiée dans le secteur des Trois-Saults. Dans cette zone, il sera possible d'ouvrir de nouvelles rues et les résidences unifamiliales seront autorisées. La densité résidentielle moyenne maximale est de 2 logements à l'hectare. La réglementation d'urbanisme devra prévoir des dispositions permettant d'intégrer le nouveau développement aux caractéristiques naturelles du site. Conformément au SADD, la superficie de l'ensemble des zones prioritaires de développement de la villégiature ne peut dépasser 75 hectares par période de 5 ans. (R 2020-1093)

### État de l'occupation de l'affectation Villégiature au 1<sup>er</sup> février 2020.

Secteurs	Superficie (m <sup>2</sup> )	Taux d'occupation
Villégiature existante	171 680	84%
Zone prioritaire d'aménagement de la villégiature	321 385	0%

- Dans l'affectation *Récréation intensive de type 1*, le développement sera permis aux conditions prévues uniquement pour la conversion d'un espace récréatif à une fin résidentielle telles que décrites dans le chapitre traitant des espaces récréatifs.

Ces développements ne pourront pas être desservis par l'aqueduc ni par les réseaux pluvial et sanitaire de la municipalité sauf en cas de manque d'eau, de problème de salubrité ou pour réaliser un projet de lotissement de conservation ou un développement autorisé dans l'affectation Récréation intensive type 1.

### Projet d'ensemble hors périmètre d'urbanisation

Tout projet d'ensemble ou intégré de développement résidentiel de plus de 5 logements situé hors du périmètre d'urbanisation sera assujéti au dépôt d'un plan d'ensemble qui reprend les objectifs et les principes d'un lotissement durable. Lorsque ces projets sont raccordés à un réseau d'aqueduc et/ou 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*

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

#### *Critères d'aménagement*

- Les milieux sensibles et à forte valeur écologique sont retirés de l'espace à subdiviser. L'espace non subdivisé peut être transformé en parcs, espaces publics, sentiers ou simplement laissé à l'état naturel.
- Les principes de la gestion durable des eaux de pluie sont utilisés.
- Au moins 50 % des milieux naturels d'un site sont préservés et valorisés.
- Les objectifs et critères d'intervention dans les paysages ruraux forestiers sont respectés.

### **7.3 Affectations du sol**

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

Parmi les aires d'affectation du sol, certaines se localisent à l'intérieur du périmètre d'urbanisation régional d'autres sont situés hors des limites de ce dernier. Le tableau suivant présente les affectations du sol selon leur type et la nature des usages qu'elles permettent.

#### **7.3.1 Règles d'interprétation des limites d'aire d'affectation**

Les délimitations des aires d'affectation apparaissant au plan intitulé « Cadre de planification territoriale et aires d'affectations » de l'annexe 1 correspondent généralement aux limites suivantes :

- les limites municipales;
- les lignes de lot ou leur prolongement;
- l'axe central ou le prolongement de l'axe central d'une emprise d'une voie publique existante ou projetée;
- l'axe central ou la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau;

- l'axe central ou la limite d'une emprise ou le prolongement d'une ligne de transport d'énergie;
- les limites naturelles d'un élément topographique tel que ravin, colline, rive, etc.;
- les limites d'un bassin versant.

Lorsqu'elles ne correspondent pas à l'une ou l'autre des limites précitées, la délimitation des aires d'affectation peut également correspondre à une bande tampon, précisée par une disposition du règlement de zonage ou identifiée sur la carte. Une affectation de type « Public » ou « Utilité publique » peut être agrandie à même une autre affectation aux fins de permettre un usage autorisé existant.

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

**Tableau 15 : Affectations du sol**

Types	Nature	PUR	Hors PUR
<b>Résidentiel basse densité (R1)</b>	Habitation d'une densité minimale moyenne de 12 logements à l'hectare pour les nouveaux développements	X	
<b>Résidentiel densité moyenne à élevée (R2)</b>	Habitation d'une densité minimale moyenne de 16 logements à l'hectare pour les nouveaux développements	X	
<b>Commercial (CO)</b>	Établissement commercial et service de desserte locale ou régionale, commerce lourd avec entreposage, industrie artisanale	X	
<b>Mixte (MI)</b>	Mélange habitation/commerce et service de proximité	X	
<b>Public (PU)</b>	Service et équipement public/communautaire (centre sportif)/institutionnel, parc aménagé/espace vert	X	
<b>Récréation extensive (RC)</b>	Espace voué à des activités plein air sans équipement lourd et sans modification majeure des milieux naturels tels que la randonnée pédestre, le ski de randonnée, la raquette, le vélo de promenade, l'interprétation de la nature, l'observation panoramique, le camping rustique, le pique-nique	X	X
<b>Récréation intensive 1 (RC1)</b>	Espace sportif ou récréatif supportant un volume d'utilisation soutenu ou élevé où l'aspect naturel ou initial du terrain est considérablement modifié permettant également certains usages résidentiels		X
<b>Récréation intensive 2 (RC2)</b>	Espace récréatif voué à la mise en valeur intensive d'attrait patrimoniaux et naturels, à la randonnée, à l'observation et à des activités sportives ou ludiques, mais excluant des usages		X

	résidentiels		
<b>Villégiature (VI)</b>	Résidence unifamiliale en milieu naturel, très basse densité		X
<b>Utilité publique (UP)</b>	Infrastructure ou équipement de service public incluant le transport	X	X
<b>Planification particulière (PP)</b>	Aire de requalification urbaine avec des vocations et aménagements à préciser	X	
<b>Agricole (A)</b>	Agriculture de type dynamique avec ou sans élevage, Acériculture, Agrotourisme, Agroalimentaire		X
<b>Rural (Ru)</b>	Espace voué à l'agriculture sans élevage et sans impacts négatifs sur les milieux habités dans l'objectif de protéger les percées visuelles et les paysages agricoles typiques de la Côte-de-Beaupré	X	
<b>Récréo-Forestier (RF1)</b>	Exploitation et aménagement forestier, récréation plein air		X
<b>Récréo-Forestier (RF2)</b>	Extraction, exploitation forestière		X
<b>Conservation (Cn))</b>	Protection de l'intégrité des habitats naturels et de la biodiversité	X	X
<b>Conservation parc (Cp)</b>	Protection des habitats naturels et récréation extensive	X	X

## 7.4 Densité d'occupation du sol

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

Pour les occupations résidentielles, le critère de densité généralement utilisé est le nombre de logements à l'hectare (log/ha). Pour la vocation commerciale, la densité d'occupation du terrain utilise l'empreinte au sol du bâtiment<sup>15</sup> exprimé en mètre carré (m<sup>2</sup>) ou la superficie maximale des bâtiments. Le tableau suivant présente les densités minimales d'occupation du sol que les projets de développement doivent rencontrer.

**Tableau 16 : Densité d'occupation du sol**

<b>Cadre de planification</b>	<b>Affectation</b>	<b>Densité moyenne nette</b>
<b>PUR</b> <sup>(2)</sup>	Pôle régional	Résidentiel densité moyenne à élevée 16 logs/ha
	Hors pôle régional	Résidentiel basse densité 12 logs/ha
Réserve d'urbanisation	Résidentiel basse densité	12 logs/ha
Axe structurant	Résidentiel densité moyenne à élevée	16 logs/ha
Lieu d'emploi	Commerce	10 000 m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup>

<sup>15</sup> Dans la réglementation d'urbanisme, la densité d'occupation d'un terrain peut s'exprimer notamment par la proportion du terrain pouvant être occupé par une construction ou un usage (proportion d'occupation du sol, POS) ou le rapport entre la superficie du terrain et celle du bâtiment au sol (coefficient d'occupation du sol, COS).

Cadre de planification	Affectation	Densité moyenne nette
<b>Hors PUR</b>	Villégiature <ul style="list-style-type: none"> <li>- développement ponctuel</li> <li>- projet d'ensemble préservant 50% et plus de milieux naturels (1 ou 2 services)</li> <li>- projet d'ensemble préservant 80% et plus de milieux naturels (deux services)</li> </ul>	2 logs/ha (maximale) 10 logs/ha (maximale) 15 logs/ha (maximale)
	Récréation intensive 1 <ul style="list-style-type: none"> <li>- projet d'ensemble préservant 25% et plus des milieux naturels</li> </ul>	Maximum 50 logs/ha, minimum de 10 logs/ha <sup>(3)</sup>

Note 1 : Superficie maximale des bâtiments, la réglementation d'urbanisme peut prévoir une plus grande superficie si le contexte le justifie.

Note 2 : PUR : Périmètre d'urbanisation régional

Note 3 : Le calcul de la densité considère uniquement le terrain viabilisé.

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

#### 7.4.1 Compatibilité des usages

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

La présentation des usages utilisés dans le tableau de compatibilité des usages par affectation est intégrée à l'annexe 5 du présent document.

# Compatibilité des usages par aire d'affectation

ion préliminaire

Cadre de planification/Aire d'affectation du sol		Groupes d'usages/activités																							
		Habitation	Commerce				Récréation			Communautaire			Industrie			Agriculture				Forêt		Utilité publique		Conser.	
			Local	Régional	Admini./service	Avec nuisance	Intensive	Plein-air	Chasse/piégeage	Services	Admin. Pub.	Parc	Artisan	Faible impact	Impact majeur	Extraction	Avec élevage	Sans élevage	Acéricult.	Agrotou.	Exploit. forestière	Aménagement	Réseaux	Équipe. majeur	
Périmètre urbanisation (PUR)	Réserve d'urbanisation	R4	I	I	I	I	I	C	I	I	I	C	I	I	I	I	I	R7	I	I	R7 et 12	C	I	C	
	Aires d'affectation																								
	Résidentiel basse densité	P	R8	I	R9	I	R2	C	I	R13	R13	C	R7	I	I	I	I	I	R7	I	I	C	I	C	
	Résidentiel densité moy/élevée	P	R8	R7	R9	I	R2	C	I	R13	C	C	R7	I	I	I	I	R7	R7	R7	I	I	C	I	C
	Commercial	I	P	P	P	R7	C	C	I	C	C	C	R7	R7	I	I	I	I	I	I	I	I	C	I	C
	Mixte	R1	R1	R7	R1	I	I	C	I	C	C	C	R7	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C	I	C
	Public	R6	R10	R7	R10	I	C	C	I	P	C	C	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C	I	C
	Récréation extensive	I	I	I	I	I	I	P	I	R10	I	C	I	I	I	I	I	I	C	C	I	I	C	I	C
	Récréation intensive (type 2)	I	R10	R10	R10	I	P	C	I	R10	I	C	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C	I	C
	Conservation parc	I	I	I	I	I	R12	R12	I	I	I	P	I	I	I	I	I	I	R12	I	I	I	R12	I	P
	Conservation	I	I	I	I	I	I	R12	I	I	I	C	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P
	Rural	I	I	I	I	I	I	R12	I	I	I	C	I	I	I	I	I	R7	I	R7	I	I	I	I	C
Planification particulière	R3	R3	R3	R3	I	R3	C	I	I	I	C	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	R3	I	C	
Utilité publique	I	I	I	I	I	I	R14	I	I	C	R14	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	P	R7	C	
Hors périmètre d'urbanisation	Récréoforestier 1	I	I	I	R10 et R4	R11	I	C	C	I	I	C	R11	R11	I	I	I	R15	C	C	C	P	C	C	C
	Récréoforestier 2	I	I	I	I	R11	I	C	I	I	I	C	I	I	I	R17	I	I	I	I	I	I	C	I	C
	Récréation intensive (type 1)	R2	R10	R10	R10	I	P	C	I	R10	I	C	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C	I	C
	Récréation intensive (type 2)	I	R10	R10	R10	I	P	C	I	R10	I	C	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C	I	C
	Récréation extensive	I	I	I	I	I	I	P	I	I	I	C	I	I	I	I	I	I	I	I	I	R7 et 12	I	C	
	Conservation	I	I	I	I	I	I	R12	I	I	I	C	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	R7 et 12	I	P
	Conservation parc	I	I	I	I	I	I	R12	I	I	I	C	I	I	I	I	I	R12	I	I	I	I	R7 et 12	I	P
	Agricole	R5	I	I	I	I	I	R5	I	I	I	R5	I	I	I	I	P	P	P	C	C	C	R5	R5	R5
	Villégiature	P	I	I	I	I	I	C	I	I	I	C	I	I	I	I	I	I	C	I	I	I	R7 et 12	I	C
	Public	I	R10 et R4	I	R10 et R4	I	C	C	I	I	I	C	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	R7 et 12	I	C
Utilité publique	I	I	I	I	I	I	R14	I	I	I	R14	I	I	I	I	I	I	I	I	I	I	C	R18	C	
<b>Note</b>		<b>Note</b>																							
1- Habitation intégrée à des usages commerciaux et usages commerciaux intégrés à des usages résidentiels en prévoyant des mesures d'harmonisation assurant la quiétude des espaces résidentiels		10- Activités commerciales ou de service associées directement à la vocation principale dominante																							
2- Dans le cadre de changement de vocation ou d'une Intégration dans un plan d'ensemble mais l'habitation unifamiliale ou bifamiliale isolée ne doit jamais être dominante		11- Activités commerciales en lien avec une activité de première transformation des ressources minérales , forestières ou agricoles selon le cas																							
3- Seulement si l'usage est intégré dans un plan de requalification de l'ensemble du site		12- L'activité doit minimiser les impacts sur les milieux naturels voire améliorer leur état de santé et se dérouler sur un espace restreint																							
4- Usage autorisé uniquement sur un terrain contigu à une rue publique ou privée existante au 17 janvier 2014		13- Service avec une implantation qui préserve ou rehausse le caractère urbain du secteur																							
5- En conformité avec les dispositions de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et du SADD de la MRC de la Côte-de-Beaupré selon le principe de moindre impact sur les activités agricoles		14- Seulement si le type d'infrastructure le permet																							
6- Usage résidentiel associé à un service public seulement (ex. refuge pour femme)		15- Aucun déboisement autorisé pour la culture du sol																							
7- Prévoir dans tous les cas des mesures d'atténuation et d'intégration harmonieuse avec le voisinage		16- Habitation unifamiliale vouée à un usage saisonnier																							
8- Commerce desservant la population locale sans entreposage extérieur		17- Uniquement une carrière ou sablière existante au 17 janvier 2014																							
9- Entreprise de service professionnel ou technique en tant qu'usage complémentaire à l'usage résidentiel principal sans entreposage ni effet sur le voisinage		18 - À l'exclusion des usages et équipement liés au traitement des matières résiduelles																							
		<p style="text-align: center;"><b>Critères de densité minimale:</b></p> <p style="text-align: center;">Périmètre d'urbanisation: 12 logs/ha</p> <p style="text-align: center;">Pôle régional: 16 logs/ha</p> <p style="text-align: center;">Axe structurant: 16 logs/ha</p>																							
		<p><b>Légende des codes</b></p> <p>P : Prioritaire</p> <p>I : Incompatible</p> <p>C: Compatible</p> <p>Rx: Remarque et condition</p>																							
		 <b>Municipalité de Boischatel</b> <b>Plan d'urbanisme révisé</b> <b>Règlement n° 2014-974</b> En vigueur le _____																							
		<b>Amendement</b>																							

## **ANNEXE 1 Cadre de planification territoriale et des aires d'affectations du sol**

## ANNEXE 2 Inventaire du patrimoine bâti de Boischatel

No de fiche	Adresse	Identification	État physique	Valeur patrimoniale
1	5019, avenue Royale	Maison	bon	moyenne
2	5025, avenue Royale	Maison	excellent	forte
3	5049, avenue Royale	Maison	bon	moyenne
4	Parc de la chute Montmorency	Maison	mauvais	exceptionnelle
5	5391, avenue Royale	Maison	bon	moyenne
6	5397, avenue Royale	Maison	bon	moyenne
7	5415, avenue Royale	Maison	bon	forte
8	5415, avenue Royale	Hangar	bon	moyenne
9	5421, avenue Royale	Maison	bon	moyenne
10	5421, avenue Royale	Remise	faible	moyenne
11	5711, avenue Royale	Hangar	bon	forte
12	5553, avenue Royale	Maison	bon	moyenne
13	5703, avenue Royale	Maison	excellent	forte
14	5711, avenue Royale	Maison	excellent	exceptionnelle
15	5715, avenue Royale	Maison	bon	moyenne
16	5733, avenue Royale	Maison	excellent	forte
17	5829, avenue Royale	Maison	moyen	forte
18	5328, avenue Royale	Maison	bon	forte
19	5340, avenue Royale	Maison	bon	moyenne
20	5352, avenue Royale	Maison	bon	moyenne
21	5580, avenue Royale	Maison	excellent	exceptionnelle
22	5580, avenue Royale	Fournil	bon	supérieure
23	5580, avenue Royale	Remise	moyen	supérieure
24	5580, avenue Royale	Grange-étable	faible	supérieure
25	5580, avenue Royale	Croix de chemin	excellent	exceptionnelle
27	5056, avenue Royale	Maison	excellent	supérieure
28	5032, avenue Royale	Maison	bon	moyenne
29	5038, avenue Royale	Maison	bon	forte
30	5022, avenue Royale	Maison	moyen	moyenne
31	5048, avenue Royale	Maison	bon	moyenne
32	171, des Grenadiers	Maison	excellent	exceptionnelle
33	101, de la Garnison	Hangar	moyen	supérieure
35	5120, avenue Royale	Maison	bon	forte
36	258, rue du Bataillon	Maison	excellent	exceptionnelle
37	5250, avenue Royale	Maison	excellent	supérieure
38	5256, avenue Royale	Maison	excellent	supérieure
39	5268, avenue Royale	Maison	bon	supérieure
40	5282, avenue Royale	Maison	bon	moyenne
41	5292, avenue Royale	Maison	excellent	moyenne
42	5385, avenue Royale	Maison	bon	forte
43	5379, avenue Royale	Maison	bon	moyenne
44	5361, avenue Royale	Maison	excellent	exceptionnelle
45	5295, avenue Royale	Maison	bon	moyenne
47	5271, avenue Royale	Maison	bon	moyenne
48	5265, avenue Royale	Maison	bon	forte
49	5253, avenue Royale	Maison	bon	forte
50	5241, avenue Royale	Maison	bon	forte
51	5229, avenue Royale	Maison	bon	faible
52	5181, avenue Royale	Maison	excellent	moyenne

Version adoptée

53	5175, avenue Royale	Maison	bon	moyenne
54	5139, avenue Royale	Maison	bon	faible
55	5103, avenue Royale	Maison	excellent	supérieure
114	5283, avenue Royale	Maison	bon	forte
492	5190, avenue Royale	Maison	excellent	moyenne
493	5217, avenue Royale	Maison	excellent	supérieure
494	5310, avenue Royale	Maison	excellent	forte
495	5433, avenue Royale	Maison	bon	moyenne
496	5835, avenue Royale	Maison	bon	moyenne
511	65, rue Bédard	Hôtel du golf	excellent	supérieure
512	5142, avenue Royale	Maison	excellent	supérieure
514	505, côte de l'Église	Maison	bon	forte
515	5405, rue Dugal	Maison	excellent	forte
516	5312, avenue Royale	Maison	bon	moyenne
517	5298, avenue Royale	Maison	excellent	forte
518	5452, avenue Royale	Maison	excellent	supérieure
519	5584, avenue Royale	Grange-étable	moyen	faible
520	5490, avenue Royale	Maison	excellent	exceptionnelle
--	501, côte de l'Église	Maison	bon	forte
--	502, côte de l'Église	Maison	bon	moyenne

Source : Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de la Côte-de-Beaupré, Annexe 6, 2014. Mis à jour en 2014 par la municipalité de Boischatel.

### Répertoire des bâtiments et sites protégés par la Loi sur le patrimoine culturel

Immeuble	Adresse	Catégorie	Statut	Autorité
Maison Jacob	5361, avenue Royale	Immeuble patrimonial	Classement	MCC
Manoir de Charleville	5580, avenue Royale	Immeuble patrimonial	Classement	MCC
Site patrimonial de la Chute-Montmorency		Site patrimonial	Classement	MCC
Maison de Claude-Gilbert et Claire-Gagnon	5056, avenue Royale	Immeuble patrimonial	Citation	Municipalité
Maison Bourbeau	258, du Bataillon	Immeuble patrimonial	Citation	Municipalité
Maison Vézina	171, des Grenadiers	Immeuble patrimonial	Citation	Municipalité
Maison Léondinas-Vézina	5490, avenue Royale	Immeuble patrimonial	Citation	Municipalité

Source : Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de la Côte-de-Beaupré, Annexe 7, 2014

## ANNEXE 3 Bassin visuel structurant

### Unité de paysage géomorphologique d'intérêt métropolitain et régional à Boischatel

N° d'identification	Toponyme	Niveau d'intérêt
E-04-05	Escarpelements et battures des chutes Montmorency	Métropolitain
F-02-01	Coteau de L'Ange-Gardien	Régional
F-02-02	Terrasses de Sainte-Thérèse-de-Lisieux et Courville	Régional
H-05-01	Collines du lac des Roches	Métropolitain

Source : Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de la Côte-de-Beaupré, Tableau 17, page 165, 2014

### Catégories de bassin visuel

Bassin visuel	Caractéristique
<b>Rapproché</b>	Abords immédiats du fleuve. Le bassin visuel rapproché est généralement composé de la rive, des escarpements rocheux, des promontoires et de la ligne de crête des promontoires. Il englobe, en tout ou en partie, plusieurs unités de paysage d'intérêt métropolitain bordant le fleuve. Le bassin visuel rapproché inclut notamment la majeure partie des pôles régionaux de Boischatel et de Beaupré, l'axe structurant de la route 138, le noyau périurbain de Château-Richer de même que plusieurs lieux d'emploi d'importance.
<b>Intermédiaire</b>	Espace mesuré à partir de la limite du bassin visuel rapprochée 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 le noyau villageois de Boischatel, le plateau agricole de L'Ange-Gardien, Château-Richer et Sainte-Anne-de-Beaupré et une partie du mont Sainte-Anne.
<b>Éloigné</b>	Bassin visuel du fleuve composé des éléments apparents du paysage visible de très loin, parfois même de la rive opposée. Correspond habituellement à des unités de paysage d'intérêt métropolitain, dont les premières collines du massif laurentien.

Source : Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de la Côte-de-Beaupré, Tableau 18, page 166, 2014

## ANNEXE 4 Unités de paysage culturel

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

En milieu forestier, l'alignement correspond parfois à une percée visuelle intéressante.	
<b>Aménagement de la parcelle</b>	
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.
<b>Bâti résidentiel</b>	
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).
<b>Bâti spécialisé</b>	
Bâti spécialisé lié aux activités agricoles et la villégiature.	Figure du patrimoine bâti typique du noyau villageois historique
<b>Bâti commercial</b>	
	Bâti commercial axé sur le commerce de proximité et de service, à l'échelle du piéton sur l'avenue Royale ou dans le coeur de village.
<b>Autres composantes du bâti</b>	
Présence de saillies (galeries, perrons, balcons, vérandas, escaliers, etc.) permettant de faire le lien entre le bâti et la parcelle. Présence d'ornements (dentelles, planches cornières, etc.)	Présence de saillies (galeries, perrons, balcons, vérandas, escaliers, etc.) permettant de faire le lien entre le bâti et la parcelle. Présence d'ornements (dentelles, planches cornières, etc.)

**Affichage et éclairage**

Sur les routes rurales, l'éclairage est fonctionnel et peu abondant.

Affichage et éclairage à l'échelle du piéton, de faible dimension et souvent apposé sur la façade du bâtiment. L'éclairage est distinctif et contribue à agrémenter les espaces publics et à mettre en évidence des bâtiments ou autres éléments remarquables.

**Espace public**

Adaptés aux piétons avec présence de mobilier urbain (bancs, lampadaires, etc.) Les stationnements institutionnels (églises, écoles, etc.) et la rue principale sont les principaux espaces publics.

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

## ANNEXE 5 Groupes d'usage du tableau de compatibilité par aires d'affectation

### Habitation

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

### Commerce

#### *Local*

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

#### *Régional*

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

#### *Administration et services*

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

#### *Générateur de nuisances*

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

### Récréation

#### *Intensive*

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

#### *Plein-air*

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

### *Chasse et piégeage*

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

### Communautaire

#### *Services*

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

#### *Administration publique*

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

#### *Parc*

Usage relié aux espaces verts et au parc de récréation de détente en milieu naturel ou aménagé

### Industrie

#### *Industrie artisanale*

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

#### *Industrie à faible impact*

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

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

#### *Industrie avec impact majeur*

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

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

### *Extraction*

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

### Agriculture

#### *Avec élevage*

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

#### *Sans élevage*

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

#### *Acériculture*

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

#### *Agrotourisme*

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

### Forêt

#### *Exploitation forestière*

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

#### *Aménagement forestier*

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

### Utilité publique

#### *Réseau*

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

#### *Équipement majeur*

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

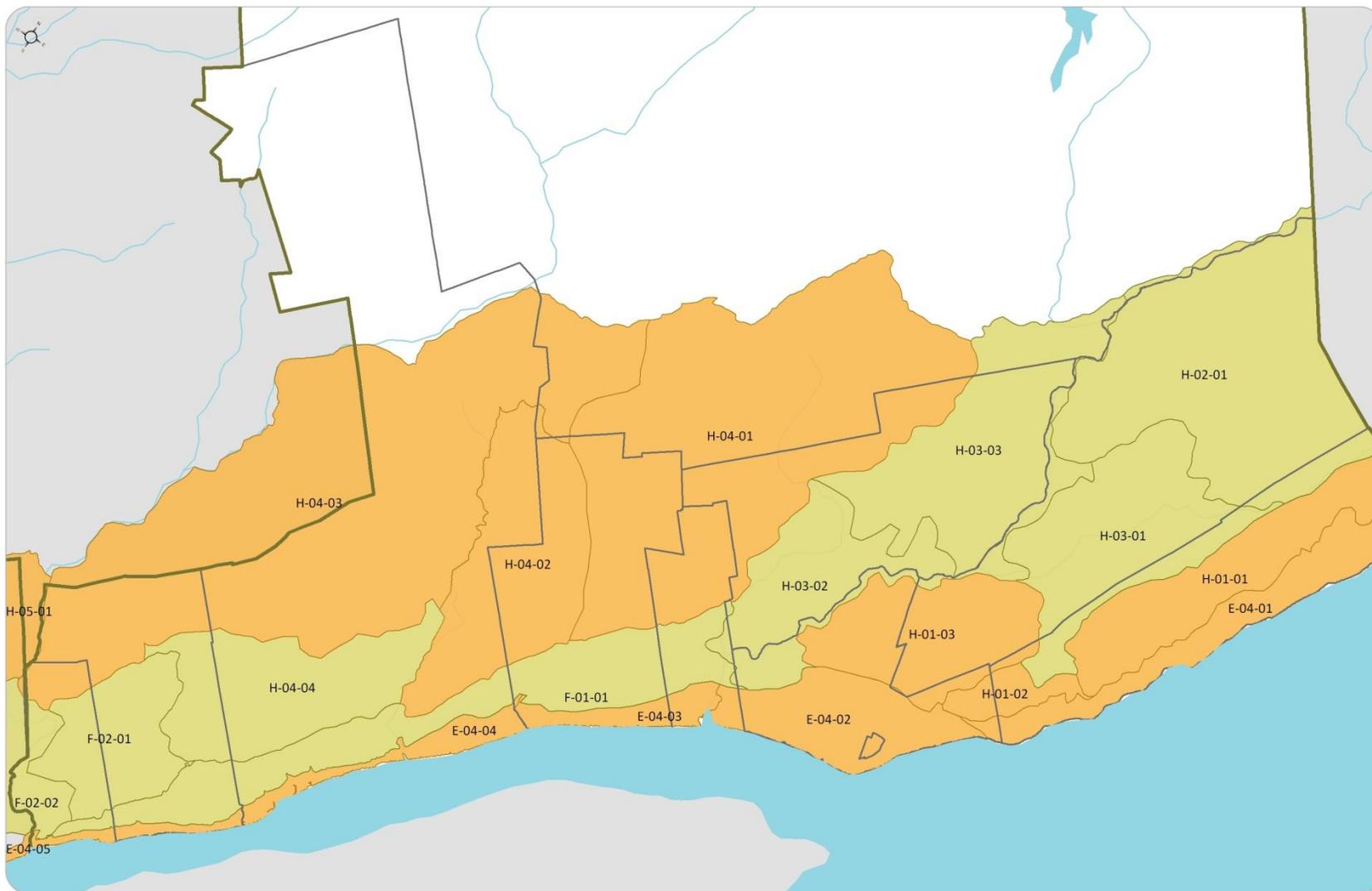
### Conservation

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

## **ANNEXE 6 Terminologie du plan d'urbanisme**

Les définitions et les règles d'interprétation pertinentes inscrites au chapitre 19 du Règlement de zonage en vigueur font partie du présent règlement comme si elles étaient ici au long récitées, à moins que le contexte n'indique un sens contraire.

## **ANNEXE 7 Les paysages géomorphologiques**

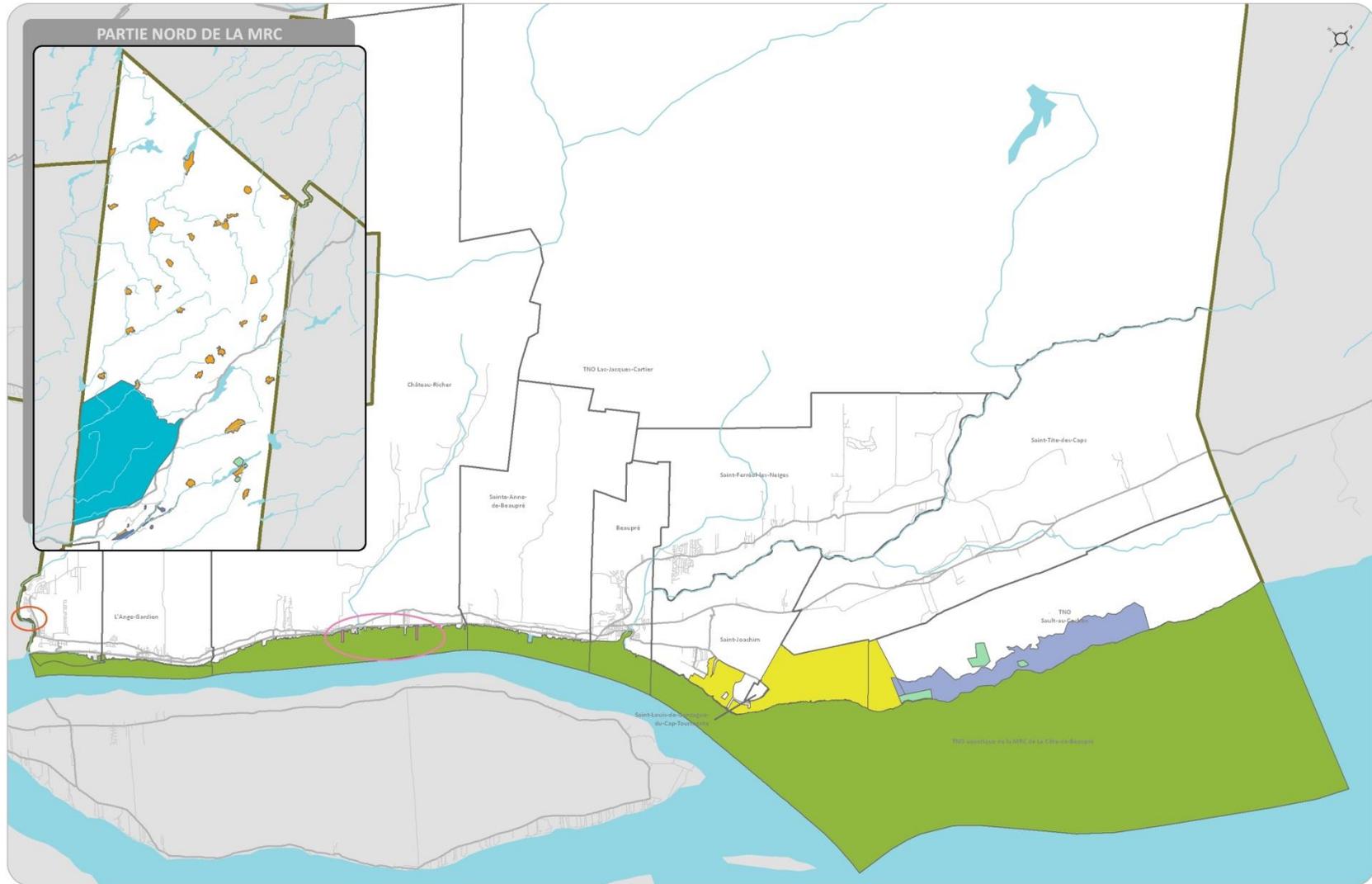


Niveau d'intérêt	Limites administratives
Métropolitain	MRC de La Côte-de-Beaupré
Régional	Territoire contigu à la MRC

Sources:  
 BDGA, MRNF, 1:1 000 000  
 Municipalités, MRC de La Côte-de-Beaupré  
 Unité de paysage, CMQ  
 Date de réalisation: 24 mars 2013



## **ANNEXE 8 Les milieux naturels d'intérêt**



**Réseau québécois d'aires protégées**

- Écosystème forestier exceptionnel
- Habitat d'une espèce floristique menacée ou vulnérable
- Habitat faunique
- Parc national du Québec

**Hydrographie**

- Refuge biologique
- Réserve de biodiversité projeté
- Projet de réserve de biodiversité de Sault-au-Cochon
- Réserve nationale de faune
- Réserve naturelle reconnue

**Hydrographie**

- Cours d'eau
- Plans d'eau

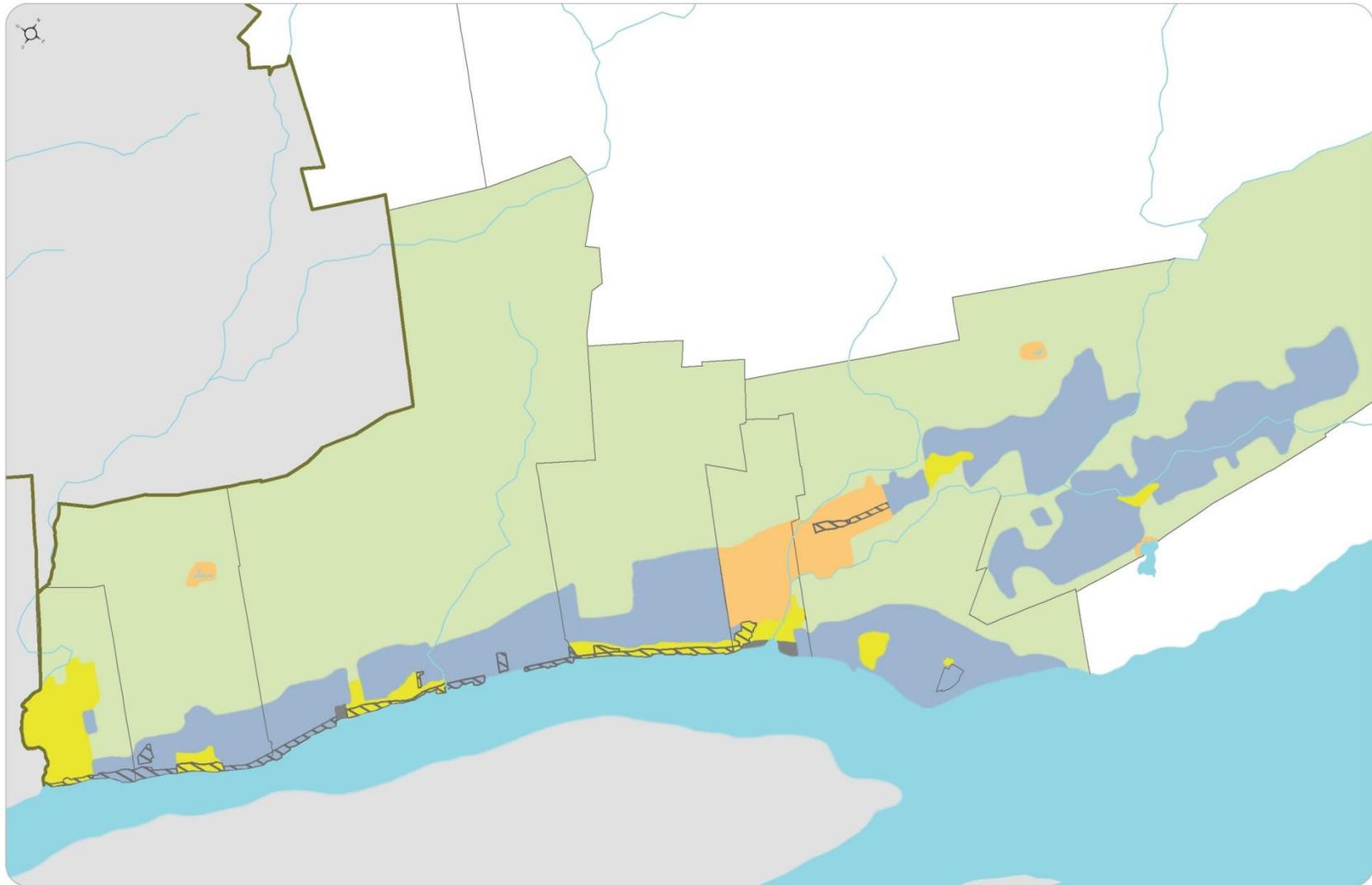
**Limites administratives**

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

Sources:  
BDGA, MRNF, 1:1 000 000  
Municipalités, MRC de La Côte-de-Beaupré  
Aires protégées, Gouvernement du Québec et MRC de La Côte-de-Beaupré  
Date de réalisation: 7 août 2013



## **ANNEXE 9 Les paysages culturels**



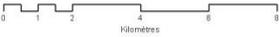
**Unité de paysage culturel**

-  Paysage villageois
-  Paysage rural agricole
-  Paysage rural forestier
-  Paysage de villégiature
-  Paysage à requalifier

**Limites administratives**

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

Sources:  
BDGA, MRNF, 1:1 000 000  
Municipalités et unité de paysage, MRC de La Côte-de-Beaupré  
Date de réalisation: 29 avril 2013



Kilomètres



## **ANNEXE 10 Réseaux de transport régional, de camionnage et de transport collectif et actif**



**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
-  Route locale

**Limites administratives**

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

Sources:  
 BDGA, MRNF, 1:1 000 000  
 Municipalités, MRC de La Côte-de-Beaupré  
 Adresses Québec, MAMROI, 2012  
 Date de réalisation: 7 août 2013





**Réseau camionnage régional Réseau routier**

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

**Limites administratives**

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

Sources:  
 BDGA, MRNF, 1:1 000 000  
 Municipautés, MRC de La Côte-de-Beaupré  
 Adresses Québec, MAMROT, 2012  
 Date de réalisation: 27 avril 2013

0 1 2 4 6 8  
 Kilomètres





**Réseau de transport collectif et adapté**    **Réseau routier**

- Arrêt
- Trajet Express
- Service de taxi (rabattement)
- Autoroute
- Nationale, régionale et collectrice
- Locale

**Limites administratives**

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

Sources:  
 BDGA, MRNF, 1:1 000 000  
 Municipautés, MRC de La Côte-de-Beaupré  
 Adresses Québec, MAMROT, 2012  
 Date de réalisation: 27 avril 2013

0 1 2 3 4 5 6 8  
 Kilomètres





Réseau cyclable

- Tronçon principal (Route Verte)
- Tronçon régional

Réseau routier

- Autoroute
- Nationale, régionale et collectrice
- Locale

Limites administratives

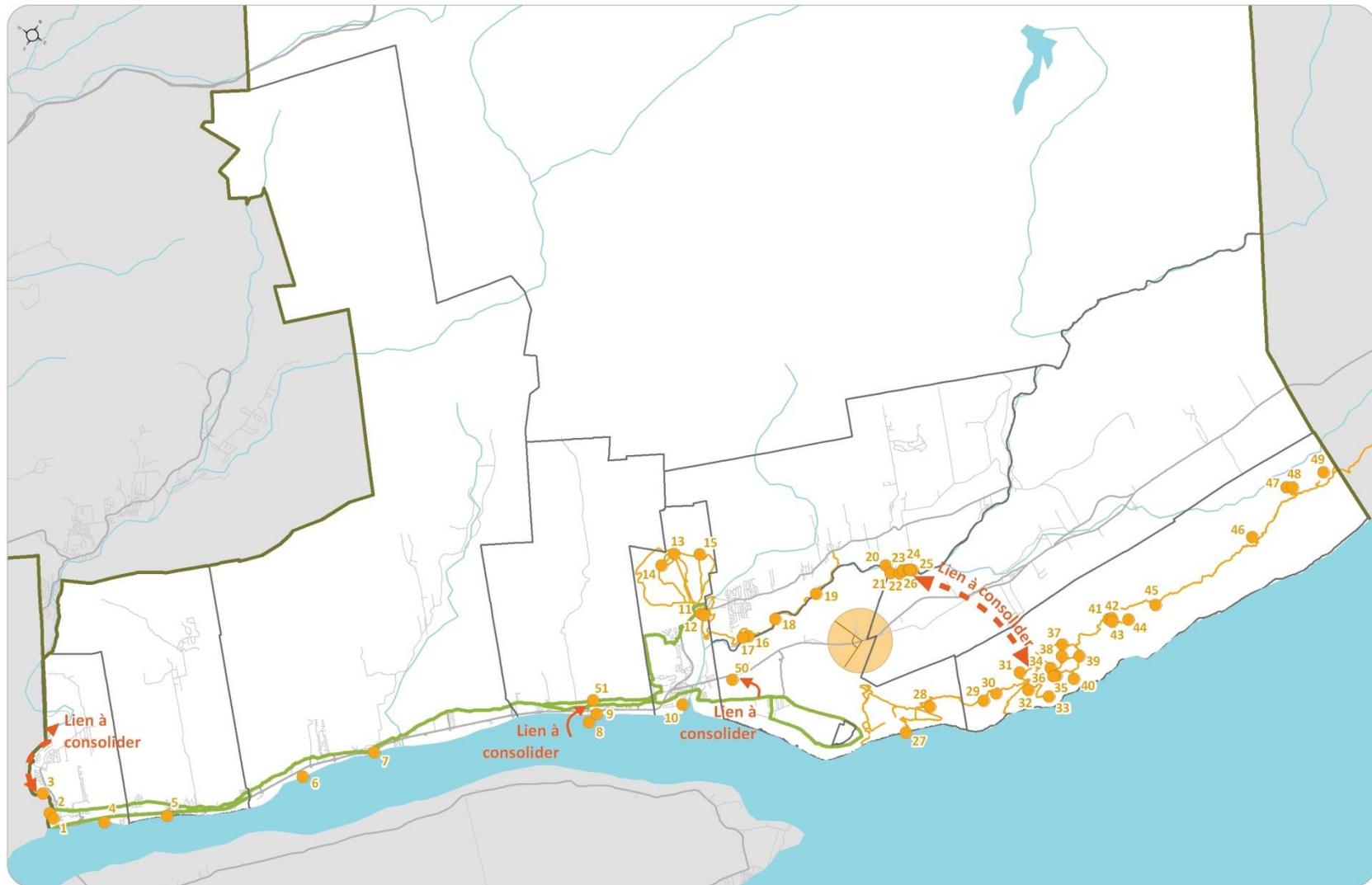
- MRC de La Côte-de-Beaupré
- Territoire contigu à la MRC



Sources:  
 BDGA, MRNF, 1:1 000 000  
 Municipautés, MRC de La Côte-de-Beaupré  
 Adresses Québec, MAMROT, 2012  
 Date de réalisation: 27 avril 2013



## **ANNEXE 11 Points de vue et percées visuelles**



**Point de vue et percée visuelle**

- Point de vue
- Percée visuelle d'intérêt régional

**Sentier récréatif**

- Sentier pédestre d'intérêt régional
- Réseau cyclable et Sentier Transcanadien

**Limites administratives**

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

**Réseau routier**

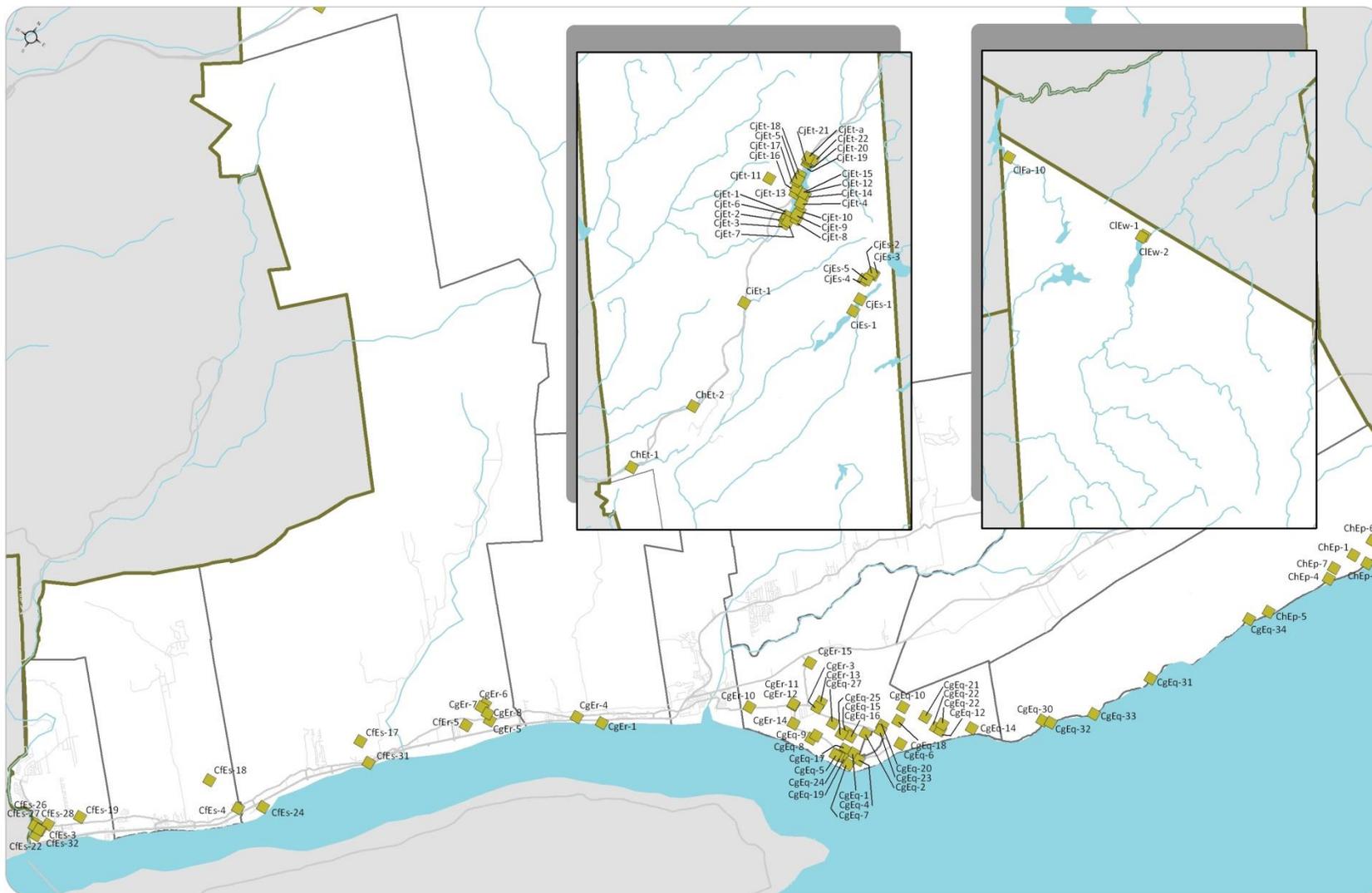
- Autoroute
- Nationale, régionale et collectrice
- Locale

Sources:  
 BDGA, MRNF, 1: 1 000 000  
 Municipalités, MRC de La Côte-de-Beaupré  
 Points de vue, CMQ et MRC  
 Sentiers récréatifs, Sentier des Caps, CMQ, MRC  
 Réseau routier, Adresses Québec, MAMROT  
 Date de réalisation: 24 mars 2013

0 1 2 4 8  
 Kilomètres



## **ANNEXE 12 Sites archéologiques d'intérêt**



- |                           |                                       |                                |
|---------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Site archéologique</b> | <b>Réseau routier</b>                 | <b>Limites administratives</b> |
| ■ Site archéologique      | — Autoroute                           | □ MRC de La Côte-de-Beaupré    |
|                           | — Nationale, régionale et collectrice | ■ Territoire contigu à la MRC  |
|                           | — Locale                              |                                |

Sources:  
 BDGA, MRNF, 1:1 000 000  
 Municipalités, MRC de La Côte-de-Beaupré  
 Site archéologique, MCC, 2013  
 Date de réalisation: 7 août 2013

0 1 2 3 4 5 6 7 8  
 Kilomètres

