

## CHAPITRE 13

### LA COMPATIBILITÉ DES USAGES

L'élaboration d'une grille de compatibilité des usages par affectation du territoire représente un outil d'urbanisme utile pour expliquer clairement les orientations de la MRC en matière d'aménagement du territoire. Cette grille permet d'une façon générale de préciser les usages autorisés, ceux qui présentent des restrictions et d'établir, dans de tels cas, les conditions qui s'y appliquent.

Le schéma d'aménagement et de développement doit, pour être efficient, établir des liens entre ses intentions et ses objectifs, avec les plans et règlements d'urbanisme, les orientations du gouvernement et ses interventions de même qu'avec celles des promoteurs privés. Les objectifs visés par la MRC à l'égard de la compatibilité des usages sont de :

- préciser la nature des usages du sol en termes d'activités et d'équipements visant à respecter le concept d'organisation spatiale du schéma, les grandes orientations d'aménagement et les objectifs qui s'y rattachent;
- présenter une synthèse du développement d'ensemble des activités et des équipements sur l'entièreté du territoire de la MRC, selon les grandes affectations qui y sont définies.

### **13.1 Les usages du sol**

Pour les fins d'application de la grille de compatibilité, les usages du sol constituent les activités et les équipements qu'il a été choisi de distinguer de la façon suivante :

#### Usage résidentiel

L'usage résidentiel du sol a pour vocation l'habitation domestique d'un bâtiment. Cette habitation peut être principale, c'est-à-dire que l'occupation du bâtiment se fait plus de six mois par année et qu'il constitue l'adresse principale du ménage y résidant. Elle peut également être secondaire, c'est-à-dire que l'occupation du bâtiment se fait moins de six mois par année et qu'il ne constitue pas l'adresse principale du ménage y résidant.

#### Usage commercial

L'usage commercial du sol a pour vocation la vente de biens (détail ou en gros) ou l'offre de services professionnels ou techniques.

#### Usage artisanal

L'usage artisanal du sol a pour vocation la fabrication artisanale de produits transformés et/ou vendus sur place ne nécessitant pas d'entreposage important et n'ayant pas d'impact significatif sur l'environnement.

#### Usage industriel léger

L'usage industriel léger du sol a pour vocation la préparation, la fabrication et la transformation de produits bruts nécessitant des bâtiments, équipements et aires d'entreposage d'envergure moyenne et dont les incidences sur l'environnement ne sont pas plus grandes que les normes permises en vertu des lois et règlements en vigueur. Les procédés de fabrication ou de transformation ne nécessitent pas l'usage de produits dangereux ou potentiellement dangereux.

### Usage industriel lourd

L'usage industriel lourd du sol a pour vocation la préparation, la fabrication et à la transformation de produits bruts nécessitant des espaces d'entreposage de grande envergure et des infrastructures majeures : aqueduc, égout, énergie, chemin de fer, route de desserte, port de mer, etc. Les procédés de fabrication ou de transformation génèrent des contraintes sur l'environnement (pollution, bruit, poussière, vibration, vapeur, odeur, etc.) et nécessitent l'usage de produits dangereux ou potentiellement dangereux.

### Usage agricole

L'usage agricole du sol a pour vocation l'exploitation agricole ainsi que la recherche de distribution, de vente et de transformation de produits agricoles. La culture du sol à des fins récréatives et/ou communautaires n'est pas ici considérée comme un usage agricole.

### Usage forestier

L'usage forestier du sol a pour vocation l'exploitation forestière ainsi que la première transformation de la matière ligneuse.

### Usage touristique et récréatif

L'usage touristique et récréatif du sol a pour vocation l'activité de loisirs, de tourisme et de récréation.

### Usage d'utilité publique

L'usage d'utilité publique du sol a pour vocation le service d'approvisionnement en eau potable, le traitement des eaux usées, la télécommunication, la câblodistribution, l'électricité et le transport (maritime, aérien, ferroviaire et routier).

### Usage institutionnel

L'usage institutionnel du sol a pour vocation l'activité administrative publique et le service public (principalement la santé et la culture), ainsi que la vie communautaire<sup>7</sup>. Cet usage est également relatif aux activités d'administration d'entreprises privées nécessitant des aires de bureaux importantes.

### Usage minier

L'usage minier a pour vocation l'extraction de sable, de gravier et/ou de pierre à construire en terres privées. Aux fins d'application de la présente section, ne sont pas considérées comme un usage minier toute activité d'exploitation de tout autre type de substance minérale que le sable, le gravier et/ou la pierre à construire (tourbe, argile, uranium, aluminium, argent, cuivre, or, zinc, nickel, pétrole, etc.) ainsi que toute activité d'exploitation de matière minérale sur les terres publiques quelle qu'elle soit.

## **13.2 Compatibilité des activités et équipements avec les grandes affectations du territoire**

Le tableau suivant donne une synthèse des activités et des équipements autorisés dans chacune des affectations définies au présent schéma. Le tableau montre le degré de compatibilité qui est établi en fonction de trois niveaux :

- Les usages compatibles

Ces usages sont autorisés sans restriction, car ils correspondent au caractère particulier des affectations du territoire.

- Les usages compatibles sous conditions

Ces usages sont compatibles, mais selon certaines conditions d'implantation. Celles-ci sont énumérées dans le tableau 105, pour chaque affectation du territoire.

---

<sup>7</sup> La vie communautaire inclut la vie religieuse.

- Les usages incompatibles

Ces usages ne sont pas autorisés, car ils vont à l'encontre des orientations et des objectifs retenus pour les différentes affectations du territoire.

### 13.3 La grille de compatibilité

Tableau 104 : Grille de compatibilité

Usage	GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE								
	Périmètre urbain principal	Périmètre urbain secondaire	Industrielle	Agricole et agricole dynamique	Forestière	Villégiature	Récréotouristique	Maritime	Conservation
<b>Résidentiel</b>	● 1	●	×	● 11	● 20	● 25	● 30	● 35	×
<b>Commercial</b>	●	● 4	● 8	● 12	×	×	● 31	● 36	×
<b>Artisanal</b>	●	● 5	●	● 13	●	● 26	×	● 37	×
<b>Industriel léger</b>	● 2	×	●	● 14	● 21	×	×	×	×
<b>Industriel lourd</b>	×	×	●	×	×	×	×	×	×
<b>Agricole</b>	×	×	● 9	●	●	● 27	● 32	● 38	×
<b>Forestier</b>	×	×	×	● 15	●	● 28	● 33	×	×
<b>Touristique et récréatif</b>	●	● 6	● 10	● 16	● 22	●	●	●	● 41
<b>Utilité publique</b>	●	● 7	●	● 17	● 23	● 29	● 34	● 39	● 42
<b>Institutionnel</b>	● 3	×	×	● 18	● 24	×	×	×	×
<b>Minier</b>	×	×	●	● 19	●	×	×	● 40	×

La présente grille de compatibilité ne s'applique pas aux équipements du gouvernement et de ses mandataires.

## 13.4 Les conditions d'implantation

**Tableau 105 : Conditions d'implantation des activités et des équipements selon les grandes affectations**

Affectation urbaine principale et secondaire	
<b>1- Usage résidentiel</b>	Sauf droits acquis, seules les habitations principales sont autorisées dans l'affectation urbaine principale. Une habitation principale se définit comme l'occupation d'un bâtiment plus de six mois par année lequel constituant l'adresse principale du ménage y résidant.
<b>2- Usage industriel léger</b>	Les activités industrielles légères doivent respecter les normes édictées au document complémentaire qui précise, entre autres, l'interdiction d'usage de produits dangereux dans le périmètre urbain, sauf dans les parcs industriels localisés dans ces périmètres. En périmètre urbain principal, les projets sujets à une implantation hors parc industriel devront obtenir au préalable un avis du conseil municipal et du comité consultatif d'urbanisme de la municipalité concernée afin d'assurer une cohabitation harmonieuse. Sauf droits acquis, les équipements associés aux activités de 3 <sup>e</sup> transformation sont interdits en dehors des parcs industriels municipaux. Seuls les équipements associés aux activités de 1 <sup>re</sup> et/ou 2 <sup>e</sup> transformation sont autorisés en dehors des parcs industriels municipaux, et ce dans le respect des dispositions précédentes.
<b>3- Usage institutionnel</b>	Les équipements de nature régionale doivent être localisés dans le chef-lieu de la MRC, soit dans le périmètre urbain de la ville de Baie-Comeau, à l'exception d'équipements régionaux pour lesquels une étude de localisation aura justifié un autre lieu d'implantation. Les équipements structurants et/ou permanents et de nature locale sont obligatoirement érigés en périmètre urbain principal de la municipalité concernée.
<b>4- Usage commercial</b>	Sauf droits acquis, seuls les commerces de proximité sont autorisés dans l'affectation urbaine secondaire. Le commerce de proximité se définit comme une activité de vente ou de service à destination d'une population locale (ex. : dépanneur, coiffeur, garage mécanique, etc.).
<b>5- Usage artisanal</b>	Les activités et les équipements artisanaux sont autorisés dans les périmètres urbains secondaires s'ils sont de faible envergure et complémentaires à un usage résidentiel et/ou commercial, et ont peu d'impact sur le milieu urbain.
<b>6- Usage touristique et récréatif</b>	Dans les périmètres urbains secondaires, les activités et équipements touristiques et récréatifs sont autorisées si leur vocation est locale, complémentaire à des usages existants et supportée par des infrastructures légères (ex. : sentiers, belvédères). Tout équipement touristique et récréatif en lien avec des soins corporels et de détente peut être autorisé dans les périmètres urbains secondaires si une étude d'opportunité démontre qu'aucun autre site sur le territoire de la municipalité concernée ne peut raisonnablement accueillir ledit équipement et en permettre un développement viable.
<b>7- Usage d'utilité publique</b>	Les nouveaux équipements publics servant à l'approvisionnement en eau potable et/ou au traitement des eaux usées ne sont pas autorisés dans l'affectation urbaine secondaire. Toutefois, ces équipements pourront être implantés s'il s'agit de répondre à un besoin collectif de salubrité publique.
Affectation industrielle	
<b>8- Usage commercial</b>	L'implantation d'activités commerciales et de services est autorisée dans cette affectation si elles sont accessoires aux activités industrielles en place ou projetées.

**9- Usage agricole**

La culture du sol est autorisée ainsi que l'élevage d'animaux et de poissons, sauf dans les zones d'industrie lourde.

**10- Usage touristique et récréatif**

Seuls les activités et équipements de loisirs susceptibles de créer des contraintes de bruit, d'odeur et de vibration sont autorisés ainsi que les équipements nécessaires au tourisme industriel relié aux activités déjà en place.

**Affectations agricole et agricole dynamique****11- Usage résidentiel**

L'affectation agricole autorise seulement les habitations bénéficiant des droits et privilèges à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1) :

- en vertu d'un privilège personnel (art. 31);
- sur une propriété de 100 ha ou plus (art. 31.1);
- pour l'exploitant agricole, son enfant, son employé (art. 40);
- en vertu de droits acquis reconnus (art. 101 à 105);
- en vertu d'une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ).

**12- Usage commercial**

Dans l'affectation agricole, l'implantation d'activités commerciales et de services est autorisée si elles sont accessoires et complémentaires aux activités agricoles et principalement localisées dans une résidence ou un établissement agricole déjà en place.

Est également autorisé tout commerce bénéficiant de droits et privilèges à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

**13- Usage artisanal**

L'implantation d'activités et d'équipements artisanaux est autorisée lorsqu'elles sont reliées à des activités de transformation de produits agricoles.

**14- Usage industriel léger**

L'implantation d'activités et d'équipements industriels légers est autorisée s'ils correspondent à l'une des situations suivantes :

- le site bénéficie de droits acquis ou à déjà fait l'objet des autorisations requises en vertu de toutes les lois et règlements applicables à l'égard de l'utilisation projetée au moment de l'entrée en vigueur du présent schéma;
- l'activité est complémentaire à un usage existant;
- l'activité est susceptible de revitaliser un milieu rural conformément à la Politique nationale de la ruralité et aucun site adéquat n'est disponible à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la municipalité concernée en raison de l'un ou plusieurs des facteurs suivants comme la dimension de l'emplacement requis en terme de superficie au sol; la nécessité d'un éloignement des secteurs habités pour des raisons de quiétude, de santé ou de sécurité publique.

Sauf droits acquis, les équipements associés aux activités de 3<sup>ème</sup> transformation sont interdits dans les affectations agricole et agricole dynamique. Seuls les équipements de 1<sup>re</sup> et/ou 2<sup>e</sup> transformation sont ici autorisés dans le respect des dispositions précédentes.

**15- Usage forestier**

Dans les secteurs agricoles dynamiques, les activités forestières sont autorisées si elles respectent les objectifs reliés à la protection du milieu forestier. Les terres faisant partie des secteurs agricoles dynamiques sont restreintes et il est souhaitable d'éviter le reboisement de celles-ci. Cependant, du reboisement pourrait être autorisé si toutes les possibilités à des fins agricoles ont été analysées ou pour permettre le maintien d'un couvert forestier à l'échelle municipal (éviter la déforestation).

Les secteurs agricoles autres que dynamiques sont à considérer comme des zones agroforestières et sont enclines à recevoir des activités et des équipements forestiers sous réserve que ceux-ci respectent les objectifs reliés à la protection du milieu forestier.

**16- Usage touristique et récréatif**

Dans les secteurs agricoles dynamiques seuls sont autorisés les activités et équipements reliés à l'interprétation d'activités agricoles. Des équipements légers d'observation et de randonnée pédestre, cycliste ou équestre peuvent y être autorisés ainsi que des pourvoies de chasse et de pêche si elles sont complémentaires à une exploitation agricole existante.

Dans les secteurs agricoles autres que dynamiques (soit agroforestiers), les activités et équipements touristiques et récréatifs sont autorisés si les aménagements sont légers et ponctuels. Si, par un effet cumulatif ou tout autre effet, un site fait l'objet d'un usage touristique ou récréatif intensif, la municipalité concernée devra s'assurer que l'agriculture est marginale en ce lieu, que les perspectives de développement agricoles y sont très faibles, voire inexistantes, que ces activités ne généreront pas de contraintes majeures sur le milieu agricole et que les projets ont fait l'objet de recherche de sites alternatifs. Un rapport de la municipalité devra être déposé à la MRC pour analyse et avis de conformité.

**17- Usage d'utilité publique**

Dans les secteurs agricoles, l'implantation d'activités et d'équipements d'utilité publique, de transport et de communications est autorisée uniquement pour :

- alimenter des activités et des équipements agricoles ainsi que tout autre activité et équipement autorisés dans cette affectation;
- répondre à des besoins de salubrité ou de sécurité publique associés à des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent schéma.

**18- Usage institutionnel**

Seuls des activités et équipements communautaires ou culturels à caractère agricole ou agroalimentaire sont autorisés dans l'affectation agricole. Ceux-ci doivent faire l'objet d'une approbation par la municipalité concernée qui devra s'assurer que l'agriculture est marginale en ces lieux, que les perspectives de développement agricoles y sont très faibles, voire inexistantes, que ces activités ne généreront pas de contraintes majeures sur le milieu agricole et que les projets ont fait l'objet de recherche de sites alternatifs. Un rapport de la municipalité devra être déposé à la MRC pour analyse et avis de conformité. Sauf exception, les activités et équipements institutionnels, publics communautaires et culturels structurants et/ou permanents sont obligatoirement érigés en périmètre urbain principal.

**19- Usage minier**

Dans les secteurs agricoles dynamiques, les activités et équipements d'usage minier sont interdits.

Dans les secteurs agricoles autres que dynamiques (soit agroforestiers), les activités et équipements d'exploitation des ressources naturelles sont autorisés si l'agriculture est marginale ou absente sur le site projeté et que les perspectives de développement agricole y sont très faibles, voire inexistantes. Il ne devra pas être généré de contraintes majeures à l'égard du milieu agricole environnant et le projet devra avoir fait l'objet de recherche de sites alternatifs. De plus, le projet devra être soumis pour avis au conseil de la MRC.

**Affectation forestière****20- Usage résidentiel**

L'affectation forestière interdit toute activité et tout équipement résidentiels à l'exception des habitations bénéficiant de droits acquis reconnus et de celles ayant fait l'objet d'un bail d'habitation du MRNF ou de la MRC lorsqu'il s'agit de terres publiques ou de terres publiques intramunicipales. Les projets immobiliers d'habitation sur terres privées sont soumis à l'autorisation du conseil municipal de la municipalité concernée.

**21- Usage industriel léger**

Sauf droits acquis, les équipements associés aux activités de 3<sup>e</sup> transformation sont interdits dans l'affectation forestière. Seuls les équipements de 1<sup>er</sup> et/ou 2<sup>e</sup> transformation sont ici autorisés.

**22- Usage touristique et récréatif**

Les activités et équipements touristique et récréatif sont autorisées si leur vocation est complémentaire à des usages du milieu forestier et supportée par des infrastructures légères (ex. : sentiers, mises à l'eau). Des équipements touristiques et récréatifs lourds nécessitant par exemple des services d'aqueduc et d'égout (ex. : aréna, piscine, etc.) peuvent être autorisées dans l'affectation forestière si une étude d'opportunité démontre qu'aucun autre site sur le territoire de la municipalité concernée ne peut raisonnablement accueillir lesdits équipements et en permettre un développement viable.

**23- Usage d'utilité publique**

Dans les secteurs forestiers, l'implantation d'activités et d'équipements d'utilité publique, de transport et de communications est autorisée uniquement pour :

- alimenter des activités et des équipements forestiers ainsi que tout autre activité et équipement autorisés dans cette affectation;
- répondre à des besoins de salubrité ou de sécurité publique associés à des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent schéma.

L'implantation de ces activités et équipements doit également respecter les objectifs édictés au chapitre 12 du présent schéma. Les équipements relatifs au transport maritime, ferroviaire, aérien, routier de même que les ports, la gare de triage, les quais de transbordement et le stationnement ne sont pas autorisés à titre d'usage principal.

**24- Usage institutionnel**

Seuls des activités et équipements communautaires ou culturels à caractère forestier sont autorisés dans l'affectation forestière. Ceux-ci doivent faire l'objet d'une approbation par la municipalité concernée qui devra s'assurer que la foresterie est marginale en ces lieux. Un rapport de la municipalité devra être déposé à la MRC pour analyse et avis de conformité. Sauf exception, les activités et équipements institutionnels, publics communautaires et culturels structurants et/ou permanents sont obligatoirement érigés en périmètre urbain principal.

**Affectation villégiature****25- Usage résidentiel**

Sauf droits acquis, seules les habitations secondaires sont autorisées dans l'affectation villégiature. Une habitation secondaire se définit comme l'occupation d'un bâtiment moins de six mois par année lequel ne constituant pas l'adresse principale du ménage y résidant.

**26- Usage artisanal**

Les activités et les équipements artisanaux sont autorisés dans les aires de villégiature s'ils sont de faible envergure et complémentaires à un usage touristique et/ou récréatif, et s'ils ont un caractère saisonnier.

**27- Usage agricole**

Seule la culture du sol pour des fins récréatives et communautaires est permise, sans investissements majeurs. Les activités d'élevage d'animaux ne sont pas autorisées.

**28- Usage forestier**

Les activités forestières sur les terres du domaine public doivent respecter les normes du Règlement sur les modalités d'intervention en milieu forestier. Sur les lots privés, il doit être respecté les normes concernant la protection du milieu forestier privé.

**29- Usage d'utilité publique**

Dans les secteurs de villégiature, l'implantation d'activités et d'équipements d'utilité publique, de transport et de communications est autorisée uniquement pour :

- alimenter des activités et des équipements de villégiature ainsi que tout autre activité et équipement autorisés dans cette affectation;
- répondre à des besoins de salubrité ou de sécurité publique associés à des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent schéma.

**Affectation récréotouristique****30- Usage résidentiel**

Les équipements résidentiels peuvent y être autorisés si elles sont en lien direct avec les usages récréotouristiques déjà en place. Les conditions d'implantation doivent respecter les normes du document complémentaire en ce qui concerne l'axe maritime (route 138) et l'axe du nord (389), et les normes établies au Plan régional de développement sur les terres publiques (PRDTP). Les bâtiments relatifs au gardiennage, à la surveillance et à la sécurité publique sont autorisés.

**31- Usage commercial**

Les activités et équipements commerciaux et de services sont autorisés dans cette affectation s'ils sont complémentaires aux activités touristiques et récréatives déjà en place ou projetées.

**32- Usage agricole**

Seule la culture du sol pour des fins récréatives et communautaires est permise, sans investissements majeurs. Les activités d'élevage d'animaux ne sont pas autorisées, sauf lorsqu'il s'agit de maintenir ou restaurer le niveau d'une population indigène (ex. : saumon).

**33- Usage forestier**

Les activités forestières sur les terres du domaine public doivent respecter les normes du Règlement sur les modalités d'intervention en milieu forestier. Sur les lots privés, il doit être respecté les normes concernant la protection du milieu forestier privé.

**34- Usage d'utilité publique**

Dans les secteurs récréotouristiques, l'implantation d'activités et d'équipements d'utilité publique, de transport et de communications est autorisée uniquement pour :

- alimenter des activités et des équipements récréotouristiques ainsi que tout autre activité et équipement autorisés dans cette affectation;
- répondre à des besoins de salubrité, de santé ou de sécurité publique associés à des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent schéma.

**Affectation maritime****35- Usage résidentiel**

L'affectation maritime interdit toute activité et tout équipement résidentiels à l'exception des habitations bénéficiant de droits acquis reconnus et de celles ayant fait l'objet d'un bail d'habitation du MRNF ou de la MRC lorsqu'il s'agit de terres publiques ou de terres publiques intramunicipales. Les projets immobiliers d'habitation sur terres privées doivent être soumis à l'autorisation du conseil de la municipalité concernée. Celui-ci devra avoir préalablement adopté un Plan particulier de construction ou un Plan particulier d'urbanisme comportant des dispositions visant notamment à garantir l'accessibilité publique du littoral.

**36- Usage commercial**

Les activités et équipements commerciaux et de services sont autorisés dans cette affectation s'ils sont complémentaires aux activités déjà en place ou projetées. Les activités commerciales et de services nécessitant des espaces d'entreposage et de commerce de gros sont autorisées seulement dans les périmètres d'urbanisation.

**37- Usage artisanal**

Les activités et les équipements artisanaux sont autorisés dans cette affectation si elles sont de faible envergure et complémentaires à un usage résidentiel et/ou de villégiature, et ont peu d'impact sur le milieu maritime.

**38- Usage agricole**

L'activité agricole consistant à cultiver le sol est autorisée dans l'affectation maritime, à l'exception de l'élevage d'animaux à forte charge d'odeur. Les piscicultures et autres unités d'élevage d'animaux marins sont autorisées dans les zones prévues à cet effet dans les municipalités.

**39- Usage d'utilité publique**

Dans les secteurs maritimes, l'implantation d'activités et d'équipements d'utilité publique, de transport et de communications est autorisée uniquement pour :

- alimenter des activités et des équipements maritimes ainsi que tout autre activité et équipement autorisés dans cette affectation;
- répondre à des besoins de salubrité, de santé ou de sécurité publique associés à des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent schéma.

**40- Usage minier**

Les activités et équipements d'usage minier sont autorisés dans cette affectation s'ils sont complémentaires aux activités déjà en place ou projetées.

**Affectation de conservation****41- Usage touristique et récréatif**

Les équipements touristiques et récréatifs sont autorisés en conformité avec les plans de mise en valeur du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs.

**42- Usage d'utilité publique**

Les activités et équipements d'utilité publique de transport et de communication sont autorisés s'ils répondent aux objectifs édictés aux chapitres 11 et 12 du présent schéma. Les équipements d'aqueduc et d'égout ne sont pas autorisés, sauf pour des points de captage de l'eau potable et d'évacuation d'eau usée. Cependant, ils peuvent être autorisés si les milieux sont déjà construits ou s'il y a des problèmes liés à la sécurité et à la santé publique.

Dans l'affectation de conservation, la protection des paysages revêt une importance particulière et tous travaux, aménagement et implantation d'aménagement devront faire l'objet d'une analyse paysagère et, le cas échéant, des mesures visant l'harmonisation avec le milieu devront être proposées et réalisées.