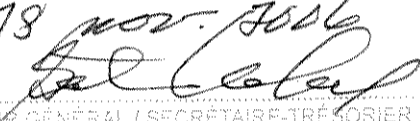


**Municipalité du Village
de
Sainte-Pétronille**

**Règlement sur le plan d'urbanisme
Numéro 154**

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

LE: 28 nov. 1986
PAR: 
DIRECTEUR GÉNÉRAL / SECRÉTAIRE-TRÉSORIER

Adopté le 3 mars 1986

CANADA
PROVINCE DE QUEBEC
COMTE DE MONTMORENCY

RÈGLEMENT # 154

Règlement d'administration des règlements d'urbanisme

Il est proposé par madame Pauline C. Jobidon, appuyé par madame Pauline Denis que le règlement portant le numéro 154 sur le plan d'urbanisme soit adopté.

PRÉAMBULE

Caractéristiques du milieu

Milieu physique et humain

Plusieurs documents ont déjà été rédigés relativement aux caractéristiques physiques et socio-économiques de la municipalité de Sainte-Pétronille, notamment dans le cadre de l'opération de sauvegarde et de mise en valeur de l'Île d'Orléans ainsi que du processus d'élaboration de plans et de réglementations d'urbanisme pour toutes les municipalités de l'Île. Il a donc été convenu, dans ce contexte, de ne pas reprendre ici toute l'information déjà colligée, mais plutôt de référer le lecteur aux études et analyses déjà publiées, dont, plus spécifiquement, les deux documents suivants :

- Urbanex inc., Étude particulière d'aménagement du secteur de la chénaie boréale et de la forêt de Beaulieu, ministère des Affaires culturelles, août 1977, 63 pages
- Pluram inc., Concept d'organisation de l'espace, municipalité de Beaulieu, août 1977, 17 pages

À titre informatif, soulignons néanmoins les grands points suivants :

- La municipalité couvre une superficie de 4,50 km² ce qui représente 2,3 % de la superficie de la MRC de l'Île d'Orléans (191,78 km²);¹
- En 1981, la municipalité comptait une population résidante de 982 personnes, soit 15,3 % de la population de la MRC de l'Île d'Orléans (6436);²
- Entre 1976 et 1981, la population a connu une croissance de 22,6 % celle-ci passant de 801 à 982 alors que la MRC a connu une croissance de 9,6 % sa population passant de 5 871 à 6 436;
- Malgré son importance relative, cette croissance démographique marque un certain ralentissement par rapport aux années antérieures alors qu'entre 1966 et 1971, la croissance a été de 60,8 %;
- La municipalité comptait en 1981 un total de 315 logements dont 275 (87 %) étaient possédés par les occupants et 40 (13 %) étaient en location;
- Les logements individuels comptaient en 1981, pour plus de 93 % du stock de logements de la municipalité, les duplex comblant la différence;
- À l'instar de la municipalité de Saint-François, Sainte-Pétronille ne comptait en 1981 aucun édifice à appartements, alors que dans les autres municipalités de la MRC, les logements de ce type représentaient alors un pourcentage du nombre total de logements variant de 1,8 % (Saint-Jean et Sainte-Famille) à 3,8 % (Saint-Pierre).

Au niveau physiographique, la municipalité occupe un plateau dont l'altitude moyenne se situe autour de 50 mètres et dont les limites nord-ouest et sud-est se caractérisent par des talus dont les pentes varient de 10 à 20 %, marquant par là des contraintes au développement résidentiel.

Sauf en ce qui concerne le lieu d'implantation du noyau de village où les dépôts de surface sont minces et les affleurements fréquents, la majeure partie de la municipalité repose sur les dépôts argilo limoneux caractérisés par un mauvais drainage, une moindre résistance au gel que les dépôts graveleux-sablonneux rencontrés plus à l'est et une assez faible capacité portante et dont le potentiel, au niveau de l'approvisionnement en eau et l'épuration des eaux usées, est assez limité.

¹ Ministère des Affaires municipales, Aménagement et urbanisme, Répertoire des municipalités régionales de comté, 1982, ISBN 2-550-02735-3

² Statistiques Canada, Divisions et subdivisions de recensement Population, logements privés occupés, ménages privés, familles de recensement dans les ménages privés, août 1982.

Les caractéristiques des dépôts de surface et l'articulation du réseau hydrographique limitent considérablement le potentiel aquifère de sorte que le développement résidentiel doit être envisagé avec prudence.

Au niveau de l'utilisation du sol, le territoire de la municipalité se subdivise schématiquement de la façon suivante :

- les terres agricoles se concentrent dans la partie nord-est;
- les terrains boisés occupent principalement la moitié sud de la municipalité;
- la zone traditionnelle d'implantation résidentielle se situe à l'extrémité sud-ouest alors que des taxes de développement récent, d'orientation sud-est/nord-ouest, se concentrent dans la partie sud-est de la municipalité.

Au titre des ressources qui lui donnent son cachet particulier, la municipalité de Sainte-Pétronille compte :

- une zone boisée dont les avantages écologiques (équilibres hydrostatique et micro-climatique, stabilisation des pentes) et esthétiques, voire même culturelles (limite septentrionale de l'aire de distribution d'une chênaie boréale) militent en faveur de sa protection;
- un patrimoine bâti de grand intérêt où l'on dénombre actuellement plus de 105 unités d'habitation illustratifs de 14 types et sous-types architecturaux traditionnels.

Ressources patrimoniales

En raison de la qualité et de la diversité des ressources d'intérêt patrimonial rencontrées dans la municipalité de Sainte-Pétronille, un dossier technique d'analyse a été monté sur ce sujet au cours de l'année 1982.³

Ce document exhaustif comporte deux pièces maîtresses :

- des normes ou prescriptions architecturales
- un lexique illustré

Dans le premier cas, des normes qui sont issues d'une analyse systématique des unités d'habitation présentant un intérêt architectural reconnu sont présentées afin de répondre aux objectifs suivants :

- normes à respecter, par type et sous-type architectural, en cas de réfection;
- normes communes à tous les types et sous-types architecturaux, à respecter en cas de réfection;
- normes à respecter pour les bâtiments d'insertion au sein des zones traditionnelles d'occupation.

Étant donné le caractère très technique du vocabulaire utilisé au niveau des normes architecturales et considérant par ailleurs la volonté déjà exprimée par la municipalité de rendre sa réglementation d'urbanisme accessible à la majorité, un total de 164 termes ont été décrits et, dans la plupart des cas, illustrés. Ce glossaire a été conçu de façon à pouvoir être intégré aisément à la « définition des termes » qui se retrouve dans le règlement de zonage.

Le document s'attarde également à des éléments accessoires tels que les usages traditionnels, les clôtures, les couleurs et les alignements. Compte tenu de la carence de certaines données à ce niveau, mais surtout, dans la majorité des cas, d'un manque de récurrence significative des éléments inventoriés, ces analyses n'ont pu déboucher sur des normes aussi rigoureuses que dans le cas des prescriptions architecturales. Néanmoins, le document dégage ici certaines constances et principes qui sous-tendent la réglementation d'urbanisme.

³ Groupe Hérés enr., Municipalité de Sainte-Pétronille, dossier technique, Analyse des ressources patrimoniales, ministère des Affaires culturelles, mars 1983.

Article 1 Les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité

À la lumière des principales caractéristiques des milieux physiques et humains ainsi que de la qualité et de la spécificité des ressources patrimoniales de la municipalité de Sainte-Pétronille, cette dernière précise ci-après les grandes orientations d'aménagement qui animent le présent plan d'urbanisme.

La municipalité de Sainte-Pétronille occupe sur la pointe de l'Île d'Orléans un site particulier.

D'un côté, le fleuve, de l'autre la forêt de Beaulieu. Entre le fleuve et la forêt, les agriculteurs y ont trouvés des conditions intéressantes d'exploitation et les villégiateurs, un site idéal.

L'ouverture du point de l'Île a consacré la vocation résidentielle de Sainte-Pétronille. Les résidences d'été se sont converties en maisons permanentes et des développements nouveaux ont vu le jour à l'intérieur de la forêt de Beaulieu.

Consacrée arrondissement historique par le gouvernement du Québec, Sainte-Pétronille vit maintenant partagée entre les poussées de développement de type urbain et la sauvegarde et la mise en valeur de son agriculture et de son patrimoine.

Pour conserver le caractère particulier que cette municipalité a acquis au cours des temps et la qualité de vie qui en est résultée, le plan d'urbanisme adopte les grandes orientations suivantes :

▪ Privilégier la vocation résidentielle

Sainte-Pétronille a une vocation fondamentalement résidentielle que la municipalité entend privilégier en complémentarité avec les commerces d'hébergement et d'alimentation déjà implantés à Sainte-Pétronille. À cette fin, la municipalité entend donc conserver les caractéristiques actuelles de l'affectation du sol sur son territoire.

▪ Maintien de la vocation agricole

Quatre-vingts pour cent de Sainte-Pétronille est zonée agricole. Une partie importante de la municipalité est encore couverte de boisés. Cet environnement crée un microclimat qui favorise des conditions intéressantes de croissance pour les végétaux.

▪ Protection de l'occupation actuelle des sols

Considérant le caractère de l'Île d'Orléans soit son statut d'arrondissement historique, le caractère spécifique de Sainte-Pétronille (soit un milieu rural de faible intensité), les objectifs poursuivis par la Commission de protection du territoire agricole, les difficultés connues au niveau de l'approvisionnement en eau et de l'épuration des eaux usées, ainsi que la faible superficie de l'espace constructible, on entend contenir à l'intérieur d'un périmètre rationnel, l'urbanisation de la municipalité.

À cet effet, les outils de planification disponibles dans le plan et la réglementation d'urbanisme s'attardent à :

- maintenir une faible densification du domaine bâti et éviter le morcellement des propriétés;
- limiter la construction aux zones de développement actuel;
- interdire l'introduction d'activités commerciales et industrielles qui risqueraient d'avoir un effet d'entraînement sur l'urbanisation et la fréquentation exogène du milieu;
- préserver et encourager la production agricole;
- protéger la forêt de Beaulieu;
- protéger les espaces publics.

- Mise en valeur du patrimoine

Sainte-Pétronille possède un patrimoine architectural exceptionnel que la municipalité entend protéger et mettre en valeur.

Ainsi les règlements de zonage et de lotissement comprennent diverses dispositions visant à atteindre cet objectif.

De plus, considérant la valeur architecturale particulière de 105 unités d'habitation de Sainte-Pétronille et l'importance de ces éléments bâtis pour le patrimoine de la collectivité québécoise et de la collectivité locale, la municipalité entend assurer la pérennité des traits architecturaux de ces habitations. À cet égard, la réglementation d'urbanisme veille à assujettir la réfection de ces bâtiments à des prescriptions architecturales précises qui tiennent compte de l'authenticité de leur type ou sous-type architectural ainsi que de la spécificité de ceux-ci à Sainte-Pétronille.

Par ailleurs, considérant la volonté d'admettre une certaine forme de développement résidentiel tout en garantissant au domaine bâti d'intérêt patrimonial un environnement architectural qui respecte ses spécificités, la municipalité entend assujettir la construction des bâtiments contemporains à des prescriptions architecturales qui assurent une insertion harmonieuse de ceux-ci au contexte urbain environnant.

Toute intervention sur les bâtiments et sites d'intérêt doit contribuer à conserver et à rehausser leur valeur patrimoniale.

Toute intervention de rénovation ou d'agrandissement sur les bâtiments d'intérêt patrimonial doit contribuer à conserver et mettre en valeur ses caractéristiques architecturales traditionnelles. De même, toutes les additions, agrandissements ou ajouts doivent s'inscrire en continuité et s'intégrer harmonieusement au caractère architectural du bâtiment patrimonial.

Toute nouvelle construction (maison, bâtiment agricole, bâtiment secondaire, etc.) dans le voisinage immédiat de bâtiments et sites d'intérêt patrimonial doit s'intégrer à ceux-ci en respectant notamment leur caractère traditionnel, leur mode d'implantation, leur orientation, leur gabarit (volume) et leur traitement architectural (matériaux, type d'ouvertures, ornementation, etc.).

Toute opération de démolition de bâtiments d'intérêt patrimonial est interdite sur le territoire de la municipalité, sauf si le bâtiment présente des dangers pour la sécurité des personnes, s'il constitue une menace pour le secteur environnant ou s'il présente un état de détérioration très avancé de sa structure (jugée irrécupérable). Il est d'ailleurs recommandé qu'un professionnel procède à un examen détaillé (rapport d'inspection ou expertise) de l'état de détérioration du bâtiment avant d'autoriser une démolition.

Les composantes naturelles du paysage, les couverts boisés, les alignements d'arbres en bordure des lots et les aménagements paysagers environnant les bâtiments et sites d'intérêt patrimonial doivent être conservés et préservés car ils contribuent à rehausser et à mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux et également à faciliter l'intégration des nouvelles constructions.

Les percées visuelles et les vues panoramiques exceptionnelles sur le fleuve et sur les ensembles de bâtiments d'intérêt patrimonial, tout le long du chemin du bout-de-l'Île, tant en milieu villageois et qu'en milieu rural, doivent être préservées et mises en valeur. En ce sens, l'implantation de toute nouvelle construction doit tenir compte de cet aspect fondamental du paysage de l'Île.

▪ Recherche de qualité de la vie

Sainte-Pétronille doit servir ses résidents d'abord et maintenant la qualité de vie que chacun recherche. Cette qualité de vie passe d'abord par la qualité des installations sanitaires tels les fosses septiques et les puits, par le développement d'espaces fleuris, par la conservation des milieux boisés et par la préservation des acquis architecturaux.

Article 2 Les grandes affectations du sol

Les affectations du sol traduisent les intentions de la municipalité quant à la l'utilisation des différentes parties du territoire. Il s'agit donc de définir ces vocations qui constituent somme toute, des regroupements d'activités compatibles aptes à satisfaire les orientations de la municipalité en matière d'aménagement. Elles représentent les premières actions concrètes d'aménagement.

Les grandes affectations du sol sont les suivantes :

- Agricole
- Urbaine
- Conservation
- Résidentielle en zone agricole
- Mixte en zone agricole

Les dénominations "urbaine", "agricole" et "conservation" doivent être considérées comme illustrant la vocation dominante des parties du territoire de la municipalité.

Cependant, en aucun cas, l'affirmation de la vocation dominante de ces parties de territoire de la municipalité ne doit être interprétée comme signifiant que certains groupes d'usages ou certains usages spécifiques ne puissent être autorisés par le règlement de zonage dans une zone comprise à l'intérieur de l'une ou l'autre de ces parties de territoires de la municipalité.

L'affectation « Résidentielle en zone agricole » correspond aux îlots déstructurés voués à des fins résidentielles. Elle vise à autoriser les usages résidentiels déjà construits et à permettre la construction de tels bâtiments sur des terrains ayant obtenu les autorisations de la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ).

L'affectation « Mixte en zone agricole » correspond aux îlots déstructurés voués à divers usages non agricoles bien qu'ils soient situés en zone agricole. Elle vise à autoriser les usages résidentiels, commerciaux et de services, les institutions et les équipements culturels et publics déjà construits et à permettre la construction de tels usages sur des terrains ayant obtenu les autorisations de la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ).

Article 3 Les densités d'occupation des sols

Au titre de la densité d'occupation du territoire, la municipalité veut maintenir la faible densité qu'elle connaît actuellement. Ceci est conforme au cachet rural et villageois que la municipalité a toujours connu, mais constitue également une réponse aux difficultés que la municipalité pourrait éventuellement connaître pour l'approvisionnement en eau potable et l'épuration des eaux usées.

Dès lors, à l'intérieur de la partie du territoire de la municipalité visée par l'affectation urbaine, il est autorisé toute norme de densité équivalente à une densité nette moyenne inférieure à 5 %.

À l'intérieur de la partie du territoire de la municipalité visée par l'affectation agricole, il est autorisé toute norme de densité équivalente à une densité nette moyenne inférieure à 2 %.

En aucun cas, les dispositions du présent règlement ne doivent être interprétées comme obligeant la municipalité à adopter dans son règlement de zonage pour toute partie de son territoire une norme de densité d'occupation du sol.

Cependant, dans le cas où la municipalité adopte dans son règlement de zonage une norme de densité, cette norme de densité doit être compatible, selon la partie du territoire où elle s'applique, avec les normes de densités prévues aux trois premiers alinéas du présent règlement.

Article 4 Le tracé projeté et le type des principales voies de circulation

Le seul réseau de transport disponible sur le territoire municipal est le réseau routier. Il comprend principalement le chemin du Bout-de-l'Île, sous la juridiction du ministère des Transports du Québec, ainsi que quelques rues publiques et chemins privés.

La municipalité ne projette aucune nouvelle voie de circulation sur son territoire et aucune n'y est autorisée, conformément au schéma d'aménagement.

Article 5 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Signé par monsieur Bernard Dagenais, maire et monsieur Gaston Lebel, secrétaire-trésorier