Municipalité de
L'Ange-Gardien

Règlement modifiant le plan d'urbanisme numéro 16-640 et ses amendements afin d'adopter un plan particulier d'urbanisme

Règlement numéro 25-724

Province de Québec
MRC de La Côte-de-Beaupré
Municipalité de L'Ange-Gardien

Règlement de construction
Règlement numéro 25-724

AVIS DE MOTION : 3 mars 2025

ADOPTION : Le 7 avril 2025

ENTRÉE EN VIGUEUR : le 14 mai 2025

Modifications au règlement et incluses dans ce document	
Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur

Table des matières

CHAPITRE 1 Dispositions déclaratoires et interprétatives 2

1.1 Préambule 2

1.2 Amendement au Plan d'urbanisme 2

1.3 Encadrement légal 2

1.4 Exigences de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme 2

1.5 Titre et numéro du Règlement 2

CHAPITRE 2 Le plan particulier d'urbanisme 3

2.1 Introduction au PPU 3

2.2 Les objectifs d'intervention 3

2.3 Le cadre réglementaire 3

2.4 Territoire assujetti 4

2.5 Historique du secteur et de son cadre bâti 4

2.6 Diagnostique de la circulation, de la mobilité et de l'accessibilité du site 8

2.7 Les contraintes environnementales 9

2.8 Diagnostic 11

CHAPITRE 3 Vision, orientations et stratégies d'intervention 11

3.1 Vision de développement 11

3.2 Orientations, objectifs et stratégies d'intervention 11

3.3 Concept d'aménagement 13

3.4 Modification réglementaire 15

3.5 Affectations et usages du sol 15

CHAPITRE 4 Programme d'acquisition d'immeuble 16

4.1 Acquisition d'immeuble 16

4.2 Application de la Loi 16

4.3 Demande 16

CHAPITRE 5 Dispositions légales 17

5.1 Entrée en vigueur 17

Préambule
ATTENDU QUE la Municipalité de L'Ange-Gardien est régie par le *Code municipal du Québec*;

ATTENDU QUE la MRC de La Côte-de-Beaupré a adopté le règlement #27 intitulé Schéma d'aménagement de la MRC de La Côte-de-Beaupré et ses amendements et que les modifications aux règlements d'urbanisme doivent y être conformes;

ATTENDU QUE la Municipalité de L'Ange-Gardien peut modifier son Plan d'urbanisme numéro 16-640 et ses amendements afin d'adopter un plan particulier d'urbanisme (PPU) pour requalifier son principal pôle commercial et de services;

ATTENDU QU'en vertu des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)*, le conseil municipal peut adopter un plan d'urbanisme et modifier ce dernier;

ATTENDU QUE, pour les motifs énoncés au préambule du présent règlement, il est dans l'intérêt de la Municipalité qu'un secteur de son territoire fasse l'objet d'un plan particulier d'urbanisme conformément aux articles 84 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

ATTENDU QUE le secteur visé comprend les zones C-84, RT-85 et C-86 identifiées au Plan de zonage faisant partie intégrante du Règlement de zonage, ledit secteur étant montré par un liséré jaune et noir sur la carte A intégrée au présent règlement;

ATTENDU QUE les abords du Boulevard Sainte-Anne représentent ainsi, dans le secteur identifié au présent règlement, un territoire stratégique dans la planification du développement de la Municipalité étant donné l'achalandage que cet emplacement peut représenter pour les commerces, les industries légères et services aux abords de la route;

ATTENDU QU'il est nécessaire que la planification s'inscrive dans un exercice de préservation du potentiel de développement de commerces et de services afin d'en assurer la fonctionnalité et l'attrait;

ATTENDU QUE le présent PPU s'inscrit dans un exercice de planification engagé par la Municipalité visant la portion commerciale de son territoire et que le conseil entend, par ce règlement, contribuer à la requalification et à la mise en valeur de ce secteur, tout en assurant le redéveloppement de certains bâtiments existants dans la mesure du possible;

ATTENDU QUE la mise en œuvre du présent PPU peut supposer l'intervention de la Municipalité afin d'assurer la disponibilité de certains sites ayant un caractère stratégique ou de redéveloppement des bâtiments existants;

ATTENDU QUE, suivant l'article 85 et suivants de la LAU, la Municipalité peut exercer les pouvoirs mentionnés à ladite Loi, ce qui comprend l'acquisition d'immeubles, notamment par voie d'expropriation;

ATTENDU QU' un avis de motion et de présentation a été valablement donné à la séance régulière du 3e jour de mars 2025;

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ PAR William St-Cyr, conseiller, ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ.

CHAPITRE 1 Dispositions déclaratoires et interprétatives

1.1 Préambule

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

1.2 Amendement au Plan d'urbanisme

Le plan d'urbanisme numéro 16-640 en vigueur est modifié par le biais des amendements suivants :

- Modifier l'article 4.2.6 afin d'y ajouter une nouvelle puce à la fin qui devra se lire comme suit : *«Optimiser les accès aux commerces de service notamment près d'un rond-point afin d'assurer l'intégration, la sécurité et la fluidité des lieux. » ;*
- Modifier l'article 4.2.14 afin d'y ajouter une nouvelle puce à la fin qui devra se lire comme suit : *«Adopter un plan particulier d'urbanisme pour la requalification du secteur Casgrain / Sainte-Anne» ;*
- Modifier l'article 4.4 afin d'y ajouter une nouvelle puce à la section traitant de la planification intégrée de l'aménagement et du transport qui devra se lire comme suit : *«Le plan particulier d'urbanisme est adopté et il est mis en œuvre pour le secteur Casgrain / Sainte-Anne» ;*
- Ajout de l'annexe J qui consiste en l'intégration de l'entièreté du présent règlement.

1.3 Encadrement légal

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) permet à une municipalité d'adopter un plan particulier d'urbanisme et de le modifier en vertu des articles 84 et suivants.

1.4 Exigences de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) prévoit le contenu minimal que doit contenir un plan particulier d'urbanisme en son article 84 :

Il doit notamment :

1. Énoncer les objectifs qu'il poursuit tel que l'on retrouve en l'article 2.2 ;
2. Planifier de manière détaillée l'aménagement de la partie du territoire qu'il vise dont la carte 3 en fait mention de façon détaillées;
3. Préciser les règles et les critères d'urbanisme proposés qui sont bien présentées dans l'ensemble du chapitre 3.

1.5 Titre et numéro du Règlement

Le présent règlement porte le titre de *« Règlement modifiant le plan d'urbanisme numéro 16-640 et ses amendements afin d'adopter un plan particulier d'urbanisme »* et porte le 25-724.

CHAPITRE 2 Le plan particulier d'urbanisme

2.1 Introduction au PPU

La Municipalité de L'Ange-Gardien a à cœur de planifier le développement de son territoire afin de maximiser son potentiel de développement. Dans cette optique, la mise en place du présent plan particulier d'urbanisme (PPU) vise à poser une réflexion sur l'aménagement d'un secteur commercial spécifique, situé le long du boulevard Sainte-Anne. L'objectif est d'adopter des règles et des lignes directrices adaptées à ce secteur pour optimiser son dynamisme social et économique, améliorer ainsi l'ambiance générale et renforcer le sentiment de fierté des résidents. Cela permettra également de créer un pôle commercial de premier plan.

Dans ce cadre, le PPU constitue un outil de planification privilégié pour mettre en place des mesures précises répondant à des enjeux spécifiques et visant à atteindre des objectifs de planification territoriale clairs pour un secteur qui nécessite une attention particulière. Il permet également d'encadrer adéquatement les interventions et les moyens de mise en œuvre, assurant ainsi la réalisation d'un développement urbain optimisé. Ce plan s'inscrit dans une vision d'aménagement du territoire durable, cohérente et harmonieuse, en accord avec les objectifs du plan d'urbanisme. Le dynamisme du milieu, associé à la disponibilité des ressources financières, facilitera l'identification des meilleures stratégies d'intervention pour la mise en œuvre du PPU. Les fonds nécessaires pourront provenir du domaine public, du secteur privé, ou d'une collaboration entre les deux.

Le cheminement du présent PPU se fait comme suit :

- Identification du territoire ;
- Élaboration d'un diagnostic territorial ;
- Formulation d'une vision d'aménagement en fonction des enjeux et des objectifs ;
- Adoption d'un concept d'aménagement ;
- Identification des moyens de mise en œuvre.

2.2 Les objectifs d'intervention

Localisée dans la partie ouest du territoire de la municipalité régionale de comté (MRC) de la Côte-de-Beaupré, L'Ange-Gardien est la seconde municipalité à l'est de Québec. Elle joue un rôle important dans la région, tant sur le plan résidentiel en offrant un milieu de vie de qualité, que sur le plan commercial et industriel, accueillant un grand nombre d'entreprises. Ce secteur industriel et commercial situé le long du boulevard Sainte-Anne est essentiel à ce dynamisme, en regroupant diverses entreprises dans des domaines variés. Ces dernières stimulent l'économie locale et régionale, créant des emplois et attirant de nouveaux investissements.

Identifié dans le plan d'urbanisme comme étant un point névralgique pour la consolidation et la requalification, le secteur Casgrain / Sainte-Anne se distingue comme un lieu stratégique pour la mise en place d'un plan particulier d'urbanisme (PPU). Situé à la principale intersection entre le boulevard Sainte-Anne, axe de circulation régional, et la rue Casgrain, qui mène directement au cœur du village, il bénéficie d'une localisation idéale. Ce pôle abrite actuellement divers commerces de détail et des services variés, ainsi qu'un certain nombre d'habitation.

Malgré sa localisation avantageuse, la variété d'entreprises et d'usages fait ressortir le manque d'unité et l'aspect désorganisé du secteur. Ainsi, la réalisation du PPU sur ce site est une opportunité pour la Municipalité de favoriser l'harmonisation du cadre bâti, de mieux valoriser la proximité au fleuve et d'optimiser l'attractivité de ce secteur en le transformant en un véritable pôle commercial à l'échelle régionale, tout en intégrant les ressources existantes.

En harmonie avec les objectifs généraux du plan d'urbanisme, la délimitation du secteur d'intervention a été déterminée à partir des quatre objectifs suivants :

- Créer un ensemble harmonisé et dynamique ;
- Faciliter l'accessibilité au secteur ;
- Devenir un pôle d'attraction d'importance ;
- Valoriser le patrimoine naturel.

2.3 Le cadre réglementaire

En 2016, la Municipalité de L'Ange-Gardien a adopté une nouvelle réglementation d'urbanisme dont, notamment, le plan d'urbanisme numéro 16-640 et le règlement de zonage numéro 16-642. Ceux-ci sont en conformité avec le schéma d'aménagement et

de développement (SADD) de seconde génération de la MRC qui est en vigueur depuis 2013.

Au plan d'urbanisme et au SADD, le secteur Casgrain / Sainte-Anne se retrouve dans trois types d'affectations :

- Commerces et services de type A et B ;
- Récréation ;
- Commerces et services de type B.

Au règlement de zonage, ces affectations correspondent aux zones C-84, RT-85 et C-86. Cette prédominance commerciale au niveau de la planification réglementaire est conforme à la vision entretenue par ce PPU pour le secteur. La zone RT-85 est circonscrite au rond-point et au parc municipal « L'Espace Fillion ».

Dans le cadre de demandes d'agrandissement ou de construction de nouveaux bâtiments principaux, un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) est applicable. Il en va de même pour certains aménagements de terrains et certains types d'enseignes.

Le règlement de zonage prévoit également des exigences en matière d'aménagement paysager en cours avant de tout terrain contigu au Boulevard Sainte-Anne. Il est donc requis d'aménager une bande de végétation d'une profondeur minimale de trois mètres et de planter un arbre pour chaque tranche de 20 mètres de largeur de terrain afin d'assurer une qualité optimale du paysage le long du boulevard. Par ailleurs, la MRC offre actuellement une subvention pour les enseignes et l'aménagement des cours avant longeant le Boulevard Sainte-Anne.

2.4 Territoire assujetti

Le territoire d'application du présent PPU est délimité au nord par le boulevard Sainte-Anne et au sud par le fleuve Saint-Laurent. Il couvre l'ensemble des terrains compris entre le 6218 et le 6334 Boulevard Sainte-Anne inclusivement, ainsi que la partie est du terrain situé au 6150, boulevard Sainte-Anne, incluse dans la zone C-84. Ce secteur comprend les zones RT-85, C-86 et la zone C-84 telles qu'elles sont identifiées au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage numéro 16-642. Ce quadrilatère est montré par un liséré jaune et noir sur la carte A et que l'on identifie comme le secteur Casgrain / Sainte-Anne. La superficie totale du site est estimée à environ 62 310 mètres carrés.

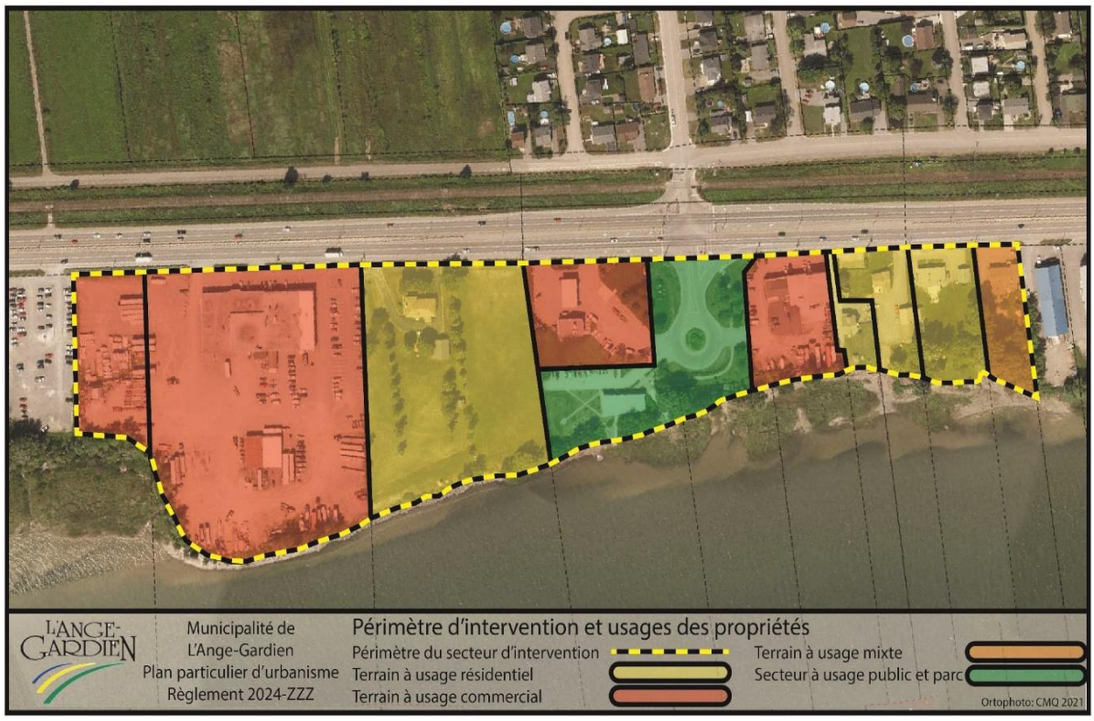
2.5 Historique du secteur et de son cadre bâti

Le milieu bâti est caractérisé par les bâtiments compris dans l'intervalle des numéros civiques 6218 à 6334 boulevard Sainte-Anne et dont le cadre bâti reprend les caractéristiques dominantes de la seconde moitié du XX^{e} siècle, tant au niveau du tissu commercial que résidentiel. Cela représente bien cette période effervescente où le boulevard Sainte-Anne était encore relativement jeune et de nombreux investissements y étaient réalisés afin d'utiliser les terrains vacants situés en bordure de cette artère de plus en plus achalandée. Seule la station-service Ultramar a un caractère un peu plus contemporain ayant été construite en 2001, soit peu de temps après que le ministère des Transports et de la Mobilité durable du Québec a fait des investissements colossaux afin d'y aménager un terre-plein central et un rond-point. Le dernier investissement public dans le secteur est la construction du pavillon et l'aménagement du parc riverain « Espace-Fillion » par la Municipalité en 2017. L'état général des bâtiments reflète bien l'âge du secteur et certains investissements pourraient être souhaitables afin de mettre le tout au goût du jour. Cependant, les bâtiments ne montrent pas de signes particuliers de délabrement.

Par ailleurs, conformément au plan d'urbanisme, les affectations dans le secteur d'intervention sont principalement destinées aux usages commerciaux. Cependant, la présence de plusieurs maisons unifamiliales crée une discontinuité dans l'homogénéité de la parcelle. Cette disparité est encore plus notable, car le secteur est bordé à l'ouest par des bâtiments industriels et à l'est par des bâtiments commerciaux. Cette mixité d'usages, qui s'est naturellement développée, est actuellement désorganisée et met en évidence la nécessité d'une harmonisation de l'aménagement pour améliorer la cohérence urbaine et favoriser une saine cohabitation. Le tableau ci-dessous illustre les années de constructions et les usages des bâtiments principaux situés à l'intérieur du secteur d'intervention :

Adresse	Usage	Année de construction
6218, Boul. Sainte-Anne	Établissement commercial	1970
6220, Boul. Sainte-Anne	Maison unifamiliale isolée	1955
6300-Boul. Sainte-Anne	Pavillon de parc	2017
6318, Boul. Sainte-Anne	Station-service	2001
6320-6324, Boul. Sainte-Anne	Établissement commercial	1948
6328, Boul. Sainte-Anne	Maison bifamiliale isolée (deux logements)	1954
6330, Boul. Sainte-Anne	Maison unifamiliale isolée	1946
6332, Boul. Sainte-Anne	Maison bifamiliale isolée (deux logements)	1962
6334, Boul. Sainte-Anne	Bâtiment résidentiel et commercial	1974

En moyenne, les bâtiments principaux ont été construits dans les années 1970, soit il y a plus de 55 ans. Ainsi, en plus de ce cadre bâti vieillissant, qui n'a pas vraiment été renouvelé au fil du temps, on observe une variation d'usages principaux mal intégrés. Les usages résidentiels se mêlent aux usages commerciaux, tout en étant exposés aux nuisances du boulevard Sainte-Anne, telles que la poussière et le bruit. La carte A permet de prendre connaissance de l'hétérogénéité du secteur justifiant les interventions requises afin de maximiser son potentiel de requalification.



Carte A : Le périmètre d'intervention et usages des propriétés

Photo A
Cette photo permet d'illustrer la section est du secteur Casgrain / Sainte-Anne en nous montrant la présence de commerces et de résidences.

Photo B
Représentation du partie ouest du secteur d'intervention démontrant la présence d'une maison, d'une station-service et d'un grand terrain vacant.

Photo C
L'«Espace Fillion» réalisé par la Municipalité en 2017 et un bel exemple de requalification du secteur que le présent PPU entend consolider et mettre en valeur.

2.6 Diagnostique de la circulation, de la mobilité et de l'accessibilité du site

De par sa proximité avec la Ville de Québec, le redéveloppement du secteur d'intervention doit capitaliser sur l'important achalandage du Boulevard Sainte-Anne tout au long de l'année. Réussir à capter les véhicules en transit en étant attrayant est un enjeu de première importance dans la relance de ce périmètre.

Selon les plus récentes statistiques du ministère des Transports et de la Mobilité durable, c'est plus de 29 000 véhicules qui circulent dans ce secteur quotidiennement[1]. Le Boulevard Sainte-Anne, mieux connue à l'échelle provinciale sous le nom de la route 138, permet de relier Charlevoix et la Côte-Nord avec la Ville de Québec et le reste de la province. De façon plus locale, c'est plus de 30000 résidents de la Côte-de-Beaupré qui l'utilise régulièrement sans compter les nombreux touristes en route vers le sanctuaire de Sainte-Anne-de-Beaupré, le mont Sainte-Anne, le grand canyon ou la région de Charlevoix.

Cependant, le boulevard Sainte-Anne agit également comme une frontière avec le noyau villageois, les services de loisirs, la piste cyclable et les services de transport en commun. L'aménagement d'un passage piéton à l'intersection permet actuellement le passage entre le tissu résidentiel et le cœur de village et le sud du boulevard.

PLUMobile, qui est le service de transport en commun de la Côte-de-Beaupré, n'offre pas d'arrêt au sud du boulevard Sainte-Anne. L'arrêt d'autobus le plus proche est situé de l'autre côté du boulevard, et il est donc nécessaire de traverser l'intersection pour accéder au site.

La carte B permet de voir le positionnement des principaux vecteurs de transport qui desservent le quadrilatère.

[1] Ministère des Transport et de la Mobilité durable (statistique pour 2023)

2.7 Les contraintes environnementales

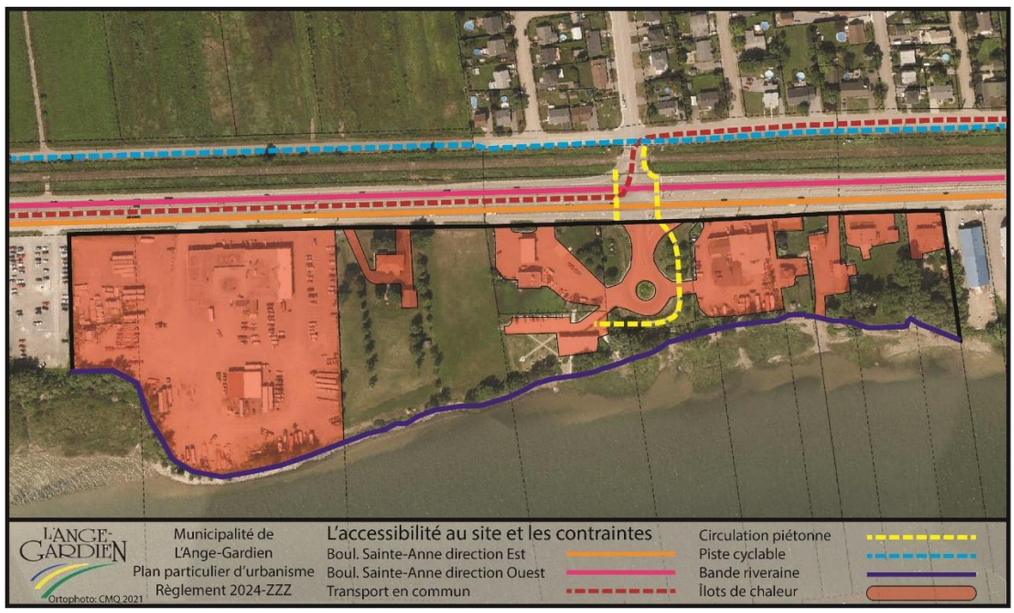
Les contraintes environnementales du site de développement reposent principalement sur la délimitation de la ligne des hautes eaux du fleuve Saint-Laurent, identifiée sur la carte B et adoptée en 1999 par le projet de loi n°62. Contrairement aux lignes des hautes eaux classiques, cette ligne résulte d'un décret gouvernemental, ce qui la rend fixe et non modifiable dans le cadre d'un projet de développement. Toute intervention dans la bande riveraine de 10 mètres, calculée à partir de cette ligne, doit respecter un cadre réglementaire strict et nécessite l'obtention d'autorisation accordée par les autorités compétentes selon le type d'intervention, conformément aux règlements encadrant les activités ayant un impact environnemental (REAFIE) ainsi que celles concernant les milieux humides, hydriques et sensibles (RAMHHS).

En outre, certaines portions du site d'intervention se trouvent dans des zones inondables, devant être identifiées par le biais d'un arpentage. Ces zones inondables représentent un autre enjeu environnemental majeur, car elles limitent les possibilités d'aménagement. Toute intervention dans ces zones est rigoureusement encadrée afin de prévenir les risques liés aux crues et des mesures spécifiques doivent être prises pour respecter l'encadrement légal en vigueur. Cependant, contrairement à la ligne des hautes eaux, les zones inondables ne sont pas fixe dans le temps. Ainsi, un relevé à jours du secteur Casgrain / Sainte-Anne doit être réalisé afin d'identifier les zones inondables.

Il est également crucial de prendre en compte les îlots de chaleur dans le cadre du projet de redéveloppement même si ce phénomène ne constitue pas un problème significatif dans le secteur actuellement. En intégrant dès maintenant des solutions pour limiter la formation d'îlots de chaleur, comme la préservation des espaces verts, l'utilisation de matériaux de revêtement réfléchissants et la plantation d'arbres, le projet contribuera à maintenir un environnement agréable et tempéré pour les années à venir. Cette approche préventive permettra de protéger la qualité de vie des usagers et de favoriser un cadre de vie durable, tout en minimisant les impacts des changements climatiques qui pourraient exacerber ces effets dans le futur.

Ces contraintes soulignent l'importance d'une planification urbaine minutieuse et respectueuse des normes environnementales pour assurer un développement durable.

La carte B permet de localiser les îlots de chaleur, provenant essentiellement des toitures et des aires de stationnement à grande superficie, ainsi que les berges du fleuve Saint-Laurent qui devront être protégées et mise en valeur.



Carte B : L'accessibilité au site et les contraintes

2.8 Diagnostic

Faisant suite à l'analyse du secteur Casgrain / Sainte-Anne, il est possible d'identifier des potentiels à consolider et des éléments de contraintes à régler :

Potentiels	Contraintes
Trame urbaine	
• Fréquentation majeure du secteur et achalandage véhiculaire; • Présence d'une variété d'usages (commercial, habitation, municipal, espace vert); • Présence du parc riverain Espace-Fillion offrant un accès privilégié au fleuve; • Présence d'équipements municipaux de loisirs (parcs, terrains sportifs, etc.) à proximité du secteur à l'étude, offrant une vaste gamme d'activités pour les résidents; • Présence du rond-point et du feu de circulation qui facilite l'accès. • Présence d'aménagements et de mobiliers urbains récemment installés, reliant l'ensemble du secteur; • Présence d'une piste cyclable à proximité	• Terrains vacants non exploités adéquatement; • Présence du boulevard Sainte-Anne qui crée une frontière avec le noyau villageois, les services de loisirs et la piste cyclable. • Présence d'entreprise commerciale ayant des activités potentiellement nuisibles et de l'entreposage extérieur fortement apparente pouvant réduire l'attrait du secteur; • Accessibilité à la traverse piétonnière non aménagée et sécurisée au nord du boulevard Sainte-Anne afin d'accéder au secteur.
Éléments physiques et naturels	
• Topographie du secteur facilite l'accessibilité et les déplacements actifs; • Présence du parc riverain Espace-Fillion comptant un bâtiment et des aménagements modernes; • Proximité du fleuve permettant de donner un cachet particulier au secteur	• Affichage commercial disparate; • Architecture des bâtiments datant d'une autre époque; • Services publics aériens visibles et inesthétiques; • Présence de la ligne des hautes eaux et de sa bande de protection de 10 mètres; • Présence des zones inondables de 20 ans et de 100 ans

CHAPITRE 3 Vision, orientations et stratégies d'intervention

3.1 Vision de développement

La revalorisation du secteur Casgrain / Sainte-Anne, adjacent au fleuve Saint-Laurent, représente une opportunité unique pour harmoniser les intérêts régionaux et locaux tout en favorisant le bien-être de la population. En maximisant l'accès public au fleuve et en mettant en valeur ce site d'intérêt naturel et culturel, ce secteur mettra en lumière la richesse du territoire. Le redéveloppement vise à créer des espaces partagés qui renforcent le lien entre les citoyens et leur environnement, tout en contribuant au développement économique et à la préservation écologique de cette ressource inestimable, faisant ainsi de ce lieu un véritable pôle d'intérêt d'importance.

La position stratégique de ce secteur permet de miser sur un développement communautaire et de service exceptionnel afin de garantir des services variés, accessibles et exceptionnels à la population de L'Ange-Gardien mais aussi de la région. La proximité avec la Ville de Québec et le fort achalandage de l'axe structurant du boulevard Sainte-Anne créent une conjoncture sur laquelle il est judicieux de miser. C'est pourquoi le présent PPU permettra de requalifier le secteur Casgrain / Sainte-Anne à son plein potentiel.

3.2 Orientations, objectifs et stratégies d'intervention

Afin de cibler les interventions à venir, de grands thèmes sont identifiés avec des objectifs et des moyens propres à chacun :

1. **Identifier le secteur comme étant la porte d'entrée du pôle commercial de L'Ange-Gardien**

Objectifs

- En faire un milieu de vie distinctif avec des aménagements réfléchis;

- Réduire les dangers et les nuisances liés à l'intensité de la circulation;
- Rendre le secteur Casgrain / Sainte-Anne attrayant aux automobilistes qui transitent par le boulevard Sainte-Anne pour les inciter à profiter du parc Espace-Fillion, des commerces et des services;
- S'assurer d'un accès sécuritaire au secteur pour les automobilistes, les piétons, le transport en commun et les cyclistes;
- Redéfinir le rôle du secteur en lui donnant une identité propre axée sur un pôle de services d'importance où les usages sont homogènes et cohérents entre eux.

Moyens

- Poursuivre l'aménagement du parc Espace-Fillion le long de la berge du fleuve Saint-Laurent en harmonie avec les commerces et services à proximité;
- Analyser l'opportunité d'ajouter certains mobiliers urbains aux endroits où il en manque en tenant compte des habitudes des usagers;
- Poursuivre le concept d'accueil par une signalisation, du marquage au sol et des aménagements conviviaux et esthétiques;
- Bien identifier les accès sur le boulevard Sainte-Anne et privilégier les accès par le rond-point;
- Bien identifier la localisation du secteur et de ses attraits du côté nord du Boulevard Sainte-Anne pour les piétons et les automobilistes;
- Sécuriser et aménager l'accès cyclable et piétonnier au nord du boulevard Sainte-Anne vers Casgrain / Sainte-Anne;
- Prévoir un point de desserte pour le transport en commun;
- Permettre des usages commerciaux axés sur les services de proximité et les moyennes surfaces tout en interdisant les usages non compatibles tel que les usages résidentiels;
- Prioriser les projets qui permettront de requalifier les usages non compatibles notamment les espaces utilisés à des fins résidentiels afin d'apposer la nouvelle signature du secteur et créer un dynamisme axé sur le renouveau.

2. Consolider le potentiel commercial

Objectifs

- Assurer la vitalité ainsi que le dynamisme commercial du secteur;
- Favoriser une structure commerciale orientée vers les commerces de proximité, de service et de transit;
- Inciter certains commerces avec des produits de niche à s'installer afin de pouvoir offrir des produits d'exception permettant d'inciter les passants à s'y arrêter;
- Inciter ou favoriser les commerces, entreprises ou producteur locaux à venir promouvoir les produits du terroir.

Moyens

- Élaborer une stratégie de communication et de promotion pour l'ensemble du secteur;
- Mettre de l'avant un programme d'acquisition d'immeuble afin d'éviter, notamment, la spéculation foncière et permettre la réalisation d'une vision d'ensemble plutôt qu'un développement parcellaire;
- Planifier le secteur afin que des espaces soient aménagés de façon à recevoir les commerces éphémères et pouvant être modulés en fonctions des besoins.

3. Améliorer l'ambiance et l'environnement du secteur

Objectifs

- Développer une signature personnalisée;
- Prévoir un nombre adéquat de stationnements;
- Harmoniser le cadre bâti;
- Assurer une meilleure intégration et une meilleure harmonisation de l'affichage;
- Assurer la restauration de la berge là où celle-ci s'est dégradée au fil des ans pour des raisons anthropiques;
- Mettre en valeur et favoriser l'accès au fleuve

Moyens

- Adopter une réglementation spécifiquement pour l'affichage dans le secteur;
- Proposer une répartition optimale du stationnement sur l'ensemble du site notamment, en permettant des aires de stationnement communes;
- Envisager l'opportunité de faire l'acquisition de certaines propriétés afin d'en faciliter la reconversion par l'adoption d'un programme d'acquisition d'immeubles;
- S'assurer d'une harmonisation pour les aménagements extérieurs;
- Prévoir du mobilier urbain adapté aux besoins des usagers;

- Du côté nord du boulevard Sainte-Anne, mettre en place un affichage indiquant la localisation et les attraits du secteur Casgrain / Sainte-Anne;
- Bonifier le réseau cyclable sur le site;
- Renaturaliser les berges du fleuve pour éliminer les traces de détérioration de celle-ci;
- Accentuer les percées visuelles vers le fleuve;
- Assurer le maintient d'une bande de végétation avec un aménagement paysager de qualité en bordure du boulevard Sainte-Anne conformément aux dispositions du règlement de zonage.

3.3 Concept d'aménagement

Afin de guider un investisseur ou un promoteur désireux de concrétiser les objectifs du PPU et surtout d'illustrer clairement la vision de la Municipalité, le plan présenté ci-dessous propose une vision cohérente du concept d'aménagement, en intégrant les principaux objectifs décris précédemment.

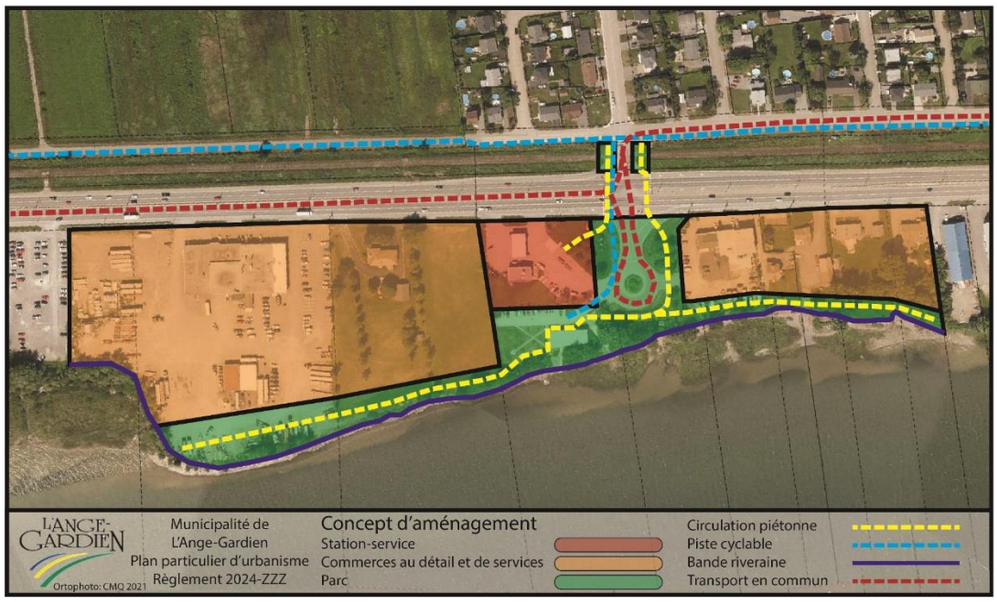
Le concept d'aménagement permet de projeter le territoire dans l'avenir et d'imaginer l'esprit du lieu tel qu'il pourrait être à terme. Voici donc, comment nous pourrions décrire le secteur Casgrain / Sainte-Anne une fois les objectifs du présent PPU réalisés :

«Le parc riverain Espace-Fillion est devenu un véritable parc linéaire, s'étendant d'une extrémité à l'autre du site. Cet espace vert agit comme une zone tampon entre le secteur requalifié et le fleuve. Le parc forme un corridor vert traversé par un sentier piéton ponctué d'aires de repos, mettant en valeur le fleuve Saint-Laurent, ce joyau du Québec qui fait partie intégrante de notre patrimoine naturel.

Le développement du pôle commercial a été un élément essentiel à la réussite du projet, permettant de dynamiser le secteur et de répondre aux besoins quotidiens des résidents et des visiteurs. Ce pôle regroupe des commerces de détail et des services variés, de différentes tailles et natures, afin de créer une offre diversifiée et accessible. L'objectif a été de favoriser un environnement où coexistent boutiques, restaurants, services de proximité et entreprises locales, offrant ainsi un lieu de rencontre attractif pour les usagers. En intégrant des espaces conviviaux, des terrasses et des aménagements favorisant la circulation piétonne, ce pôle commercial est devenu un élément clé de la vitalité économique et sociale du secteur, tout en s'intégrant harmonieusement dans le cadre naturel et commercial environnant.

Les interventions sur les différents réseaux de circulation ont permis d'améliorer la sécurité et le confort des piétons et des cyclistes, assurant ainsi l'attractivité et l'accessibilité du site. Le réaménagement de l'intersection a impliqué la mise en place d'un accès au réseau cyclable existant, afin d'encourager et de valoriser le potentiel des modes de déplacement actifs. Parallèlement, une nouvelle signalisation a été installée pour guider les usagers dans leurs déplacements. De plus, un nouvel arrêt d'autobus desservi par un service de transport en commun a été aménagé près du parc, à un emplacement central du site, permettant à une plus grande diversité d'usagers d'accéder au secteur.»

Ce concept d'aménagement incarne ainsi la vision de la Municipalité, en alliant accessibilité, sécurité et développement durable pour répondre aux attentes des résidents et des visiteurs.



Carte C : Le concept d'aménagement

3.4 Modification réglementaire

Afin de déployer les moyens de mise en œuvre du présent PPU, les modifications réglementaires suivantes sont suggérées :

- Modifier la délimitation des zones au règlement de zonage en fonction de la zone d'intervention du PPU;
- Permettre les projets d'ensemble dans les zones concernées afin que plusieurs bâtiments principaux puissent se construire sur un même lot;
- Prévoir qu'une aire de stationnement peut être partagée entre différents immeubles et différents usages;
- Adopter un règlement sur les P.I.I.A. afin d'avoir des normes propres au secteur pour l'architecture des bâtiments, leur volume et leur implantation;
- Adopter des règles en matière d'affichage afin d'assurer l'harmonisation de celles-ci;
- Autoriser les usages commerciaux portant sur les services de proximité de petites et moyennes envergures tout en interdisant les usages incompatibles avec la nouvelle vocation du secteur dont, notamment, les usages résidentiels.

3.5 Affectations et usages du sol

Les affectations du sol prévues au SADD et au plan d'urbanisme sont maintenues. Toutefois, au niveau du règlement de zonage, seuls les classes d'usage en lien avec la vente au détail et les services professionnels peuvent être autorisés en plus de l'usage permettant de maintenir conforme l'Espace Fillion.

Afin de s'assurer que les objectifs du présent PPU puissent se réaliser, le règlement de zonage devra prévoir que les usages listés ci-dessous sont autorisés pour chacune des zones concernées :

Suite à la modification, les usages autorisés dans les actuelles zones C-84 et C-86 seront les suivants :

- C1 Commerces d'accommodation locaux
- C2 Commerces d'accommodation régionaux
- C3 Détail et services locaux
- C4 Détail et services régionaux
- C7 Station-service
- C8 Restauration
- C11 Débit de boisson
- C12 Artisanat (usage limité au micro-brasserie et boulangerie)
- P3 Équipement et infrastructure
- P4 Parc et espaces verts

La zone RT-85 ne sera pas modifiée et conservera ses usages actuels mais verra ses limites modifiées conformément à la carte C.

CHAPITRE 4 Programme d'acquisition d'immeuble

4.1 Acquisition d'immeuble

Aux fins de mettre en œuvre les orientations à la base de l'élaboration du présent règlement, le conseil est autorisé à acquérir et à disposer de tout immeuble nécessaire pour la réalisation d'un projet soumis par un requérant, dans le cadre du présent règlement, dans la mesure où la Municipalité estime que le projet soumis atteint les objectifs du présent règlement et permet de mettre en œuvre la vision de la Municipalité pour le secteur.

4.2 Application de la Loi

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme donne aux municipalités le pouvoir d'acquisition et d'aliénation d'immeubles par l'adoption d'un programme d'acquisition. Dans ce cas, la Municipalité peut notamment :

- Acquérir un immeuble de gré à gré ou par expropriation;
- Détenir et administrer un immeuble;
- Exécuter tous les travaux nécessaires pour la réalisation du programme et la mise en œuvre de la vision de la Municipalité ;
- Aliéner ou louer l'immeuble aux fins prévues.

Si une personne requiert de la Municipalité qu'elle utilise son pouvoir d'expropriation ou d'acquisition de gré à gré à son bénéfice, elle doit s'engager envers la Municipalité à acquérir l'immeuble ainsi acquis par elle en lui remettant une promesse d'achat valable et exécutoire. Cette promesse d'achat doit minimalement prévoir que le requérant fera l'acquisition de l'immeuble dans les 30 jours de la date où la Municipalité sera propriétaire de l'immeuble. L'engagement doit également l'obliger à assumer toutes les dépenses que la Municipalité devra engager pour la mise en œuvre du présent règlement. La Municipalité pourra exiger toute autre condition à l'engagement du requérant.

Aux fins du présent article, les « dépenses de la Municipalité » incluent, notamment, le montant de la transaction versé au vendeur de l'immeuble, le montant versé en cas d'expropriation, les honoraires professionnels des procureurs de la Municipalité, les frais d'arpentage, les frais d'experts, les frais judiciaires, les honoraires du notaire, etc.

Aux fins de garantir l'engagement du requérant tel que formulé au deuxième alinéa, ce dernier devra déposer, avec sa demande, une lettre de crédit irrévocable ou un autre effet de paiement similaire émis par une institution dûment autorisée à se faire dans les limites de la province de Québec, payable à l'ordre de la Municipalité et encaissable suite à la demande de la Municipalité à l'institution financière concernée, d'un montant équivalent aux coûts estimés par la Municipalité.

4.3 Demande

Pour pouvoir bénéficier du présent programme d'acquisition d'immeuble, tout requérant doit présenter à l'officier désigné une demande attestant qu'il a pris connaissance du présent règlement. Il doit également présenter son projet de construction ou d'usage avec, minimalement, les documents suivants :

- Les renseignements, éléments et documents requis dans le cas d'un certificat d'autorisation, tels que spécifiés au Règlement sur les permis et certificats en vigueur lors de la demande de permis ou de certificat;
- Une vue en isométrie ou en perspective du bâtiment principal projeté, en incluant les bâtiments existants sur les propriétés contiguës;
- Les caractéristiques architecturales et les liens volumétriques entre le bâtiment visé et les bâtiments existants situés sur les terrains contigus (volume, hauteur, style, etc.);
- Les matériaux de revêtement extérieurs du bâtiment principal avec indications de la couleur, la dimension, l'identification et la pose;
- La forme et la pente du toit du bâtiment principal;
- La localisation et l'implantation du bâtiment principal sur le terrain;
- Toute servitude sur le terrain;
- L'alignement (marges de recul) et l'orientation des bâtiments existants sur les terrains contigus;
- La description et l'illustration du paysage environnant (photographie ou autre);
- La localisation d'éléments d'intérêts reconnus à proximité (photographie ou autre)

CHAPITRE 5 Dispositions légales

5.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Adopté unanimement à L'Ange-Gardien le 7 avril 2025.

_____	_____
Lise Drouin	Pierre Lefrançois
Directrice générale, greffière-trésorière	Maire