

Chapitre 23

La compatibilité des usages par aire d'affectation

23. La compatibilité des usages par aire d'affectation

Afin d'illustrer clairement les intentions et les objectifs du conseil de la MRC quant à la vocation des différentes parties du territoire, on trouvera à la fin du présent chapitre une grille dite « de compatibilité des usages » (tableau 23-1). Cette grille présente pour chacune des grandes affectations du territoire, les classes d'usages qui sont à privilégier (compatibles) avec ou sans condition et celles qui sont à proscrire. Une deuxième grille qui concerne spécifiquement les affectations du sol à des fins industrielles vient compléter la première.

23.1 Les grandes affectations du territoire et le plan d'affectation

Le schéma d'aménagement révisé compte 11 grandes affectations du territoire. Les critères d'identification et de délimitation cartographique de ces aires d'affectation sont exposés dans les chapitres 4 (milieu urbain), 5 (espaces industriels), 6 (milieux agricole et agroforestier), 7 (milieu forestier), 8 (milieu récréatif), 9 (milieux naturels) et 17, 18 et 20 (grandes infrastructures publiques d'eau potable, d'élimination des matières résiduelles et de transport). Ces critères visent à encadrer la démarche d'analyse spatiale de l'utilisation du sol, ainsi que des potentiels et contraintes du territoire et conduisent à la cartographie des principales vocations du territoire que sont les grandes affectations. Celles-ci sont représentées sur le plan 23-1 qui est joint à la fin de ce chapitre et fait partie intégrante du présent document. Le plan d'affectation du sol du plan d'urbanisme et le plan de zonage des municipalités du territoire doivent s'y conformer.

23.2 Les règles de compatibilité

La conformité des dispositions du plan et de la réglementation d'urbanisme des municipalités, lorsqu'on touche à une partie de territoire couvert par une affectation, doit être établie en fonction des indications de la grille de compatibilité, mais également en respectant les autres intentions et prescriptions du schéma d'aménagement énoncées par le biais des objectifs et politiques d'aménagement, de même que par les dispositions du document complémentaire. En d'autres mots, un usage n'est permis sur une partie du territoire que s'il répond à la grille de compatibilité des usages et à l'ensemble des dispositions applicables du schéma d'aménagement.

Par ailleurs, sauf disposition expresse en ce sens, l'indication qu'une classe d'usage est reconnue compatible dans une aire d'affectation n'a pas pour effet de contraindre une municipalité à autoriser l'exercice de cet usage sur une partie donnée de son territoire.

23.3 La définition des groupes d'usage et des classes d'usage

Aux fins de l'interprétation de la grille de compatibilité des usages par aire d'affectation, on trouvera ci-après la définition des classes d'usage. Cette classification s'inspire sous plusieurs aspects du manuel de *Classification des activités économiques du Québec* du Bureau de la statistique (BSQ), édition 1990, lequel fait partie intégrante du présent document pour valoir comme s'il était ici au long récité.

Comme la présente classification ne peut prétendre être exhaustive, on pourra référer au manuel du BSQ lorsque qu'un usage n'est compris dans aucune classe d'usage ou pose une difficulté d'interprétation. Pour être associé à une classe d'usage, l'usage «problématique» doit être assimilé aux usages ayant une activité principale aux caractéristiques similaires ou respecter, selon le cas, les critères énoncés au manuel du BSQ. Enfin, la classification énumère des usages principaux auxquels peuvent se greffer des usages (construction ou utilisation du sol) complémentaires.

Groupe d'usage « résidentiel »

Habitation (1 à 2 logements) : tout bâtiment ou tout terrain utilisé par une habitation unifamiliale ou bifamiliale isolée d'au plus 2 étages et demi.

Toute catégorie d'habitation : tout bâtiment ou tout terrain utilisé par une habitation d'un ou de plusieurs logements incluant les résidences collectives.

Groupe d'usage « commercial et de service »

Commerce et service : tout bâtiment ou tout terrain utilisé pour le commerce de détail ou de gros, les services financiers, immobiliers, d'assurances, professionnels, techniques, personnels ou de divertissements à des fins commerciales tels que les cinémas, les théâtres, les salles de spectacle, les sports commerciaux et autres loisirs (salle de quilles et de billard, parc d'attraction, jeux automatiques), ainsi que l'hébergement et la restauration.

Groupe d'usage « industriel »

Industrie légère, modérée et para-industriel : tout bâtiment ou tout terrain utilisé pour la fabrication de produits bruts, semi-finis ou finis et nécessitant peu d'éloignement en raison des incidences faibles ou modérées sur le voisinage. Cette classe d'usage comprend également les usages para-industriels tels que : entreprise de transport, d'entreposage, de vente de matériaux de construction, de construction, commerce de gros, centre ou laboratoire de recherche et développement (R & D), entreprise de technologies de pointe et autre service à contrainte légère (soudure, carrosserie automobile, service technique relatif aux bâtiments, de location et de réparation des gros équipements, tri et récupération des résidus domestiques non dangereux).

*Industrie lourde** : tout bâtiment ou tout terrain utilisé pour la fabrication de produits bruts, semi-finis ou finis ou l'entreposage et la manutention de produits ou de matières nécessitant un certain éloignement en raison du besoin d'espace et des contraintes générées sur le milieu environnant (poussières, éclats de lumière, bruits, odeurs, gaz, cendres de fumée, chaleur, vibration, risques d'explosion et d'incendie).

Groupe d'usage « institutionnel et public »

Utilité publique, transport et communication : tout bâtiment, installation ou terrain concernant les réseaux collectifs d'approvisionnement en eau potable et d'évacuation ou de traitement des eaux usées, de transport routier, ferroviaire (gare), maritime (port et quai) et aérien (aéroport et héliport), de communication et d'énergie (câblodistribution, télécommunications, gaz, électricité), ainsi que les infrastructures de traitement et d'élimination des matières résiduelles domestiques ou municipales (lieu d'enfouissement sanitaire, dépôt de neige usée).

Institutionnel et public : tout bâtiment ou tout terrain utilisé pour des fins publiques et communautaires tels que : établissement d'enseignement, de santé et de services sociaux, service de protection publique (poste de police, caserne d'incendie), service du gouvernement (ministères et mandataires), d'une administration régionale ou d'une municipalité incluant les loisirs et la culture (bibliothèque, musée, stade ou terrain de sport et de jeux, aréna, piscine publique), service à la communauté (centre de la petite enfance, temple religieux, centre de services communautaires).

Groupe d'usage « récréatif et de conservation »

Récréation intensive et villégiature : tout bâtiment ou tout terrain utilisé de façon permanente ou saisonnière pour la récréation, les loisirs de plein air ou la conservation de la nature tels que : réserve écologique ou faunique, parc et espace vert, centre de santé, d'interprétation de la nature et de lieux culturels ou touristiques de plein air, amphithéâtre extérieur, colonie de vacances, centre de ski alpin, terrain de golf, de camping ou de sports et jeux, centre nautique, plage ou piscine publique, jardin botanique ou zoologique, pourvoirie de chasse et de pêche, parc à gibier avec chasse en enclos, étang de pêche commercial et récréatif, centre équestre avec service d'hébergement et de restauration et bâtiment de villégiature privée dispersée*, commerciale* ou communautaire*.

Récréation extensive et conservation : tout terrain utilisé de façon saisonnière ou temporaire (court séjour) pour la récréation et les loisirs de plein air ou la conservation de la nature tels que : observation et interprétation de la nature ou de lieux culturels, chasse et pêche sportive, piégeage, service de pourvoirie complémentaire à une habitation, sentier de randonnée pédestre, à vélo, à cheval, en raquette, en ski, en véhicule récréatif motorisé, circuit de canot-camping, réserve écologique ou faunique, ainsi que toute installation associée à la pratique de ces activités ou usages tels que : bâtiment d'accueil, installation sanitaire, refuge, tour d'observation, belvédère, terrain de camping rustique et aménagement faunique.

Groupe d'usage « exploitation des ressources »

Agriculture avec élevage : tout bâtiment ou tout terrain utilisé pour l'élevage d'animaux, les cultures extensives, maraîchères, fruitières, en serre ou expérimentales, les jachères, les institutions et services agricoles nécessitant la culture des végétaux ou la garde ou l'élevage d'animaux, les centres équestres sans service d'hébergement et de restauration, l'entreposage de produits chimiques, organiques ou minéraux, de matériel et de machineries pour des fins agricoles, l'acériculture, la pisciculture pour fins d'élevage ou domestiques, ainsi que les activités et usages agrotouristiques. Cette classe d'usage comprend l'entreposage, le conditionnement, la transformation et la vente de produits agricoles, lorsque ces activités sont effectuées sur la ferme d'un producteur à l'égard de produits agricoles provenant de son exploitation ou accessoirement de celles d'autres producteurs.

Agriculture sans élevage : tout bâtiment ou tout terrain utilisé pour les usages de la classe «Agriculture avec élevage» à l'exclusion de la garde ou l'élevage d'animaux (mais incluant la pisciculture).

Exploitation forestière : tout bâtiment ou tout terrain utilisé pour l'exploitation de la matière ligneuse, y compris la coupe et l'entreposage du bois, la sylviculture, les pépinières forestières, le reboisement et les autres travaux de mise en valeur de la forêt, en plus des forêts expérimentales et d'institution ainsi que toute activité liée à une première transformation de la matière ligneuse tels que le sciage dans une petite scierie* ou avec une scierie transportable et le rabotage en atelier ou en usine.

Pêche commerciale : tout bâtiment ou tout terrain utilisé pour la pêche commerciale et l'aquiculture, y compris un service de vente, l'entreposage ou le traitement primaire des produits de la pêche ou de l'aquiculture (fumage, salage, marinage, séchage), sans inclure la transformation industrielle comme la mise en conserve et la congélation.

Extraction : tout bâtiment ou tout terrain utilisé pour l'exploitation de l'eau à des fins de commercialisation, l'exploitation minière, pétrolière ou gazière, ainsi que l'exploitation des tourbières, carrières et sablières, y compris l'entreposage et le traitement primaire de ces ressources tels que l'embouteillage, l'ensachage, le concassage et le tamisage.

* voir la définition de ces termes dans le document complémentaire (section « Terminologie » et article « Les règles relatives à la définition des groupes d'industries »)

Tableau 23-1

Compatibilité des usages dans les affectations

GROUPE D'USAGE ▪ classe d'usage	Aire d'affectation	Urbaines			Agricole	Agroforestière	Forestière	Récréatives			Conservation	Publique
		Périmètres d'urbanis. principaux	Périmètres d'urbanis. secondaires	Industrielle (pér. d'urb. principaux)				Récréative intensive	Récréative extensive (Petit-Témis)	Récréative insulaire (Ile Verte)		
RÉSIDENTIEL												
▪ Habitation (1 à 2 logements)			⊙ ^{1, 2}		⊙ ^{2, 3, 4}	⊙ ^{4, 5}		○		○		
▪ Toute catégorie d'habitation		○										
COMMERCIAL ET DE SERVICE												
▪ Commerce et service		○	⊙ ^{2, 7}	⊙ ⁸	⊙ ^{2, 4, 9}	⊙ ^{4, 9}				⊙ ⁶		⊙ ¹⁶
INDUSTRIEL												
▪ Industrie légère, modérée et para-industriel		○	⊙ ^{2, 10}	⊙ ⁸	⊙ ^{2, 4}	⊙ ⁴				⊙ ⁶		
▪ Industrie lourde		⊙ ¹⁰	⊙ ^{2, 10}	⊙ ⁸								
INSTITUTIONNEL ET PUBLIC												
▪ Utilité publique, transport et communication		○	○	○	○	○	○	○	⊙ ¹¹	⊙ ⁶	○	○
▪ Institutionnel et public		○								○		
RÉCRÉATIF ET DE CONSERVATION												
▪ Récréation intensive et villégiature		○	⊙ ²		⊙ ^{2, 12}	⊙ ¹³	○	○		○		
▪ Récréation extensive et conservation		○	⊙ ²		⊙ ²	○	○	○	⊙ ¹¹	○	○	⊙ ¹⁴
EXPLOITATION DES RESSOURCES												
▪ Agriculture avec élevage					○	○	○			⊙ ⁶		
▪ Agriculture sans élevage		○	○	○	○	○	○	○		○	○	○
▪ Exploitation forestière		⊙ ¹⁵	⊙ ¹⁵	⊙ ¹⁵	⊙ ¹⁵	⊙ ¹⁵	⊙ ¹⁵	⊙ ¹⁵		⊙ ¹⁵	⊙ ¹⁵	⊙ ¹⁵
▪ Pêche commerciale					○	○	○	○		○	○	
▪ Extraction			⊙ ²	⊙ ⁸	○	○	○			⊙ ⁶		○

○ Compatible

⊙ Compatible avec conditions

Note 1 : Les habitations de 3 logements sont aussi autorisées.

Note 2 : Dans les zones industrielles locales du périmètre d'urbanisation secondaire de Saint-Modeste (route de la Station) et de l'aire d'affectation agricole de L'Isle-Verte (complexe agro-industriel du coteau des Érables), voir le tableau 23-2 « Comptabilité des usages dans les affectations du sol à des fins industrielles... » qui précise spécifiquement les usages autorisés.

Note 3 : Les habitations autorisées sont celles bénéficiant des droits et privilèges conférés par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, soit de façon non limitative, celles érigées :

- en vertu d'un privilège personnel (art. 31);
- sur une propriété d'au moins 100 hectares (art. 31.1);
- pour l'exploitant agricole, son enfant ou son employé (art. 40) ;
- en vertu de droits acquis reconnus (art. 101 à 105).

Note 4 : Dans les îlots urbanisés définis au chapitre sur *Le milieu urbain*, la réglementation locale d'urbanisme peut reconnaître les usages déjà présents.

Note 5 : Les habitations autorisées sont les mêmes qu'à la note 3. À cela s'ajoute une habitation érigée sur une propriété vacante de 20 hectares et plus d'un seul tenant.

Note 6 : Voir au document complémentaire « Les règles relatives aux usages dans l'affectation récréative insulaire (l'île Verte) ».

Note 7 : La réglementation locale d'urbanisme peut reconnaître les usages déjà présents et en permettre d'autres à caractère non structurant et compatibles avec le milieu (desserte du voisinage).

Note 8 : Voir le tableau 23-2 « Compatibilité des usages dans les affectations du sol à des fins industrielles... ».

Note 9 : Seul l'entreposage dans les bâtiments agricoles (voir au document complémentaire les règles concernant l'entreposage dans les articles portant sur « Les commerces et services dans l'aire d'affectation agricole » et « Les commerces et services dans l'aire d'affectation agroforestière »). Dans l'affectation agroforestière s'ajoutent les services horticoles avec vente au détail (centre de jardinage et pépinière pour plantes ornementales ou forestières).

Note 10 : La réglementation locale d'urbanisme peut reconnaître les usages déjà présents. Les nouvelles industries lourdes doivent s'implanter dans les aires industrielles régionales selon les indications du tableau 23-2.

Note 11 : Voir au document complémentaire « Les règles applicables à l'affectation récréative extensive (Le Petit-Témis) ».

Note 12 : Seul l'agrandissement d'équipements à incidence régionale est permis, voir la stratégie d'aménagement sur le contrôle des usages en milieu agricole et agroforestier.

Note 13 : Seuls sont autorisés l'agrandissement d'équipements à incidence régionale (voir au chapitre *Le milieu agricole et agroforestier* la stratégie d'aménagement sur « Le contrôle des usages en milieu agricole et agroforestier ») ainsi que les usages suivants : pourvoirie de chasse et de pêche, parc à gibier avec chasse en enclos, étang de pêche à des fins commerciales et récréatives, centre équestre avec service d'hébergement et de restauration (voir au document complémentaire « Les règles relatives aux usages non agricoles dans les affectations agricole et agroforestière », sous section « Les usages et activités agrotouristiques dans les aires d'affectation agricole et agrotouristique », paragraphe 4^o).

Dans les îlots urbanisés définis au chapitre sur *Le milieu urbain*, la réglementation locale d'urbanisme peut reconnaître les usages déjà présents.

Note 14 : Excluant l'aire d'affectation publique relative au lieu d'enfouissement sanitaire de Rivière-des-Vases.

Note 15 : Voir au document complémentaire « Les règles relatives à la plantation et à l'abattage d'arbres ».

Note 16 : Seuls les commerces et services complémentaires aux activités aéroportuaires sont autorisés, soit à titre indicatif : l'entreposage, les services d'entretien et de réparation d'aéronefs, les écoles de pilotage, les services aux voyageurs, etc.

Tableau 23-2

Compatibilité des usages dans les affectations du sol à des fins industrielles régionales et dans les zones industrielles locales hors périmètre d'urbanisation

Aires et zones industrielles GRUPE D'USAGE ▪ classe d'usage	Aire industrielle régionale						Zone industrielle locale	
	Parc industriel de Rivière-du-Loup	Parc industriel de Cacouna (et zone ind. adjacente)	Parc industriel de Saint-Cyprien (et zone ind. adjacente)	Aire industrielle de Saint-Antonin (rue du Carrefour)	Aire du complexe horticole et technologique à Rivière-du-Loup (avenue Premier)	Aire industrielle Delage/Armand-Thériault à Rivière-du-Loup	Aire industrielle de Saint-Modeste (route de la Station)	Aire du complexe agro-industriel de L'Isle-Verte
COMMERCIAL ET DE SERVICE								
▪ Commerce de détail de grand gabarit				○				
▪ Commerce de vente de véhicules				○		○		
INDUSTRIEL								
▪ Industrie légère, modérée et para-industriel	○	○	○	○	⊙ ¹	○	○	○
▪ Industrie lourde	○	○	○			⊙ ²		
INSTITUTIONNEL ET PUBLIC								
▪ Utilité publique, transport et communication	○	○	○	○	○	○	○	○
EXPLOITATION DES RESSOURCES								
▪ Agriculture sans élevage	○	○	○	○	○	○	○	⊙ ³
▪ Exploitation forestière	⊙ ⁴	⊙ ⁴	⊙ ⁴	⊙ ⁴	⊙ ⁴	⊙ ⁴		
▪ Extraction	○	○	○	○	○	○	○	

○ Compatible ⊙ Compatible avec conditions

¹ Technologies de l'environnement, biotechnologies, fabrication de systèmes de manutention, d'emballage et de tamisage, centres de recherche et de développement reliés à ces usages

² Industrie des pâtes et papier seulement

³ Incluant la vente au détail de produits destinés à l'agriculture

⁴ Voir au document complémentaire « Les règles relatives à la plantation et à l'abattage d'arbre »