



Chapitre 5

Les espaces industriels

5. Les espaces industriels

Les espaces industriels par l'entremise de leurs entreprises manufacturières constituent un des principaux piliers de la base économique de la collectivité loupérienne. Pour assurer leur essor de façon rationnelle, il est primordial de s'assurer que la gestion de l'urbanisation qui s'applique à ces espaces respecte un ensemble de critères économiques, sociaux et environnementaux. En outre, une gestion adéquate des tous les espaces industriels va permettre d'améliorer la notoriété de notre collectivité face au monde des affaires, en plus de contribuer à soutenir l'entrepreneuriat local.

5.1 Le contexte et la problématique

5.1.1 Les parcs et les zones industriels

Les espaces industriels se divisent en deux grandes catégories selon leur mode de propriété. La première catégorie d'espaces rassemble les parcs industriels. Les parcs industriels sont des lieux de propriété publique dont la gestion est confiée à une entité gouvernementale, un commissariat industriel ou directement à une administration municipale. Ils sont créés en vertu de la *Loi sur les immeubles industriels municipaux*. La deuxième catégorie d'espaces regroupe des zones industrielles appartenant soit à une ou des entreprises privées ou encore à un promoteur privé. Ces zones peuvent comprendre des usages qui sont très différents d'un endroit à l'autre selon la réglementation municipale en vigueur.

Toutes les zones industrielles peuvent induire des problèmes d'organisation générale du territoire. Dans le cas des zones industrielles situées à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, les questions soulevées concernent habituellement les relations de voisinage entre des usages incompatibles, la mise en place de liens routiers pour le transport lourd ou des problèmes généraux de sécurité civile et environnementale (les dangers et les nuisances liées aux activités industrielles sont exposées dans le chapitre sur *Les contraintes anthropiques*). À l'extérieur des périmètres d'urbanisation, les difficultés rencontrées s'avèrent semblables. Cependant, ces zones industrielles peuvent aussi être confrontées à d'autres problèmes. Par exemple, le complexe agro-industriel de L'Isle-Verte, situé à l'intersection de la route du Coteau-des-Érables et du chemin du Coteau-de-tuf est situé au coeur de la zone agricole. Cela dit, les enclaves industrielles devraient être visées par une réglementation de zonage plus restrictive qui encourage le déménagement des entreprises dans des lieux plus adaptés à leurs besoins.

Ailleurs sur le territoire, on note la présence de petites entreprises industrielles situées en milieu agricole, agroforestier ou forestier. Si des nouvelles implantations dispersées sur le territoire ne sont plus souhaitables, il faut reconnaître que certaines de ces entreprises industrielles, dont les petites scieries que l'on retrouve sur le territoire de la MRC, correspondent à un mode traditionnel d'occupation du territoire dont il est possible de s'accommoder, surtout lorsqu'elles ne sont pas localisées au sein d'un

environnement agricole dynamique. Quant à la création d'aires industrielles situées hors des périmètres d'urbanisation, principalement à l'extérieur du territoire agricole protégé, il faut envisager que cela puisse s'imposer dans certaines circonstances et en prenant en considération divers éléments comme la capacité et la sécurité du réseau routier, la préservation de la qualité des paysages et autres.

À travers ces aires, on observe une mixité des usages qui s'avère parfois peu appropriée. Environ 25 % des entreprises localisées dans un parc ou une zone industrielle ne sont pas des entreprises à caractère industriel. Celles-ci, souvent des commerces de détail, viennent ainsi empiéter sur des terrains réunissant des conditions particulières qui sont parfois difficiles à trouver à d'autres endroits.

Finalement, dans un autre ordre d'idée, on assiste un peu partout à l'apparition de « microentreprises » prenant la forme d'ateliers à caractère artisanal. La problématique particulière à ce type d'entreprise est abordée à l'intérieur du chapitre portant sur *Le milieu urbain*.

5.1.2 L'offre en espaces industriels

En 1995, la MRC de Rivière-du-Loup réalisait un inventaire exhaustif des zones industrielles inscrites dans la réglementation d'urbanisme de chacune des municipalités de son territoire. Cette collecte d'information portait sur toutes les zones accueillant ou pouvant accueillir des industries manufacturières, des commerces de gros et de type para-industriel, des entreprises de services spécialisés et des usages d'utilité publique. Les espaces répondant à ces critères ont été pris en compte dans cet inventaire peu importe leur dimension ou le nombre d'entreprises déjà implantées.

Selon les données de l'inventaire, 550,3 hectares étaient voués aux activités industrielles une fois soustraits les espaces inutilisables à cause de contraintes naturelles et les espaces occupés par les infrastructures existantes (voir tableau 5-1). La ville de Rivière-du-Loup et la paroisse de Cacouna se démarquent de leurs voisines en rassemblant 79,5 % tous les espaces industriels de la collectivité louterivienne. Par ailleurs, quelque 315 hectares de terrain industriel restaient toujours disponibles pour la vente une fois soustraits les espaces occupés par les entreprises déjà existantes et les espaces destinés à recevoir les infrastructures. Par conséquent, le taux régional d'occupation des espaces industriels se situait à 43,8 %.

Les superficies de terrains disponibles pour des usages industriels sont assez importantes. En prenant en considération que la superficie moyenne des terrains vendus dans les parcs industriels municipaux au Québec était de 8 900 mètres carrés en 1995, l'ensemble des superficies industrielles déjà disponibles en territoire louterivien pourrait accueillir plus de 300 nouvelles entreprises. L'offre en espaces industriels apparaît généralement suffisant pour combler les besoins à moyen terme. À Rivière-du-Loup, des implantations industrielles récentes dans le parc industriel ont toutefois réduit considérablement les espaces disponibles. Un nouveau bilan s'impose.

La répartition des superficies en espace industriel s'avère toutefois inégale, en étant concentrée autour de certains centres urbains alors que plusieurs municipalités en restent dépourvues. Des six municipalités qui sont dans cette situation, on notera que les municipalités de Saint-Modeste et de Saint-François-Xavier-de-Viger possèdent des entreprises à caractère industriel localisées dans des aires agricoles ou agroforestières et que Saint-Paul-de-la-Croix a récemment créé une zone industrielle lors d'un agrandissement de son périmètre d'urbanisation. L'absence d'espace industriel à Notre-Dame-du-Portage et à Notre-Dame-des-Sept-Douleurs est cohérente avec leur vocation dominante reliée au tourisme et à la villégiature. Au village de Cacouna, cela s'explique par une vocation centrée sur le résidentiel et l'agriculture intensive et par la présence du parc industriel de la municipalité de la paroisse de Cacouna.

Tableau 5-1

**Superficie aménageable et superficie disponible
dans les parcs et les zones industriels de la MRC
de Rivière-du-Loup, 1995**

Municipalité	Superficie nette aménageable (mètre carré) ⁽²⁾	Superficie nette disponible (mètre carré) ⁽³⁾	Taux d'occupation	Nombre d'entreprises	Nombre de zones
L'Isle-Verte	134 593	0	100,0	7	5
Notre-Dame-des-Sept-Douleurs	0	0	0,0	0	0
Notre-Dame-du-Portage	0	0	0,0	0	0
Rivière-du-Loup : 1- zones dispersées	553 443	98 100	82,5	18	14
2- parc industriel	1 213 020	882 218	27,3	24	5
3- route 185 et autres	1 413 510	735 441	47,9	42	12
Saint-Antonin	551 250	227 537	55,1	19	10
Saint-Arsène	55 589	8 590	84,4	2	2
Saint-Cyprien	124 579	52 724	49,5	5	2
Saint-Épiphane	19 125	17 213	10,0	0	2
Saint-François-Xavier-de-Viger	0	0	0,0	0	0
Saint-Georges-de-Cacouna (par.)	1 255 115	1 035 000	18,2	5	7
Saint-Georges-de-Cacouna (vil.)	0	0	0,0	0	0
Saint-Hubert-de-Rivière-du-Loup	152 275	79 584	51,0	5	4
Saint-Modeste	0	0	0,0	0	0
Saint-Paul-de-la-Croix	0	0	0	1	0
MRC de Rivière-du-Loup	5 502 811	3 147 507	43,8	130	54

Source : MRC de Rivière-du-Loup (1995)

(1) : Il est prévu de mettre à jour ces données pour le 2^e projet de schéma révisé.

(2) Superficie brute de terrain moins les espaces inutilisables à cause de contraintes naturelles et les espaces occupés par les infrastructures existantes.

(3) Superficie nette aménageable pour la vente moins les superficies occupées par les entreprises existantes et une superficie égale à 10 % de la superficie aménageable pour la construction des infrastructures.

5.1.3 La demande en espaces industriels

La demande en espaces industriels et para-industriels de la part des entrepreneurs locaux et régionaux a connu une explosion soudaine ces dernières années avec la mise en vente de nombreux terrains le long de la route 185 à Saint-Antonin (rue du Carrefour). À cet endroit, les entrepreneurs cherchaient à profiter de terrains industriels possédant une très grande visibilité. Cette manifestation pressante pour des terrains industriels et para-industriels apparaît purement occasionnelle, car le nombre d'entreprises industrielles à travers l'ensemble du territoire de la MRC de Rivière-du-Loup est relativement stable depuis plusieurs années.

Outre les entrepreneurs, une demande en espaces industriels devient de plus en plus pressante de la part de nombreuses municipalités qui souhaitent obtenir une première zone industrielle ou encore procéder à l'agrandissement de leur propre zone industrielle. À l'appui de leur demande, les conseils municipaux évoquent le maintien et la création locale d'emplois, de même qu'un soutien plus actif à l'entrepreneuriat local. L'obtention de ces nouveaux espaces industriels est de nature à apporter de nouveaux revenus fonciers, régler des problèmes de voisinage, relancer l'économie locale, ainsi que permettre aux municipalités de soutenir des retombées plus tangibles de leurs investissements dans les organismes de développement économique.

Le tableau 5-2 dresse un portrait des nombreuses résolutions visant la création ou l'agrandissement d'espaces industriels de la part de plusieurs municipalités qui ont été soumises à la MRC entre 1993 et 1999.

Tableau 5-2

Demandes de modification du schéma d'aménagement pour des espaces industriels, 1993-1999

Municipalité (secteur)	Année	Type de demande		Superficie demandée (ha)	Décision de la MRC
		Création	Agrandissement		
L'Isle-Verte (chemin du Coteau-de-Tuf et route du Coteau-des-Érables)	1994	✓		32,9	Accordé en partie au PSAR
L'Isle-Verte (voisin du site Agriloup)	1995	✓		6,9	Refus au PSAR
Saint-Antonin (route 185)	1994	✓		4,6	Modification du 1 ^{er} schéma
Saint-Antonin (Route de la Station)	1994	✓		11,2	Modification du 1 ^{er} schéma
Saint-Antonin (route 185)	1997		✓	22,5	Modification du 1 ^{er} schéma
Saint-Paul-de-la-Croix	1994	✓		4,4	Modification du 1 ^{er} schéma
Saint-Arsène	1994		✓	17,2	Accordé au PSAR
Saint-Modeste	1994 et 1999	✓		19,2	Modification du 1 ^{er} schéma
Saint-Épiphane	1995		✓	2,6	Refus au PSAR
Saint-Cyprien	1997		✓	10,9	Modification du 1 ^{er} schéma
Total		5	4	132,4	

Source : MRC de Rivière-du-Loup

La MRC de Rivière-du-Loup ne considère pas ces demandes comme sans intérêt. Au contraire, elle voit poindre des opportunités de développement très intéressantes pour

plusieurs municipalités et une organisation du territoire plus cohérente. Pour analyser la pertinence de ces nombreuses demandes, les stratégies d'aménagement du présent chapitre énoncent les préoccupations et les critères d'appréciation de la MRC quant à la planification des aires industrielles locales par les municipalités.

5.1.4 Les parcs industriels municipaux

Les principales caractéristiques des 3 parcs industriels du territoire de la MRC sont présentées dans le tableau 5-3.

Situé au sud-est de la ville de Rivière-du-Loup, le parc industriel luperivois est géré par l'administration municipale. En septembre 1999, le parc industriel disposait des installations de 10 entreprises manufacturières et de 23 entreprises reliées principalement à des activités commerciales.

Tableau 5-3

Caractéristiques des principales aires industrielles

Principales aires industrielles	Avantages	Inconvénients
Le parc industriel de Rivière-du-Loup	Présence d'infrastructures d'aqueduc, d'égout et d'une desserte ferroviaire; la route 185 est située à 5 km; présence d'un motel industriel de 1 115 mètres carrés dans la rue L.-P. Lebrun.	Le transport lourd doit passer à travers un secteur résidentiel (voie d'accès vers l'ouest prévue à brève échéance).
Le parc industriel de Cacouna	Proximité d'un port de mer en eau profonde; une voie d'accès directe à l'autoroute 20; possibilité de créer une amenée d'eau; 1 des 12 « grands complexes industriels » du Québec pour l'accueil d'entreprises requérant 40 ha et plus.	Absence de desserte ferroviaire pour assurer le transport de conteneurs.
Le parc industriel de Saint-Cyprien	Présence d'un réseau d'aqueduc et d'égout; une zone industrielle de 1 hectare contiguë au parc; la société « ICIE » gère un motel industriel de 700 mètres carrés.	Un certain éloignement des axes routiers majeurs.
L'aire industrielle de Saint-Antonin	Un accès direct au réseau routier supérieur; les terrains offerts possèdent une bonne visibilité; on retrouve un poste à haute tension à moins de 1 kilomètre.	Présence d'une emprise de ligne de transport d'énergie; difficulté de traverser la route 185 aux heures de pointe; terrains desservis uniquement par le réseau d'aqueduc.
Le complexe horticole et technologique de Premier Tech	Proximité de la matière première. Présence d'un carrefour de la nouvelle économie (C.N.E.).	Faible capacité portante des sols.
L'aire industrielle de la rue Delage et du boul. Armand-Thériault	Présence d'une grande entreprise de pâte et papier; proximité du réseau routier supérieur et d'une desserte ferroviaire.	Secteurs résidentiels à proximité.

Source : MRC de Rivière-du-Loup (2000)

Localisé au sud du port de Gros-Cacouna, le parc industriel de Cacouna se développe par des acquisitions progressives de terrains en fonction de la demande. Fin 1999, le parc industriel de Cacouna comptait 9 entreprises qui occupent une superficie totale de 12 hectares. Des zones industrielles de près de 200 hectares peuvent être intégrées au parc industriel municipal. Les entreprises existantes appartiennent principalement aux

commerces reliés à l'automobile, à la construction, aux produits métalliques et aux services reliés à l'environnement.

Inauguré en 1985, le parc industriel de Saint-Cyprien fut la première infrastructure publique destinée à recevoir des entreprises industrielles en milieu rural au Québec. Ce parc est localisé au sud-ouest du village. Une nouvelle voie d'accès permet maintenant d'entrer ou de sortir du parc industriel sans passer par le cœur du village. Depuis 1999, le parc industriel cyprienais couvre une superficie de 15,1 hectares, dont 11,4 hectares demeurent disponibles à la vente.

5.1.5 Les autres espaces industriels

Située en bordure de la route 185, entre la rue Principale et le chemin du 1^{er} Rang, l'aire industrielle de Saint-Antonin couvre une superficie brute de 35 hectares. De cette superficie, il est nécessaire de soustraire des espaces non utilisables tel que l'emprise de la ligne de transport d'énergie d'Hydro-Québec qui couvre 5 hectares.

Le long de la rue Témiscouata, au sud du boulevard de la Plaine, la société « Premier Tech » possède cinq divisions à Rivière-du-Loup dont les bureaux et les installations de recherche et de production. En 1999, environ 600 personnes travaillaient à cet endroit. Les principales activités de production de cette société sont : la tourbe, les milieux de culture à base de tourbe, les technologies de l'environnement, les applications biotechnologiques pour l'horticulture et l'agriculture, les systèmes de manutention et d'emballage ainsi que de tamisage et de sélection granulométrique. Un carrefour de la nouvelle économie (C.N.E.) est également présent à proximité des installations Premier Tech.

Toujours à Rivière-du-Loup, l'aire industrielle de la rue Delage et du boulevard Armand-Thériault comprend une grande entreprise manufacturière qui œuvre dans le domaine des pâtes et papiers soit l'entreprise F.F. Soucy. Autour de celle-ci sont localisées quelques petites entreprises commerciales et de services de nature para-industrielle. Cette aire industrielle couvre une superficie de 104 hectares.

Enfin, à différents endroits sur le territoire de la MRC de Rivière-du-Loup, on retrouve une grande diversité de zones industrielles tant par leur superficie que par leurs usages. Parmi les zones les plus connues, il y a celles qui renferment une seule entreprise comme Prelco à Rivière-du-Loup. Des entreprises industrielles se retrouvent aussi parfois isolées sur des routes rurales, comme la Scierie Jean-Claude Beaulieu à Saint-Modeste ou l'entreprise Pâte Mohawk à Saint-Antonin.

5.1.6 La structure industrielle

Globalement, la structure industrielle luperivienne est liée aux secteurs traditionnels de l'économie tels ceux du « bois et meubles », et des « aliments, boissons et tabac ». Les

41 entreprises de ces secteurs sont les plus grands fournisseurs d'emplois. Les secteurs industriels modernes regroupent un total de 43 entreprises. Ces dernières demeurent toutefois en majorité de petite taille. Les secteurs de la transformation des ressources rassemblent 15 entreprises localisées principalement en milieu rural (voir tableau 5-4). Bien que la ville de Rivière-du-Loup possède un « carrefour de la nouvelle économie » (CNE) à proximité des installations de Premier Tech, on ne retrouve cependant aucune entreprise oeuvrant dans les secteurs d'avant-garde et de la haute technologie.

Tableau 5-4

**Nombre d'entreprises par secteurs d'activité industrielle
sur le territoire de la MRC de Rivière-du-Loup, 1999**

Municipalité	Secteurs d'activité industrielle									
	Aliments, boissons et tabac	Produits en caoutchouc et matière plastique	Cuir, textile et habillement	Bois et meubles	Papier et imprimerie	Métaux et produits métalliques	Machinerie et maté- riel de transport	Produits minéraux non métalliques	Industries chimiques	Autres industries manufacturières
L'Isle-Verte	2		1	2			1		3	
Rivière-du-Loup	5		5	7	7	2	8	4	4	4
Saint-Antonin				4	1	1	3			1
Saint-Arsène	1								2	
Saint-Cyprien	1			3		1				1
Saint-Épiphane	1			1		1				
Saint-François-Xavier-de-Viger				1		1				
Saint-Georges-de-Cacouna (par.)	2	1		1		3		1	2	
Saint-Georges-de-Cacouna (vil.)			1							
Saint-Hubert-de-Rivière-du-Loup				1		2	1			1
Saint-Modeste				1					2	
Saint-Paul-de-la-Croix							1			
MRC de Rivière-du-Loup	13	1	7	21	8	11	14	5	13	7

Secteurs traditionnels
 Secteurs modernes
 Secteurs de la transformation des ressources

Source : CLD de la région de Rivière-du-Loup, tableau adapté de la Revue « Municipalité » par la MRC de Rivière-du-Loup

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

5.2.1 Les orientations gouvernementales

Le ministère de l'Industrie, du Commerce et de la Technologie demande aux MRC de procéder à des affectations du territoire plus restrictives en ce qui concerne les activités permises à l'intérieur des parcs industriels municipaux. À l'avenir, les espaces acquis à des fins industrielles par une municipalité devront être voués uniquement à l'implantation d'activités industrielles, para-industrielles ou de recherche.

Par ailleurs, pour déterminer de façon optimale la localisation de toute nouvelle zone industrielle, le gouvernement du Québec demande aux MRC de se munir d'une série de critères de localisation permettant d'évaluer différents sites potentiels. Parmi les critères les plus importants, il y a ceux relatifs à l'accessibilité, ceux qui dépendent des contraintes physiques du site, ainsi que ceux qui sont propres à l'environnement urbain dans le voisinage du site.

En dernier lieu, le gouvernement souhaite que les MRC voient à l'élaboration de normes minimales pouvant s'appliquer à l'aménagement de parcs ou de zones industrielles. Ces normes à inclure dans différents règlements peuvent toucher l'entreposage extérieur, l'implantation des bâtiments, l'aménagement des cours ou encore, le contrôle des activités et des nuisances.

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

Dans le schéma d'aménagement de 1^{ère} génération, cinq grands types d'espaces étaient désignés pour accueillir des activités de nature industrielles. Il s'agit de « l'aire industrialo-portuaire régionale » de Cacouna qui était vouée à l'accueil d'industries majeures reliées aux activités portuaires. Puis, on retrouvait « l'aire industrielle régionale » qui correspondait aux limites du parc industriel de Rivière-du-Loup. Cette aire se voulait un lieu propice à l'implantation d'entreprises locales, régionales et suprarégionales. Le schéma d'aménagement reconnaissait aussi la possibilité d'établir des zones industrielles locales à l'intérieur des aires des périmètres d'urbanisation et des aires urbaines sans infrastructure. Les aires agricoles et les aires forestières pouvaient aussi recevoir de façon spécifique des entreprises de transformation des ressources agricoles et des ressources forestières.

Après l'entrée en vigueur du schéma de 1^{ère} génération, de nouvelles aires industrielles locales ont été créées à Saint-Antonin (1994) et à Saint-Modeste (2002) respectivement par l'agrandissement du périmètre d'urbanisation et la création d'une nouvelle aire urbaine sans infrastructure. Afin d'encadrer adéquatement leur développement, la MRC a adopté diverses mesures de contrôle concernant principalement les usages, les accès et la protection de l'environnement visuel.

5.3 Les orientations et les objectifs d'aménagement

5.3.1 L'orientation

En regard du contexte et des problématiques exposés précédemment, le conseil de la MRC, relativement aux espaces industriels, adopte l'orientation suivante :

→ consolider les aires industrielles déjà aménagées, tout en assurant une répartition équitable de l'activité industrielle parmi les petites collectivités.

5.3.2 Les objectifs d'aménagement

Le conseil de la MRC énonce cette orientation parce qu'il désire :

- ✓ rentabiliser les investissements publics déjà réalisés dans les parcs industriels en resserrant les usages permis dans ces lieux;
- ✓ accroître la cohérence de l'organisation du territoire par une meilleure complémentarité entre chacune des aires industrielles;
- ✓ soutenir les forces entrepreneuriales de toutes les collectivités désirant accentuer les activités industrielles;
- ✓ améliorer l'environnement visuel des différentes aires industrielles.

5.4 L'affectation industrielle

Les critères d'identification et de délimitation

Les zones et parcs industriels sont des lieux dédiés aux industries manufacturières, aux activités para-industrielles et aux activités de recherche et de développement. Ce sont des espaces qui concentrent une grande partie de la main-d'œuvre et qui accueillent des activités motrices de développement économique du fait notamment des effets multiplicateurs induits principalement par les entreprises manufacturières.

Les espaces industriels qui sont inclus dans une aire d'affectation industrielle au schéma d'aménagement présentent plusieurs des caractéristiques suivantes :

- ils possèdent une voie d'accès direct au réseau routier supérieur;
- ils sont relativement éloignés ou isolés des zones d'habitation;
- ils disposent d'une bonne capacité d'accueil (nombreux terrains vacants);
- ils requièrent une planification régionale de leur développement considérant leur statut (parcs industriels municipaux), leur concentration géographique, leur impact potentiel sur les paysages (corridor esthétique) et leur dimension.

Les six aires industrielles retenues se retrouvent principalement à Rivière-du-Loup et dans sa périphérie immédiate. Ce sont les trois parcs industriels municipaux de Cacouna, de Rivière-du-Loup et de Saint-Cyprien, ainsi que les zones industrielles privées de « Premier Tech », de la rue « Delage et du boulevard Armand-Thériault » à Rivière-du-Loup et de la rue du « Carrefour » à Saint-Antonin.

Il est important de noter que ces six aires industrielles, délimitées sur les plans 5-2 à 5-7 sont inclus dans les périmètres d'urbanisation principaux. En effet, en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (art. 6, 3^o par.), le schéma d'aménagement peut « déterminer, pour un périmètre d'urbanisation (...), les affectations du sol qui présentent un intérêt pour la municipalité régionale de comté ». Les objectifs et politiques d'aménagement du chapitre sur le milieu urbain sont donc susceptibles de s'appliquer, compte tenu des adaptations nécessaires à ces aires d'affectation du sol à des fins industrielles.

La comptabilité des usages

Le tableau 5-5 donne un aperçu de la compatibilité des usages dans les aires d'affectation industrielle.

La densité approximative d'occupation du territoire

Il n'y a pas de coefficient de densité qui s'applique aux affectations industrielles. Cependant, en lieu et place, les municipalités pourront déterminer des « coefficients d'occupation au sol » pour chacune de leurs zones industrielles.

Tableau 5-5

**Aperçu de la compatibilité des usages
dans l'affectation industrielle**

GROUPE D'USAGE ▪ classe d'usage	Aire d'affectation industrielle
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 : Les tableaux 23-1 et 23-2 donnent les précisions relatives aux usages compatibles avec conditions

5.5 Les stratégies d'aménagement

Pour mettre en œuvre ses orientations et ses objectifs d'aménagement relativement aux espaces industriels, le conseil de la MRC adopte les stratégies d'aménagement suivantes. À noter que la nomenclature des espaces industriels du territoire de la MRC résultant de ces différentes stratégies d'aménagement est illustrée au plan 5-1.

5.5.1 Le contrôle des usages industriels dans les parcs industriels

En accord avec les orientations gouvernementales, le conseil de la MRC entend exercer un contrôle plus adéquat des usages à autoriser à l'intérieur des parcs industriels municipaux. Ainsi, les trois parcs industriels du territoire, qui font partie de l'aire d'affectation industrielle délimitée au schéma, doivent accueillir uniquement des usages de nature industrielle (lourde ou légère) et para-industrielle. Les commerces de détail ne peuvent s'y implanter. Le chapitre sur la compatibilité détaillée des usages par aire d'affectation donne plus de précision sur les usages qui y sont autorisés.

Quant aux trois zones industrielles privées faisant partie de l'aire d'affectation industrielle délimitée au schéma, elles peuvent se distinguer des règles applicables aux parcs industriels municipaux (voir plans 5-2 à 5-7). Les usages qui doivent être autorisés dans ces zones sont une sélection d'usages qui concorde avec leur positionnement régional défini ci-après.

5.5.2 Le positionnement des aires industrielles régionales

Conformément à l'objectif « d'accroître la cohérence de l'organisation générale du territoire par une meilleure complémentarité entre chacune des aires industrielles », la MRC de Rivière-du-Loup propose de donner à chacune des six aires d'affectation industrielles un positionnement distinctif. Cet exercice vise à donner une certaine différenciation à ces grands espaces industriels. Pour déterminer le positionnement de chacune des aires, nous avons tenu compte de leur localisation, de leur environnement immédiat, de leur superficie, de leur noyau d'entreprises actuelles, de leurs qualités particulières ou avantages comparatifs, ainsi que de leur statut juridique (parc industriel municipal ou zone industrielle privée).

En ce qui concerne les parcs industriels, ce positionnement ne se veut pas coercitif. Il permet de mettre en évidence la vocation la plus évidente de chacun de ces territoires industriels. Il peut servir de guide aux agents de développement économique pour orienter le choix de localisation d'une nouvelle entreprise. Quant aux trois zones industrielles privées à caractère régional, elles se situent dans le rayon de desserte des parcs industriels de Cacouna et de Rivière-du-Loup. Pour cette raison, le conseil de la MRC détermine leur positionnement spécifique qui doit se refléter dans les réglementations d'urbanisme locales. Le résultat de cet exercice est présenté au tableau 5-6.

Tableau 5-6

Positionnement des aires industrielles à caractère régional

Aire industrielle	Positionnement ⁽¹⁾	Motifs
Parc industriel de Rivière-du-Loup	Aire à vocation multifonctionnelle pour petites et grandes entreprises	Diversité des entreprises existantes; localisation au centre de l'agglomération loupéroise; vastes terrains desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout et le chemin de fer.
Parc industriel de Cacouna (et zone adjacente)	Aire multifonctionnelle et aire pour l'accueil de grands complexes industriels	Terrains de plus de 40 hectares; accès à un port de mer.
Parc industriel de Saint-Cyprien (et zone adjacente)	Aire multifonctionnelle axée sur la transformation des ressources primaires	Proximité des ressources forestières, agricoles et minérales.
Aire industrielle de Saint-Antonin	Aire dédiée à l'industrie légère et à certains commerces de détail	Grande visibilité en raison de la présence de la route 185.
Complexe horticole et technologique de Premier Tech à Rivière-du-Loup	Aire spécialisée pour les entreprises d'exploitation de la tourbe et aux technologies connexes	Complexe d'entreprises gravitant autour de l'exploitation de la tourbe
Aire industrielle Delage / Armand-Thériault à Rivière-du-Loup	Aire dédiée à l'industrie légère, à celle des pâtes et papiers et à certains commerces de détail	Accès au transport par chemin de fer; possibilités d'approvisionnement en eau par la rivière du Loup; plusieurs terrains encore disponibles.

(1) Voir tableaux 23-1 et 23-2 pour plus de détail sur les usages compatibles

Enfin, afin de préserver l'équilibre de l'offre en terrains industriels et la stratégie régionale d'aménagement en matière industrielle, le conseil de la MRC souhaite donner son avis à propos de la création de tout nouveau parc industriel qui serait constitué en vertu de la *Loi sur les immeubles industriels municipaux*.

5.5.3 La planification des zones industrielles locales

La reconnaissance au schéma d'aménagement de six espaces industriels à caractère régional ne signifie pas que ces territoires ont l'exclusivité en matière d'accueil d'entreprises à caractère industriel. Au contraire, les municipalités peuvent reconnaître ou planifier, à l'intérieur de leur périmètre d'urbanisation principal, des zones industrielles. À cet effet, le conseil de la MRC entend examiner l'identification des zones industrielles locales (entreprises existantes, aires d'expansion ou nouvelles aires) dans la réglementation d'urbanisme. Ces zones industrielles doivent respecter les éléments suivants :

- permettre la délimitation d'au moins une zone industrielle par municipalité disposant d'espaces propices à l'accueil de nouvelles entreprises à caractère industriel ou d'entreprises existantes dérogatoires ou devant être relocalisées;
- éviter la multiplication des zones industrielles dans une même municipalité de manière à préserver la qualité de vie (qualité générale du milieu) et à préserver les autres vocations du territoire (naturelles, agricoles et forestières);

- être desservies par des infrastructures de transport compatibles avec une vocation industrielle (capacité portante, gabarit, géométrie du réseau et sécurité des usagers du réseau routier dans le voisinage);
- mettre à profit des espaces en bordure du réseau routier supérieur ou des infrastructures ferroviaires;
- délimiter des aires d'expansion ou de nouvelles aires industrielles aux superficies compatibles, c'est-à-dire réalistes compte tenu de l'horizon de planification, avec les taux d'occupation actuels des aires industrielles locales;
- localiser les zones industrielles en fonction de la préservation de la qualité du paysage et prévoir des mesures de mitigation au besoin;
- viser la complémentarité dans les vocations des zones industrielles et la variété dans le type de terrains offerts.

Par ailleurs, deux territoires industriels à caractère local voient leur délimitation et leur vocation générale définies au schéma d'aménagement parce qu'ils se situent à l'extérieur des périmètres d'urbanisation principaux. Il s'agit du complexe agro-industriel de L'Isle-Verte qui est considéré comme un îlot urbanisé en zone agricole (voir le chapitre sur *Le milieu agricole et agroforestier* et celui sur *Le milieu urbain*). D'autre part, une partie du périmètre d'urbanisation secondaire, situé à l'angle de la rue Principale et de la route de la Station à Saint-Modeste, est spécifiquement vouée à des fins industrielles. Le tableau 5-7 précise le cadre régional d'aménagement applicable spécifiquement à ces zones industrielles locales hors périmètres d'urbanisation (voir plans 5-8 et 5-9).

Tableau 5-7

Positionnement des zones industrielles locales hors périmètres d'urbanisation

Aire industrielle	Positionnement	Usages autorisés ⁽¹⁾	Motifs
Complexe agro-industriel de L'Isle-Verte	Aire dédiée à la transformation et à la distribution de produits agricoles.	Commerce de détail de produits agricoles. Industrie légère et para-industriel relié à l'agro-alimentaire.	Présence d'entreprises de services agricoles et d'une desserte ferroviaire.
Aire industrielle de Saint-Modeste	Aire dédiée à l'industrie légère.	Industrie légère et para-industriel. Utilité publique, transport et communication. Extraction.	Réaffectation d'un paysage dégradé par des sablières. Absence de terrains propices dans le périmètre d'urbanisation principal. Entreprises dérogatoires en territoire agricole.

(1) Voir tableaux 23-1 et 23-2 pour plus de détail sur les usages compatibles

Par ailleurs, en vertu de la vocation particulière des municipalités de Notre-Dame-du-Portage et de Notre-Dame-des-Sept-Douleurs, le présent schéma d'aménagement

prescrit dans ces municipalités une interdiction d'implantation de nouveaux usages à caractère industriel. Cette même interdiction prévaut pour la municipalité du village de Cacouna, en raison de sa vocation, de l'absence d'espace urbain approprié et de la présence du parc industriel de la municipalité voisine de la paroisse de Cacouna (voir le document complémentaire).

5.5.4 L'aménagement des terrains industriels

De manière à donner un peu de lustre aux zones industrielles, il convient de mettre en place un cadre régional relatif à l'aménagement des terrains industriels. Ainsi, le document complémentaire comprend des dispositions visant l'établissement ou le maintien d'un écran-tampon entre les terrains utilisés à des fins industrielles et toute zone autorisant des usages résidentiels, institutionnels et récréatifs.

Par ailleurs, dans le cas des aires industrielles du Carrefour à Saint-Antonin et Delage-Armand-Thériault à Rivière-du-Loup, qui sont adjacentes à une voie routière faisant partie du corridor d'intérêt esthétique (route 185) et de l'aire industrielle de Saint-Modeste qui longe une route intermunicipale, le document complémentaire comprend des dispositions concernant l'affichage, l'entreposage extérieur, les aires de démonstration et l'aménagement paysager des terrains utilisés à des fins industrielles. Enfin, le document complémentaire prévoit également des dispositions visant le maintien de la qualité du paysage dans le voisinage de la zone industrielle de la route de la Station à Saint-Modeste étant donné que celle-ci longe une route intermunicipale et le parc linéaire du Petit-Témis.