



PLAN D'URBANISME

Règlement numéro

2016-340

PLAN D'URBANISME – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Adoption du projet : 2016-02-15
Consultation : 2016-05-30
Avis de motion : 2016-02-15
Adoption règlement : 2017-05-08
Certificat de conformité MRC : 2017-07-06
Entrée en vigueur : 2017-07-06
Avis de promulgation : 2017-07-19

MODIFIÉ PAR

<i>Numéro du règlement</i>	<i>Adopté le</i>	<i>En vigueur le</i>
2017-378	<i>11 décembre 2017</i>	<i>7 mars 2018</i>
2018-400	<i>11 février 2019</i>	<i>28 mars 2019</i>
2019-409	<i>11 février 2019</i>	<i>28 mars 2019</i>
2021-447	<i>6 décembre 2021</i>	
2024-528	<i>2 décembre 2024</i>	<i>21 janvier 2025</i>
2025-535	<i>7 juillet 2025</i>	<i>25 septembre 2025</i>

CHAPITRE I.....	6
L'OBJET DU PLAN D'URBANISME.....	6
SECTION I.....	6
LE RÔLE ET L'UTILITÉ DU PLAN D'URBANISME.....	6
1. LE CONTEXTE LÉGAL	6
2. UN CONSENSUS POLITIQUE ET SOCIAL	6
3. UN OUTIL DE GESTION, DE CONTRÔLE ET DE MISE EN VALEUR	6
SECTION II.....	7
LES BUTS ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX VISÉS	7
4. BUTS VISÉS.....	7
5. OBJECTIFS GÉNÉRAUX.....	7
CHAPITRE II.....	9
LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	9
6. LES ENJEUX MAJEURS.....	9
7. LES GRANDES ORIENTATIONS	9
CHAPITRE III.....	21
LES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS DE SON OCCUPATION ...	21
SECTION I.....	21
DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET INTERPRÉTATIVES.....	21
8. MÉTHODOLOGIE	21
9. LIMITES D'UNE AIRE.....	22
10. USAGES ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉS DANS UNE AIRE.....	22
11. DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL	23
SECTION II.....	24
LES AIRES D'AFFECTATION	24
12. AFFECTATION RÉSIDENTIELLE (HABITATION).....	24
13. AFFECTATION COMMERCE ET SERVICES	24
14. AFFECTATION MIXTE – RÉSIDENTIELLE (HABITATION) / COMMERCE ET SERVICES	25
15. AFFECTATION CENTRE-VILLE	25
16. AFFECTATION INDUSTRIE	26
17. AFFECTATION PUBLIQUE ET COMMUNAUTAIRE	27
18. AFFECTATION RÉCRÉATIVE.....	27
19. AFFECTATION VILLÉGIATURE.....	28

PLAN D'URBANISME

20.	AFFECTATION CONSERVATION NATURELLE	28
21.	AFFECTATION EXPANSION URBAINE	28
22.	AFFECTATION « FORESTIÈRE »	29
23.	AFFECTATION « AGRICOLE »	29
24.	AFFECTATION « AGROFORESTIÈRE »	30
25.	LES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS	31
CHAPITRE IV		33
LE TRACÉ PROJETÉ ET LE TYPE DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION ET DES RÉSEAUX DE TRANSPORT		33
26.	LE RÉSEAU ROUTIER.....	33
27.	LE RÉSEAU PIÉTONNIER ET CYCLABLE.....	34
CHAPITRE V		36
LA NATURE ET L'EMPLACEMENT DES PRINCIPAUX RÉSEAUX ET ÉQUIPEMENTS D'UTILITÉS PUBLIQUES.....		36
28.	EAU POTABLE ET EAUX USÉES.....	36
29.	ÉNERGIE ET TÉLÉCOMMUNICATION.....	36
CHAPITRE VI		37
LA NATURE, LA LOCALISATION ET LE TYPE DES ÉQUIPEMENTS DESTINÉS A LA VIE COMMUNAUTAIRE		37
30.	LA NATURE, LA LOCALISATION ET LE TYPE DES ÉQUIPEMENTS DESTINÉS À LA VIE COMMUNAUTAIRE	37
CHAPITRE VII		38
LES ZONES À PROTÉGER, LES SECTEURS D'INTÉRÊT À CONSERVER ET METTRE EN VALEUR ET LES AIRES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (P.P.U.).....		38
31.	ZONES À PROTÉGER : RIVES, LITTORAL ET PLAINES INONDABLES ..	38
32.	ZONES À PROTÉGER : ZONES DE MOUVEMENT DE SOL À RISQUE ÉLEVÉ ET TERRAINS DE FORTE PENTE	38
33.	ZONES À PROTÉGER : SOURCE D'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE, LIEU DE TRAITEMENT DES EAUX USÉES	38
34.	SECTEURS D'INTÉRÊT À CONSERVER ET METTRE EN VALEUR	39
35.	AIRES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN PROGRAMME PARTICULIER	

PLAN D'URBANISME

D'URBANISME (P.P.U.)	39
CHAPITRE VIII	41
DISPOSITIONS FINALES.....	41
36. ABROGATION DE RÈGLEMENT	41
37. ENTRÉE EN VIGUEUR	41

PLAN D'URBANISME

CHAPITRE I

L'OBJET DU PLAN D'URBANISME

SECTION I

LE RÔLE ET L'UTILITÉ DU PLAN D'URBANISME

1. LE CONTEXTE LÉGAL

Le plan d'urbanisme fournit un cadre légal, mais flexible de planification du territoire d'une municipalité basé à la fois sur les besoins locaux, les potentiels et contraintes du milieu, les perspectives de développement et traduit une vision à long terme de l'organisation et de la structuration de l'espace.

Le plan d'urbanisme formule les grandes orientations d'aménagement, les grandes affectations du sol, précise les densités de son occupation et identifie les principales voies de circulation, les réseaux de transport, les infrastructures majeures de services, les équipements destinés à la vie communautaire ainsi que les zones à rénover, restaurer ou protéger. Il comprend également un plan d'action visant la réalisation d'actions à court terme.

2. UN CONSENSUS POLITIQUE ET SOCIAL

Le plan d'urbanisme résulte d'un consensus traduisant les préoccupations politiques, économiques et sociales des citoyens, des divers intervenants du milieu et du Conseil municipal. Il est l'expression des besoins et des aspirations du milieu compte tenu des capacités de la Ville et de ses partenaires, des potentiels et contraintes du milieu et des perspectives de développement.

3. UN OUTIL DE GESTION, DE CONTRÔLE ET DE MISE EN VALEUR

Le plan d'urbanisme représente un instrument de contrôle et de mise en valeur du territoire municipal. Il a pour souci d'améliorer la qualité de vie des résidents en leur assurant un environnement naturel et bâti adéquat. Il a pour préoccupation de donner aux intervenants municipaux un cadre d'intervention souple ayant la capacité de s'adapter aux changements futurs. Il permet également de programmer les travaux relativement aux équipements communautaires, aux infrastructures publiques et aux voies de circulation.

PLAN D'URBANISME

SECTION II

LES BUTS ET OBJECTIFS GÉNÉRAUX VISÉS

4. BUTS VISÉS

Le plan d'urbanisme s'inscrit dans les buts essentiels que la Ville s'est fixée, à savoir:

- 1° L'augmentation démographique de sa population en zone urbaine;
- 2° Favoriser la croissance économique locale;
- 3° Rentabiliser les investissements publics;
- 4° Développer le territoire de façon harmonieuse et rationnelle;
- 5° Orienter l'urbanisation selon des axes prioritaires de développement;
- 6° Améliorer les conditions de vie de la population résidente.

5. OBJECTIFS GÉNÉRAUX

La Ville poursuit, avec son plan d'urbanisme, les objectifs généraux suivants:

- 1° Maintenir et accentuer la place et le rôle de Beauceville comme l'un des centres urbains les plus importants de la MRC en:
 - a) développant au maximum le potentiel d'accueil de la ville pour l'augmentation de sa population via ses développements résidentiels en secteur urbain;
 - b) développant au maximum le potentiel d'accueil de son parc industriel pour les usages industriels et para-industriels;
 - c) consolidant les activités commerciales et de services aptes à assurer un niveau de service adéquat afin de combler les besoins de la population de la ville et des municipalités voisines;
 - d) satisfaisant les besoins de la population actuelle et future en matière d'équipements communautaires, culturels et de loisirs;
 - e) maintenant une fiscalité attrayante pour l'ensemble des contribuables de la ville.

Modifié
par régl.
2025-535
25-09-
2025

PLAN D'URBANISME

- 2° Mettre en valeur les ressources naturelles du territoire rural en:
 - a) développant les activités agricoles sans affecter la qualité de l'environnement;
 - b) harmonisant les pratiques agricoles avec les activités urbaines et rurales;
 - c) favorisant des projets de mise en valeur des terres agricoles dans une perspective de développement durable;

- 3° Améliorer et consolider les équipements, les infrastructures et les services publics en:
 - a) maintenant une pression sur les décideurs provinciaux pour l'amélioration du réseau routier régional;
 - b) entretenant avec l'esprit du développement durable le réseau de voirie locale;
 - c) consolidant les infrastructures et les équipements existants;
 - d) comblant les déficiences;
 - e) favorisant le développement du parc industriel;

- 4° Mettre en valeur les potentiels patrimonial, récréotouristique et naturel en:
 - a) valorisant les sites d'intérêt;
 - b) harmonisant les activités récréotouristiques et rurales;

- 5° Améliorer la qualité de l'environnement en:
 - a) favorisant une diminution des nuisances affectant le milieu urbain, notamment celles qui concernent les îlots de chaleur et le milieu rural;
(2025-535)
 - b) protégeant les sites fragiles.

Les objectifs généraux poursuivis par le plan d'urbanisme contribuent à supporter les grandes orientations d'aménagement qu'entend poursuivre la Ville au cours des prochaines années et qui sont formulées au chapitre II.

PLAN D'URBANISME

CHAPITRE II

LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

6. LES ENJEUX MAJEURS

Des enjeux majeurs d'aménagement et de développement ont été identifiés dans le cadre de la préparation du plan d'urbanisme. Ces enjeux sont, en quelque sorte, l'actualisation des préoccupations et des intérêts des intervenants concernés et ils constituent la raison d'être de l'intervention municipale. Ces enjeux majeurs sont, par ordre d'importance, les suivants:

- 1° le maintien et la croissance des emplois et des activités économiques ;
- 2° la rétention de nos résidents et l'augmentation de la population ;
- 3° l'amélioration de la qualité de vie des citoyens ;
- 4° le maintien des activités agricoles ;

7. LES GRANDES ORIENTATIONS

Les grandes orientations d'aménagement précisent les intentions que la Ville entend poursuivre au cours des prochaines années de manière à ce que les enjeux majeurs puissent être atteints. Ces grandes orientations, au nombre de 6, sont concrétisées par des actions que la Ville souhaite entreprendre à court, moyen, et long terme.

Orientation 1 - Développement économique et croissance démographique

Avec la présence de plusieurs industries, commerces et services implantés au cours des dernières années, la Ville de Beauceville représente un des plus importants centres économiques de la MRC.

Les principales composantes de l'activité économique de la ville sont d'abord le centre-ville qui regroupe la plupart des établissements commerciaux et de services implantés en bordure du principal axe routier structurant de la ville (la route 173), de nombreuses industries qui se sont historiquement implantées en

Modifié
par régl.
2025-535
25-09-
2025

PLAN D'URBANISME

milieu urbain (ce qui n'est pas sans engendrer divers types de nuisances) et d'un parc industriel en pleine expansion localisé à la limite nord de la zone urbaine.

On y retrouve également de petits entrepreneurs et artisans répartis dans différents secteurs du territoire municipal soit en milieu rural ou encore à même leur résidence en milieu urbain. La présence même de toutes ces activités contribuent à la stabilité économique de la ville et à son rayonnement à l'échelle régionale. Toutefois, la compétition est très vive avec le pôle urbain de Saint-Georges, en particulier au niveau commercial et des services.

La Ville souhaite établir des conditions favorables au développement de son territoire afin d'y assurer dynamisme économique et croissance démographique et ainsi consolider son rôle d'important centre d'emplois et de services. Pour ce faire, la Ville poursuit les objectifs suivants:

Objectifs:

- 1° Créer des opportunités permettant l'amélioration quantitative et qualitative des commerces et services à la population locale et régionale.
- 2° Encourager l'entrepreneuriat local et promouvoir l'implantation de nouvelles activités industrielles et commerciales.
- 3° Maintenir et renforcer la place occupée par les bureaux et services des gouvernements supérieurs en termes de services à la population et de création d'emplois.

La Ville souhaite parvenir à ces objectifs par les actions suivantes:

- 1° développer le rôle d'un des centres régionaux de services les plus importants aussi bien au niveau du secteur privé (bureaux, centres d'affaires) que du secteur public (institutions, bureaux et services gouvernementaux);
- 2° renforcer le caractère structurant du centre-ville en y dirigeant les activités commerciales et de services ayant un rayonnement local (municipal) et régional et en y développant un secteur d'animation en bordure de la rivière et sur l'île Ronde;
- 3° revitaliser le centre-ville en améliorant la qualité du paysage urbain (ex. architecture des bâtiments, aménagement des terrains, affichage

PLAN D'URBANISME

commercial) et en renforçant le contact ville / rivière par la mise en place d'une promenade en bordure de la rivière pour les cyclistes et les piétons;

- 4° développer les espaces industriels et commerciaux en fonction de leur potentiel d'accueil à court terme et également à plus long terme, considérant l'accès à l'autoroute 73 Robert-Cliche;
- 5° localiser, dans le parc industriel, les activités industrielles et para-industrielles susceptibles de générer des nuisances aux autres fonctions urbaines, en particulier la fonction résidentielle;
- 6° faire la promotion de son parc industriel qui a été prolongé vers les plateaux supérieurs de la vallée de la rivière Chaudière jusqu'à l'autoroute 73;
- 7° permettre aux usages commerciaux et industriels existants situés hors du parc industriel municipal et des zones commerciales et industrielles de prendre une certaine expansion sur place tout en s'assurant de la protection du voisinage résidentiel et agricole.

Orientation 2 - Rationalisation du développement et concentration du bâti

La ville s'est développée sur les deux rives de la rivière Chaudière à proximité de la rivière ainsi que le long des principales voies de circulation, en particulier les routes 108 et 173. Le périmètre d'urbanisation renferme de très nombreux terrains desservis et de vastes superficies non desservies aptes à répondre aux besoins futurs en matière de développement résidentiel, commercial et industriel.

Afin de rentabiliser les investissements publics, la Ville souhaite rationaliser et contrôler l'expansion de son cadre bâti.

La Ville entend favoriser dans un premier temps la concentration du bâti dans les parties de son territoire urbain où sont déjà en place les infrastructures de services (aqueduc, égout) ou encore là où leur prolongement peut s'effectuer sans difficultés ni frais exceptionnels. À plus long terme, la Ville entend structurer le développement de son territoire en tenant compte du prolongement de l'autoroute Robert-Cliche.

À ces égards, les objectifs poursuivis par la Ville sont les suivants:

Objectifs:

- 1° Rentabiliser les équipements et infrastructures de services existants.

PLAN D'URBANISME

- 2° Définir des zones préférentielles de développement urbain (résidentiel, communautaire, commercial et industriel).
- 3° Reporter le développement de certains secteurs à plus long terme par zonage différé en imposant la préparation d'un plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) pour chacun de ces secteurs.
- 4° Tirer profit au maximum du prolongement de l'autoroute Robert-Cliche et de son tracé à proximité de l'actuel périmètre urbain.

La Ville souhaite parvenir à ces objectifs par les actions suivantes:

- 1° Faire la promotion des terrains vacants prêts à recevoir une construction neuve et limiter l'ouverture de nouvelles rues avant d'avoir atteint le seuil de viabilité des développements résidentiels déjà construits;
- 2° compléter la trame urbaine (résidentielle) de façon cohérente et fonctionnelle en assurant l'homogénéité des secteurs selon les types d'habitation et en contrôlant les densités d'occupation.
- 3° prendre en compte les caractéristiques naturelles du territoire urbain constituant des potentiels ou des contraintes de mise en valeur;
- 4° identifier des zones préférentielles de développement résidentiel et y préciser les types d'habitations (unifamilial, bifamilial, multifamilial, etc.) de même que les densités résidentielles.
- 5° s'assurer que le centre-ville de même que le parc industriel pourront être accessibles le plus directement via les accès à l'autoroute Robert-Cliche;
- 6° contrôler l'implantation, le gabarit des bâtiments principaux et accessoires;
- 7° partout dans le périmètre urbain où il est techniquement et économiquement possible, exiger la présence d'une rue publique et la desserte en aqueduc et égout municipal comme conditions d'émission des permis de construction.

PLAN D'URBANISME

Orientation 3 - Mise en valeur de la ressource agricole

La plus large portion du territoire municipal est vouée aux activités agricoles. La protection des activités agricoles existantes, le développement de nouvelles activités de ce type de même que la mise en valeur de l'ensemble des ressources naturelles du territoire constituent des objectifs prioritaires pour la Ville.

Afin de protéger et de mettre en valeur la ressource agricole, la Ville adopte les objectifs suivants :

Objectifs:

- 1° Harmoniser les activités urbaines et rurales.
- 2° Encourager les projets de mise en valeur de l'agriculture.
- 3° Éviter le développement d'activités incompatibles avec l'agriculture et l'élevage en milieu agricole.
- 4° Permettre en milieu agricole, lorsque conforme à la Loi sur la Protection du Territoire et des Activités Agricoles et au Schéma d'Aménagement et de Développement Révisé de la MRC, l'implantation de résidences le long des routes existantes ainsi que la consolidation des développements isolés existants.

La Ville souhaite parvenir à ces objectifs par les actions suivantes:

- 1° protéger l'homogénéité du territoire agricole en autorisant l'implantation de nouveaux usages uniquement lorsque ceux-ci sont compatibles ou complémentaires aux activités agricoles ;
- 3° promouvoir et faciliter, lorsqu'économiquement viable, la relocalisation vers des secteurs plus appropriés à des activités industrielles, commerciales et de services, lorsque ceux-ci sont existants en zone agricole et qui n'ont pas de lien direct avec la mise en valeur et l'exploitation des ressources naturelles du territoire ;
- 4° distinguer, sur le plan de zonage, les zones agricoles, agroforestières, forestières de même que les îlots déstructurés et prévoir les usages permis dans chacune de ces zones, en conformité avec le cadre normatif régional ;
- 5° intégrer, dans les règlements d'urbanisme :

PLAN D'URBANISME

- a) les nouvelles normes régionales permettant, sous certaines conditions, l'émission d'un permis de construction à des fins résidentielles en zone agricole permanente ;
 - b) les nouvelles normes régionales permettant, sous certaines conditions, la construction, l'implantation et le lotissement pour des fins d'usages non agricoles dans les îlots déstructurés ;
 - c) les normes régionales permettant, sous certaines conditions, l'émission d'un permis ou d'un certificat pour un usage industriel, commercial ou d'extraction en zone agricole permanente ;
- 6° adopter des mesures réglementaires pour assurer la pérennité des activités agricoles et pour protéger le périmètre d'urbanisation contre les nuisances engendrées par certaines activités d'élevage.

Orientation 4 – Sécurité, confort et efficacité pour le déplacement des personnes et des biens

Le rôle et la fonction propres du réseau routier sont de répondre efficacement à la mobilité et à la circulation des personnes et des biens en leur assurant sécurité, confort et efficacité. En matière de réseau routier, la Ville considère comme essentielle l'utilisation de la route du Golf pour l'accès au centre-ville et la desserte de l'autoroute 73 pour l'accès à son parc industriel, des gens qui utilisent l'autoroute 73. En fonction des accès à l'autoroute Robert-Cliche, la Ville tient à s'assurer que la desserte du parc industriel soit bien visible de l'autoroute. Bien que la circulation lourde au centre-ville et dans certains secteurs urbains demeure un sujet de préoccupations majeures en matière de sécurité pour la Ville. Nous comptons sur la mise en service de l'autoroute 73 pour diminuer la densité du trafic lourd sur le boulevard Renault. Dans le but de sécuriser et d'accroître le confort des piétons et des cyclistes la Ville souhaite voir la mise en place d'un corridor réservé à ceux-ci le long de la rivière chaudière, entre le pont Fortin et la 107^{ième}, Route Fraser. Par ailleurs, la Ville, qui connaît d'autres déficiences et lacunes au niveau du réseau routier local, entend les combler et les corriger au cours des prochaines années. Enfin, la Ville, de concert avec les intervenants concernés, souhaite améliorer la sécurité et le confort des déplacements. Pour ce faire, la Ville poursuit les objectifs suivants :

PLAN D'URBANISME

Objectifs:

- 1° Suite au prolongement de l'autoroute 73 procéder à la réfection de la 107^{ième}, Route Fraser, du boulevard Renault jusqu'au rang St-Gaspard, dans les meilleurs délais.
- 2° Maintenir la pression sur le gouvernement provincial pour que soit gardé en bon état et que soit amélioré le réseau routier régional (routes 108 et 173) de même que le réseau local et les liens entre eux.
- 3° Favoriser le déplacement efficace et sécuritaire des biens et des personnes.

La Ville souhaite parvenir à ces objectifs par les actions suivantes:

- 1° améliorer la sécurité des accès aux propriétés riveraines le long de la route 173 dans le périmètre d'urbanisation en prévoyant des normes et des critères d'aménagement des terrains dans les règlements d'urbanisme (ex. zonage, P.I.I.A.).
- 2° Améliorer le réseau routier local et régional dans les secteurs présentant des déficiences ;
- 3° assurer la hiérarchisation et la cohérence du réseau routier dans les secteurs résidentiels ;
- 4° réduire au maximum le trafic lourd sur les rues inappropriées ;
- 5° réglementer les allées d'accès et les aires de stationnement hors rue pour améliorer la sécurité des manœuvres et le confort des piétons ;
- 6° maintenir et améliorer les aménagements floraux et arbustifs le long des routes afin d'améliorer la qualité du paysage ;
- 7° mettre en place un réseau piétonnier efficace et sécuritaire dans le centre-ville et aux endroits stratégiques à proximité des écoles, des équipements publics majeurs et dans le centre-ville, en bordure de la rivière ;
- 8° mettre en place, en collaboration avec les partenaires régionaux et provinciaux, un réseau cyclable efficace, tant au niveau fonctionnel que récréotouristique et notamment :
 - a) collaborer à la mise sur pied d'un lien cyclable régional aménagé à même l'emprise de la voie ferrée du Québec-Central ;
 - b) au niveau local, déployer un réseau cyclable sécuritaire, efficace et convivial, tant pour les utilisateurs quotidiens du réseau (travail, école, etc.) que pour le récréotourisme ;

PLAN D'URBANISME

- c) favoriser l'interconnexion du réseau cyclable, notamment en prévoyant des liens cyclables vers le centre-ville et les centres d'intérêt de la ville.

Orientation 5 - Protection de l'environnement

La Ville de Beauceville est composée d'un secteur urbain et d'un milieu rural caractérisés par une topographie accentuée, la présence de nombreux boisés et cours d'eau dont la rivière Chaudière qui marque très fortement le paysage et qui apporte son lot de contraintes. La Ville tient à la préservation du milieu naturel et du cadre bâti de manière à assurer la meilleure qualité de vie possible à ses résidents.

La Ville veut réduire les nuisances sur son territoire et minimiser les impacts engendrés aussi bien par les caractéristiques naturelles (ex. zone inondable, zone de mouvement de sol) que par les pratiques agricoles et les activités industrielles et commerciales. Une des nuisances observées est le phénomène des îlots de chaleurs. Les îlots de chaleur urbaine sont des secteurs où la température est plus élevée que dans les secteurs environnants. Il résulte principalement de la réduction de la couverture végétale et de la prédominance de surfaces minéralisées telles que les aires de stationnement. Ce phénomène constitue une préoccupation pour la santé publique en milieu urbain, particulièrement pendant les périodes de forte chaleur. En présence d'un îlot de chaleur urbaine, les populations vulnérables, telles que les aînés, les jeunes enfants et les personnes atteintes de maladies chroniques, sont plus susceptibles de subir les effets indésirables des vagues de chaleur. L'augmentation de l'intensité et de la fréquence de ces épisodes est à anticiper en raison des changements climatiques. Sur le territoire de Beauceville, le phénomène des îlots de chaleur urbaine est principalement observé à l'intérieur du principal périmètre d'urbanisation. C'est particulièrement le cas dans le parc industriel et dans les secteurs commerciaux et institutionnels caractérisés par des surfaces largement minéralisées. Le boulevard Renault, qui était fortement urbanisé, a subi et subira encore des profondes transformations. La démolition massive des immeubles qui y faisaient front peut conduire au développement d'une canopée urbaine en créant un lien naturel entre l'espace urbain et la rivière Chaudière, laquelle constitue avec le parc de l'Île Ronde de Beauceville un espace de fraîcheur. Ce phénomène d'îlots de chaleur urbaine est à l'occasion constaté hors du périmètre d'urbanisation, sur certaines exploitations agricoles. Étant donné que ces secteurs ne se trouvent pas à proximité d'environnements urbains sensibles, la Ville juge qu'il n'est pas

PLAN D'URBANISME

nécessaire de leur accorder une priorité en ce qui concerne la mise en place de mesures visant à atténuer les effets de ce phénomène. (2025-535)

Elle accorde une très grande importance à l'amélioration générale de la qualité du paysage dans l'ensemble du territoire municipal et, de façon particulière, dans le corridor de la route 173 de même qu'aux différentes entrées de ville.

La Ville adopte donc les objectifs suivants relatifs à l'amélioration de la qualité de l'environnement:

Objectifs:

- 1° Assurer la plus grande compatibilité possible entre les diverses fonctions en milieu urbain, en particulier lorsqu'il y a un usage résidentiel en cause et réduire au minimum les nuisances associées aux activités industrielles et para-industrielles.
- 2° Améliorer la qualité générale du paysage résultant de l'intervention humaine.
- 3° Protéger les sites soumis à des contraintes naturelles (ex. terrain de forte pente, zone inondable, zone de mouvement de sol).
- 4° Encourager la protection de la végétation en place et favoriser les techniques naturelles de stabilisation dans les zones soumises à des contraintes d'ordre naturel.
- 5° Réduire les îlots de chaleur urbaine et augmenter la superficie des îlots de fraîcheur urbaine. (2025-535)

La Ville souhaite parvenir à ces objectifs par la réalisation des actions suivantes:

- 1° favoriser l'implantation des nouvelles entreprises industrielles et para-industrielles et encourager la relocalisation de tels usages générateurs de nuisances vers les secteurs les plus propices, en particulier le parc industriel;
- 2° limiter l'implantation des établissements tels bar avec spectacle, salle de billard, arcade, etc. dans des zones particulières, éloignées des secteurs résidentiels;

PLAN D'URBANISME

- 3° prévoir des normes particulières de protection entre les usages incompatibles en milieu urbain (ex. zone tampon, écran visuel);
- 4° prendre les mesures appropriées pour limiter les problèmes d'odeurs associées aux activités d'élevage et aux pratiques agricoles;
- 5° appliquer la politique de protection des rives et du littoral des cours d'eau à l'ensemble des cours d'eau et protéger les secteurs inondables en prévoyant des normes particulières de protection pour les terrains et les constructions;
- 6° protéger les secteurs susceptibles de mouvement de sol et les terrains de forte pente en prévoyant des normes particulières de protection pour les terrains et les constructions;
- 7° améliorer l'environnement visuel général de la ville et, de façon toute particulière, le corridor de la route 173 et les entrées de ville tant au niveau de l'apparence extérieure des bâtiments, de l'aménagement des terrains que de l'affichage;
- 8° contrôler le déboisement intensif de la forêt en milieu agricole;
- 9° contrôler et réglementer l'affichage afin d'éviter les enseignes criardes et de mauvais goût;
- 10° assurer une desserte adéquate en parcs, espaces verts et récréatifs et améliorer leur aménagement;
- 11° protéger les sources d'approvisionnement en eau potable.
- 12° saisir l'opportunité de créer des zones de fraîcheur et des espaces bleus dans les secteurs qui ont fait l'objet de démolition le long du boulevard Renault ; (2025-535)
- 13° concevoir des aménagements qui réduisent l'effet de chaleur, notamment en favorisant la plantation d'arbres et la protection de ceux existants, la végétalisation des stationnements et des pourtours des bâtiments et l'intégration des principes d'architecture bioclimatique : matériaux

PLAN D'URBANISME

réfléchissants, isolation et étanchéité des bâtiments, vitrages, protections solaires et l'utilisation de pavés à hauts albédos. Apporter un soin particulier aux aménagements des espaces industriels ; (2025-535)

- 14° utiliser les pouvoirs habilitants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme pour exiger la contribution aux fins de parcs, de terrains de Jeux et d'espaces naturels ; (2025-535)
- 15° accroître les aires naturelles de conservation, les corridors écologiques et la protection des rives afin d'augmenter la biodiversité et le couvert végétal ; (2025-535)
- 16° favoriser l'implantation des zones d'habitation, de services, de parcs et des autres éléments structurants du territoire à courte distance l'un de l'autre ; (2025-535)
- 17° développer les transports actifs et collectifs et réduire le nombre minimal de cases de stationnement ; (2025-535)
- 18° adhéré au plan climat de la MRC Beauce-Centre. (2025-535)

Orientation 6 - Conservation et mise en valeur du patrimoine bâti et naturel

Beauceville possède un patrimoine bâti qui, malgré le peu d'attention dont il a fait l'objet dans le passé, présente encore aujourd'hui un intérêt certain. Contribuant à son identité propre, au développement du sentiment d'appartenance et à la fierté d'être citoyen de Beauceville, le patrimoine bâti mérite d'être protégé et il est urgent d'intervenir avant que tous les éléments les plus intéressants et les plus significatifs ne disparaissent à tout jamais. Il est essentiel d'offrir aux générations futures un milieu de vie dans lequel l'héritage du passé soit préservé et où l'état physique de ses principaux témoins soit amélioré par l'application de mesures de soutien et de protection adéquates. En plus du patrimoine bâti, le patrimoine naturel (sites d'intérêt) doit être protégé et mis en valeur. Pour ce faire, la Ville tient à préciser les objectifs opérationnels suivants:

PLAN D'URBANISME

Objectifs:

- 1° Conserver et protéger le caractère particulier des secteurs anciens du centre-ville de part et d'autre de la rivière Chaudière.
- 2° Protéger et valoriser l'ensemble institutionnel traditionnel situé dans le centre-ville sur la rive ouest de la rivière Chaudière.
- 3° Protéger et mettre en valeur les sites d'intérêt naturel.

La Ville souhaite parvenir à ces objectifs par la réalisation des actions suivantes:

- 1° identifier et reconnaître comme zones à protéger certaines parties des secteurs anciens où existent des concentrations de bâtiments d'intérêt de même que certains sites naturels d'intérêt (ex. Île Ronde, parc des Rapides);
- 2° sensibiliser la population à l'histoire et la culture locale reflétées dans l'architecture traditionnelle et l'organisation spatiale du centre-ville et des secteurs anciens;
- 3° analyser l'opportunité et la faisabilité d'utiliser des pouvoirs conférés par la Loi sur les biens culturels afin de définir comme « site du patrimoine » certains bâtiments ou sites;
- 4° adopter des mesures réglementaires adaptées aux caractéristiques des zones à protéger (ex. P.I.I.A.);
- 5° contrôler l'insertion de nouveaux bâtiments dans le centre-ville et dans les zones à protéger en adoptant des mesures réglementaires appropriées (ex. P.I.I.A.);
- 6° régir les interventions ayant un impact sur la qualité du paysage (ex. aménagement des terrains, affichage commercial) dans le centre-ville, dans les secteurs anciens et dans les zones à protéger par des mesures réglementaires appropriées (ex. P.I.I.A.).

PLAN D'URBANISME

CHAPITRE III

LES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS DE SON OCCUPATION

SECTION I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET INTERPRÉTATIVES

8. MÉTHODOLOGIE

Le plan des affectations du sol illustre la répartition spatiale du territoire de la Ville en aires d'affectation.

Les affectations du sol et les densités d'occupation s'appuient sur les grandes orientations d'aménagement de la Ville de même que sur celles exprimées dans le *Schéma d'aménagement* de la MRC Robert-Cliche.

Les affectations du sol ont également été établies en fonction des critères suivants:

- 1° l'utilisation actuelle du sol ;
- 2° les potentiels et les contraintes du milieu ;
- 3° les perspectives de croissance urbaine et économique.

Les aires d'affectation sont dénommées dans le plan d'urbanisme de la façon suivante:

- 1° résidentielle (habitation),
- 2° commerces et services
- 3° mixte – résidentielle / commerces et services
- 4° centre-ville
- 5° industrie
- 6° affectation publique et communautaire
- 7° loisirs - parcs
- 8° expansion urbaine
- 9° exploitation primaire.

PLAN D'URBANISME

9. LIMITES D'UNE AIRE

Les limites d'une aire d'affectation indiquée sur le plan des affectations du sol coïncident avec une des lignes suivantes:

- 1° l'axe des voies de circulation actuelles et projetées;
- 2° l'axe de la voie de chemin de fer;
- 3° l'axe des servitudes d'utilité publique;
- 4° l'axe des cours d'eau;
- 5° les lignes de lots ou de terrains et leur prolongement imaginaire;
- 6° les limites du territoire de la Ville;
- 7° les limites des grandes affectations du Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC
- 8° toute autre ligne indiquée spécifiquement sur le plan.

Lorsqu'une limite d'une aire d'affectation suit à peu près une des lignes visées, la première est réputée coïncider avec la seconde.

10. USAGES ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉS DANS UNE AIRE

Les affectations du sol permettent de cerner les usages actuels et futurs de toute partie, terrain et bâtiment, du territoire municipal. Dans le plan d'urbanisme, les affectations consistent en groupes d'usages ou en usages particuliers afin de transposer au mieux les orientations d'aménagement fixées par la Ville.

Les affectations du sol définissent un cadre cohérent et harmonieux où usages et constructions doivent se voisiner sans heurts ni conflits. Il importe donc d'autoriser pour chaque aire d'affectation des usages et constructions compatibles entre elles.

Ainsi, pour être compatible, un usage:

- 1° ne doit pas porter atteinte à la santé, à la sécurité, au confort ou au bien-être général des personnes résidant ou travaillant dans le voisinage;

PLAN D'URBANISME

- 2° ne doit pas porter atteinte à la jouissance par les propriétaires des immeubles voisins de leur droit de propriété;
- 3° ne doit pas porter atteinte à la valeur des immeubles voisins;
- 4° doit être souhaitable ou utile pour le développement ou l'évolution du secteur où il est implanté;
- 5° ne doit pas compromettre la revitalisation du secteur ou son développement ultérieur;
- 6° doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.

11. DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL

La densité se rapporte à l'intensité d'une utilisation du territoire, soit un rapport ou une combinaison de rapports, s'exprimant généralement par une mesure quantitative, entre l'importance d'un usage et une unité de territoire. Cette expression de la densité d'utilisation du sol peut prendre les formes suivantes:

- 1° **coefficient d'emprise au sol (CES):** le rapport entre la superficie de terrain occupé au niveau du sol par un bâtiment et celle du terrain entier;
- 2° **coefficient d'occupation du sol (COS):** le rapport entre la superficie totale de plancher d'un bâtiment et la superficie du terrain;
- 3° **superficie de plancher:** superficie de plancher affectée à un usage spécifique (ex. commercial, administratif). Cette superficie se calcule à partir de la partie extérieure ou mitoyenne des murs selon les cas.

La mesure de densité de l'occupation du sol peut présenter une valeur minimale, maximale ou minimale et maximale.

Lorsqu'aucune mesure de densité n'est précisée pour une aire d'affectation, il n'y a aucune restriction relativement à l'intensité de l'occupation de ce territoire autre que celle fixée par les normes usuelles d'implantation contenues dans la réglementation d'urbanisme (ex. marges de recul, hauteur).

PLAN D'URBANISME

SECTION II

LES AIRES D'AFFECTATION

12. AFFECTATION RÉSIDENTIELLE (HABITATION)

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

La densité de construction minimale pour l'habitation dans l'aire « Résidentielle » desservi par le réseau municipal d'aqueduc et d'égouts est de 5 logements à l'hectare et la densité de construction maximale est de 30 logements par hectare. Pour les secteurs non desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égouts municipaux, la densité de construction minimale pour l'habitation est de 1 logement à l'hectare et la densité de construction maximale est de 3 logements par hectare.

En plus des types d'habitation compatibles, la réglementation d'urbanisme peut confirmer certains autres usages existants compatibles avec l'affectation de même qu'elle prévoira l'implantation de différents services personnels, professionnels, activités à caractère artisanal et même certains commerces de détail dans les résidences en exigeant le respect de certaines conditions qui permettront de protéger le caractère résidentiel et la quiétude de ces secteurs (ex. affichage, stationnement hors rue, taille).

Dans certains secteurs, les terrains devront être suffisamment vastes pour satisfaire aux normes environnementales applicables aux résidences isolées. La Ville pourra de plus exiger que l'implantation des bâtiments principaux soit faite de façon à pouvoir rentabiliser d'éventuels réseaux qui pourraient y être installés dans le futur.

13. AFFECTATION COMMERCES ET SERVICES

L'affectation commerces et services visent à regrouper le plus possible les établissements commerciaux et de services dans des endroits appropriés ou encore là où ils existent de manière à offrir une gamme variée de biens et services à la clientèle locale et de l'extérieur.

PLAN D'URBANISME

Les usages compatibles sont ceux reliés à la vente au détail, aux services professionnels, personnels, financiers et d'affaires, de même qu'aux établissements hôteliers et de restauration.

En plus des usages énumérés précédemment, certains autres usages existants qui sont compatibles avec l'affectation pourront être autorisés par la réglementation.

14. AFFECTATION MIXTE – RÉSIDENTIELLE (HABITATION) / COMMERCE ET SERVICES

Cette affectation vise à confirmer les secteurs où existe déjà une mixité de fonctions en consolidant les activités commerciales et de services tout en conservant une mixité, souvent déjà existante ou souhaitée par plusieurs petits entrepreneurs.

Les usages compatibles sont aussi bien résidentiels que commerciaux et de services compatibles avec la fonction résidentielle. La réglementation pourra également prévoir d'autres usages existants.

Cette affectation se retrouve généralement dans les secteurs les plus anciens à proximité du centre-ville et des noyaux villageois traditionnels là où habituellement une telle mixité de fonctions existe déjà.

Dans le cas des bâtiments utilisés à des fins mixtes (résidence / commerce et services), la réglementation prévoira des normes adéquates pour assurer la sécurité et la tranquillité des occupants et pour favoriser l'implantation des activités commerciales et de services au rez-de-chaussée.

15. AFFECTATION CENTRE-VILLE

L'affectation centre-ville correspond au secteur central de la ville dans l'axe de la route 173 de part et d'autre du pont sur la rivière Chaudière. Ce secteur constitue la plus forte concentration d'activités commerciales et de services dans l'ensemble du territoire municipal et son rayonnement dépasse largement les limites de la ville.

Il regroupe un très grand nombre d'établissements commerciaux et de services qui offrent une gamme variée de biens et services non seulement à la clientèle locale, mais également à la clientèle de l'extérieur.

PLAN D'URBANISME

Ce secteur est propice au développement des fonctions commerciales et de services de petite, moyenne et grande envergure. Il occupe une position stratégique dans la ville et exerce un grand pouvoir d'attraction par la concentration et la diversité de biens et services offerts. La proximité de la rivière est également un facteur qui contribue à son intérêt et qui sera mis en valeur à l'avenir par des aménagements qui vont favoriser la vitalité du centre-ville.

Les usages compatibles sont ceux reliés à la vente au détail, aux services professionnels, personnels, financiers et d'affaires, de même qu'aux établissements hôteliers et de restauration. Les usages résidentiels privilégiés sont ceux qui sont intégrés dans des bâtiments à usages mixtes, qui ont une grande envergure et qui proposent des densités d'habitation plus fortes.

En plus des usages énumérés précédemment, certains autres usages existants qui sont compatibles avec l'affectation pourront être autorisés par la réglementation.

De façon à favoriser l'intégration de ces fonctions dans le milieu urbain, à préserver l'image de la ville et à assurer une bonne qualité de vie pour tous les résidents, la Ville entend adopter dans sa réglementation d'urbanisme des normes et des critères d'aménagement qui viseront à améliorer l'apparence extérieure des bâtiments, l'aménagement paysager des terrains, l'éclairage, l'affichage de même que le stationnement hors rue et les aires de chargement et de déchargement.

16. AFFECTATION INDUSTRIE

La Ville désire que les entrepreneurs locaux de même que ceux de l'extérieur puissent s'implanter en toute sécurité, à proximité des principales voies de communication, dans des sites propices à la poursuite de leurs activités. Pour ce faire, le plan d'urbanisme reconnaît l'existence du parc industriel situé à la limite nord du centre-ville comme le secteur privilégié pour l'implantation de telles activités.

La Ville a mis en force des normes particulières visant à contrôler certains aspects tels l'entreposage extérieur, le stationnement, le chargement et le déchargement, l'affichage et l'aménagement des terrains. Ainsi, de façon spécifique, lorsqu'une entreprise sera adjacente à une affectation résidentielle, elle devra mettre en place des dispositifs permettant d'en minimiser l'impact visuel.

PLAN D'URBANISME

17. AFFECTATION PUBLIQUE ET COMMUNAUTAIRE

L'affectation communautaire vient confirmer les usages, fonctions et équipements se rapportant soit aux institutions d'enseignement, soit aux propriétés religieuses. Les usages compatibles dans cette aire comprennent en plus des usages existants, les parcs et les résidences communautaires. Dans le but d'améliorer la qualité de vie et de mettre en valeur les bâtiments et terrains compris dans cette affectation, la Ville désire encourager les efforts d'embellissement en réalisant elle-même des plantations et des aménagements paysagers à des endroits stratégiques ainsi que l'aménagement de liens piétonniers vers des points stratégiques, tels les écoles, l'église, l'île Ronde, etc.

18. AFFECTATION RÉCRÉATIVE

Cette affectation couvre les parcs, espaces verts et réseaux cyclables actuels ou projetés de la Ville.

L'aire correspondante au complexe récréatif et sportif vise à reconnaître l'importance locale et régionale de ce site, à consolider les activités de loisirs existantes et à permettre leur expansion. Les usages autorisés sont la récréation intensive, la récréation extensive et les bâtiments nécessaires à la pratique des activités.

L'affectation loisirs-parcs identifiée en bordure de la rivière Chaudière de même qu'à l'île Ronde correspond à un parc urbain et de détente en relation avec la rivière. Ce parc permettra de rentabiliser socialement des terrains assujettis à la politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables.

L'emprise de l'ancienne voie ferrée, actuellement la propriété du ministère des Transports, est vouée à être utilisée pour la mise en place de la piste cyclable régionale qui reliera la Beauce-Nord à la Beauce-Sud. Dernièrement sacrée par la MRC comme corridor récréotouristique, aucune autre affectation ne pourra lui être donnée, sans que cette dernière n'ait une étroite relation avec la piste cyclable régionale.

Nonobstant la vocation principale de cette affection telle qu'identifiée au premier alinéa, les abords de la route du Golf à l'intersection Ouest du réseau routier supérieur (autoroute 73) est voué à permettre l'implantation d'usages de type services autoroutiers, tels que « restaurant » et « station-service avec dépanneur intégré ». (2024-528)

Modifié
par régl.
2024-528
21-01-
2025

PLAN D'URBANISME

19. AFFECTATION VILLÉGIATURE

Cette affectation couvre des espaces boisés près d'un lac ou d'un cours d'eau.

L'aire correspondante à certains secteurs désignés en nature permettant lotissements résidentiels en bordure de cours d'eau et de lac, les habitations secondaires et permanentes avec densité faible du bâti. Il peut aussi y avoir présence d'équipements pour les activités nautiques et de randonnée pédestre.

20. AFFECTATION CONSERVATION NATURELLE

L'affectation conservation naturelle est attribuée à certaines secteurs en bordure de la rivière chaudière ou du parc industriel où l'on retrouve des espaces verts peut affectés par les activités entropiques et où l'on souhaite préserver les arbres et les autres espèces herbacées dans un but de protection contre l'érosion, la poussière, le bruit et les paysages typique à notre municipalité.

21. AFFECTATION EXPANSION URBAINE

Cette affectation correspond à des secteurs non développés et susceptibles de l'être dans le futur. Les territoires visés sont principalement compris entre le territoire urbain et la future autoroute. Ils peuvent également correspondre à des secteurs situés à proximité des zones urbanisées dont la planification n'est pas définie ou encore correspondre à des secteurs dont le potentiel de développement est affecté par des contraintes qui rendent leur mise en valeur plus difficile.

Ces secteurs sont identifiés sur le plan des affectations du sol en mentionnant leur vocation future. Le plan d'urbanisme encourage le développement de ces terrains à l'aide d'un plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.)¹. La préparation d'un tel plan pourra être préparé par les propriétaires concernés au moment qu'ils jugeront opportun bien que la Ville pourra, lorsqu'elle le juge à propos, initier et prendre à sa charge la préparation d'un tel plan ou encore collaborer à sa réalisation avec les propriétaires concernés.

¹ Selon les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* contenues aux articles 145.9 à 145.14.

PLAN D'URBANISME

Avant l'acceptation du plan d'aménagement d'ensemble, ces aires doivent faire l'objet d'un zonage différé où seuls certains usages à caractère extensif sont autorisés, et ce jusqu'au moment de l'approbation par le Conseil municipal du P.A.E. qui les concerne afin de ne pas mettre en péril leur potentiel futur d'accueil.

22. AFFECTATION « FORESTIÈRE »

Cette grande affectation est un territoire principalement boisé et peu développé. On y retrouve cependant un réseau de chemins forestiers. Ce territoire est dédié avant tout à l'exploitation de la ressource forestière et aux autres activités reliées à la forêt. Cependant des usages agricoles (culture ou élevage) pourront également y être autorisés.

D'autres usages et activités non reliées à la forêt ou l'agriculture pourront y être autorisés, tels qu'une résidence, des commerces et services complémentaires à l'habitation ou aux activités agricoles et forestières, des industries de transformation de produits agricoles ou forestiers, des équipements et infrastructures publics, des abris forestiers et des activités récréatives extensives et intensives, ainsi que certains sites d'extraction. Ces usages et activités non reliées à la forêt pourront y être permis selon certains critères détaillés dans la réglementation d'urbanisme.

Lorsque permise, la construction de toute nouvelle habitation doit être effectuée uniquement en bordure des routes ou chemins publics existants. En zone agricole permanente, la construction de toute nouvelle habitation doit se faire sur un lot d'une superficie minimale de 10 hectares, sauf dans le cas d'une résidence liée à l'agriculture.

La réglementation d'urbanisme devra également prévoir les conditions d'émission d'un permis de construction dans une zone localisée à l'intérieur de l'aire d'affectation "Forestière".

23. AFFECTATION « AGRICOLE »

La délimitation de cette grande affectation correspond aux secteurs agricoles dynamiques, ce qui comprend la majeure partie de la zone agricole permanente décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA). Elle comprend des secteurs relativement homogènes où il y a

PLAN D'URBANISME

prédominance de l'agriculture sur les autres activités. Cette aire d'affectation vise la protection du territoire agricole ainsi que le maintien et le développement des activités et exploitations agricoles.

L'utilisation du sol à l'intérieur de cette aire est réservée à des fins agricoles incluant les activités forestières. D'autres usages et activités non agricoles pourront y être autorisés, tels qu'une résidence liée à l'agriculture, des commerces et services complémentaires à l'habitation ou aux activités agricoles et forestières, des industries de transformation de produits agricoles ou forestiers, des équipements et infrastructures publics, des abris forestiers et des activités récréatives extensives. Ces usages et activités non agricoles pourront y être permis selon certains critères détaillés dans la réglementation d'urbanisme et uniquement dans la mesure où ils sont conformes à la LPTAA.

La réglementation d'urbanisme devra également prévoir les conditions d'émission d'un permis de construction dans une zone localisée à l'intérieur de l'aire d'affectation « Agricole ».

24. AFFECTATION « AGROFORESTIÈRE »

La délimitation de cette grande affectation correspond aux secteurs ruraux où les activités agricoles sont davantage disséminées que concentrées. En d'autres mots, les fermes sont en moins grand nombre et plus distantes les unes des autres. Les espaces en friche ou boisés y sont davantage présents, de même que les usages non agricoles. Bien que la vocation de cette aire d'affectation soit avant tout agricole, incluant l'activité forestière, elle permet néanmoins l'implantation de certains usages non agricole, sous réserve de certaines conditions qui assureront une cohabitation harmonieuse avec les usages agricoles.

En plus des bâtiments et usages permis dans l'affectation « Agricole », sont également permis dans l'aire « Agroforestière » les usages industriels de transformation de produits agricoles et forestiers, les sites d'extraction sur des terres concédées par l'État avant le 1^{ier} janvier 1966, et les usages récréatifs, notamment les clubs de golf, les terrains de camping, les bases de plein air. Enfin, sous réserve du respect de certaines normes, l'entreposage extérieur de véhicules hors d'usages et de matériaux peut être autorisé dans une zone faisant partie de cette aire d'affectation.

La réglementation d'urbanisme devra également prévoir les conditions d'émission

PLAN D'URBANISME

d'un permis de construction dans une zone localisée à l'intérieur de l'aire d'affectation « Agroforestière ».

25. LES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS

Les îlots déstructurés ont été créés en vertu de l'article 59 de la LPTAA et sont entrés en vigueur suite à l'adoption du RCI 140-11 puis remplacé par le Règlement 144-12. Les îlots ne forment pas à proprement dit des "aires d'affectations" mais correspondent plutôt à des hameaux caractérisés par une concentration d'usages non agricoles en zone agricole permanente. Il peut s'agir de développements ayant débuté avant la mise en application de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA) ou à la suite de décisions de la CPTAQ autorisant des activités autres qu'agricoles en zone agricole.

Le type de ces îlots est indiqué pour chacun d'eux sur le plan d'affectation des sols, selon leur type. Les normes minimales suivantes sont applicables:

- 1° **Type 1 – avec morcellement** : Un permis de construction peut être délivré sur une unité foncière située à l'intérieur d'un îlot déstructuré avec ou sans morcellement. Le morcellement à des fins résidentielles est autorisé en front d'une rue publique ou privée, certaines conditions présentes au règlement de zonage peuvent s'appliquées ;
- 2° **Type 2 – sans morcellement** : Un permis de construction peut être délivré sur une unité foncière située à l'intérieur d'un îlot déstructuré sans morcellement. Le morcellement n'est pas autorisé à moins que ce ne soit pour séparer un droit acquis d'un terrain, certaines conditions présentes au règlement de zonage peuvent s'appliquées ;
- 3° **Type 3 – sans morcellement et vacant** : un permis de construction peut être délivré sur une unité foncière vacante en date du 9 mars 2011 et demeurée vacante depuis cette date et située à l'intérieur d'un îlot déstructuré sans morcellement et vacant. La superficie maximale utilisée à des fins résidentielles ne doit pas excéder 3000 mètres carrés ou 4000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau. Aucun morcellement n'est autorisé sauf pour séparer un droit acquis d'un terrain ;
- 4° **Type 4 – avec morcellement sans ajout de résidence** : le morcellement est autorisé seulement à des fins d'usages résidentiels complémentaires.

PLAN D'URBANISME

Ces normes minimales devront être inscrites dans le règlement sur les permis et certificats. De même, le règlement de zonage devra prévoir des zones distinctes pour les îlots déstructurés, et prévoir les usages et normes applicables pour chacune d'elles.

PLAN D'URBANISME

CHAPITRE IV

LE TRACÉ PROJETÉ ET LE TYPE DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION ET DES RÉSEAUX DE TRANSPORT

26. LE RÉSEAU ROUTIER

Le système routier proposé est composé de divers types de routes, chacune offrant confort et sécurité aux usagers et rendant un service particulier soit en facilitant le trajet des véhicules entre l'origine et la destination soit en fournissant l'accès aux propriétés riveraines.

En matière de réseau routier, un nouvel enjeu va se mettre en place prochainement avec la mise en service de l'autoroute 73 qui reliera la région de Québec à la ville de St-Georges. À l'ouverture de l'autoroute, plusieurs véhicules n'auront plus à traverser la Ville pour atteindre leur destination. Selon certaines études, il devrait y avoir une diminution de 20 % à 25 % du nombre de véhicules qui traverseront le centre-ville de Beauceville.

Le prochain défi relié à la mise en service de ce nouveau lien routier sera de maintenir présente la Ville de Beauceville en bordure de l'autoroute 73 et créer l'envie chez l'automobiliste de visiter notre parc industriel, nos commerces et notre centre-ville lors de son passage sur l'autoroute.

La gestion du réseau routier au Québec est partagée entre le ministère des Transports du Québec (MTQ) et les municipalités locales. La responsabilité du réseau routier local revient à la municipalité alors que la responsabilité du réseau routier supérieur, permettant la liaison entre la ville et les régions, relève du MTQ. Le réseau routier supérieur se divise en quatre grandes catégories soit le réseau autoroutier, le réseau routier national, le réseau routier régional et le réseau routier collecteur.

Le plan d'urbanisme propose une hiérarchie du réseau routier qui se présente comme suit:

Le réseau autoroutier :

Le réseau autoroutier qui relie la ville de Beauceville aux autres régions se compose uniquement de l'autoroute 73, qui permet aux résidents et visiteurs d'accéder rapidement à la région de la Capitale-Nationale et la région Chaudière-Appalaches dans l'axe nord-ouest sud-est. Actuellement l'autoroute 73 dessert le

PLAN D'URBANISME

parc industriel de la ville via la desserte, toutefois, on prévoit accéder directement à la ville de St-Georges à l'automne 2016.

Le réseau routier national

Le réseau national permet les liaisons interrégionales et les liens entre les agglomérations principales. La ville de Beauceville est traversée par les routes 173 et 276. Ces routes permettent d'accéder aux municipalités de St-Joseph-de-Beauce et St-Joseph-des-Érables ainsi que la municipalité de Notre-Dame-des-Pins

Le réseau routier régional

Le réseau routier régional permet quant à lui la liaison entre les agglomérations de moins grande importance et entre ces dernières et les agglomérations principales. La route 108 est celle qui prend naissance au cœur de la ville et qui permet à ses utilisateurs d'accéder aux plus petites municipalités comme St-Alfred et St-Victor comme aux plus grandes comme la ville de Sherbrooke.

Le réseau collecteur et local

Ce réseau composé de rang, route, chemin et routes permet aux usagers de se déplacer localement et d'accéder aux municipalités limitrophes. Le réseau local est entretenu exclusivement par la ville.

27. LE RÉSEAU PIÉTONNIER ET CYCLABLE

Le plan d'urbanisme prévoit la création d'un réseau piétonnier ou cyclable qui a pour but de favoriser des déplacements sécuritaires non-motorisés en bordure ou à l'extérieur des grands axes de circulation vers les principaux équipements sportifs, culturels et de loisir et vers les plus importantes concentrations commerciales et de services de la ville. Ce réseau pourra être constitué de pistes ou de bandes cyclables, de sentiers piétonniers et de trottoirs.

Une composante majeure de ce réseau réside dans l'aménagement d'une piste cyclable d'envergure régionale à même l'ancienne emprise ferroviaire du Québec-Central. Les travaux d'aménagement de cette piste cyclable devraient à cet effet débuter en 2016 pour le tronçon entre Vallée-Jonction et Notre-Dame-des-Pins, pour une mise en service dès l'été 2017. La Ville de Beauceville prévoit par ailleurs assurer l'interconnexion de son réseau cyclable actuel et projeté avec cette piste

PLAN D'URBANISME

cyclable, de façon à faciliter les liens entre le réseau régional et les centres d'activités locaux tels les secteurs commerciaux (centre-ville), l'île Ronde et le circuit de la Véloroute de la Chaudière, dont le tracé passe sur la rive ouest de la rivière.²

La Ville a aussi le projet d'utiliser une voie du boulevard Renault, entre le pont Fortin et la 107ième rue, Route Fraser, pour aménager un lien cyclable et piéton le long de la rivière Chaudière. Le projet permettra de relier la piste cyclable au centre-ville et la connexion entre le Parc Mathieu et l'île Ronde. Selon les dernières discussions avec le ministère des Transports la faisabilité de ce projet sera analysée lorsque l'autoroute 73 aura été complétée, mis en service et que le trafic routier s'y sera ajusté.

² En Beauce.com <http://www.enbeauce.com/actualites/politique/42418/piste-cyclable-en-robert-cliche-la-construction-sur-la-voie-ferree-debutera-en-2014>

PLAN D'URBANISME

CHAPITRE V

LA NATURE ET L'EMPLACEMENT DES PRINCIPAUX RÉSEAUX ET ÉQUIPEMENTS D'UTILITÉS PUBLIQUES

28. EAU POTABLE ET EAUX USÉES

Actuellement, l'alimentation en eau potable est assurée par la prise d'eau au lac Fortin via la Rivière du Moulin et les puits individuels des résidences en paroisse. Une toute nouvelle usine de filtration a été construite, au 325 de la route 108 et mise en service en 2006. L'usine de filtration est alimentée par un poste de pompage d'eau brute situé au bas de la rivière du Moulin, non loin de l'ancienne usine de filtration.

Le traitement des eaux usées à boues activées est situé à l'extrémité nord du périmètre urbain (lot 76-2) sur la rive est de la rivière Chaudière. Les équipements actuels devraient être suffisants pour répondre aux besoins futurs de la ville à moins de situations imprévisibles pour l'instant.

29. ÉNERGIE ET TÉLÉCOMMUNICATION

La Ville héberge deux postes de relai d'Hydro-Québec, dont un au bas du parc industriel possédant une double alimentation en cas de panne et aux capacités très élevées.

En matière de télécommunication, la Ville entend limiter par une réglementation appropriée l'implantation des tours supportant les antennes de téléphonie cellulaire et autres systèmes similaires afin de protéger le paysage.

Pour ce qui est des services de téléphonie, la Ville est entièrement desservie par la fibre optique via Vidéotron et Sogetel. Notre parc industriel jouit actuellement d'une bande passante de 100 Kb/s.

Le gaz naturel est aussi présent sur le territoire de la Ville avec une conduite de 200 mm de diamètre dans le parc industriel. Le gaz est accessible sur la route Kennedy, et la 6^{ième} avenue St-François dans l'ouest jusqu'aux anciens bâtiments de Plancher Beauceville.

PLAN D'URBANISME

CHAPITRE VI

LA NATURE, LA LOCALISATION ET LE TYPE DES ÉQUIPEMENTS DESTINÉS A LA VIE COMMUNAUTAIRE

30. LA NATURE, LA LOCALISATION ET LE TYPE DES ÉQUIPEMENTS DESTINÉS À LA VIE COMMUNAUTAIRE

Le plan d'urbanisme précise les principaux équipements qui sont destinés à l'usage de la vie communautaire, soient l'Aréna, le centre culturel avec sa piscine semi-olympique régionale intérieure, les institutions scolaires telles que le centre de formation en imprimerie, la Polyvalente St-François, l'école Jésus-Marie, le HLM, l'église et la salle communautaire, le presbytère, la bibliothèque municipale, l'Hôtel de Ville, le club de motoneige et le club de golf.

À court terme, le plan d'urbanisme ne prévoit pas de nouveaux équipements communautaires autres que ceux-ci ce qui n'exclut pas que d'autres équipements puissent être requis à plus long terme pour satisfaire aux besoins d'une population accrue. Dans l'éventualité où le presbytère n'était plus requis pour les besoins du clergé, la Ville souligne l'importance que ce bâtiment continue à faire partie du patrimoine collectif local et qu'il puisse être utilisé à des fins communautaires.

PLAN D'URBANISME

CHAPITRE VII

LES ZONES À PROTÉGER, LES SECTEURS D'INTÉRÊT À CONSERVER ET METTRE EN VALEUR ET LES AIRES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (P.P.U.)

31. ZONES À PROTÉGER : RIVES, LITTORAL ET PLAINES INONDABLES

Les rives, le littoral et les plaines inondables sont essentiels à la survie des composantes écologiques et biologiques de ces milieux. De plus, les plaines inondables constituent des lieux qui peuvent mettre en danger la sécurité des biens et des personnes. Le plan d'urbanisme traduit la volonté de la Ville de protéger ces milieux de même que les personnes et les biens dans les zones inondables.

La réglementation d'urbanisme intègre le cadre normatif défini dans la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables* du Gouvernement du Québec (décret 103-96) et identifie les zones inondables sur le plan des affectations du sol.

32. ZONES À PROTÉGER : ZONES DE MOUVEMENT DE SOL À RISQUE ÉLEVÉ ET TERRAINS DE FORTE PENTE

Les zones de mouvement de sol à risque élevé et les terrains ayant une pente de 35% et plus constituent des lieux où les contraintes naturelles sont telles qu'elles peuvent mettre en danger la sécurité des biens et des personnes. Le plan d'urbanisme traduit la volonté de la Ville d'assurer une protection adéquate des personnes et des biens dans ces portions du territoire municipal.

Des normes particulières sont prévues à cet effet dans la réglementation d'urbanisme de la Ville.

33. ZONES À PROTÉGER : SOURCE D'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE, LIEU DE TRAITEMENT DES EAUX USÉES

Le plan d'urbanisme identifie le besoin d'une aire de protection tout autour des sources d'approvisionnement eau potable et des lieux de traitement des eaux usées.

PLAN D'URBANISME

Des normes particulières sont prévues à cet effet dans la réglementation d'urbanisme de la Ville et les équipements ainsi visés sont identifiés sur le plan des affectations du sol.

34. SECTEURS D'INTÉRÊT À CONSERVER ET METTRE EN VALEUR

Le plan d'urbanisme identifie les secteurs d'intérêt suivants:

- les concentrations d'architecture domestique traditionnelles situées de part et d'autre de la rivière Chaudière;
- le centre-ville
- le corridor de la route 173, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation
- le noyau institutionnel traditionnel, sur la rive ouest de la Chaudière
- le quai de pierre de la fabrique, sous la responsabilité de la Ville
- les sites d'intérêt naturel de l'île Ronde, du parc des Rapides et des chutes de la rivière des Plantes.
- les cascades du bras de la rivière Saint-Victor (site d'intérêt naturel et de plein-air)
- le moulin seigneurial Léry situé aux abords de la rivière du Moulin (site d'intérêt historique)
- l'ensemble du couloir de la rivière Chaudière (zone d'intérêt pour le plein-air)

Chacun de ces secteurs d'intérêt pourra être assujetti à une réglementation spécifique visant la protection et la conservation de leurs caractéristiques propres ou encore ils pourront faire l'objet d'interventions de mise en valeur, selon la disponibilité de mesures et programmes d'assistance technique et financière.

35. AIRES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (P.P.U.)

Dans le contexte de la revitalisation du centre-ville et de la mise en valeur des abords de la rivière Chaudière, le plan d'urbanisme identifie comme **secteur à redévelopper** les terrains compris entre la route 173 et la rivière Chaudière de part et d'autre du pont. Les terrains visés pourront faire l'objet d'un programme particulier d'urbanisme (P.P.U.) afin de faciliter la mise en place d'une promenade en bordure de la rivière et l'aménagement d'espaces publics favorisant le rassemblement de la population et l'animation des lieux.

Ce secteur est très important pour dynamiser le centre-ville et pour favoriser la venue de nouveaux établissements qui contribueront au renouveau du centre-

PLAN D'URBANISME

ville. Il est également très important, car il favorisera l'intégration de la rivière Chaudière dans le développement urbain et économique du centre-ville.

La réglementation d'urbanisme qui découle du plan prévoira dans ce secteur des usages et des normes d'aménagement qui favoriseront l'atteinte des objectifs visés par le plan. De telles normes s'appliqueront même si le programme particulier d'urbanisme prévu n'est pas réalisé.

PLAN D'URBANISME

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS FINALES

36. ABROGATION DE RÈGLEMENT

Ce règlement remplace et abroge tous les règlements antérieurs portant sur les objets visés par le présent règlement.

37. ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement sur le plan d'urbanisme entre en vigueur selon les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Beauceville, le _____ 2016

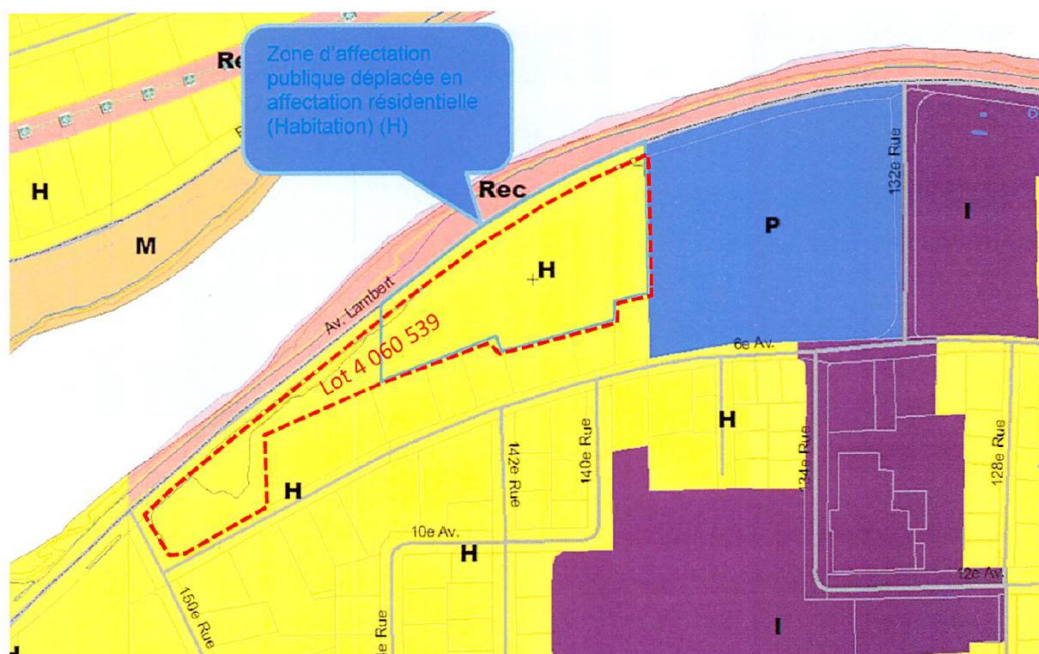
Luc Provençal,
Maire

Madeleine Poulin,
Greffière

PLAN D'URBANISME

Annexes au règlement 2016-340 à la cartographie des grandes affectations territoriales.

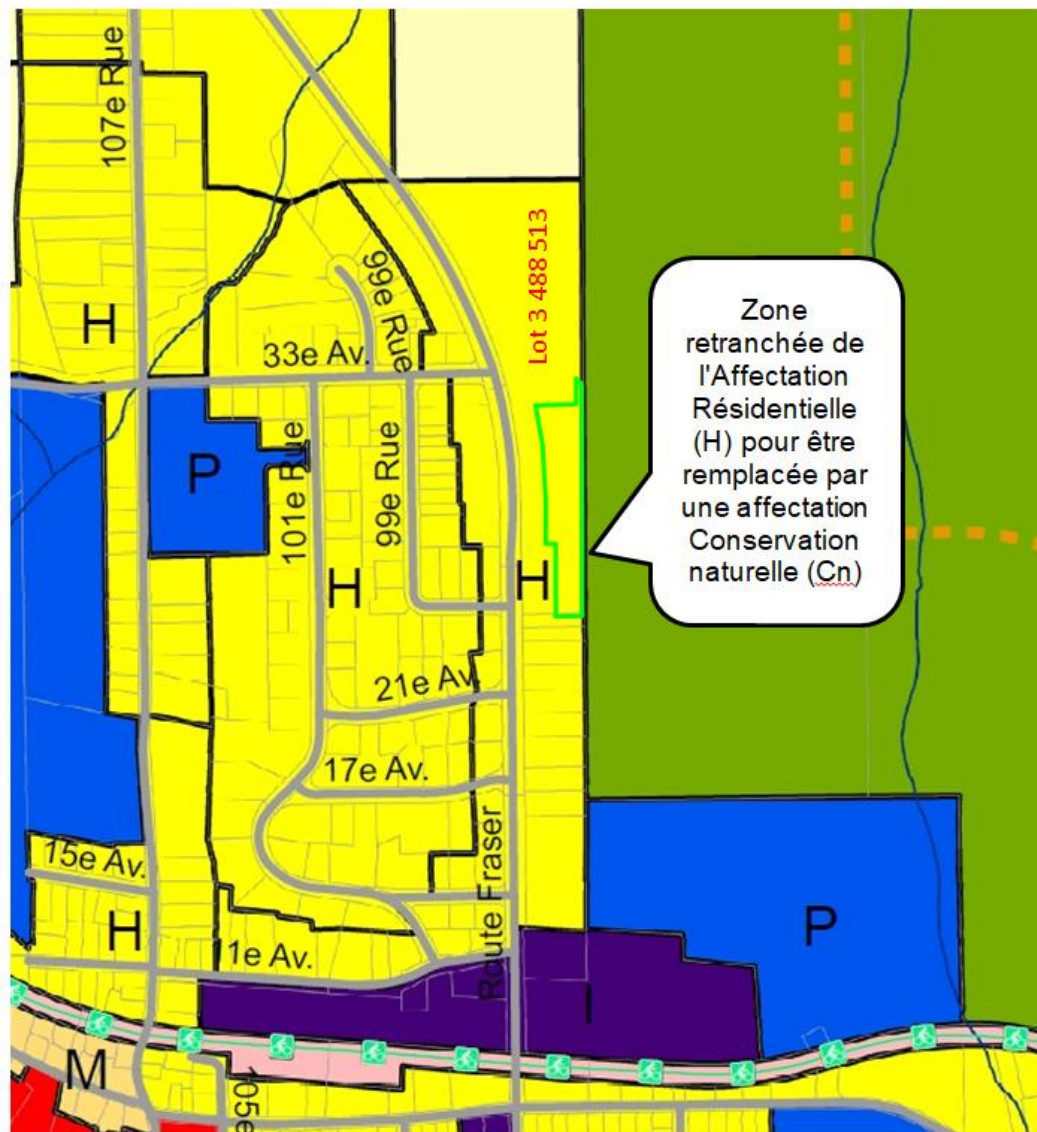
Amendement #2017-378



PLAN D'URBANISME

Amendement #2018-400 :

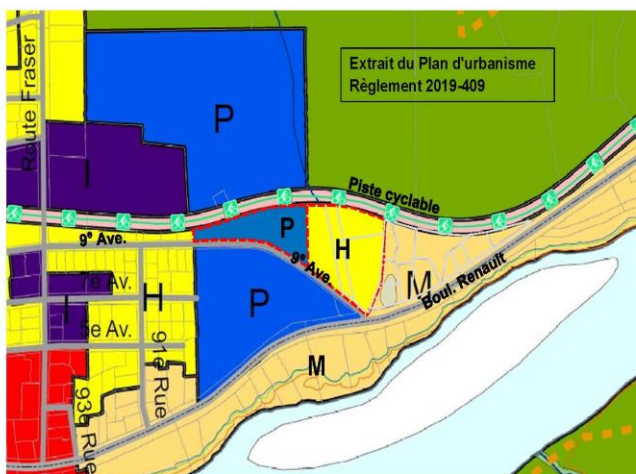
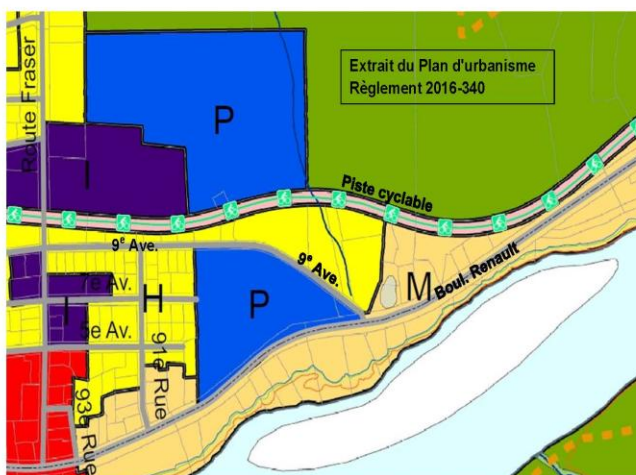
Adoption du projet	:	5 novembre 2018
Consultation	:	7 février 2019
Avis de motion	:	5 novembre 2018
Adoption règlement	:	11 février 2019
Certificat de conformité MRC	:	28 mars 2019
Entrée en vigueur	:	28 mars 2019
Avis de promulgation	:	10 avril 2019



PLAN D'URBANISME

Amendement # 2019-409 (avant et après):

Adoption du projet : 28 janvier 2019
Consultation : 7 février 2019
Avis de motion : 28 janvier 2019
Adoption règlement : 11 février 2019
Certificat de conformité MRC: 28 mars 2019
Entrée en vigueur : 28 mars 2019
Avis de promulgation : 4 avril 2019

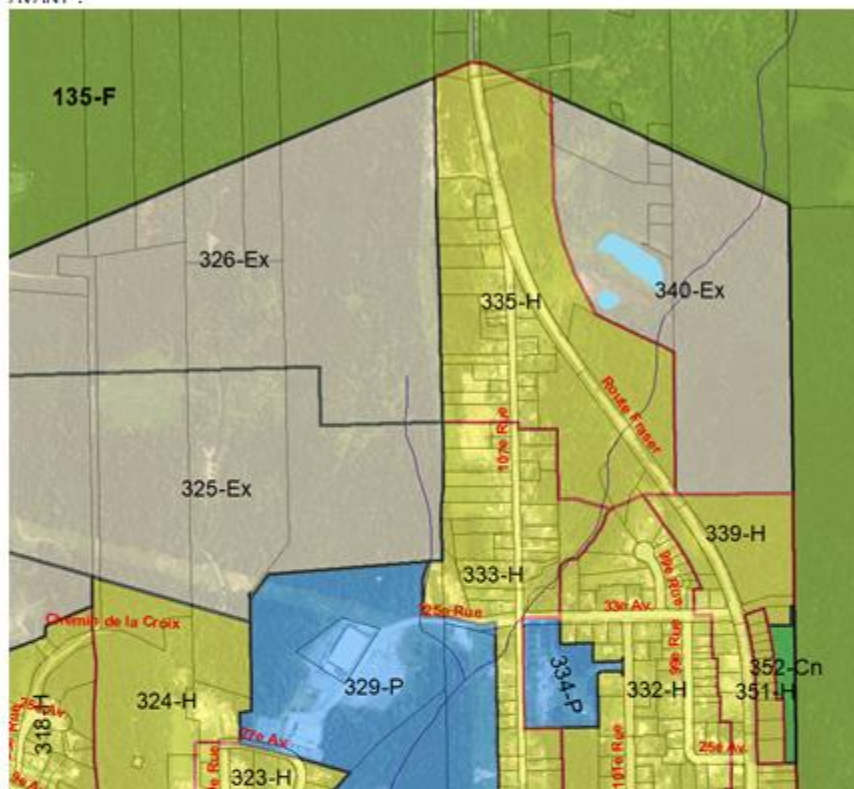


PLAN D'URBANISME

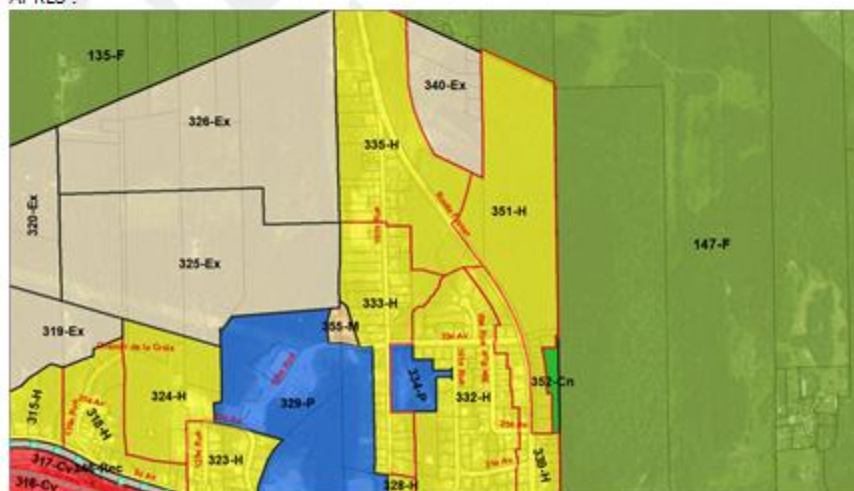
Amendement #2021-447 :

Annexe II : Agrandir l'affectation « Habitation » à même une partie du lot n° 6 281 286

AVANT :



APRÈS :

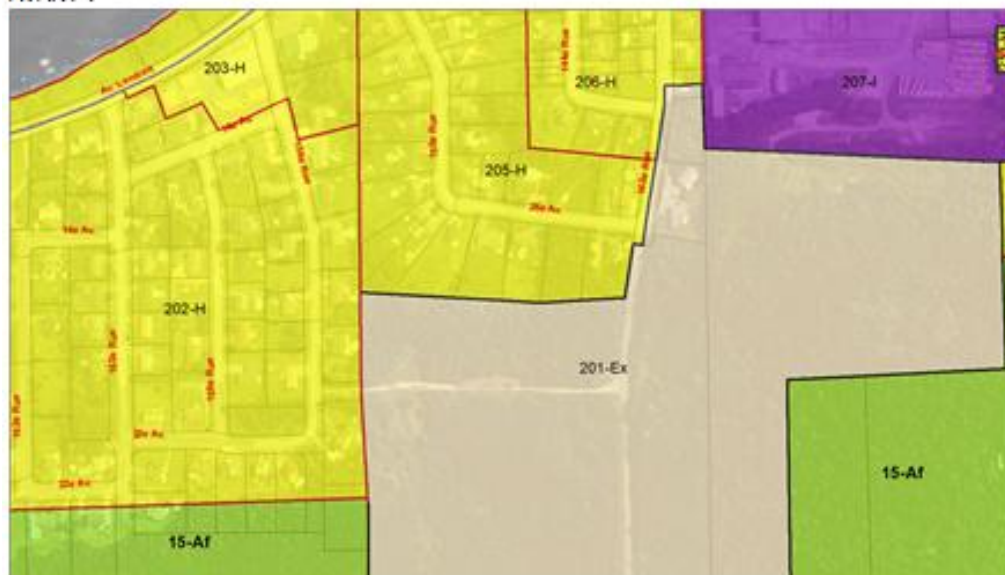


PLAN D'URBANISME

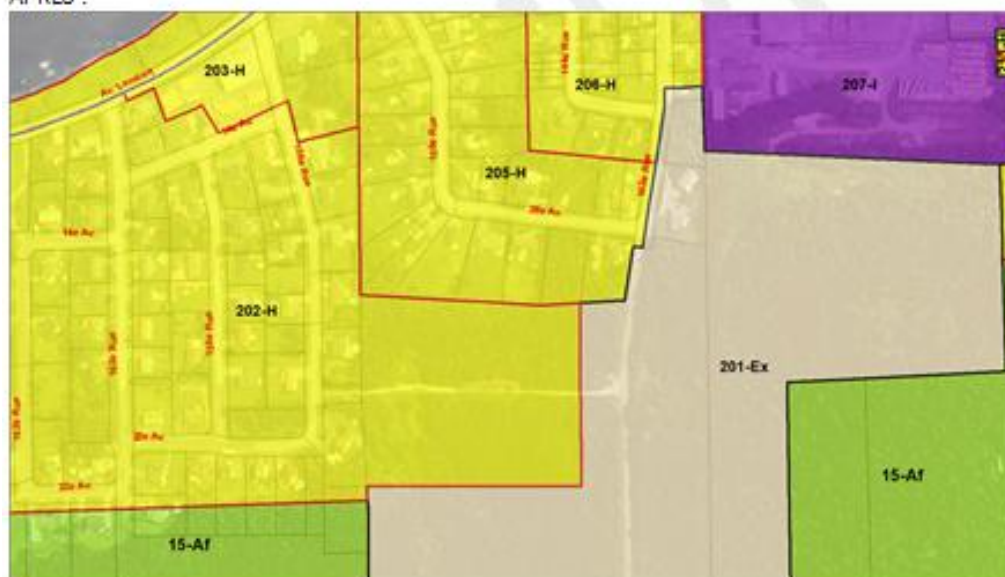
Amendement #2021-447 :

Annexe III : Agrandir l'affectation « Habitation » à même une partie du lot n° 4 060 453

AVANT :



APRÈS :



PLAN D'URBANISME

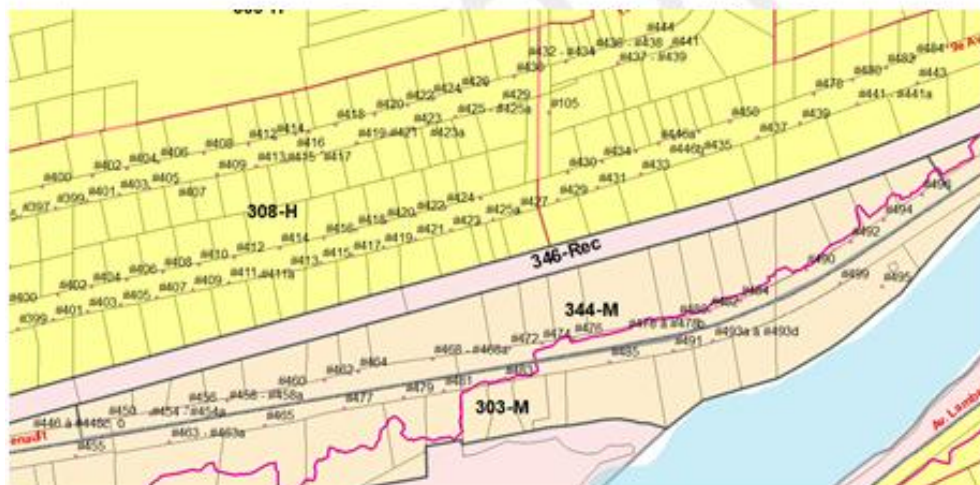
Amendement #2021-447 :

Annexe IV : Modifier l'affectation « Habitation » entre le boulevard Renault et la piste cyclable, à partir du lot n° 3 487 495 jusqu'au lot n° 3 487 538 pour la transformer en affectation « Mixte-résidentielle/commerciale ».

AVANT :



APRÈS :

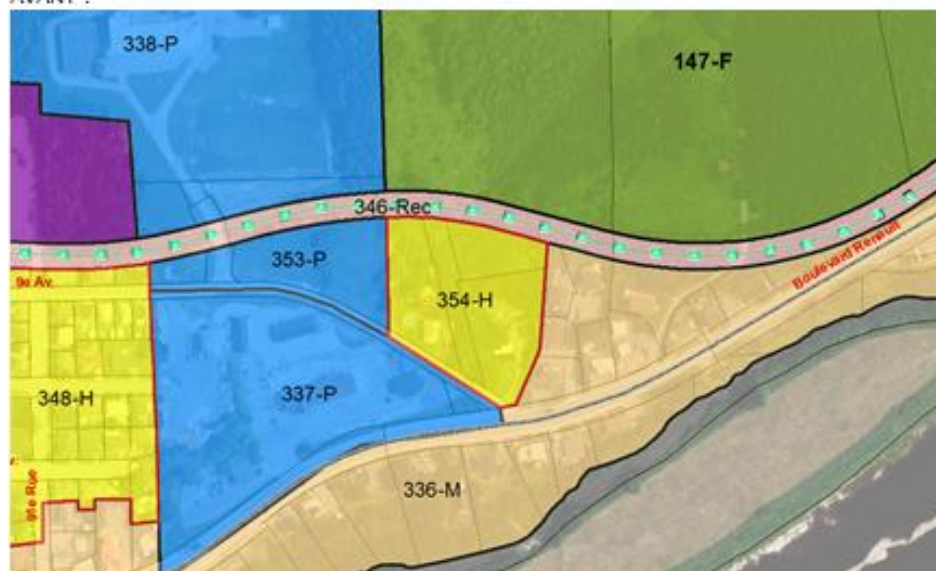


PLAN D'URBANISME

Amendement #2021-447 :

Annexe V : Modifier l'affectation « Habitation » pour la transformer en « Mixte-résidentielle/commerciale » pour les lots n° 3 488 239, 3 488 240, 3 943 151 & 3 943 152

AVANT :



APRÈS :

