



Chapitre 4

Le milieu urbain

4. Le milieu urbain

Le milieu urbain constitue l'assise de l'oekoumène louverivien. Celui-ci est constitué par une concentration particulière de routes, de constructions et d'usages de toutes sortes. Le milieu urbain demeure un des principaux centres d'intérêt de la planification régionale, malgré qu'il occupe seulement 6 % du territoire louverivien. Sur le plan de l'organisation du territoire, les milieux urbains recoupent diverses réalités comme des villes, des villages ou des hameaux. Ces dernières années, les milieux urbanisés ont été confrontés à des problèmes et à des défis communs, notamment dans les domaines du transport routier, de la gestion des équipements collectifs, de l'harmonisation des orientations de certains pôles commerciaux, de l'urbanisation diffuse et de la cohabitation avec le milieu agricole environnant.

4.1 Le contexte et la problématique

4.1.1 Les espaces urbains et l'organisation territoriale municipale

Bien que le territoire de la MRC de Rivière-du-Loup compte 14 municipalités, on y dénombre en fait 12 noyaux urbains ou villageois principaux de différente taille. Ainsi, le noyau villageois de Cacouna dessert à la fois la municipalité du village et celle de la paroisse. Pour sa part, la municipalité de Notre-Dame-des-Sept-Douleurs (l'île Verte), avec ses quelques 40 résidents permanents, ne compte pas de véritable noyau villageois et est desservie principalement par le village de L'Isle-Verte.

Par ailleurs, depuis le regroupement des municipalités de L'Isle-Verte et Saint-Jean-Baptiste-de-L'Isle-Verte (le 9 février 2000) d'une part, et de la ville de Rivière-du-Loup avec la paroisse de Saint-Patrice-de-la-Rivière-du-Loup (le 30 décembre 1998) d'autre part, il demeure sur le territoire de la MRC un seul cas où le territoire d'une même communauté d'appartenance est fractionné en deux administrations municipales distinctes : c'est celui de Cacouna. Cette situation rend plus complexe la prise en charge des responsabilités et des problèmes communs. Fortement interdépendante, ces municipalités sont d'ailleurs liées par plusieurs ententes intermunicipales qui favorisent une gestion intégrée de certaines fonctions municipales. Toutefois, ces mécanismes sont susceptibles d'alourdir également la prise de décision.

4.1.2 La dynamique d'urbanisation du territoire

Au cours de la période de 10 ans qui s'est écoulée entre 1987 et 1996, on a dénombré dans la MRC 1 105 nouvelles constructions résidentielles permanentes et 199 constructions commerciales, communautaires ou industrielles (voir tableau 4-1). À partir de ces chiffres, on pourrait estimer que la conversion des sols à des fins urbaines a touché approximativement 200 hectares.

En fait, 3 municipalités se sont accaparées près de 75 % des nouvelles constructions sur le territoire de la MRC de 1987 à 1996. Ce sont Rivière-du-Loup (665), Saint-

Antonin (200) et Notre-Dame-du-Portage (74). Dans les faits, cette récente urbanisation s'est concentrée en très large partie dans les territoires sans vocation agricole ou qui n'en possèdent plus.

Ailleurs, ce sont surtout les restrictions apportées par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* qui ont orienté les principaux développements résidentiels dans les périmètres d'urbanisation, puisque les résidences sont autorisées par la réglementation d'urbanisme actuelle sur presque tout le territoire.

Une analyse de la forme des agglomérations urbaines du territoire nous permet de constater que plus de la moitié de celles-ci présentent une configuration que l'on pourrait qualifier de compacte (voir tableau 4-1). Les habitats qualifiés de compact sont le plus souvent situés au cœur d'espaces agricoles actifs et homogènes. Ils sont caractérisés par la présence d'un réseau de rues et, pour la plupart, par une démarcation assez nette entre le milieu urbain et le milieu rural, ce qui favorise la cohabitation entre les activités de ces deux milieux et facilite la desserte en services collectifs comme l'aqueduc et l'égout.

Tableau 4-1

**Permis de construction, 1987-1996
et caractéristiques de l'habitat de type urbain**

Municipalité	Construction résidentielle 1987-1996	Autre construction ⁽¹⁾ 1987-1996	Forme	Caractéristiques
L'Isle-Verte	18	16	Compacte	Avec réseau de rues
Notre-Dame-des-Sept-Douleurs			Diffuse	Habitat rural sans noyau urbain
Notre-Dame-du-Portage	69	5	Linéaire	2 axes longs de 7 km, dense sur route du fleuve, peu dense sur route 132
Rivière-du-Loup	576	89	Compacte	Urbanisation diffuse sur Fraserville, Lebel, Beaubien et route 132 est
Saint-Antonin	178	22	Mixte (compacte) et linéaire	Urbanisation diffuse sur le 1 ^{er} -Rang et 3 noyaux urbains secondaires
Saint-Arsène	42	5	Compacte	Avec réseau de rues
Saint-Cyprien	49	19	Compacte	Avec réseau de rues
Saint-Épiphane	16	8	Compacte	Avec réseau de rues
Saint-François-Xavier-de-Viger	3	5	Linéaire	
Saint-Georges-de-Cacouna	61	18	Mixte (compacte et linéaire)	Réseau de rues au centre, linéaire sur 3 km à l'ouest et 2 km à l'est
Saint-Hubert-de-Rivière-du-Loup	40	4	Compacte	Avec réseau de rues et urbanisation diffuse sur Taché Ouest
Saint-Modeste	51	6	Compacte	Avec réseau de rues et 3 noyaux urbains secondaires
Saint-Paul-de-la-Croix	2	2	Compacte	Avec réseau de rues
MRC de Rivière-du-Loup	1 105	199		

(1) Construction commerciale, communautaire ou industrielle

Source : MRC de Rivière-du-Loup (1998)

Quelques municipalités se sont développées en tout ou en partie selon un mode linéaire. La municipalité de Saint-Antonin se caractérise par un développement

d'aspect tentaculaire. À l'exception du secteur de l'église, la trame urbaine y est principalement de type linéaire sur une dizaine de kilomètres. Contrairement aux municipalités « linéaires » de Notre-Dame-du-Portage, Cacouna et Saint-François-Xavier-de-Viger qui se sont développées sur des sites de peu d'intérêt pour l'agriculture, le type d'urbanisation qui a eu cours à Saint-Antonin a vraisemblablement eu un certain effet déstabilisant pour cette activité économique. Les possibilités agricoles des sols, que l'on peut qualifier de moyennes, ne peuvent à elles seules expliquer le déclin de l'agriculture qui paraît plus marqué que dans d'autres municipalités comparables moins soumises à des pressions urbaines.

Enfin, d'autres « espaces urbains » sont aussi dispersés sur le territoire. Il s'agit davantage de hameaux que de véritables villages puisqu'ils comptent moins de 50 constructions principales (voir tableau 4-2). Leur existence est souvent due à certains facteurs de localisation de nature historique comme la présence de la voie ferrée ou d'une entreprise de transformation du bois. On retrouve des hameaux qui sont situés tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la zone agricole protégée. À noter que les hameaux situés à l'intérieur de la zone agricole protégée, appelés îlots urbanisés ou îlots déstructurés, sont traités dans le chapitre portant sur le milieu agricole et agroforestier.

Tableau 4-2

**Portrait des hameaux de la MRC de Rivière-du-Loup
situés à l'extérieur de la zone agricole protégée**

Hameau	Municipalité	Superficie (ha)	Nombre de constructions principales			Usages importants autres que résidentiels
			0 à 14	15 à 34	35 à 50	
Route de la Station / Développement Garneau	Saint-Modeste	33	●			Sablières
Saint-Modeste Station	Saint-Modeste	31		●		Sablières
Rue Audet	Saint-Modeste	17		●		Aucun
Whitworth / lac Bérubé)	Saint-Antonin	30			●	Établissement hôtelier
Hameau de la «Mohawk»	Saint-Antonin	19		●		Entreprise manufacturière
Rivière-Verte « sud »	Saint-Antonin	83			●	Camping

Source : MRC de Rivière-du-Loup, 2001

De façon générale, pour la MRC de Rivière-du-Loup comme ailleurs au Québec, les milieux urbains de faible densité et la multiplication injustifiée des pôles résidentiels sur le territoire sont des éléments susceptibles d'induire un alourdissement des charges fiscales. Au premier chef, ce sont les services collectifs de toutes sortes qui sont touchés par ces augmentations de coûts, que l'on pense entre autres à la disponibilité des services d'aqueduc et d'égout, du service de transport scolaire, des services de distribution de l'électricité ou encore de la cueillette des matières résiduelles. Sans trahir la réalité rurale de la MRC, il apparaît possible d'optimiser la gestion du territoire.

4.1.3 La fonction commerciale et de services

La structure commerciale de la MRC

L'importance de la fonction commerciale des agglomérations urbaines et rurales varie en fonction de divers facteurs dont le poids démographique, l'aire d'influence et la vocation qu'elles se sont données au cours de l'histoire.

La ville de Rivière-du-Loup avec 436 établissements commerciaux est de loin le pôle commercial le plus important, en quantité et en diversité, non seulement de la MRC mais aussi de tout le K.R.T.B.. Cette ville recueille 92 % des dépenses commerciales effectuées par les ménages de la MRC. Le tableau 4-3 illustre l'importance relative des autres localités en terme de structure commerciale.

Tableau 4-3

Principaux centres de commerce, en 1997

Municipalités	Quantité Nombre de commerces	Diversité Catégorie de commerces
Rivière-du-Loup	436	100
Saint-Antonin	55	28
Saint-Georges-de-Cacouna	37	24
Saint-Cyprien	35	23
Saint-Hubert-de-Rivière-du-Loup	30	20
L'Isle-Verte	21	14
Les 6 autres agglomérations locales	41	Non disponible

Source : Corporation régionale de développement économique de Rivière-du-Loup, 1997
compilation du service de l'aménagement de la MRC de Rivière-du-Loup.

Il est intéressant de noter que les fuites commerciales (achats faits par les ménages de la MRC de Rivière-du-Loup à l'extérieur du territoire) sont relativement peu importantes. Les loupériens effectuent en effet 86,5 % de leurs achats dans la MRC. Les achats à l'extérieur se répartissent comme suit : région de Québec 5,9 %, les 3 MRC voisines 5,6 % et la région de Rimouski 1,6 %.

Ce sont les municipalités de l'est du territoire, soit Saint-Paul-de-la-Croix (66,0 % des achats faits dans la MRC), L'Isle-Verte (72,2 %), Saint-Cyprien (72,5 %) et Saint-Épiphane (74,8 %), qui présentent le plus de fuites commerciales. La population de ces municipalités est polarisée, outre par Rivière-du-Loup, par les villes de Trois-Pistoles et de Rimouski. Malgré ces fuites, la MRC présente une structure commerciale diversifiée répondant en large partie aux besoins des consommateurs locaux.

L'intégration des usages commerciaux dans l'espace urbain

Depuis l'entrée en vigueur des plans et des règlements d'urbanisme locaux, à la suite de l'adoption du premier schéma d'aménagement, on remarque que c'est dans les municipalités possédant une vocation commerciale plus affirmée que l'insertion de nouvelles activités commerciales dans la trame urbaine a été le plus laborieux. Ainsi,

on a pu observer à l'occasion que des pressions se manifestent pour favoriser la dispersion d'usages commerciaux dans les zones résidentielles, que cela soit en tant qu'usages principaux ou en tant qu'usages complémentaires à l'usage résidentiel. Des municipalités hésitent encore à faire des choix clairs qui favoriseraient la concentration des usages commerciaux sur les principales artères commerciales. Une telle politique d'aménagement éviterait ainsi la dispersion des fonctions commerciales dans tout l'espace urbain.

Le phénomène de l'augmentation du travail à domicile, mis en évidence par la présence de plus en plus nombreuse de travailleurs autonomes, pose un nouveau défi en matière de planification. Comment concilier la situation de nombreuses petites entreprises qui cherchent à effectuer leurs premiers pas dans les sous-sols ou des dépendances de résidences avec les impératifs d'une bonne réglementation d'urbanisme ? Plusieurs municipalités de la MRC ont eu à un moment ou un autre à faire face à cette problématique. À cet effet, il faut rappeler que la présence d'usages incompatibles dans un voisinage est préjudiciable aux valeurs foncières et que, d'autre part, les nouvelles aspirations de la population pour un habitat et un environnement de qualité est une tendance incontournable qu'il faut considérer dans la planification des milieux urbains.

La situation commerciale de la ville de Rivière-du-Loup

La structure commerciale de la ville de Rivière-du-Loup est formée de 5 grands pôles commerciaux. Ces pôles commerciaux sont circonscrits soit au centre-ville, soit sur des artères commerciales périphériques regroupant parfois des centres commerciaux (voir tableau 4-4).

Tableau 4-4

Portrait de la structure commerciale de la ville de Rivière-du-Loup

Pôle commercial	Caractéristiques
La rue Lafontaine/rue Fraser adjacente	Large combinaison d'activités commerciales.
La rue Fraser, partie ouest	Gamme étroite d'activités commerciales avec une forte concentration dans les services routiers et touristiques (automobile, hébergement et restauration).
Le boulevard Cartier	Gamme étroite d'activités commerciales avec une forte concentration dans les services routiers et touristiques.
La rue Témiscouata	Bonne gamme d'activités commerciales avec une forte concentration dans les services routiers (vente et réparations de véhicules, restauration).
L'axe Hôtel-de-Ville (ouest du boul. A.-Thériault)	Large combinaison d'activités commerciales. Établissements importants dans les secteurs de l'alimentation et des biens durables et 3 centres commerciaux dont 2 centres de petites dimensions de type « strip commerciale ».

Source : MRC de Rivière-du-Loup

La rue Lafontaine est l'artère principale du centre-ville loupérien. Elle constitue un élément important de la vitalité commerciale, culturelle et touristique de l'ensemble de la région. C'est un milieu animé doté d'un cadre architectural et physique agréable propice à la tenue d'événements socioculturels qui contribuent directement à l'activité

économique et à la notoriété de l'agglomération urbaine. L'activité commerciale au centre-ville est assez dynamique mais demeure instable. Certaines parties de l'artère, notamment le sud de la rue Lafontaine, enregistrent des taux de vacance appréciables. Au-delà des cycles économiques qui provoquent des fermetures, le centre-ville subit des tendances « centrifuges » qui conduisent des entreprises déjà existantes à déménager ailleurs dans l'agglomération. Ce phénomène est modéré, mais il est perceptible. Par ailleurs, la restructuration accélérée du commerce de détail, dont la prolifération des grandes surfaces s'avère l'élément central, a désormais atteint l'agglomération loupéroise en raison de son bassin de consommateurs et de sa localisation stratégique. Jusqu'à maintenant, le centre-ville a assez bien résisté à la nouvelle dynamique commerciale grâce aux investissements publics et privés qui ont été consentis et qui le sont encore.

Le déménagement des entreprises commerciales déjà existantes et l'implantation de nouveaux commerces, généralement de grandes superficies et recherchant visibilité et accessibilité, se produit surtout à la faveur de l'axe Hôtel-de-Ville/boulevard Thériault. Cet axe commercial des plus dynamiques comprend des bâtiments commerciaux récents en très bon état. Toutefois, le traitement paysager des abords de cette importante entrée de la ville est particulièrement pauvre et le mode d'implantation des bâtiments concourt à la banalisation des lieux. C'est un boulevard commercial semblable à ceux d'autres villes qui, dans son aspect actuel, ne contribue pas au caractère particulier de la ville de Rivière-du-Loup. La singularité de cette ville est attribuable notamment à la trame de ses rues, à ses maisons anciennes, à son parc des Chutes et aux superbes points de vue que ses dénivellations offrent sur le fleuve. Finalement, la configuration du réseau routier, à la jonction du boulevard Hôtel-de-Ville et de la rue Fraser (route 132) où les voies de circulation s'entrecroisent, possède un gabarit hors échelle, provoque de la confusion pour les usagers de la route et induit une perte importante de superficie à potentiel commercial.

Les autres axes commerciaux principaux, soit le boulevard Cartier, la rue Fraser et la rue Témiscouata, connaissent une certaine stabilité de leur niveau d'activité commerciale. Axe touristique traditionnel comportant des éléments de patrimoine bâti et des percées visuelles intéressantes, la rue Fraser présente de nombreuses lacunes tant au point de vue de la cohérence dans les usages et que de l'intégration architecturale des nouvelles implantations. Quant aux deux autres axes commerciaux servant de porte d'entrée de la ville, ils sont aussi affligés de problèmes d'aménagement urbain. Le boulevard Cartier, qui fait aussi le lien entre le noyau urbain et central et le pôle touristique de la pointe de Rivière-du-Loup, ne paie pas de mine par endroits. On y retrouve aussi des incohérences entre les usages et d'autres problèmes tel que l'absence de délimitation des aires de stationnement et d'aménagement paysager. Enfin, la rue Témiscouata, principalement dans sa portion commerciale entre la rue Alfred-Fortin et le boulevard de la Plaine, compte plusieurs commerces à l'esthétisme déficient et à l'aménagement paysager inexistant.

Les portes d'entrée de la ville de Rivière-du-Loup, ainsi que son centre-ville revêtent une importance significative pour l'ensemble de la MRC étant donné l'image qu'elle projette auprès de nombreux visiteurs et des consommateurs qui les fréquentent. Ces

artères commerciales devraient mieux contribuer à la notoriété de Rivière-du-Loup et devenir de véritables signatures visuelles rehaussant l'authenticité du milieu.

Les autres pôles commerciaux de la MRC

La deuxième plus forte concentration d'activités commerciales dans la MRC se situe à Saint-Antonin. Plusieurs des établissements de cette municipalité gravitent autour de la route 185, entre la rue Principale et le chemin du 1^{er}-Rang, où une aire commerciale associée à la présence d'entreprises para-industrielles est en pleine expansion. Elle s'adresse au bassin de consommateurs de Rivière-du-Loup et de sa proche périphérie, mais aussi à une importante clientèle extra-régionale.

À Cacouna, le commerce est en bonne partie concentré sur la rue Principale au centre du village. Toutefois, à la sortie « est » du village, on remarque quelques implantations commerciales plus récentes.

À L'Isle-Verte, la rue Saint-Jean-Baptiste concentre la grande majorité des commerces, mais la route 132 continue d'exercer beaucoup d'attrait pour les entreprises à la recherche de visibilité. À ce dernier endroit, quelques implantations récentes de commerces risquent d'augmenter l'insécurité des usagers de cette route, car ceux-ci doivent composer avec de nombreux accès privés.

À Saint-Cyprien, la fonction commerciale dessert la clientèle locale, mais aussi celle des municipalités environnantes incluant quelques municipalités de la MRC des Basques. L'activité commerciale se concentre surtout sur la rue Principale (route 293).

Enfin, à Saint-Hubert, les commerces ont un rayonnement majoritairement local. Ils se localisent surtout sur le chemin Taché et sur la rue Principale nord (route 291). Un bon nombre d'établissements anciens mais aussi de plus récents ont pignon sur rue dans des secteurs résidentiels.

Les établissements commerciaux à grand gabarit

L'ensemble des activités commerciales et de services constituent un secteur économique très important. Ces activités sont structurantes du point de vue de l'aménagement du territoire tant par l'espace occupé, l'achalandage généré, les dépenses publiques induites (infrastructures et services) ou les revenus fiscaux produits. À l'échelle régionale, ce sont les centres commerciaux et les commerces à « grande surface » qui méritent une attention particulière. Le tableau 4-5 donne un portrait de la localisation et de la superficie occupée par les principaux établissements commerciaux à grand gabarit de la MRC, tous situés à Rivière-du-Loup.

Ces établissements commerciaux ont l'inconvénient de consommer beaucoup d'espace et de requérir de vastes aires de stationnement d'aspect visuel peu intéressant. Pour

éviter une « cannibalisation » à outrance de la trame urbaine par ces établissements, il est nécessaire de bien planifier leurs nouvelles aires d'implantation.

Tableau 4-5

**Principaux établissements commerciaux à grand gabarit
de la MRC de Rivière-du-Loup, 2001**

Établissement commercial	Localisation	Superficie (mètres carrés)
Centre commercial de Rivière-du-Loup	Boul. A.-Thériault	17 500
Zellers	Boul. A.-Thériault	6 000
Canadian Tire	Boul. Hôtel-de-Ville	5 300
La Baie	Boul. A.-Thériault	4 900
Maxi	Boul. A.-Thériault	4 300
Sobey's	Boul. Hôtel-de-Ville	3 800
Ameublement Tanguay	Boul. Hôtel-de-Ville	3 700
Coop/IGA	Boul. Hôtel-de-Ville	3 000
Centre commercial boul. A.-Thériault (Vidéotron)	Boul. A.-Thériault	2 500 env.
L'Aubainerie	Boul. Hôtel-de-Ville	---
Ancien Métropolitain (vacant)	Rue Lafontaine	---
Bureau en gros	Boul. Hôtel-de-Ville	---
Centre commercial rue Hôtel-de-Ville (Bouclair)	Boul. Hôtel-de-Ville	2 000 env.
Supermarché Provigo	Ch. Témiscouata	---
Centre de rénovation Témis	Ch. Témiscouata	2 000

Source : Ville et MRC de Rivière-du-Loup (données des rôles d'évaluation), 2001

Les enjeux relatifs à la restructuration des fonctions commerciales

Le commerce de détail est en pleine mutation à l'échelle nord-américaine, ce qui se traduit par un redéploiement géographique et par des modifications structurelles de l'offre commerciale. Ces phénomènes comportent des enjeux importants en matière de planification urbaine. Ainsi, sur le territoire de la MRC, on observe une migration lente mais perceptible d'usages commerciaux vers des axes routiers plus récents. Ce genre de redéploiement doit être évalué sous deux aspects principaux. Premièrement, en considérant à la fois ses effets sur la sécurité et l'efficacité des déplacements des usages de la route. Et deuxièmement, en fonction d'un possible affaiblissement de la vitalité des secteurs centraux traditionnels qui sont constitués le plus souvent par la rue principale de chaque localité.

Par ailleurs, force est de constater que, pour diverses raisons, la planification des espaces commerciaux et de service a été un champ d'intervention négligé par les MRC. Pourtant, une analyse du phénomène de restructuration du commerce de détail nous permet de faire les constats ou énoncés suivants, lesquels commandent une planification régionale de la fonction commerciale :

- les aires de marché qui couvrent plusieurs municipalités, la mobilité des consommateurs et l'envergure des infrastructures publiques requises par

certaines établissements confirment le caractère régional de la dynamique commerciale;

- les revenus directs générés par de nouveaux espaces commerciaux ne compensent pas toujours les coûts indirects engendrés ailleurs (pertes d'emplois dans d'autres commerces, coûts de revitalisation et atteinte aux valeurs foncières des secteurs affectés, impacts sociaux et environnementaux résultant de l'achalandage);
- les territoires à fort potentiel commercial doivent être protégés contre des implantations d'usages ou des bâtiments incompatibles;
- il n'apparaît pas pertinent de s'opposer à l'implantation des grandes surfaces. Celles-ci répondent aux besoins de consommateurs et, en plus, elles peuvent limiter les fuites commerciales. L'important est de gérer leur intégration et leur localisation tout en évitant de régir la concurrence, pour ne pas nuire à l'adaptation de la fonction commerciale;
- ne pas intervenir en matière d'implantation commerciale n'est pas une décision neutre et sans effet. Cela pourrait avoir pour conséquence la dévitalisation du centre-ville et des autres pôles commerciaux déjà implantés. Ainsi, les municipalités ont avantage à disposer d'un cadre minimal de prise de décision pour arbitrer les débats pouvant survenir lors de l'implantation de commerces à grand gabarit.

4.1.4 La fonction résidentielle

Les activités résidentielles sont les plus grandes consommatrices d'espace des agglomérations urbaines. Ce type d'activités génère peu de problèmes de voisinage, à part certaines difficultés de circulation lorsque la répartition des densités ou la planification du réseau urbain s'avèrent mal organisées.

Ailleurs, le long des artères principales des villages, on retrouve différents types d'habitations entrecoupés d'usages commerciaux. Ces différents usages tant résidentiels que commerciaux peuvent se côtoyer, mais cette mixité résidentielle-commerciale se fait souvent au détriment de la fonction résidentielle, principalement lorsque des résidences unifamiliales s'intercalent entre des commerces dérangeants pour le voisinage. C'est le cas entre autres à Saint-Antonin, à Saint-Cyprien et à Rivière-du-Loup (rue Fraser et Témiscouata).

Dans un autre ordre d'idée, les activités résidentielles peuvent être examinées aussi sous l'angle du besoin en logement social. Le besoin en logement social se mesure par le nombre de ménages qui consacrent plus de 30 % de leurs revenus bruts au paiement de leur loyer ou au paiement de leur hypothèque (voir tableau 4-6). Selon les dernières données de Statistique Canada, environ 20 % des ménages loupériens entreraient dans la catégorie des ménages qui ont de la difficulté à payer leur loyer ou à

rembourser leur hypothèque. Ce pourcentage élevé de ménages constitue un appel à l'endroit des autorités municipales, gouvernementales et aux promoteurs immobiliers à travailler ensemble afin de revoir les programmes d'accessibilité au logement et la composition du parc immobilier de la région.

Tableau 4-6

**Portrait économique des ménages
locataires et propriétaires, 1995**

Municipalité	Nbre de ménages locataires	Loyer brut moyen \$	Nbre de ménages consacrant 30 % ou plus du rev. au paiement du loyer brut	Nbre de ménages propriétaires	Nbre de ménages consacrant 30 % ou plus du rev. aux dépenses de propriété	Proportion de ménages consacrant 30 % ou plus du rev. aux dépenses de logement
L'Isle-Verte	115	339	30	510	115	23,2 %
Rivière-du-Loup	3 020	441	1 195	4 025	555	24,8 %
Saint-Antonin	235	354	60	965	110	14,2 %
Saint-Arsène	85	354	15	300	20	9,1 %
Saint-Cyprien	85	485	40	330	50	21,7 %
Saint-Épiphane	95	277	30	250	50	23,2 %
Saint-François-Xavier-de-Viger	15	263	0	100	15	13,0 %
Saint-Georges-de-Cacouna vil.	125	330	40	305	40	18,6 %
Saint-Georges-de-Cacouna par.	25	375	10	220	25	14,3 %
Saint-Hubert-de-Rivière-du-Loup	100	362	10	360	55	14,1 %
Saint-Modeste	90	333	55	225	35	28,6 %
Saint-Paul-de-la-Croix	35	514	10	135	0	5,9 %
Notre-Dame-des-Sept-Douleurs	--	--	--	--	--	--
Notre-Dame-du-Portage	55	415	10	425	35	9,4 %
MRC de Rivière-du-Loup	4 080	420	1 525	8 170	1 125	21,6 %

Source : Statistique Canada, compilation MRC de Rivière-du-Loup

Enfin, dans les secteurs urbains plus anciens, on retrouve malheureusement des habitations résidentielles à proximité d'usines pouvant représenter des nuisances ou des contraintes pour leur environnement immédiat (voir aussi le chapitre sur *Les contraintes anthropiques*).

4.1.5 Les autres fonctions urbaines

La ville de Rivière-du-Loup accueille l'immense majorité des services gouvernementaux et des sociétés d'État. Le chapitre sur les équipements et les services importants présente de façon détaillée l'inventaire de ces entités à caractère public. Le tableau 4-7 s'intéresse de façon plus spécifique à la localisation des ministères, organismes et sociétés d'État dans l'espace urbain de Rivière-du-Loup.

En matière de consolidation des centres, le gouvernement du Québec et ses mandataires ne prêchent pas par l'exemple dans la localisation de leurs activités. Ainsi, le centre-ville de Rivière-du-Loup et son aire institutionnelle (axe Saint-Pierre et Frontenac) comportent seulement quelques services associés au secteur public.

Pourtant, on constate ces dernières années des déménagements ou des implantations qui ont été réalisés davantage en périphérie (M.R.N., S.A.Q., S.A.A.Q., MAPAQ, Financière agricole du Québec, S.Q.).

Tableau 4-7

**Localisation des services des
gouvernements provincial et fédéral
dans la ville de Rivière-du-Loup, 2001**

Gouvernement provincial		Gouvernement fédéral	
Ministère, organisme ou société d'État	Localisation	Ministère, organisme ou société d'État	Localisation
Ministère de la Justice, Cour du Québec	Centre-ville (rue de la Cour)	Société canadienne des postes	Centre-ville (rue Lafontaine)
Ministère de la Justice, aide juridique	Centre-ville (rue Lafontaine)	Agence des douanes (Rev. Canada)	Centre-ville (boul. Hôtel-de-Ville)
Ministère de la Solidarité sociale, sécurité du revenu	Centre-ville (boul. Hôtel-de-Ville)	Agence canadienne d'inspection des aliments	Centre-ville (rue Lafontaine)
Ministère de la Sécurité publique, probation et réinsertion sociale	Centre-ville (rue de la Cour)	Gendarmerie royale du Canada	Rue Saint-F.-Xavier
Régie du logement (MAMM)	Centre-ville (rue de la Cour)	Revenu Canada	Boul. A.-Thériault
Société de la faune et des parcs	Centre-ville (rue Lafontaine)	Développement des ressources humaines Canada	Boul. A.-Thériault
Ministère de la Solidarité sociale, aide à l'emploi (CLE)	Centre-ville (boul. Hôtel-de-Ville)	Défense nationale du Canada	Boul. A.-Thériault
Ministère des Ressources naturelles, publicité des droits	Rue Saint-Pierre	Société du crédit agricole Canada	Boul. A.-Thériault
Ministère des Ressources naturelles	Rue Fraser		
Hydro-Québec	Rue Fraser		
Société de l'assurance automobile du Québec, contrôle routier	Boul. Hôtel-de-Ville Ouest		
Société de l'assurance automobile du Qc, permis et immatriculation	Boul. Hôtel-de-Ville Ouest		
Société des alcools du Québec	Boul. Hôtel-de-Ville		
Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation	Boul Hôtel-de-Ville Ouest		
Financière agricole du Québec	Boul. Hôtel-de-Ville Ouest		
Sûreté du Québec (M.S.P.)	Boul. Hôtel-de-Ville Ouest		
Rexforêt inc.	Rue Léveillé		

Source : MRC de Rivière-du-Loup

Vers le milieu des années 1990, le gouvernement du Québec a construit un nouveau centre de détention à Rivière-du-Loup qui n'a servi que quelques mois. Après être demeuré vacant quelques temps, cet immeuble a été désigné pour recevoir différents services du gouvernement provincial (MAPAQ, S.F.A., S.Q.). La localisation de cet immeuble concourt de toute évidence à accentuer les tendances à l'étalement urbain vers l'ouest de l'agglomération urbaine, cela en discontinuité avec le tissu urbain actuel. Se pourrait-il que les critères définis par la Société immobilière du Québec pour l'implantation des services gouvernementaux rendent difficiles une localisation au centre-ville ? Ces critères tiennent-ils compte des orientations gouvernementales visant à consolider les centres-villes ?

Par ailleurs, d'autres fonctions sont présentes en milieu urbain : ce sont entre autres les usages récréatifs et les usages industriels. En ce qui a trait aux fonctions récréatives, elles se répartissent entre les zones à vocation publique et les zones à vocation récréative (principalement la récréation extérieure). C'est dans la ville de Rivière-du-Loup que l'on retrouve les espaces de récréation urbaine les plus importants : il s'agit notamment des parcs de la Pointe, des Chutes et du Platin, ainsi que du centre-ville (angle Saint-Pierre et Hôtel-de-Ville). Dans les municipalités rurales, les espaces récréatifs les plus structurants sont situés à l'extérieur des périmètres urbains. Ces territoires sont présentés dans les chapitres sur *Les milieux et les équipements récréatifs* et sur *Les territoires d'intérêt*. Quant à la fonction industrielle, elle fait l'objet d'un chapitre spécifique, soit *Les espaces industriels*.

4.2 Les préalables au schéma d'aménagement de 2^e génération

4.2.1 Les orientations gouvernementales

En ce qui a trait à la répartition de la croissance urbaine, le gouvernement souhaite notamment que les MRC :

- privilégient la consolidation des zones urbaines existantes et donnent la priorité à la revitalisation des centres-villes et des secteurs anciens;
- orientent l'extension urbaine dans les parties du territoire pouvant accueillir le développement de façon économique et dans le respect de l'environnement.

Le gouvernement est préoccupé de l'étalement urbain qui se caractérise par une urbanisation diffuse non contiguë au tissu bâti existant ou par une expansion urbaine de faible densité autour des agglomérations. Il souhaite que soient privilégiées des formes de développement plus compactes et une plus grande mixité des fonctions.

En matière de qualité de vie dans les milieux urbanisés, le gouvernement souhaite également que les MRC :

- maintiennent et améliorent les équipements et services collectifs en milieu urbain;
- améliorent les conditions de l'habitat et mettent en valeur le cadre bâti, les espaces publics et les éléments naturels en milieu urbanisé.

Le gouvernement est aussi préoccupé par le maintien de l'activité sociale et commerciale des secteurs centraux, de la qualité des constructions et leur intégration harmonieuse dans le milieu.

4.2.2 Les points saillants du schéma d'aménagement de 1^{ère} génération

Les politiques du schéma d'aménagement de première génération qui touchaient les périmètres d'urbanisation étaient relativement bien articulées. Ces politiques ont réussi jusqu'à un certain point à orienter les principaux développements urbains dans les aires urbaines. Toutefois, à l'analyse, certains faits ressortent :

- le fait d'autoriser les habitations dans presque tout le territoire, de ne pas distinguer les types de résidences permis, ni la densité d'occupation des milieux urbains et ruraux voisins, semble contraire aux objectifs de consolider le tissu urbain, de maintenir le rôle des secteurs centraux et de rentabiliser les infrastructures publiques;
- dans plusieurs cas on a confondu aire d'urbanisation et «zone blanche», en délimitant à l'occasion des aires urbaines de 2 à 3 fois plus grandes que le milieu

bâti. Dans les faits, toutes ces zones blanches ne sont pas vouées à l'urbanisation;

- le schéma d'aménagement de première génération ne comportait pratiquement aucune politique relative à la qualité de vie dans les milieux urbains ou à l'organisation spatiale de ces milieux. Comme une large partie des interventions ayant un impact sur l'urbanisme se réalise en milieu urbanisé, la MRC s'est ainsi abstenue d'orienter plusieurs aspects de l'aménagement du territoire régional.

4.3 Les orientations et les objectifs d'aménagement

4.3.1 Les orientations

Compte tenu du contexte et des problématiques exposés précédemment, le conseil de la MRC adopte, relativement aux milieux urbains, les orientations suivantes :

- concentrer les fonctions urbaines et les équipements à caractère structurant dans les périmètres d'urbanisation principaux;
- favoriser le maintien d'un habitat urbain varié et de qualité;
- encadrer la localisation et promouvoir la complémentarité des pôles commerciaux majeurs de la ville de Rivière-du-Loup et de sa proche périphérie.

4.3.2 Les objectifs

Le conseil de la MRC de Rivière-du-Loup énonce ces orientations parce qu'il désire :

En matière de consolidation des espaces urbains

- ✓ maintenir la vitalité des noyaux villageois ou urbains afin d'inciter la population à se loger et à vivre dans ces endroits;
- ✓ rentabiliser les coûts des infrastructures collectives d'approvisionnement en eau potable et de collecte des eaux usées;
- ✓ s'assurer que les usages et les constructions non autorisés à s'implanter en milieu rural aient des espaces suffisants pour le faire en milieu urbain.

En matière de gestion de l'extension urbaine

- ✓ éviter un éparpillement de la population sur l'ensemble du territoire susceptible d'occasionner des coûts injustifiés pour la desserte en services publics;
- ✓ minimiser la conversion des sols agricoles à des fins d'urbanisation, particulièrement les meilleurs sols agricoles, tout en protégeant les espaces naturels;
- ✓ contrer le prolongement indu de l'urbanisation le long des axes routiers principaux pour des raisons de sécurité, d'efficacité et d'esthétisme du réseau routier et de ses abords.

En matière de promotion d'un habitat viable, varié et de qualité

- ✓ inciter les municipalités à conserver une certaine homogénéité de l'habitat résidentiel pour minimiser les conflits d'usages;
- ✓ favoriser la mise en place de modes d'habitation variés (lotissements résidentiels denses et moins denses), afin de répondre aux besoins de tous les types de ménages;
- ✓ promouvoir la plantation d'arbres et de végétaux et assurer la protection des arbres et boisés urbains.

En matière de développement commercial et de services

- ✓ préserver l'intégrité des secteurs commerciaux traditionnels (centres-villageois et centre-ville) et les investissements publics consentis dans ces endroits;
- ✓ maintenir l'équilibre et la cohérence de l'organisation spatiale de Rivière-du-Loup et de sa périphérie qui sont susceptibles d'être remis en question par les transformations structurelles du commerce de détail.

4.4 L'affectation urbaine et les périmètres d'urbanisation

L'affectation urbaine correspond aux espaces qui sont caractérisés par une mixité de fonctions selon une densité relativement élevée d'occupation du sol et, dans d'autres cas, par une concentration de bâtiments où la fonction résidentielle prédomine.

L'affectation urbaine exclut le territoire agricole protégé, sauf pour les quelques secteurs pour lesquels des demandes d'exclusion seront adressées à la Commission de protection du territoire agricole. L'affectation urbaine correspond essentiellement aux « périmètres d'urbanisation principaux » et aux « périmètres d'urbanisation secondaires » définis ci-après. Le plan 4-1 présente une vue d'ensemble des espaces urbains du territoire.

4.4.1 Les périmètres d'urbanisation principaux

Les critères d'identification des périmètres d'urbanisation principaux

Les « périmètres d'urbanisation principaux » identifient les parties du territoire qui ont pour rôle d'accueillir les usages et équipements à caractère urbain que ce soit à l'intérieur de la trame urbaine existante ou dans les espaces prévus pour l'expansion. D'une façon générale, les périmètres d'urbanisation principaux se définissent sur la base des éléments suivants, à savoir :

- le contrôle et l'orientation de la croissance urbaine;
- la concentration des fonctions urbaines sur une partie du territoire d'une localité;
- la présence ou la mise en place d'une mixité des usages;
- la distinction entre le milieu urbain (plus dense) et le milieu rural (de faible densité);
- la protection réciproque entre les fonctions urbaines et rurales;
- la présence d'une trame de rue ou de carrefours routiers;
- la présence d'un milieu bâti et d'espaces disponibles à l'expansion urbaine.

Les principales fonctions urbaines qui composent la mixité des usages d'un périmètre urbain principal sont le résidentiel, le commerce et les services, le public et le communautaire et, enfin, l'industriel. Tous les espaces du territoire qui sont connus de façon usuelle comme étant un village ou une ville, desservant une collectivité et disposant d'un minimum de services publics, avec des réseaux d'aqueduc et d'égout ou non, sont qualifiés de périmètres d'urbanisation principaux.

Les critères de délimitation des périmètres d'urbanisation principaux

Les « périmètres d'urbanisation principaux » des agglomérations urbaines et rurales ont été délimités en fonction de plusieurs critères dont les plus importants sont :

- les besoins en espace compte tenu de l'évolution démographique prévue par rapport aux espaces actuellement disponibles;
- la localisation des réseaux d'aqueduc et d'égout et leur possibilité d'expansion;
- la qualité agricole des sols en périphérie des milieux urbanisés;
- les contraintes naturelles et anthropiques;
- les propriétés d'attraction des sites (qualité du milieu, emplacement stratégique);
- les projets connus de développement et les visées municipales.

Chaque périmètre d'urbanisation a fait l'objet, par la MRC, d'un inventaire détaillé de sa capacité à accueillir une urbanisation future. Cet inventaire prend en considération l'espace vacant dans les secteurs d'expansion urbaine des périmètres d'urbanisation et dans la trame urbaine (lots vacants sur rue existante). L'estimation du nombre d'emplacements disponibles dans l'aire d'expansion urbaine de chaque périmètre d'urbanisation a été réalisée en fonction de la superficie nette utilisable pour l'urbanisation (superficie brute vacante moins les terrains inutilisables et les infrastructures routières requises) et des normes de lotissement de la réglementation d'urbanisme. La plupart des municipalités n'ayant pas de tracés projetés de rue dans leur plan d'urbanisme, l'estimation du nombre d'emplacements potentiels s'avère plus difficile à déterminer de façon précise.

Quant aux besoins en espace à urbaniser, ils ont été évalués en réalisant des projections sur l'évolution du nombre de ménages. C'est la donnée la plus significative que l'on puisse utiliser pour prévoir l'expansion urbaine (voir tableau 4-8). La réalisation de prévisions de croissance démographique est un exercice assez délicat lorsqu'on s'intéresse à de petits ensembles territoriaux comportant un poids démographique réduit, ce qui est le cas de la plupart des municipalités de la MRC. Un seul événement peut modifier sensiblement l'évolution démographique d'un village ou d'une petite ville (exemple : le démarrage ou la fermeture d'une entreprise importante). Malgré cela, la délimitation des périmètres d'urbanisation doit s'appuyer sur certains paramètres d'évolution démographique connus ou prévisibles.

Les principaux éléments à retenir concernant l'exercice de prévision des besoins en espace visant à délimiter les périmètres d'urbanisation sont que :

- les projections démographiques couvrant une période allant jusqu'à 2016, les périmètres d'urbanisation délimités devraient suffire à la demande prévisible;

Tableau 4-8

**Prévision du nombre de nouveaux ménages
par municipalité pour la période 2001-2016**

Municipalités	Nouveaux ménages recensés ¹								Nouveaux ménages – données prévisionnelles ²			Prévision nouveaux ménages
	1986-1991		1991-1996		1996-2001		1986-2001		2001-2006	2006-2011	2011-2016	2001-2016
	Nom- bre	% du total	Nom- bre	% du total	Nom- bre	% du total	Nom- bre	% du total	Nombre	Nombre	Nombre	Nombre
L'Isle-Verte	-5	0,1	30	2,4	0	0,0	25	0,9	5	5	5	15
Notre-Dame-des-Sept-Douleurs	5	0,5	0	0,0	0	0,0	5	0,2	0	0	0	0
Notre-Dame-du-Portage	55	5,0	45	3,7	0	0,0	100	3,5	25	15	10	50
Rivière-du-Loup	820	74,2	870	71,0	375	75,0	2065	73,0	510	300	225	1035
Saint-Antonin	135	12,2	100	8,2	45	9,0	280	9,9	70	40	30	140
Saint-Arsène	15	1,4	20	1,6	10	2,0	45	1,6	10	5	5	20
Saint-Cyprien	35	3,2	25	2,0	25	5,0	85	3,0	20	10	10	40
Saint-Épiphane	10	0,9	0	0,0	10	2,0	20	0,7	5	5	0	10
Saint-François-Xavier-de-Viger	-15	-1,4	0	0,0	0	0,0	-15	-0,5	0	-5	-5	-10
Saint-Georges-de-Cacouna (par.)	0	0,0	30	2,5	15	3,0	45	1,6	10	5	5	20
Saint-Georges-de-Cacouna (vil.)	20	1,8	35	2,9	10	2,0	65	2,3	15	10	5	30
Saint-Hubert-de-Rivière-du-Loup	0	0,0	40	3,3	5	1,0	45	1,6	10	5	5	20
Saint-Modeste	45	4,1	20	1,6	15	3,0	80	2,8	20	10	10	40
Saint-Paul-de-la-Croix	-15	-1,4	10	0,8	-10	-2,0	-15	-0,5	0	-5	-5	-10
MRC de Rivière-du-Loup	1 105	100,0	1 225	100,0	500	100,0	2830	100,0	700	400	300	1400

Source : MRC de Rivière-du-Loup (2002)

¹ Nouveaux ménages : Selon les recensements de 1986, 1991, 1996 et 2001 de Statistique Canada

² Données prévisionnelles : Pour obtenir le nombre de nouveaux ménages par municipalité, le nombre de nouveaux ménages prévu par l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ) pour l'ensemble de la MRC au cours des périodes 2001-2006 (700), 2006-2011 (400) et 2011-2016 (300), a été réparti selon les mêmes proportions que celles observées entre 1986 et 2001. À noter que les données prévisionnelles de l'ISQ sont basées sur le recensement de 1996 et proviennent du document « Perspectives démographiques des régions administratives et des MRC 1996-2021 Édition 2000 ».

- l'estimation des besoins en espace ne prétend pas à un haut niveau de précision mais vise plutôt à donner un ordre de grandeur;
- la MRC a fait l'hypothèse que tous les nouveaux ménages s'implanteraient à l'intérieur du périmètre d'urbanisation même si ce n'est pas le cas pour une petite proportion de ceux-ci;
- même si la croissance des ménages était de 50 % supérieure à celle prévue (un scénario optimiste), chaque périmètre d'urbanisation pourrait vraisemblablement l'absorber (sauf le périmètre de Notre-Dame-du-Portage et sous réserve de la mise à jour de l'inventaire sur les emplacements disponibles qui date de 1996).

Étant donné que les périmètres d'urbanisation actuels avant révision semblent répondre aux besoins de croissance d'ici 2016 (les municipalités qui avaient des besoins importants d'espaces à court terme ont déjà procédé à des agrandissements avant la présente révision), les ajustements prévus de leurs limites visent davantage à répondre à des besoins ponctuels et techniques qu'à un manque d'espace brut (voir tableau 4-9). Ces ajustements n'en sont pas moins essentiels et les principales raisons qui les justifient sont les suivantes :

- faciliter l'accès à des zones d'expansion urbaine;
- permettre la création ou l'extension d'une aire industrielle;
- inclure dans le périmètre d'urbanisation des certains espaces adjacents qui sont déjà urbanisés ou qui bénéficient d'une autorisation d'utilisation à des fins autres qu'agricoles ou de droits acquis en vertu de la L.P.T.A.A.;
- inclure dans le périmètre d'urbanisation certains secteurs desservis par l'aqueduc ou l'égout.

Les plans 4-2 à 4-13 représentent les périmètres d'urbanisation principaux de chacune des 12 agglomérations urbaines et villageoises de la MRC.

La compatibilité des usages et la densité approximative d'occupation

Le tableau 4-10 identifie sommairement les usages compatibles avec les périmètres d'urbanisation principaux qui font partie de l'aire d'affectation urbaine, tandis que le tableau 4-11 présente la densité approximative d'occupation pour chaque périmètre d'urbanisation principal.

Tableau 4-9

Évaluation de la capacité d'accueil des périmètres d'urbanisation principaux

Périmètres d'urbanisation principaux	Emplacements disponibles en 1996 ¹			Emplacement requis d'ici 2016			Capacité d'accueil résiduelle ⁵ (col. 3 – col. 6)	Niveau d'utilisation	
	Vacant sur rue existante	Vacant dans aire d'exp.	Total	Nouveaux ménages 2001-2016 ²	Indice multiplicateur ³	Total ⁴		Approvisionnement eau potable	Traitement des eaux usées
L'Isle-Verte et L'Isle-Verte O.	15	110	125	15	1,4	20	105	Non disponible	90 à 95 %
Notre-Dame-du-Portage	20	40	60	50	1,1	55	0	Dév. sans réseau	Aucune infrast.
Rivière-du-Loup	N.D.	1 500	1 500	1 035	1,8 x 0,5	930	570	Près de 100 %	Près de 100 %
Saint-Antonin	20	550	570	140	1,3	180	390	Près de 100 %	Non disponible
Saint-Arsène	8	110	118	20	1,4	30	88	Non disponible	Non disponible
Saint-Cyprien	10	125	135	40	1,4	55	80	Près de 100 %	Près de 100 %
Saint-Épiphane	10	160	170	10	1,4	15	155	Non disponible	Moins de 30 %
Saint-François-Xavier-de-Viger	2	40	42	-10	1,5	0	42	Aucune infrast.	Aucune infrast.
Saint-Georges-de-Cacouna	15	40	55	50	1,1	55	0	Près de 90 %	32 %
Saint-Hubert-de-Riv.-du-Loup	20	120	140	20	1,4	30	110	Non disponible	Près de 100 %
Saint-Modeste	50	75	125	40	1,2	50	75	Réseau privé	Aucune infrast.
Saint-Paul-de-la-Croix	2	25	27	-10	1,5	0	27	Aucune infrast.	Aucune infrast.
MRC de Rivière-du-Loup	172	2 095	3 067	1 400	n/a	1 420	1 562		

Source : MRC de Rivière-du-Loup (2002)

- 1 Il est prévu de mettre à jour ces données pour le 2^e projet de schéma révisé. Il est à noter que depuis cette estimation, plusieurs municipalités, dont Saint-Antonin, Rivière-du-Loup et Saint-Cyprien ont agrandi leur périmètre d'urbanisation. D'autre part, on estime à plus de 500 le nombre d'emplacements qui ont été construits de 1996 à 2001. Malgré ces variations, ces données ont une valeur indicative raisonnable. Les données concernant les emplacements disponibles dans le périmètre d'urbanisation de Cacouna datent de 2003.
- 2 Voir les données du tableau 4-8.
- 3 Indice multiplicateur de consommation d'espace. Cet indice permet de tenir compte de la consommation d'espace non résidentiel (commercial, communautaire etc.) induite par l'installation de chaque ménage dans une municipalité. Il varie d'une municipalité à l'autre en fonction des superficies actuelles des périmètres d'urbanisation consacrées aux usages non résidentiels par rapport aux usages résidentiels selon un inventaire réalisé par la MRC de Rivière-du-Loup à partir des données des rôles d'évaluation. Dans le cas de Rivière-du-Loup, un deuxième multiplicateur permet de prendre en considération la présence d'immeuble multifamiliaux. En effet, on a estimé qu'environ 2 ménages sur 3 s'installaient dans des immeubles de 4 logements et plus et que la densité d'occupation de ces immeubles était environ 4 fois plus grande que celle des immeubles de 3 logements et moins ($1 \times 0,66/4 + 0,33 = 0,5$)
- 4 Données arrondies.
- 5 Ces données doivent être interprétées en tenant compte que l'estimation du nombre d'emplacements disponibles date de 1996. Voir note 1.

Tableau 4-10

Aperçu de la compatibilité des usages dans l'affectation urbaine

GROUPE D'USAGE ▪ classe d'usage	Affectations	Périmètres d'urbanisation principaux	Périmètres d'urbanisation secondaires
RÉSIDENTIEL			
▪ Habitation (1 à 2 logements)			⊙
▪ Toute catégorie d'habitation		○	
COMMERCIAL ET DE SERVICE			
▪ Commerce et service		○	⊙
INDUSTRIEL			
▪ Industrie légère, modérée et para-industriel		○	⊙
▪ Industrie lourde		⊙	⊙
INSTITUTIONNEL ET PUBLIC			
▪ Utilité publique, transport et communication		○	○
▪ Institutionnel et public		○	
RÉCRÉATIF ET DE CONSERVATION			
▪ Récréation intensive et villégiature		○	⊙
▪ Récréation extensive et conservation		○	⊙
EXPLOITATION DES RESSOURCES			
▪ Agriculture avec élevage			
▪ Agriculture sans élevage		○	○
▪ Exploitation forestière		⊙	⊙
▪ Pêche commerciale			
▪ Extraction			⊙

○ Compatible ⊙ Compatible avec conditions

Note : Le tableau 23-1 donne les précisions relatives aux usages compatibles avec conditions

Tableau 4-11

Densité approximative d'occupation selon les périmètres d'urbanisation principaux et secondaires

Périmètre d'urbanisation principal	Basse densité 3 à 24 logements / hectare	Moyenne densité 25 à 49 logements / hectare	Haute densité 50 logements et plus / hectare
L'Isle-Verte/L'Isle-Verte Ouest	●	● ¹	
Notre-Dame-du-Portage	●		
Rivière-du-Loup	●	●	●
Saint-Antonin	●	●	
Saint-Arsène	●	●	
Saint-Cyprien	●	●	
Saint-Épiphane	●	●	
Saint-François-Xavier-de-Viger	●		
Saint-Georges-de-Cacouna	●	●	
Saint-Hubert-de-Rivière-du-Loup	●	●	
Saint-Modeste	●		
Saint-Paul-de-la-Croix	●		
Périmètre d'urbanisation secondaire	Basse densité	Moyenne densité	Haute densité
Route de la Station/Développement Garneau	●		
Saint-Modeste Station	●		
Rue Audet / ch. du 3 ^e -Rang	●		
Whitworth / Lac Bérubé	●		
Hameau de la «Mohawk»	●		
Rivière-Verte « sud »	●		

¹ Sauf dans L'Isle-Verte Ouest

4.4.2 Les périmètres d'urbanisation secondaires

Les critères d'identification des périmètres d'urbanisation secondaires

Les « périmètres d'urbanisation secondaires » couvrent tous les « hameaux » situés en territoire non agricole. Certaines municipalités n'ont qu'un noyau urbain (le village ou la ville), mais d'autres en ont plusieurs qui n'ont pas tous la même importance. Pour marquer cette différence de rôle et de perspective hiérarchique, les milieux urbains qui ont une vocation plus restreinte sont identifiés comme «périmètres d'urbanisation secondaires». Globalement, ces périmètres :

- sont de moins grande superficie que les périmètres urbains principaux;
- identifient des espaces déjà urbanisés;
- ne sont pas privilégiés pour l'implantation d'équipements collectifs structurants;
- n'ont pas une vocation multifonctionnelle comme celle du noyau urbain principal desservant la communauté locale;
- disposent d'une proportion plus faible d'espaces voués à l'expansion urbaine.

Ces aires sont dévolues à un développement à caractère urbain davantage unifonctionnel, le plus souvent résidentiel, que le périmètre d'urbanisation de l'agglomération principale. La réglementation locale d'urbanisme peut reconnaître les usages déjà présents et en permettre d'autres à caractère non structurants et compatibles avec le milieu, comme par exemple les commerces et services de desserte du voisinage.

La densité d'occupation de ces hameaux est sensiblement plus faible que dans les périmètres d'urbanisation principaux, puisque les constructions s'implantent sans réseau d'aqueduc et d'égout (sauf une partie du secteur de la rue Audet / chemin du 3^e-Rang à Saint-Modeste qui bénéficie d'un réseau privé d'aqueduc). Les périmètres d'urbanisation secondaires sont :

- Route de la Station / Développement Garneau (à Saint-Modeste);
- Saint-Modeste Station;
- Rue Audet/chemin du 3^e-Rang (à Saint-Modeste);
- Whitworth / Lac Bérubé (à Saint-Antonin);
- Hameau de la « Mohawk » (chemin du 1^{er}-Rang à Saint-Antonin);
- Rivière-Verte « sud » (chemin Rivière-Verte/route de la Station/chemin du 3^e-Rang à Saint-Antonin).

Les critères de délimitation des périmètres d'urbanisation secondaires

Les « périmètres d'urbanisation secondaires » sont délimités de façon à circonscrire le territoire déjà utilisé à des fins urbaines afin de combler les espaces vacants, tout en permettant, dans certains cas, une certaine expansion sur les espaces directement adjacents. Une telle aire d'expansion est particulièrement prévue pour les périmètres qui ne sont pas limités par un environnement agricole protégé ou qui ne sont pas susceptibles d'avoir une incidence négative sur un corridor routier majeur. Ces aires d'expansion, de dimension tout de même très modeste, permettent de répondre à une certaine demande d'implantation résidentielle à l'extérieur de la ville ou des villages et de réduire quelque peu la pression sur le milieu agricole en offrant une alternative de localisation en milieu semi-urbain.

La MRC n'a pas l'intention de multiplier ces hameaux isolés sur le territoire non agricole parce qu'elle considère que les espaces urbains actuels et les aires d'expansion urbaine qui leur sont attribuées offrent une variété suffisante de milieux propices aux implantations résidentielles ou urbaines en général.

De plus, la création de nouveaux secteurs urbains de faible densité est susceptible de se réaliser au détriment d'autres ressources (comme la forêt) et d'apporter des contraintes supplémentaires à l'exploitation de ces milieux à cause des espaces tampons qu'il serait nécessaire de préserver. D'autre part, il faut aussi considérer quel sera l'impact financier pour la collectivité pour desservir ces endroits en services publics.

Enfin, la MRC précise que les « périmètres d'urbanisation secondaires » doivent bénéficier de la même protection prévue pour la détermination des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs en milieu agricole énoncées par le gouvernement du Québec. Les plans 4-14 à 4-19 illustrent la délimitation des périmètres d'urbanisation secondaires.

La compatibilité des usages et la densité approximative d'occupation

Le tableau 4-10 identifie sommairement les usages compatibles avec les périmètres d'urbanisation secondaires qui font partie de l'aire d'affectation urbaine, tandis que le tableau 4-11 présente la densité approximative d'occupation pour chaque périmètre d'urbanisation secondaire.

4.5 Les stratégies d'aménagement

Afin de mettre en œuvre ses orientations et ses objectifs d'aménagement dans l'affectation urbaine, le conseil de la MRC adopte les stratégies d'aménagement suivantes :

4.5.1 La planification des espaces commerciaux

Considérant l'importance de planifier la dynamique commerciale, la MRC établit un cadre d'aménagement régional portant sur l'identification des pôles commerciaux d'intérêt régional, la délimitation des espaces destinés aux établissements à grand gabarit et la gestion des espaces commerciaux villageois.

Les pôles commerciaux d'intérêt régional

Les pôles commerciaux reconnus d'intérêt régional sont situés dans la ville de Rivière-du-Loup et sa proche périphérie, là où apparaissent les plus importants enjeux de la dynamique commerciale de la MRC. Afin de maintenir une certaine stabilité dans la structure commerciale de la ville de Rivière-du-Loup et dans celles des municipalités adjacentes, la MRC considère qu'il y a lieu de tracer quelques balises relatives à la vocation de ces pôles commerciaux d'intérêt régional. Ceux-ci sont identifiés au tableau 4-12.

Tableau 4-12

Identification des pôles commerciaux d'intérêt régional

Municipalité	Identification du pôle commercial	Type de secteur commercial
Rivière-du-Loup	Rue Lafontaine et la partie de la rue Fraser adjacente	Centre-ville traditionnel
Rivière-du-Loup	Rue Témiscouata	Artère périphérique
Rivière-du-Loup	Boulevard Hôtel-de-Ville/Armand-Thériault	Artère périphérique
Rivière-du-Loup	Boulevard Cartier	Artère périphérique
Rivière-du-Loup	Rue Fraser, partie ouest	Artère de transit
Saint-Antonin	Rue du Carrefour	Pôle péri-urbain

Dans l'examen de la conformité de la réglementation d'urbanisme au schéma d'aménagement, la MRC entend s'assurer que, dans la réglementation de chacune des municipalités concernées :

- des orientations ont été adoptées concernant la vocation et le type de commerces et de services à implanter dans ces pôles commerciaux;
- des normes ou de mesures particulières ont été incluses pour protéger le potentiel d'accueil des vastes terrains vacants de l'axe Hôtel-de-Ville (à l'ouest du boulevard

Armand-Thériault) destinés aux établissements à grand gabarit (une dimension minimale des bâtiments pouvant s'implanter à cet endroit doit être envisagée);

- les choix en matière d'urbanisme et de zonage à l'égard de la rue Fraser sont compatibles avec le contexte d'aménagement particulier de cet axe touristique (voir aussi les chapitres sur *Les territoires d'intérêt historique et culturel* et *Les territoires d'intérêt esthétique*);
- des moyens ont été prévus pour consolider le développement commercial du centre-ville de Rivière-du-Loup et éviter la dilution de la fonction commerciale dans l'ensemble de la ville. Concernant le centre-ville, la municipalité doit entreprendre un exercice visant à évaluer la pertinence d'y concentrer davantage certaines classes d'usage tels que les services professionnels, financiers et d'affaires.

Enfin, la MRC recommande à la ville de Rivière-du-Loup de prévoir des moyens de rehausser l'aspect visuel des principales entrées de la ville, en particulier le boulevard Hôtel-de-Ville et les rues Cartier et Témiscouata. La MRC invite également la municipalité de Saint-Antonin à porter une attention particulière à l'aménagement des aires commerciales et industrielles légères situées le long de la route 185 (voir le chapitre sur *Les territoires d'intérêt esthétique* et les normes au document complémentaire).

Les établissements commerciaux à grand gabarit

L'implantation des commerces de grande surface et des centres commerciaux a des effets structurants sur l'aménagement du territoire qui débordent généralement le cadre municipal local. Les catégories et les superficies des centres commerciaux et des commerces de grande surface dont il est nécessaire de planifier l'implantation à l'échelle régionale sont définies au document complémentaire.

Compte tenu du gabarit de ces établissements, la MRC indique que les pôles commerciaux en mesure de les accueillir pour des raisons d'accès, de circulation et d'environnement général, sont :

- l'axe Hôtel-de-Ville à Rivière-du-Loup;
- la rue Témiscouata à Rivière-du-Loup;
- la rue du Carrefour à Saint-Antonin.

Le plan 4-20 délimite de façon plus précise le périmètre privilégié de chacun de ces pôles.

Les espaces commerciaux en milieu villageois

Afin de contrer la tendance à la dispersion d'usages commerciaux et de service dans les zones résidentielles auxquelles la problématique du présent chapitre fait référence, les municipalités rurales doivent, dans leur réglementation d'urbanisme, entreprendre un exercice adéquat de planification de façon :

- à privilégier l'implantation et la concentration de ceux-ci sur les axes routiers principaux et les secteurs centraux traditionnels à vocation commerciale;
- à préserver des espaces résidentiels homogènes et exempts d'activités commerciales ou de service qui sont non compatibles avec le maintien d'un cadre de vie de qualité.

4.5.2 La localisation des services gouvernementaux

Les investissements publics bien ciblés ont généralement un effet d'entraînement sur le capital privé. De concert avec d'autres stratégies municipales, tels que des programmes d'appui à la rénovation domiciliaire et commerciale ou d'animation de l'activité commerciale, les décisions et les politiques de l'appareil gouvernemental peuvent avoir des répercussions tangibles pour contrer les tendances naturelles au déplacement des commerces et services vers la périphérie des agglomérations.

La localisation des services gouvernementaux est un des éléments qui est de nature à contribuer au renforcement des secteurs centraux et des centres-villes. Compte tenu de ce qui a été évoqué dans l'exposé de la problématique sur cette question, la MRC désire énoncer sur quelle base elle appuiera les avis qu'elle doit formuler en vertu des articles 149 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* en matière de conformité des interventions gouvernementales aux objectifs du schéma d'aménagement. Ainsi, dans son analyse, la MRC s'assurera que le gouvernement, l'un de ses ministres ou mandataires :

- ne disqualifient pas d'office, par les critères d'implantation de ses services et infrastructures, les secteurs urbains centraux par rapport au reste des périmètres d'urbanisation, à moins que cela ne se justifie de façon objective et non équivoque en vertu des activités gouvernementales concernées.

De façon plus précise, dans la ville de Rivière-du-Loup, où se retrouve une forte proportion des services publics et parapublics, la MRC préconise une localisation des activités gouvernementales au centre-ville et dans l'aire institutionnelle formée par les axes Saint-Pierre et Frontenac (voir aussi le chapitre sur *Les équipements et les services publics*).

4.5.3 La desserte en aqueduc et égout

L'implantation ou l'extension des réseaux d'aqueduc et d'égout sur le territoire doit se faire à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. Exceptionnellement, leur extension hors périmètre peut être autorisée à la seule fin de solutionner des problèmes de salubrité dans les milieux périurbains déjà construits. Toute municipalité désirant bénéficier de cette mesure d'exception doit soumettre à la MRC une démonstration technique justifiant le prolongement du réseau. Toutefois, pour ne pas entraîner de développement résidentiel supplémentaire en milieu agricole ou agroforestier, la densité d'occupation ne doit pas y être augmentée et les normes de lotissement doivent demeurer les mêmes qu'en milieu non desservi.

Par ailleurs, afin d'optimiser l'utilisation des réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire, les nouvelles constructions dans les périmètres d'urbanisation principaux et le périmètre d'urbanisation secondaire de la rue Audet à Saint-Modeste doivent être raccordées aux services d'aqueduc et d'égout ou à au moins un des ces services publics lorsque les 2 services ne sont pas présents. Pour ce faire, les municipalités doivent exiger ce raccordement comme condition préalable à l'émission de permis de construction.

Toutefois, certains périmètres d'urbanisation ne disposent pas de ces services publics ou en disposent sur une faible proportion de leur territoire urbain (Saint-Paul-de-la-Croix, Saint-François-Xavier-de-Viger et Notre-Dame-du-Portage), tandis que dans d'autres municipalités certaines contraintes ne justifient pas l'extension des réseaux dans une partie quelconque du périmètre d'urbanisation. Dans ces cas, la présence des infrastructures ne constituera pas une obligation pour les nouvelles constructions.

Afin de faire connaître le mode de développement prévu, chaque planche cartographique délimitant les périmètres d'urbanisation illustre les espaces où il est déjà connu que le développement urbain s'effectuera sans services d'aqueduc et d'égout.

La MRC n'entend pas gérer de manière inflexible l'exigence de prolonger les réseaux d'aqueduc et d'égout dans les secteurs d'expansion urbaine. Ainsi, si une municipalité démontre de façon satisfaisante que des contraintes financières et techniques particulières rendent irréalistes un tel projet pour un secteur particulier, celle-ci pourra déroger à cette politique.

Finalement, il se peut que certaines municipalités désirent accorder des permis de construction dans l'immédiat pour une partie de leur territoire où il est prévu et justifié de procéder ultérieurement à l'implantation ou l'extension des réseaux. Dans ce cas, les municipalités doivent prévoir une mesure de densification faisant en sorte que l'implantation des bâtiments sur le terrain permette ultérieurement de le subdiviser de manière à donner un autre terrain à construire (voir document complémentaire).

4.5.4 La gestion de l'établissement de nouvelles rues locales

La construction de nouvelles rues locales est limitée à l'affectation urbaine, qui regroupent les périmètres d'urbanisation principaux et secondaires, ainsi qu'aux aires d'affectation récréative intensive et insulaire.

Plus particulièrement dans l'affectation urbaine, la MRC recommande aux municipalités d'autoriser le développement urbain seulement en bordure de chemins publics, afin d'éviter les problèmes de gestion souvent occasionnés par les réseaux de rues de tenure privée. Dans tous les cas, les nouvelles rues, qu'elles soient publiques ou privées, doivent être « cadastrées ».

4.5.5 L'harmonisation du développement des entités village-paroisse

Les municipalités du village et de la paroisse de Cacouna se partagent le même périmètre d'urbanisation. Il va de soi que la planification de noyau urbanisé de ces deux municipalités et de son expansion doit être envisagée de façon intégrée et cohérente pour assurer l'arrimage des réseaux urbains (rues et infrastructures) et la saine gestion des espaces à lotir.

4.5.6 La préservation des arbres en milieu urbain

De manière à améliorer l'esthétique des secteurs résidentiels et commerciaux, le document complémentaire enjoint les municipalités d'inclure dans leur règlement de zonage des règles concernant la plantation, le maintien et l'abattage des arbres sur les propriétés privées ou publiques situées à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

4.5.7 La conservation de l'énergie

Il existe plusieurs mesures pour assurer une plus grande efficacité énergétique et ainsi contribuer à façonner un habitat viable, à améliorer la qualité de vie des gens et accroître la valeur des propriétés. Par exemple, selon Hydro-Québec, les maisons en rangée consomment 30 % moins d'énergie pour le chauffage que les maisons isolées. La MRC invite les municipalités à adopter diverses mesures d'efficacité énergétique à intégrer soit dans leurs règlements de zonage, de lotissement ou de construction. Une municipalité peut entre autres inclure des règles touchant le tracé des rues, la dimension des terrains, l'enveloppe des bâtiments, ou encore sur les ouvertures dans les bâtiments.

4.5.8 L'analyse des demandes de modification aux périmètres d'urbanisation

Au cours de la période de mise en œuvre du présent schéma d'aménagement, il est prévisible que certaines municipalités vont présenter à la MRC des requêtes visant la modification de leur périmètre d'urbanisation. Dans la plupart des cas, les demandes

d'agrandissement visent à répondre à un manque d'espaces dans l'ensemble du périmètre ou à permettre l'extension d'un usage existant situé à la limite de celui-ci. Les municipalités qui présentent de telles requêtes devront déposer un dossier argumentaire permettant de bien cerner les besoins et les justifications à la base de leur demande. Il est important que ce dossier soit accompagné de documents d'appui et des informations pertinentes (carte, données statistiques). Pour sa part, le conseil de la MRC, avec l'appui de ses comités conseils ou consultatifs, prévoit analyser la modification demandée sous différents aspects rejoignant les objectifs qu'il poursuit en matière de gestion de l'urbanisation et de développement durable dont :

- l'impact sur le milieu agricole et les espaces naturels;
- la rentabilisation des infrastructures collectives (aqueduc, égout, réseau routier) et la capacité d'accueil de celles-ci;
- l'intégration sur le voisinage habité et au paysage;
- les retombées économiques locales et régionales;
- La gestion rationnelle des espaces urbains disponibles.