

MUNICIPALITÉ DE SAINT-ARSÈNE
49 rue de l'Église, bureau 201
Saint-Arsène (Québec) G0L 2K0

232

DB10

Projet d'aménagement d'un parc éolien
dans la MRC de Rivière-du-Loup

Rivière-du-Loup

6211-09-011

SAINT-ARSÈNE

PLAN D'URBANISME

NOVEMBRE 1990

TABLE DES MATIÈRES

1.	<u>L'INTRODUCTION</u>	1
2.	<u>L'ORGANISATION SPATIALE</u>	3
2.1	LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA MUNICIPALITÉ . .	3
2.2	LE CONCEPT D'AMÉNAGEMENT	3
2.3	LES GRANDES ORIENTATIONS	7
2.3.1	<u>Le synopsis des grandes orientations</u>	7
2.3.2	<u>Les objectifs d'aménagement et les moyens de mise en oeuvre</u>	11
3.	<u>LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LA DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL</u>	19
3.1	LE CONTEXTE GÉNÉRAL	19
3.2	LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL	20
3.2.1	<u>Affectation résidentielle (RA et RB)</u>	23
3.2.2	<u>Affectation multifonctionnelle (M)</u>	28
3.2.3	<u>Affectation publique et institutionnelle (P)</u> . .	30
3.2.4	<u>Affectation industrielle (I)</u>	31
3.2.5	<u>Affectation agricole (A)</u>	33
3.2.6	<u>Les usages autorisés</u>	37
4.	<u>LE PROGRAMME TRIENNAL D'INVESTISSEMENT</u>	39

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1 :	ÉLÉMENTS DE PROBLÉMATIQUE AUX INSTRUMENTS D'AMÉNAGEMENT	12
TABLEAU 2 :	AFFECTATIONS DU SOL	20 ..
TABLEAU 3 :	USAGES AUTORISÉS PAR AIRE D'AFFECTATION/SAINT- ARSÈNE	38

LISTE DES FIGURES

FIGURE 1 :	CONCEPT D'AMÉNAGEMENT	5
FIGURE 2 :	SYNOPSIS DES GRANDES ORIENTATIONS DE SAINT- ARSÈNE	9

LISTE DES APPENDICES

APPENDICES 1 ET 2 :	PLAN D'URBANISME - AIRES DE GRANDES AFFECTATIONS	41
---------------------	---	----

1. L'INTRODUCTION

Conformément aux dispositions des articles 83 et 87 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le présent plan d'urbanisme de Saint-Arsène comprend :

- 1° les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité;
- 2° les grandes affectations du sol et les densités d'occupation;
- 3° le programme triennal d'investissement (document complémentaire).

Le plan d'urbanisme constitue l'étape charnière entre l'identification des principes généraux du schéma régional et l'élaboration de la réglementation locale. Il est en quelque sorte la pierre angulaire sur laquelle repose le processus de planification. Sur la base de ces considérations, les règlements d'urbanisme locaux devront traduire fidèlement les lignes directrices du plan d'urbanisme.

Les grandes orientations d'aménagement et affectations du sol du plan d'urbanisme sont le résultat d'un long processus d'études et de discussions. En fait, les choix arrêtés par le conseil de Saint-Arsène l'ont été sur la base de l'analyse des éléments d'inventaire, de l'élaboration d'une problématique de développement et de nombreuses rencontres et discussions du conseil. La municipalité a également eu recours à des outils d'aide à la décision développés par le Groupe Urbatique, firme d'experts-conseils en urbanisme mandatée pour l'élaboration des plans et règlements. Ces instruments, sous forme de questionnaire sur les enjeux et objectifs de développement et d'aménagement, se sont révélés des plus efficaces pour l'identification des grandes orientations. Ils ont, par conséquent, facilité le consensus sur les visées de développement et sur l'aménagement du territoire.

Ce processus d'élaboration des grandes orientations a permis la conception d'un plan d'urbanisme qui reflète à la fois les préoccupations locales et régionales tout en se révélant un instrument efficace de planification du territoire.

Les grandes orientations permettront d'assurer la poursuite concrète et détaillée du développement et de l'aménagement de la municipalité dans les interventions et les gestes quotidiens de la vie de la municipalité.

Chacune des grandes orientations sera assortie d'objectifs, de sous-objectifs et, selon le cas, de critères, de moyens et de projets concrets. Le rôle des élus municipaux dans ce processus est primordial. En effet, ces derniers établissent les grandes orientations. Ils en élaborent, discutent et valident les objectifs qui permettent de les concrétiser. Enfin, et selon l'ordre d'importance accordée aux grandes orientations et aux objectifs qui en découlent, ils spécifient les projets prioritaires concrets qu'ils entendent poursuivre à court ou à moyen terme.

Le plan des aires d'affectation du sol sera la traduction spatiale des grandes orientations et des objectifs, sous-objectifs, critères et moyens d'intervention qui en découlent.

2. L'ORGANISATION SPATIALE

2.1 LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA MUNICIPALITÉ¹

La municipalité constitue un centre de service desservi par des services municipaux comme les réseaux d'aqueduc et d'égout. Quelques terrains viabilisés et plusieurs espaces de développement sont disponibles pour d'éventuelles constructions résidentielles. D'ailleurs, l'usage résidentiel est le plus important parmi tous les usages inventoriés sur le territoire municipal. D'ici 1996, on prévoit cinq nouvelles mises en chantier par année.

La majorité des usages commerciaux correspondent aux services de base mais certains desservent une clientèle régionale. Il y a également des industries reflétant le caractère agro-forestier de la municipalité.

Les principales caractéristiques biophysiques de la municipalité consistent en une zone de risques de mouvements de terrain qui se localise le long de la rivière Verte, à la présence au nord de la municipalité d'importants dépôts de tourbe exploités commercialement, et au sol cultivé pour la culture de la pomme de terre.

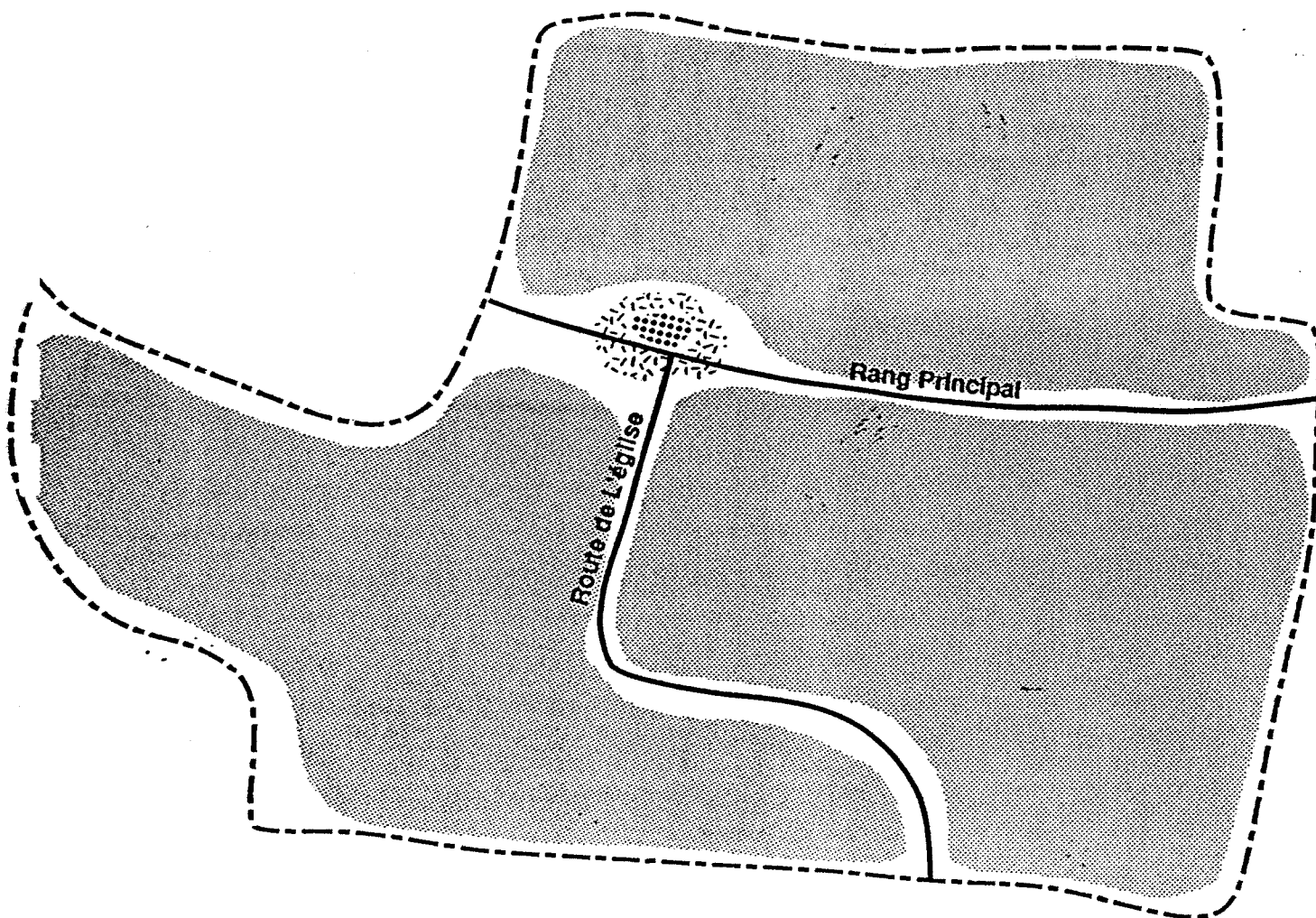
2.2 LE CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

Le concept d'aménagement illustre la vision d'ensemble du scénario de développement de la municipalité (figure 1).

¹ Source: BEAUDOIN, Jean et BOUCHARD, Richard (1988). Municipalité de Saint-Arsène, Plan d'urbanisme, Dossier urbain. Québec, Urbatique inc., septembre, 64 pages.

FIGURE 1 : CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

SAINT-ARSÈNE



Développement résidentiel favorisant une bonne qualité de vie.



Concentration des activités urbaines pour la rentabilisation des réseaux d'aqueduc et d'égout.



Exploitation des ressources naturelles.

Dans le cas de Saint-Arsène, le scénario de développement retenu est sensiblement le même que l'organisation actuelle du territoire. La répartition des fonctions sur le territoire tient compte du développement antérieur tout en essayant de corriger les erreurs commises par le passé et projette les développements futurs.

2.3 LES GRANDES ORIENTATIONS

Les grandes orientations d'aménagement du territoire de Saint-Arsène s'inscrivent dans la continuité de la planification amorcée par la M.R.C. de Rivière-du-Loup.

Les lignes directrices des orientations du schéma ont été présentées à la section 6.2.1 du dossier urbain². Le choix des orientations s'articule sur la base des particularités de Saint-Arsène et des besoins exprimés par les gens du milieu, tout en respectant les choix d'aménagement effectués à l'échelle régionale.

2.3.1 Le synopsis des grandes orientations

Saint-Arsène est une municipalité agricole constituée d'un noyau villageois servant de centre de service pour les agriculteurs de la municipalité et de la région. Outre les services à des fins agricoles, on retrouve dans le noyau villageois, et à proximité, des entreprises et des institutions d'envergure régionale. C'est pourquoi sur la base de l'objectif de protéger les terres agricoles et d'optimiser les

² Source: BEAUDOIN, Jean et BOUCHARD, Richard (1988). Municipalité de Saint-Arsène, Plan d'urbanisme, Dossier urbain. Québec, Urbatique inc., septembre, 64 pages.

infrastructures que la municipalité a implantées au fil des années, la municipalité de Saint-Arsène retient l'orientation majeure suivante :

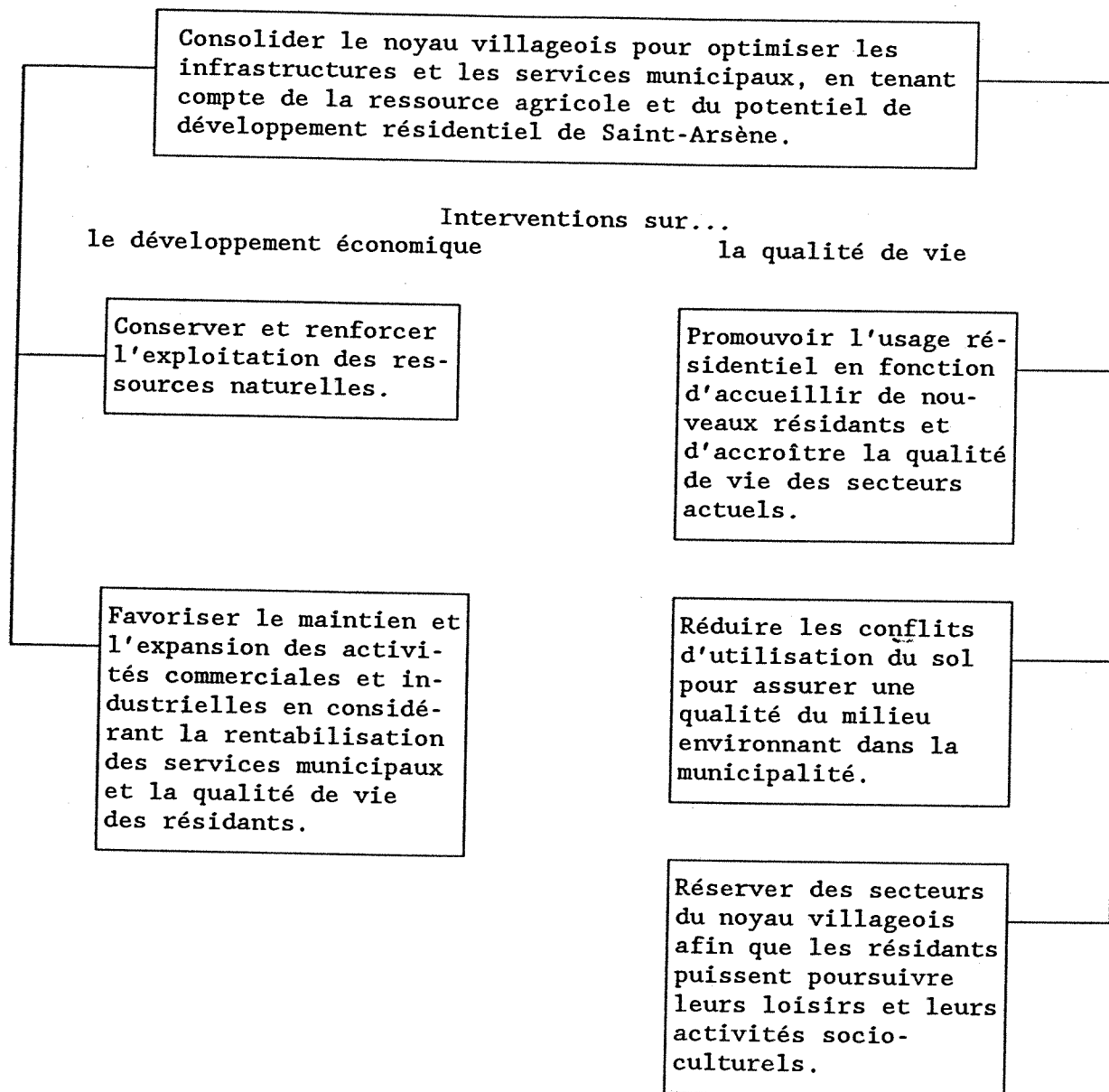
"Consolider le noyau villageois pour optimiser les infrastructures et les services municipaux, en tenant compte de la ressource agricole et du potentiel de développement résidentiel de Saint-Arsène."

Cette grande orientation commande donc des mécanismes qui permettent à la fois de promouvoir l'utilisation agricole du secteur rural et de rentabiliser les réseaux de la municipalité (aqueduc et égout). Ces mécanismes touchent, par exemple, la création d'une aire d'affectation couvrant la majorité du secteur rural utilisé essentiellement à des fins agricoles, ou encore, à l'application de nouvelles normes contenues dans la réglementation sur l'obligation de raccorder toutes nouvelles constructions qui se localisent sur les réseaux d'aqueduc et d'égout.

À cette grande orientation se greffe une série d'orientations sous-centes compatibles entre elles. Le synopsis (figure 2) identifie les grandes orientations retenues par la municipalité tout en permettant de cerner plus facilement les interactions qu'elles peuvent générer.

La volonté exprimée par le conseil, au cours des différentes rencontres, s'inscrit dans une politique d'orientation favorisant les interventions visant l'augmentation de la qualité de vie en considérant la stimulation du développement économique. Cette tendance fondamentale influencera les choix de la municipalité dans les moyens de mise en oeuvre. Ainsi, par exemple, dans l'autorisation d'effectuer des usages industriels dans un territoire donné, l'objectif visé aura trait à maintenir les industries actuelles ainsi que de créer des secteurs industriels de niveau local dans le cas de l'arrivée de nouvelles industries.

FIGURE 2 : SYNOPSIS DES GRANDES ORIENTATIONS DE SAINT-ARSÈNE



2.3.2 Les objectifs d'aménagement et les moyens de mise en oeuvre

Chacune des grandes orientations arrêtées au présent plan d'urbanisme est précisée par des objectifs d'aménagement et des moyens de mise en oeuvre³. Prises isolément, les grandes orientations présentent un caractère global. Par conséquent, la traduction des grandes orientations dans le plan d'affectation du sol peut devenir complexe. Dans ce contexte, le plan d'urbanisme perdrait de son efficacité comme instrument de planification.

Afin d'éviter cette situation, le Conseil a retenu une série d'objectifs d'aménagement et de moyens de mise en oeuvre correspondant à chaque grande orientation. Cette série est présentée dans le tableau 1. La correspondance qui est faite entre les éléments de problématique, les grandes orientations, les objectifs et les instruments d'aménagement dans le tableau n'est qu'une indication des relations qui peuvent être établies et ne constitue pas, par conséquent, une limitation de ces mêmes relations.

³ Les moyens de mise en oeuvre du plan d'urbanisme sont des instruments d'aménagement. Ces derniers devraient se traduire par des outils concrets de travail et par des mécanismes précis de gestion et de planification permettant de rendre opérationnel le plan d'urbanisme.

TABLEAU 1 : ÉLÉMENTS DE PROBLÉMATIQUE AUX INSTRUMENTS D'AMÉNAGEMENT

ÉLÉMENTS DE PROBLÉMATIQUE

- . On retrouve une bonne qualité de vie sur le territoire municipal et le conseil désire l'accroître en favorisant une concentration des activités urbaines à l'intérieur du noyau villageois (le village). Cette concentration doit se réaliser en tenant compte des terrains disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation (le village) et principalement de manière à rentabiliser les réseaux d'aqueduc et d'égout existants.

GRANDES ORIENTATIONS

G-0-1

Consolider le noyau villageois pour optimiser les infrastructures et les services municipaux, en tenant compte de la ressource agricole et du potentiel de développement résidentiel de Saint-Arsène.

OBJECTIFS

O-1

Limiter l'extension du tissu urbain en construisant sur des terrains viabilisés.

O-2

Favoriser une utilisation optimale des réseaux d'aqueduc et d'égout.

O-3

Densifier les artères principales du noyau villageois en y permettant des usages favorisant cet objectif.

O-4

Localiser les futurs développements, comme le résidentiel, le commercial et l'industriel, de manière à optimiser à la fois les réseaux et la qualité de vie des résidents.

INSTRUMENTS D'AMÉNAGEMENT

- . Obligation pour les nouvelles constructions où se localisent les réseaux d'aqueduc et d'égout d'être raccordées à ces derniers.
- . Autorisation d'implanter des multifamiliaux pour rentabiliser les réseaux.

. Identification des développements résidentiels,
commerciaux et industriels prioritaires.

ÉLÉMENTS DE PROBLÉMATIQUE

- . Le secteur de l'activité agricole est dominant dans les activités économiques de la municipalité.

GRANDES ORIENTATIONS

G-0-2

Conserver et renforcer l'exploitation des ressources naturelles.

OBJECTIFS

O-5

Permettre les usages reliés aux activités agricoles et forestières sur la majorité du territoire municipal.

O-6

Offrir de bonnes conditions de développement pour l'agriculture et l'extraction de la tourbe.

INSTRUMENTS D'AMÉNAGEMENT

- . Création de l'aire agricole A₁.
- . Autorisation des usages agricoles sans restriction sur la majeure partie du territoire municipal.
- . Autorisation d'extraire la tourbe sans limitation.

ÉLÉMENTS DE PROBLÉMATIQUE

- Les plus importants commerces, services et industries se localisent dans le secteur rural, contigus au périmètre d'urbanisation. Ceux dans le village se situent dans des secteurs résidentiels ou à des endroits très restreints pour une éventuelle expansion.

GRANDES ORIENTATIONS

G-0-3

Favoriser le maintien et l'expansion des activités commerciales et industrielles en considérant la rentabilisation des services municipaux et la qualité de vie des résidants.

OBJECTIFS

O-7

Maintenir et seconder les commerces, services et industries actuellement dans le secteur rural.

O-8

Créer des secteurs dans la municipalité aptes aux activités commerciales et industrielles.

O-9

Favoriser une activité commerciale non contraignante dans certains secteurs résidentiels.

INSTRUMENTS D'AMÉNAGEMENT

- Création des aires multifonctionnelle et industrielle.
- Création des aires A_2 , A_3 .
- Autorisation des commerces et services associés à l'habitation dans les habitations actuelles (le pourcentage d'utilisation commerciale à l'intérieur d'une habitation sera défini dans la réglementation).

ÉLÉMENTS DE PROBLÉMATIQUE

- . Il y a plus de cinq nouvelles constructions par année et le conseil identifie comme important d'offrir des terrains à fort potentiel résidentiel pour les nouveaux résidants.

GRANDES ORIENTATIONS

G-0-4

Promouvoir l'usage résidentiel en fonction d'accueillir de nouveaux résidants et d'accroître la qualité de vie des secteurs actuels.

OBJECTIFS

O-10

Favoriser un milieu de vie propice à l'activité résidentielle.

O-11

Homogénéiser les secteurs résidentiels actuels.

INSTRUMENTS D'AMÉNAGEMENT

- . Création d'aires résidentielles autorisant des usages compatibles.
- . Interdiction de construire des bâtiments de plus de deux étages.
- . Autorisation d'implanter des maisons mobiles uniquement dans le secteur rural.

ÉLÉMENTS DE PROBLÉMATIQUE

- . Il y a des cours à ferraille et plusieurs sites où des matériaux sont entreposés, occasionnant des conflits d'utilisation du sol.

GRANDES ORIENTATIONS

G-0-5

Réduire les conflits d'utilisation du sol pour assurer une qualité du milieu environnant dans la municipalité.

OBJECTIFS

O-12

Accroître la qualité visuelle sur certaines artères du village et du secteur rural.

O-13

Concentration des activités de fortes densités sur des lots desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout.

INSTRUMENTS D'AMÉNAGEMENT

- . Réglementation sur l'affichage.
- . Interdiction d'effectuer de l'entreposage extérieur pour les commerces dans les zones résidentielles et commerciales.
- . Rendre dérogatoire les usages commerciaux actuellement présents dans les aires d'affectation résidentielle (à l'exception des commerces et services associés à l'habitation).
- . Normes d'implantation pour les cours à ferraille existantes.
- . Respect des différentes densités d'occupation du sol.

ÉLÉMENTS DE PROBLÉMATIQUE

- . Une concentration de bâtiments institutionnels et publics se localise au centre du village et forme une zone tampon entre un secteur commercial et un secteur résidentiel.

GRANDES ORIENTATIONS

G-0-6

Réserver des secteurs du noyau villageois afin que les résidants puissent poursuivre leurs loisirs et leurs activités socio-culturelles.

OBJECTIFS

O-14

Respecter le droit des citoyens d'être desservis par des services adéquats et se servir de ces sites comme potentiel attractif pour les nouveaux citoyens.

O-15

Maintenir présents dans la municipalité tous les usages publics et institutionnels actuels.

INSTRUMENTS D'AMÉNAGEMENT

- . Création de l'aire d'affectation P_1 .
- . Autorisation d'usages favorisant la poursuite de la vocation actuelle de P_1 .

3. LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LA DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL

3.1 LE CONTEXTE GÉNÉRAL

Le schéma d'aménagement de la M.R.C. spécifie différentes orientations d'aménagement que les municipalités constituantes ont entérinées. Ces orientations se concrétisent par l'application d'instruments d'aménagement. Ces instruments sont principalement les aires d'affectation du territoire, les périmètres d'urbanisation et les zones de contraintes.

Les affectations du territoire du schéma d'aménagement indiquent les principales vocations et les activités prédominantes que désirent la M.R.C. et la municipalité aux différentes parties du territoire municipal.

Les périmètres d'urbanisation permettent d'atteindre l'objectif suivant, auquel souscrit la municipalité, soit de favoriser la concentration des activités urbaines et la rentabilisation des réseaux d'aqueduc et d'égout.

Les zones de contraintes du schéma d'aménagement ont comme objectif principal de déterminer les secteurs de la municipalité où la protection et la sécurité des biens et des personnes sont les plus menacées.

Dans ce contexte et dans le cadre de ce plan d'urbanisme, la municipalité est divisée en aires d'affectation qui reprennent essentiellement ces orientations et ces instruments d'aménagement régionaux. Ainsi, nous retrouvons des affectations locales de type urbain qui se localisent à l'intérieur du périmètre d'urbanisation du schéma, des affectations locales de type rural qui se localisent dans les secteurs ruraux, et des zones de contraintes autant dans le périmètre d'urbanisation que dans le

secteur rural. En fait, les affectations locales du plan d'urbanisme apportent plus de précisions aux affectations régionales du schéma.

Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation identifiées dans ce plan d'urbanisme sont donc l'expression territoriale des grandes orientations et des objectifs d'aménagement définis par la municipalité, tout en tenant compte des indications du schéma d'aménagement.

3.2 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

Les grandes orientations élaborées précédemment au tableau 1 permettent de déterminer la typologie des grandes affectations et leur délimitation sur le territoire. Pour Saint-Arsène, six affectations ont été retenues, soit :

TABLEAU 2 : AFFECTATIONS DU SOL

AFFECTATIONS DU SOL	FONCTIONS
RA : résidentielle à faible densité RB : résidentielle à moyenne densité	Résidentielle
M : multifonctionnelle	Commerciale et résidentielle
P : publique et institutionnelle	Publique et institutionnelle
I : industrielle	Industrielle
A : agricole	Agricole

La volonté de limiter l'extension du tissu urbain pour minimiser les conflits entre l'agriculture et différents usages et optimiser l'utilisation des réseaux d'aqueduc et d'égout a conduit à la définition et à la délimitation d'aires d'affectation qui permettent d'atteindre les objectifs que le conseil s'est fixés (voir appendices 1 et 2). Les secteurs des rues de la Gare et Coopérative, de Morneau Transport et des lots 119 et 89-P (la partie dans le périmètre d'urbanisation de part et d'autre de la route de l'Église) sont donc favorisés pour le maintien et l'implantation de nouvelles industries. Le secteur de part et d'autre de la rue Principale, entre l'église et la rue des Étangs, est désigné pour le multifonctionnel, permettant ainsi de densifier cette artère principale du village (où les réseaux sont implantés).

La répartition des usages est réalisée de manière à favoriser une augmentation de la qualité de vie. La répartition des usages résidentiels est effectuée en favorisant l'élimination d'usages incompatibles dans ces secteurs, l'activité commerciale est concentrée dans un secteur de la municipalité, l'entreposage extérieur est interdit dans toutes les zones résidentielles et des normes d'entreposage extérieur seront définies pour les zones commerciales.

De même, la réglementation doit régir par zone l'installation, la modification et l'entretien de toute affiche, autant privée que publique, pour atteindre un contrôle au niveau de l'esthétique. L'affichage commercial n'est permis que sur le site du commerce et à des endroits stratégiques retenus par la municipalité.

De plus, notons que pour répondre à l'objectif de protéger les cours d'eau dans la municipalité, tel qu'indiqué dans le document complémentaire du schéma d'aménagement de la M.R.C., la municipalité appliquera sur son territoire les normes minimales de lotissement à proximité des cours d'eau et des lacs.

3.2.1 Affectation résidentielle (RA et RB)

Le plan d'urbanisme retient cinq aires affectées principalement à la fonction résidentielle. Ces aires se rapportent aux secteurs résidentiels actuels et à de nouveaux développements.

Trois de ces aires sont affectées au résidentiel de type faible densité et n'acceptent principalement que les constructions résidentielles unifamiliales et bifamiliales. Elles se localisent à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Quelques types de commerces sont permis dans ces aires résidentielles afin de favoriser une certaine activité économique. La réglementation de zonage pourra discriminer davantage en créant, par exemple, des zones d'unifamiliales exclusives. Le résidentiel de type faible densité est désigné au plan d'affectation comme RA représentant les secteurs suivants :

RA₁ : le secteur de la rue des Pins;

RA₂ : le secteur de la rue Gagnon;

RA₃ : le secteur de la rue Lebel.

L'aire RA₁ se localise au nord-est du village : de la rue des Étangs jusqu'au cimetière en incluant la rue des Pins. La présence des habitations unifamiliales, de part et d'autre de la rue des Pins, et la volonté municipale de développer à des fins résidentielles le territoire non viabilisé de cette aire d'affectation, ont justifié la création de cette aire résidentielle de faible densité.

Le développement de l'aire RA₁ est considéré par le conseil comme un des développements résidentiels prioritaires. Le développement du secteur non viabilisé de l'aire doit se réaliser de manière à optimiser la qualité de vie de ce futur quartier résidentiel. Dans ce contexte, les rues qui devront être éventuellement construites devront tenir compte du caractère

résidentiel exclusif. Afin de rentabiliser les futurs réseaux de ce secteur de la municipalité et d'optimiser la superficie constructible dans cette aire, le chemin tracé sur le lot 87-P devrait être reconsidéré; l'espace disponible entre le chemin proposé et les lots existants de la rue des Pins ne possède pas la superficie minimale pour d'éventuelles constructions.

Pour préserver le caractère homogène de l'aire RA₁, la réglementation tiendra compte de la volonté municipale d'autoriser dans les constructions actuelles et à venir au nord-ouest de la rue des Pins (incluant le secteur à développer) uniquement le résidentiel unifamilial⁴, de permettre au sud-est de la rue des Pins le résidentiel unifamilial et bifamilial, et d'autoriser les parcs et espaces verts sur l'ensemble de l'aire RA₁⁵.

L'aire RA₂ couvre de part et d'autre de la rue Gagnon et de la route de l'Église (tronçon entre la rue Gagnon et le lot 132). Les unifamiliaux présents dans ce secteur de la municipalité ont justifié cette affectation résidentielle de faible densité.

L'aménagement de l'aire RA₂ doit tenir compte de la prolongation éventuelle des rues de la Coopérative et Gagnon. Le tracé de la rue Gagnon devra optimiser l'espace non viabilisé de ce secteur du périmètre d'urbanisation.

⁴ Une zone tampon devrait être créée autour de la menuiserie afin de minimiser les conflits d'utilisation du sol avec les habitations contiguës; des écrans naturels ou artificiels pourraient se localiser dans cette zone tampon.

⁵ En tenant compte du secteur de développement de l'aire RA₁, la municipalité peut appliquer la règle de remise de 10 % en terrains ou en argent pour tout lotissement dans ce secteur. Cette remise servirait à des fins de parcs et d'espaces verts.

Pour perpétuer la qualité de vie dans l'aire RA₂ et ainsi favoriser un milieu de vie propice à l'activité résidentielle, les espaces disponibles pour la construction résidentielle devraient être principalement consacrés au résidentiel unifamilial, aux parcs et espaces verts et au commerce associé à l'usage habitation.

Les autres usages permis dans l'aire RA₂, et favorisés le long de la route de l'Église, sont le résidentiel bifamilial et le commerce et service de voisinage.

Le secteur de la rue Lebel constitue l'aire RA₃ et il est un des deux secteurs prioritaires pour la construction domiciliaire (l'autre étant RA₁). Cette aire résidentielle est une des plus fonctionnelle de la municipalité par sa localisation contiguë à l'aire publique et institutionnelle (le site des activités de loisirs). Quelques terrains cadastrés de part et d'autre de la prolongation de la rue Lebel sont disponibles pour la construction d'habitations d'unifamiliales. Outre ces terrains, un secteur non viabilisé est également disponible pour la construction domiciliaire.

Le conseil favorise le résidentiel unifamilial et le commerce associé à l'usage habitation autant de part et d'autre de la rue Lebel que pour le nouveau développement. L'usage parc et espace vert est autorisé sur l'ensemble du territoire de l'aire. Tous ces usages ainsi que le commerce et service de voisinage sont permis de part et d'autre de la rue Principale. Le multifamilial (le H.L.M.) est autorisé par zonage parcellaire afin de poursuivre l'usage actuel. Cette distribution des usages favorisera une augmentation de la qualité de vie dans l'aire RA₃.

Dans toutes les aires résidentielles de faible densité (RA), le résidentiel unifamilial, le bifamilial, le commerce associé à l'usage habitation et les parcs et espaces verts sont autorisés. Ces aires RA

permettent également d'autres usages, sans toutefois les favoriser, soit le commerce et service de voisinage et, par zonage parcellaire pour les bâtiments existants, le multifamilial.

Devant la volonté de voir un secteur se développer de façon un peu plus dense et d'optimiser les réseaux municipaux (aqueduc et égout), le conseil municipal retient un second type d'aire résidentielle : le résidentiel de moyenne densité. Ce type d'aire favorise à long terme la création d'un secteur de multifamilial. Identifiée au plan comme RB, ces aires se localisent ainsi :

RB₁ : la rue Rioux;

RB₂ : la rue Principale.

Le tronçon de la rue Rioux entre la rue Principale et la rue Gagnon, ainsi que les terrains vacants au nord-est de la rue Rioux, représentent l'aire RB₁. Constituée majoritairement d'unifamiliaux, le conseil favorise par cette affectation une densification de cette partie du village à long terme et le maintien du multifamilial actuellement en place. Cette augmentation de la densité de la trame urbaine favorisera la rentabilisation des réseaux d'aqueduc et d'égout tout en concentrant une partie de la population à proximité des services et des loisirs.

L'aire RB₂ se localise de part et d'autre de la rue Principale, à l'ouest du périmètre d'urbanisation. On y retrouve principalement des résidences de type unifamilial et un multifamilial du côté sud de la rue Principale.

Bien que située en zone verte de la C.P.T.A.Q., la création de cette aire d'affectation se justifie de plus parce qu'elle est desservie pour une partie par les réseaux d'aqueduc et d'égout et pour l'autre partie par le réseau d'aqueduc.

Les usages autorisés dans les aires RB₁ et RB₂ sont de nature à permettre la réalisation des objectifs du conseil, soit le résidentiel unifamilial et bifamilial, le multifamilial, le commerce associé à l'habitation, le commerce et service de voisinage et les parcs et espaces verts. L'agriculture sans élevage est autorisée dans l'aire RB₂ puisque celle-ci est incluse dans la zone verte de la C.P.T.A.Q.

Les densités d'occupation du sol sont en fonction du type de bâtiments présents dans les aires d'affectation et la superficie qu'ils occupent par rapport à leurs terrains. La densité brute est calculée à partir de la moyenne de densité créée par les immeubles présents dans une aire. Elle est exprimée en nombre de logements par hectare. Les constructions des aires d'affectation résidentielle devront respecter les densités d'occupation brutes suivantes :

AIRE D'AFFECTION	DENSITÉ MAXIMALE (LOGEMENTS PAR HECTARE)
RA	30 log./ha
RB	50 log./ha

Les grandes orientations et les objectifs poursuivis par la délimitation des aires d'affectation résidentielle ont été présentés au tableau 1. De façon particulière, les relations plus étroites sont ainsi établies (ces relations ne sont pas limitatives des relations existantes entre les divers éléments du plan d'urbanisme) :

AIRE D'AFFECTION	GRANDES ORIENTATIONS	OBJECTIFS
Résidentielle (RA et RB)	G-0-1, G-0-4	O-1, O-2, O-3, O-4, O-10, O-11

Certaines dispositions dans la réglementation sont nécessaires afin de contrôler l'extension du tissu urbain et de réduire les conflits d'utilisation du sol pour assurer la rentabilisation des réseaux et un bon milieu environnant. Ces dispositions prévalent pour la majorité des constructions du territoire municipal :

- Les constructions seront permises si le lot est adjacent à une rue publique ou sur rue privée existante située à l'intérieur du périmètre d'urbanisation (les seuls rues privées considérées sont les rues de la Gare et Coopérative);
- Les constructions à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et celles se localisant sur voie publique et privée, où il y a prolongement des réseaux d'aqueduc et d'égout, devront obligatoirement être raccordées à ces réseaux;
- Les constructions pourront avoir jusqu'à deux étages inclusivement.

Il faut tenir compte également que la municipalité est consciente de la nécessité de rentabiliser les réseaux et qu'elle souhaite que les terrains viabilisés non occupés soient privilégiés pour la construction avant de réaliser de nouveaux développements.

3.2.2 Affectation multifonctionnelle (M)

Un secteur de la municipalité présente, par sa localisation et les usages déjà présents dans ce secteur, des possibilités diverses dans les usages à autoriser. Sa localisation de part et d'autre de l'artère principale du village fait en sorte que cette aire doit posséder une affectation lui permettant de poursuivre sa vocation actuelle, tout en favorisant une utilisation optimale des réseaux d'aqueduc et d'égout. Cette aire se présente ainsi :

M₁ : le secteur de la rue Principale et de la rue de l'Église.

La création de l'aire M₁ tient compte tout particulièrement des usages résidentiels et commerciaux déjà présents dans l'aire multifonctionnelle. Les usages résidentiels actuels sont autorisés en favorisant cependant l'implantation d'usages résidentiels de plus forte densité. Les usages commerciaux autorisés favorisent le maintien et un certain développement commercial dans la municipalité.

Les usages autorisés, et principalement les usages favorisés par la municipalité (le bifamilial, le multifamilial et le commercial), permettent de densifier l'artère principale du village de manière à rentabiliser les réseaux et de minimiser les conflits d'utilisation du sol dans les secteurs résidentiels. Les usages permis sont donc le résidentiel unifamilial et bifamilial, le multifamilial, le commerce associé à l'habitation, le commerce et service de voisinage, local et régional, liés à l'automobile, et d'hébergement et de restauration, le public et institutionnel, les parcs et espaces verts, l'agriculture avec et sans élevage et l'exploitation forestière.

Les densités d'occupation du sol permises pour chacun des usages dans l'aire multifonctionnelle équivalent aux densités des aires d'affectation respectives de ces usages. Par exemple, la densité résidentielle unifamiliale est la même que dans les aires d'affectation RA. La densité commerciale dans l'aire multifonctionnelle est un C.O.S. de 0,75⁶.

En ce qui concerne les orientations et les objectifs poursuivis, les correspondances s'établissent ainsi entre les grandes orientations et les objectifs d'aménagement :

⁶ La densité d'occupation du sol s'exprime par un coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) qui ne doit pas être supérieur à la valeur indiquée. Par exemple, un C.O.S. de 0,75 = un bâtiment n'occupe pas plus de 75 % de la superficie du terrain.

AIRE D'AFFECTION	GRANDES ORIENTATIONS	OBJECTIFS
Multifonctionnelle	G-0-1, G-0-3	O-1, O-2, O-3, O-4, O-8

3.2.3 Affectation publique et institutionnelle (P)

L'aire publique et institutionnelle sert de zone tampon entre une aire résidentielle et une aire multifonctionnelle. Cette affectation publique et institutionnelle reflète un des objectifs du conseil qui est de maintenir présents dans le village tous les usages publics et institutionnels actuels. Cette aire est désignée au plan d'affectation avec la lettre P et se localise ainsi :

P₁ : le secteur du cimetière à la patinoire.

L'aire P₁ se compose du cimetière, de l'église, du presbytère, de l'école, du centre des loisirs, de la patinoire et du terrain de balle. La réalisation de cette aire permettra de réserver un secteur de la municipalité à des fins de loisirs et d'activités socio-culturelles.

Le regroupement de tous ces éléments, au centre du village, crée un pôle de services et un espace visuellement important dû au type de construction et aux espaces non construits. L'aire d'affectation confirme donc l'usage actuel et indique, conformément au schéma d'aménagement, la volonté municipale de maintenir l'école primaire dans la municipalité.

Les usages autorisés sont uniquement le public et institutionnel et les parcs et espaces verts.

Du côté des orientations et des objectifs poursuivis, les correspondances s'établissent au tableau suivant :

AIRE D'AFFECTION	GRANDES ORIENTATIONS	OBJECTIFS
Publique et institutionnelle	G-0-1, G-0-6	O-2, O-14, O-15

La densité d'occupation du sol pour l'aire publique et institutionnelle ne doit pas excéder la valeur inscrite. Cette densité permet de maintenir une qualité du milieu environnant dans le secteur de la municipalité où se localise l'aire d'affectation publique et institutionnelle :

AIRE D'AFFECTION	C.O.S.
P	0,50

3.2.4 Affectation industrielle (I)

Un seul secteur du périmètre d'urbanisation a été affecté à l'industrie; confirmant l'utilisation actuelle. Situé à l'est, il se présente ainsi :

I₁ : le secteur des rues de la Gare et Coopérative;

L'aire I₁ se localise de part et d'autre de la voie ferrée, au nord-est de la route de l'Église. On y retrouve la meunerie et la Société coopérative agricole régionale de Rivière-du-Loup. La création de cette aire favorise le maintien des usages reliés aux activités agricoles et forestières tout en leur offrant certains avantages pour poursuivre leur développement (aqueduc et égout, constructions autorisées sur les deux rues privées où se localisent les industries, etc.).

Cette aire industrielle entourée en partie par deux aires résidentielles de faible densité a, malgré cet inconvénient, causé par la proximité d'usages peu compatibles, quelques avantages. L'accès y est facile et direct via la route de l'Église, concentrant la circulation de véhicules lourds sur l'artère principale de la municipalité, les entreprises peuvent également profiter du réseau ferroviaire⁷, et une certaine quantité de terrain est disponible.

Les usages autorisés dans l'aire I₁ ont trait aux activités industrielles et aux activités compatibles. Ainsi les zones du règlement de zonage qui se retrouveront sous cette aire d'affectation pourront permettre le commerce et service local et régional, le commerce et industrie à incidences moyennes et élevées.

En considérant les usages permis et pour minimiser les risques de conflits d'utilisation du sol entre l'aire I₁ et l'aire résidentielle RA₃, une zone tampon boisée longeant la voie ferrée pourrait être créée dans l'aire résidentielle.

Enfin l'aire I₁, permet de réserver des secteurs de la municipalité aptes à certaines activités commerciales et industrielles, de limiter l'expansion du tissu urbain en construisant sur des terrains viabilisés, de rentabiliser les réseaux d'aqueduc et d'égout et de protéger les ressources naturelles comme les bonnes terres agricoles et les tourbières.

⁷ La Municipalité régionale de comté, via le schéma d'aménagement, indique son appui au maintien et au renforcement du réseau ferroviaire sur le territoire municipal et régional.

Étant donné l'absence de bâtiment, de la contiguïté de l'aire industrielle à une aire résidentielle de faible densité, de sa localisation sur une artère principale de la municipalité, les usages suivants sont autorisés : le commerce et service local et régional et le commerce, service et industrie à incidences moyennes.

La densité d'occupation du sol pour les aires industrielles ne doit pas excéder la valeur inscrite :

AIRE D'AFFECTION	C.O.S.
I	0,60

Reconduire les usages existants et concentrer les activités de fortes densités à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, sur des lots desservis par les réseaux, constituent les principaux objectifs. Les correspondances du côté des orientations et des objectifs poursuivis s'établissent comme suit :

AIRE D'AFFECTION	GRANDES ORIENTATIONS	OBJECTIFS
Industrielle	G-0-1, G-0-2, G-0-3, G-0-5	O-1, O-2, O-5, O-6, O-8, O-13

3.2.5 Affectation agricole (A)

Trois aires d'affectation agricole sont retenues pour le territoire municipal. Elles se localisent en zone verte de la C.P.T.A.Q. Tous les usages autorisés dans ces aires d'affectation le sont en conformité avec

la Loi sur la protection du territoire agricole. Bien que cette loi reste en application et que toute activité autre que l'agriculture lui soit subordonnée, le conseil municipal indique son intention de voir certaines aires, très circonscrites, utilisées à d'autres fins à court terme. Les aires d'affectation agricole se présentent ainsi :

- A₁ : la majorité de la zone verte de la municipalité;
- A₂ : Morneau Transport;
- A₃ : le tronçon de la route de l'Église en zone verte, avec les réseaux d'aqueduc et d'égout;

La majorité de la zone verte de la municipalité constitue l'aire d'affectation agricole A₁. Sa création permet d'offrir de bonnes conditions de développement pour l'agriculture et l'extraction de la tourbe.

D'autres usages que l'agriculture sont permis dans l'aire A₁. En conséquence, il faut tenir compte que les rives de la rivière Verte sont identifiées dans le schéma d'aménagement comme comportant des risques de mouvements de terrain. Déjà certaines habitations permanentes et secondaires se localisent dans ce secteur de la municipalité. Pour accroître la sécurité des personnes et éviter d'endommager des propriétés, la municipalité reportera dans la réglementation municipale les normes minimales contenues dans le schéma d'aménagement.

Le site de l'ancien dépotier municipal se situe dans l'aire A₁, à proximité du Petit Rang Deux. La réglementation municipale identifiera, conformément au schéma, l'interdiction de construire des bâtiments utilisés à des fins résidentielles et commerciales ainsi que les usages institutionnels sur ce lieu d'élimination des déchets.

Certaines réfections sont nécessaires sur le réseau routier de l'aire A₁. Le ministère des Transports du Québec a comme projets le terrassement, le gravelage et le béton bitumineux dans les courbes de la route 291, le terrassement et le gravelage du chemin du Cinquième Rang, de la route de l'Église et de la Plaine.

Les usages autorisés dans l'aire A₁ permettent d'atteindre l'objectif principal du conseil pour ce secteur de la municipalité, soit de promouvoir l'activité agricole : le résidentiel unifamilial et bifamilial, les maisons mobiles (avec certaines normes d'implantation et d'installation), le résidentiel secondaire, le commerce et service associé à l'habitation, les parcs et espaces verts, la récréation extensive, le commerce, service et industrie reliés à la ressource agro-forestière, l'extraction de la tourbe, l'agriculture avec et sans élevage⁸ et l'exploitation forestière. L'équipement d'utilité publique est également permis mais advenant de nouvelles lignes de transport d'énergie de plus de 69 kV sur le territoire municipal, elles devront emprunter le plus possible les corridors existants.

Advenant l'autorisation d'implanter une nouvelle construction à des fins résidentielles ou autres dans le secteur rural, la municipalité devra favoriser le secteur de la rue Principale et du Deuxième-et-Troisième Rang, entre le village et le lot 65 (vers Cacouna Station), pour viser la rentabilisation du réseau d'aqueduc présent dans ce secteur.

Tous les usages dans l'aire A₁ sont sous l'application de la Loi sur la protection du territoire agricole. Cependant, aucune restriction autre que celles édictées dans la Loi sur la qualité de l'environnement ainsi

⁸ La zone agricole permanente de Saint-Arsène est considérée, dans le schéma d'aménagement, comme un secteur propice à la culture de la pomme de terre.

que les règlements sous son empire ne sera appliquée à l'activité agricole dans cette aire.

Les aires A₂ et A₃ répondent à une disposition légale de la Loi sur la protection du territoire agricole qui permet de disposer d'un lot à un autre fin que l'agriculture si ce lot est adjacent à une rue en bordure de laquelle sont présents les services d'aqueduc et d'égout⁹. Cette permission s'étend sur 60 mètres de profondeur dans le cas d'un usage résidentiel et sur 120 mètres dans le cas d'un usage commercial.

Toutefois, pour les aires A₂ et A₃ le conseil désire discriminer les usages qui pourront y être implantés. Ainsi, l'aire A₂ sera favorisée pour le commerce, service et industrie à incidences moyennes pour permettre de poursuivre les activités de Morneau Transport¹⁰. De même, l'aire A₃, située le long de la route de l'Église entre le périmètre d'urbanisation et la station de pompage, pourra recevoir en priorité des commerces et services d'hébergement et de restauration, ainsi que les commerces et services reliés aux ressources agro-forestières. Comme pour l'aire A₁, les commerces et services sont autorisés, conformément au schéma d'aménagement, s'ils favorisent l'émergence d'activités récréo-touristiques ou s'ils sont compatibles aux activités du secteur. Les usages suivants sont autorisés autant dans les deux aires : le résidentiel unifamilial et bifamilial, les maisons mobiles, le résidentiel secondaire, le commerce associé à l'usage habitation, l'équipement d'utilité publique, les parcs et espaces verts, l'agriculture avec et sans élevage et l'exploitation forestière. Le commerce, service et industrie à incidences moyennes sont autorisés seulement dans l'aire A₂.

⁹ Article 105 de la Loi sur la protection du territoire agricole.

¹⁰ L'utilisation à une fin autre que l'agriculture de l'affectation agricole A₂ devra se réaliser à l'intérieur de 120 mètres à partir de la rue Principale afin de respecter la conformité avec la Loi sur la protection du territoire agricole.

Le puits alimentant le réseau d'aqueduc de la municipalité se localise dans l'aire A₃, au nord-est de la route de l'Église. Conformément au schéma d'aménagement, des dispositions seront reportées dans la réglementation afin de protéger le puits de toute contamination éventuelle.

Pour ce qui est des densités, elles sont faibles compte tenu du caractère agricole des aires :

AIRE D'AFFECTION	DENSITÉ MAXIMALE (LOGEMENTS PAR HECTARE)
A	3 log./ha

Mettre à profit les ressources naturelles de la municipalité et créer des secteurs dans la municipalité aptes aux activités commerciales et industrielles a amené le conseil à créer ces aires d'affectation agricole :

AIRE D'AFFECTION	GRANDES ORIENTATIONS	OBJECTIFS
Agricole	G-0-1, G-0-2, G-0-3, G-0-5	O-1, O-2, O-4, O-5, O-6, O-7, O-8, O-12, O-13

3.2.6 Les usages autorisés

Le tableau 3 résume les usages autorisés par aire d'affectation pour la municipalité.

TABLEAU 3 : USAGES AUTORISÉS PAR AIRE D'AFFECTATION

MUNICIPALITÉ DE SAINT-ARSÈNE

GROUPES D'USAGES	HABITATION						COMMERCE ET SERVICE				INDUSTRIE	PUBLIC	RÉCRÉATION		AGRICULTURE	FORET							
	Hu : Unifamiliale isolée	Hb : Unifamiliale jumelée bifamiliale	Hc : Unifamiliale en rangée, multifamiliale (max 8 log.), hab. col.	Hd : Multifamiliale (Ø log. et +)	He : Maison mobile	Hf : Résidence secondaire	Ca : Commerce associé à l'usage habitation	Cb : Commerce et service de voisinage	Cc : Commerce et service local et régional	Cd : Commerce et service liés à l'automobile	Ce : Commerce et service d'hébergement et de restauration	Ia : Commerce, service et industrie à incidences moyennes	Ib : Commerce et industrie à incidences élevées	Ic : Industrie extractive	Id : Équipement d'utilité publique	Pa : Public et institutionnelle	Ra : Parc et espace vert	Rb : Usage extensif	Rc : Conservation	Aa : Agriculture avec élevage	Ab : Agriculture sans élevage	Fa : Exploitation forestière	
Résidentielle (RA)	●	●	● ²				●	● ¹									●						
Résidentielle (RB)	●	●	●				●	●									●					● ⁶	
Multifonctionnelle (M)	●	●	●				●	●	●	●					●	●							
Publique et institutionnelle (P)															●	●							
Industrielle (I)								●			●	●											
Agricole (A)	●	●			●	●	●				● ⁵	● ³	● ⁴	●		●	●		●	●	●	●	

1 : Aires d'affectation RA2 et RA3 exclusivement.

2 : Aires d'affectation RA3 exclusivement.

3 : Aire d'affectation A2 exclusivement.

4 : Aire d'affectation A1 exclusivement.

5 : Aire d'affectation A3 exclusivement.

6 : Aire d'affectation RB2 exclusivement.

4. LE PROGRAMME TRIENNAL D'INVESTISSEMENT

Le programme triennal d'investissement qui accompagne le plan d'urbanisme décrit l'ensemble des travaux en équipements et en infrastructures que la municipalité prévoit exécuter ou faire exécuter dans les trois années suivant l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme. Également, le document indique les coûts approximatifs entraînés par la réalisation des travaux¹¹. Précisons que le plan d'urbanisme et le programme triennal d'investissement ne créent aucune obligation quant à l'échéance et aux modalités de la réalisation des propositions et des projets que la municipalité envisage de mettre en oeuvre¹².

PROJET : RUE LABEL
 Coût : 30 000,00 \$
 Échéancier : 1990-1991
 Description : Le prolongement des réseaux d'aqueduc et d'égout sur la rue Label.

PROJET : RUE DES PINS
 Coût : 200 000,00 \$
 Échéancier : 1989-1990
 Description : La réalisation des égouts pluviaux et le prolongement des trottoirs sur la rue des Pins.

PROJET : RUE PRINCIPALE ET DE L'ÉGLISE
 Coût : 400 000,00 \$
 Échéancier : 1990-1991
 Description : La réalisation des égouts pluviaux et la réfection des trottoirs sur la rue Principale et de l'Église (M.T.Q.).

PROJET : RUE LABEL
 Coût : 60 000,00 \$
 Échéancier : 1992-1993
 Description : La réalisation des égouts pluviaux et un recouvrement bitumineux.

¹¹ Pour de plus amples renseignements se référer à l'article 87 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, où il est présenté comme le document d'accompagnement du plan d'urbanisme.

¹² Pour de plus amples renseignements se référer à l'article 101 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

APPENDICES 1 ET 2 : PLAN D'URBANISME - AIRES DE GRANDES AFFECTATIONS