



RÉVISION DU PLAN ET DES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Café 21



plania

Septembre 2012
projet : 302-B-1020

AU MENU DE LA DISCUSSION

CAFÉ 21



- Mot de bienvenue; présentation et mandat des consultants; introduction à la formule Café 21; tour de table des convives.
- Mise en contexte de la révision du plan et des règlements d'urbanisme
- Objectifs du Café 21
- Thèmes de discussion du Café 21
- Étapes à venir



MISE EN CONTEXTE



Pourquoi une révision des outils d'urbanisme ?

- Outils devenus désuets en raison du contexte qui a sensiblement évolué depuis leur adoption en 1997;
- Conformité à établir avec le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Charlevoix dont l'entrée en vigueur est imminente;
- Obligation d'élaborer des règlements de concordance afin de se conformer aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et désir de s'inscrire dès maintenant dans le projet de Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme;
- Actualisation des outils de planification et de gestion du territoire en prenant appui sur la stratégie de développement durable de l'Agenda 21 et opportunité d'y intégrer les nouvelles tendances en urbanisme dans une perspective avant-gardiste.

MISE EN CONTEXTE



Schéma d'aménagement révisé (SAR) de la MRC de Charlevoix (entrée en vigueur imminente)

Plan d'urbanisme de la Ville de Baie-Saint-Paul
Concordance requise au SAR
Ouverture à l'égard du nouveau projet de loi

Instruments de planification

Instruments de gestion du territoire

Règlements d'urbanisme de la Ville de Baie-Saint-Paul

Règlements d'urbanisme normatifs, administratifs et à caractère discrétionnaire

- Zonage
- Lotissement
- Construction
- Permis et certificats
- Usages conditionnels
- PIIA et PAE

Concordance requise au nouveau plan d'urbanisme et au SAR de la MRC Charlevoix + ouverture à l'égard du nouveau projet de loi



MISE EN CONTEXTE



Le plan d'urbanisme est le plus important document officiel de la Ville de Baie-Saint-Paul en matière de planification territoriale. Il permet au conseil municipal, à titre de porte-parole des citoyens, de:

- Déterminer l'organisation d'ensemble du territoire de Baie-Saint-Paul;
- Faire valoir la vision du développement souhaitée par la population qui aura été sensibilisée au diagnostic, aux enjeux et aux contraintes d'aménagement;
- S'inscrire dans la planification de l'occupation du territoire contenue dans le nouveau schéma d'aménagement régional.



MISE EN CONTEXTE



Contenu du nouveau plan d'urbanisme de Baie-Saint-Paul à produire:

- Contexte d'intervention;
- Vision d'aménagement et de développement;
- Grandes orientations d'aménagement;
- Concept d'organisation spatiale;
- Grandes affectations du sol et densités d'occupation;
- Dispositions particulières et outils de mise en œuvre;
- Plan d'action.



MISE EN CONTEXTE



Les principales contraintes de développement du territoire sont d'ordre naturel:

- topographie;
- rives, littoral et plaines inondables;
- zones à risque de mouvement de terrain;

ou liées au contexte socio-économique et enchâssées dans un cadre législatif:

- protection du territoire agricole;
- protection du patrimoine et des éléments naturels;
- concentration de l'occupation du sol à l'intérieur du périmètre urbain.

MISE EN CONTEXTE



Règlements de la Ville de Baie-Saint-Paul à réviser pour les rendre conformes au nouveau plan d'urbanisme:

- zonage;
- lotissement;
- construction;
- permis et certificats;
- dérogations mineures;
- plans d'aménagement d'ensemble (PAE);
- plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- usages conditionnels.



OBJECTIFS DU CAFÉ 21



- Valider le portrait de Baie-Saint-Paul en regard des grandes thématiques de l'aménagement et du développement du territoire;
- Rappeler les enjeux soulevés lors des plus récentes consultations publiques (Agenda 21 et MADA) et dans le cadre de la production du nouveau schéma d'aménagement de la MRC;
- Prendre le pouls de la population et des groupes d'intérêts, dans une ambiance d'échanges conviviaux, concernant les défis de l'Agenda 21 en matière d'aménagement et de développement du territoire, les projets mobilisateurs envisagés et les actions prioritaires souhaitées.





Thèmes de discussion du Café 21

I - Le développement résidentiel

II – L'agriculture et le territoire agricole

III – La villégiature et les établissements touristiques

IV – Le paysage, l'environnement, les parcs et espaces verts

V – Le patrimoine et la culture

VI – Les artères commerciales et les pôles commerciaux

VII – L'industrie

VIII – Les réseaux de transport



Thèmes de discussion du Café 21

I - Le développement résidentiel

A) Le portrait actuel

- Forte densité d'implantation dans le centre-ville (bâtiments à deux étages, petits terrains, marges de recul faibles ou inexistantes);
- Secteurs résidentiels récents composés de résidences unifamiliales isolées;
- Périmètre d'urbanisation enclavé par la zone agricole protégée et par des secteurs à forte pente;
- Clientèles ciblées à besoins spécifiques (personnes âgées et à faible revenu);
- Nouvelles offres de logements à l'intérieur du périmètre urbain (Marguerites, Quartier, Ermitage, ...).

Thèmes de discussion du Café 21

I - Le développement résidentiel



B) Les enjeux

- Proportion des nouveaux logements à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre urbain;
- Coût d'acquisition des logements en fonction de la capacité financière des clientèles;
- Coûts des services municipaux associés à l'étalement urbain;
- Acceptabilité de l'augmentation de la densité dans des zones déjà construites.

C) Les pistes de discussion

- Densité acceptable / développement intérieur vs extérieur du périmètre urbain / encadrement des projets / architecture / certifications constructions vertes.

Séance de discussion



II – L'agriculture et le territoire agricole

A) Le portrait actuel

- Diminution des surfaces cultivées mais augmentation des fermes actives (cinq nouveaux établissements agricoles pour un total de 45 fermes actives).
- Dégradation du paysage agricole traditionnel (ex. rang Saint-Laurent) et conversion de plusieurs terres agricoles en friche qui redeviennent des forêts;
- Agriculture de spécialité nécessite de moins grandes superficies de culture;
- Industrie agro-touristique en progression;
- Développement des produits du terroir (label Charlevoix).

Séance de discussion

II – L'agriculture et le territoire agricole



B) Les enjeux

- Maintien, support et mise en valeur des activités agricoles;
- Innovation, expérimentation de nouvelles façon de faire;
- Cohabitation harmonieuse des usages agricoles et autres occupations du sol;
- Développement de l'agriculture de créneaux, de l'agro-tourisme et de l'agriculture bio.

C) Les pistes de discussion

- Appellation régionale / développement de pratiques innovatrices / outils municipaux adaptés à la réalité agricole / meilleure intégration de l'activité agricole dans la planification et la réglementation municipale.

Séance de discussion



III – La villégiature et les établissements touristiques

A) Le portrait actuel

- Villégiature et tourisme sont des moteurs économiques d'importance;
- Offre d'hébergement en mutation;
- Contingentement des résidences de tourisme depuis 2006;
- Forte fluctuation de l'achalandage touristique au cours d'une année.



Séance de discussion

III – La villégiature et les établissements touristiques

B) Les enjeux

- Cohabitation des populations résidentes et touristiques;
- Maintien des activités et des services à la population durant les périodes de moindre achalandage touristique;
- Mise en commun des services de traitement et d'approvisionnement en eaux pour les développements à l'extérieur du périmètre urbain.

C) Les pistes de discussion

- Diversification de l'offre touristique / produits touristiques pouvant répondre aux besoins et aspirations de la population locale / Baie-Saint-Paul, une Ville vivante et attrayante peu importe la saison ou la période.

Séance de discussion

IV – Le paysage, l'environnement, les parcs et espaces verts



A) Le portrait actuel

- Baie-Saint-Paul, reconnue pour la qualité de ses paysages tant urbains que naturels, a la responsabilité de les préserver et de les mettre en valeur;
- Des études de caractérisation du paysage à l'échelle régionale ont été réalisées ces dernières années;
- Des PIIA pour l'implantation plus harmonieuse de résidences en montagne ont été adoptés (Ermitage / Balcon-Vert);
- Le Code de l'arbre s'applique aux secteurs d'habitation et de villégiature / les coupes d'arbre sont contrôlées dans les zones sensibles (berges, fortes pentes);
- Certains espaces verts d'intérêt demeurent encore méconnus de la population.

Séance de discussion



IV – Le paysage, l’environnement, les parcs et espaces verts

B) Les enjeux

- « Démystifier » et rendre plus concrète la notion de paysage;
- Concilier les intérêts privés (ex.: l’affichage, la construction et la rénovation) et la protection des paysages naturels et culturels, d’intérêt collectif;
- Reconnaître les coûts réels, pour la communauté, associés à la protection de l’environnement et à la mise en valeur des parcs et espaces verts.

C) Les pistes de discussion

- Protection des berges et cours d’eau / réseau intégré des espaces verts / contrôle et gaspillage de l’eau / infrastructures vertes (bassin de rétention) / PIIA / paysages culturels à conserver / affichage.

Séance de discussion



V – Le patrimoine et la culture

A) Le portrait actuel

- Ville reconnue pour la qualité de son patrimoine architectural et pour la diffusion des arts visuels;
- En période de mutation concernant des institutions du patrimoine architectural au cœur du centre-ville (Petites Franciscaines de Marie, hôpital);
- Incitatifs financiers (fonds du patrimoine, SARP) pour la rénovation de bâtiments patrimoniaux en zone PIIA;
- Forte présence des acteurs culturels dans toutes les sphères d'activités de Baie-Saint-Paul.

Séance de discussion



V – Le patrimoine et la culture

B) Les enjeux

- Accepter les coûts réels associés à la protection et à la mise en valeur du patrimoine et de la culture;
- Efficacité des moyens de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine et de la culture;
- Art et patrimoine: deux thèmes à reconnaître comme valeurs fondamentales du développement de Baie-Saint-Paul.

C) Les pistes de discussion

- Politique culturelle / PIIA / soutien à la rénovation et aux intervenants culturels.

Séance de discussion



VI – Les artères commerciales et les pôles commerciaux

A) Le portrait actuel

- Baie-Saint-Paul, la porte d'entrée de Charlevoix, est un pôle économique fort attractif pour l'ensemble de la région touristique;
- Les activités commerciales de moyenne et de grande surfaces sont concentrées sur le boulevard Monseigneur-de-Laval (Route 138);
- La majorité des activités commerciales du centre-ville sont spécialisées et plus spécifiquement liées à l'industrie touristique (galeries d'art, boutiques souvenirs et boutiques et restaurants valorisant les produits locaux et régionaux);
- La majorité des bureaux de services professionnels se trouvent également répartis au centre-ville et le long du boulevard Monseigneur-de-Laval.

Séance de discussion



VI – Les artères commerciales et les pôles commerciaux

B) Les enjeux

- Favoriser l'établissement de commerces de proximité en lien avec les secteurs de concentration résidentielle;
- Consolider la position de Baie-Saint-Paul comme pôle régional de commerces et de services et favoriser le développement de nouveaux créneaux commerciaux.
- Conserver une offre commerciale suffisante au centre-ville de façon à encourager la densification du périmètre urbain;

C) Les pistes de discussion

- Disponibilités des espaces commerciaux / services de proximité / développement/ nouveaux services commerciaux.

Séance de discussion



VII – L'industrie

A) Le portrait actuel

- Peu d'espaces industriels disponibles;
- Les nouvelles industries lourdes s'établissent à Saint-Urbain;
- Cohabitation difficile entre les activités industrielles et les zones résidentielles adjacentes.

Séance de discussion



VII – L'industrie

B) Les enjeux

- Cohabitation des usages: l'industrie en tant que fonction urbaine nécessaire;
- Implantation de nouvelles entreprises de faible impact;
- Diversification économique et création d'emplois réguliers.

C) Les pistes de discussion

- Ouverture pour le développement industriel à Baie-Saint-Paul / entreprises de haute technologie / mesures d'atténuation

Séance de discussion



VIII – Les réseaux de transport

A) Le portrait actuel

- Prédominance du transport routier et de l'utilisation de l'automobile;
- Réseau cyclable discontinu et davantage axé sur la récréation que sur le déplacement fonctionnel;
- Transport en commun peu développé;
- En période touristique: affluence et achalandage au centre-ville.
- Le passage sur le pont au cœur du centre-ville accentue le problème de congestion automobile.

Séance de discussion



VIII – Les réseaux de transport

B) Les enjeux et les pistes de discussion

- Développement des modes et des infrastructures de transport actif (piste cyclable);
- Véhicules électriques et stationnement au centre-ville;
- Traversées d'agglomération (Routes 138 et 362) en collaboration avec le MTQ;
- Impact du développement du réseau routier sur le budget de la Ville.
- Un nouveau venu: le transport ferroviaire.

Séance de discussion

IX – Les projets mobilisateurs



Votre vision et vos propositions...

Séance de discussion

X – Les actions prioritaires



Votre vision et vos propositions

ÉTAPES À VENIR

