



**PLAN  
D'URBANISME  
RÉVISÉ  
RÈGLEMENT NUMÉRO 1252**

**Le 28 août 2000**

## TABLE DES MATIÈRES

---

	Page
PRÉAMBULE.....	I
1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	1
1.1 Abrogation des règlements antérieurs .....	1
1.2 Carte d'affectation du sol.....	1
1.3 Cartes complémentaires .....	1
2. ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT .....	2
2.1 Orientations de la MRC.....	2
2.2 Orientations de la Ville de Rivière-du-Loup .....	3
THÈME : FONCTION RÉSIDENTIELLE .....	5
THÈME : FONCTION COMMERCIALE ET DE SERVICES .....	8
THÈME : FONCTION INDUSTRIELLE ET TRANSPORT .....	12
THÈME : FONCTION PUBLIQUE (INSTITUTIONNELLE ET COMMUNAUTAIRE).....	15
THÈME : RESSOURCES NATURELLES .....	16
THÈME : QUALITÉ DE VIE ET ATTRAIT DE LA VILLE .....	18
3. AFFECTATIONS DU SOL ET RÉPARTITION DES DENSITÉS.....	25
3.1 Périmètre d'urbanisation.....	25
3.1.1 Affectation résidentielle (R).....	26
3.1.2 Affectation commerciale (C).....	27
3.1.3 Affectation mixte (M).....	29
3.1.4 Affectation publique (P).....	29
3.1.5 Affectation industrielle (I) .....	30
3.1.6 Expansion urbaine (E) .....	30
3.2 Affectation hors périmètre .....	31
3.2.1 Affectation agricole (A).....	31
3.2.2 Affectation rurale (H).....	31
3.2.3 Affectation récréative (V).....	31

3.2.4	Affectation faunique (F).....	32
3.2.5	Affectation forestière (FO).....	32
3.3	Usages autorisés.....	33
4.	AUTRES INSTRUMENTS DE PLANIFICATION.....	35
4.1	Zones à protéger.....	35
4.2	Zones de contraintes.....	35
4.3	Réseau de transport.....	36
4.4	Aires de plan d'aménagement d'ensemble.....	36
4.5	Dispositions réglementaires s'appliquant à l'ensemble du territoire.....	36
5.	PROGRAMME TRIENNAL D'IMMOBILISATION.....	37
5.1	Intégration du plan existant.....	37

## PRÉAMBULE

---

Le présent plan d'urbanisme de la Ville de Rivière-du-Loup répond, dans un premier temps, à l'obligation d'effectuer une révision quinquennale des documents d'urbanisme. Comme les derniers documents de planification sont entrés en vigueur en mars 1991, le délai de cinq ans prescrit par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme est largement expiré. Au surplus, la Ville de Rivière-du-Loup a connu, au cours des dernières années, une période de croissance continue et des développements importants ont été constatés dans tous les domaines d'activité tant économique (commerce, industrie et tourisme) que sociale (habitation, culture et loisir).

Cette effervescence a suscité de nombreuses transformations provoquant un effet structurant heureux ou malheureux, selon le cas, au sein du contexte urbain loupérois. Nous sommes donc dans l'obligation de constater que les outils de planification et de gestion du territoire n'encadrent plus adéquatement les besoins que génèrent la présente conjoncture d'où la nécessité d'effectuer la révision des orientations et des objectifs d'aménagement.

À la suite de l'entrée en vigueur, le 30 décembre 1998, du regroupement des territoires de la Ville de Rivière-du-Loup et de la municipalité de Saint-Patrice-de-la-Rivière-du-Loup, le processus de révision amène une excellente occasion d'intégrer les différents outils d'urbanisme qui s'appliquent sur l'ensemble de ce grand territoire et ainsi assurer une meilleure coordination entre les différentes affectations du sol et un encadrement plus adéquat du développement.

Cet examen des outils d'urbanisme de la Ville de Rivière-du-Loup s'inscrit aussi dans le processus de révision du schéma d'aménagement de la MRC de Rivière-du-Loup actuellement en cours. En conséquence, les orientations et objectifs du plan d'urbanisme doivent tenir compte, d'une part, des tendances qui émergent des dossiers régionaux traités à l'intérieur du schéma et, d'autre part, de la vision municipale du développement et de l'utilisation du potentiel de chaque secteur de la ville. Puisque le plan révisé entrera en vigueur avant le schéma révisé, certaines modifications de la délimitation des aires d'affectation ou du périmètre d'urbanisation ne pourront être introduites dans le présent plan d'urbanisme et il est important que celui-ci demeure conforme au schéma d'aménagement en vigueur même si certains éléments sont appelés à être modifiés.

Ce travail de révision du plan est l'aboutissement d'un grand processus de consultation qui a débuté au printemps 1998 où les commerçants, les gens d'affaires, les résidents de chaque quartier, les gestionnaires des institutions locales et nombre d'autres intervenants ont eu la chance d'exprimer leurs points de vue et de déposer leurs demandes et attentes. À la suite de cette opération, une analyse a été effectuée des informations recueillies et fait l'objet d'une attention particulière par les membres du comité consultatif d'urbanisme et du conseil municipal. Une seconde période de consultation nous permettra de présenter à la population les décisions prises par le conseil quant aux orientations, les ordres de priorité et les vocations propres à chaque secteur de la ville.

En conformité avec la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et le schéma d'aménagement de la MRC de Rivière-du-Loup, le plan d'urbanisme révisé de la Ville de Rivière-du-Loup inclut les orientations et objectifs d'aménagement du territoire de la municipalité, les grandes affectations du sol et les densités de son occupation.

## **1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

---

### **1.1 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS**

Le présent règlement remplace le règlement numéro 996, du 25 mars 1991, et ses amendements, de l'ancienne Ville de Rivière-du-Loup ainsi que le règlement numéro 251, du 3 juillet 1989, et ses amendements, de l'ancienne Paroisse de Saint-Patrice-de-la-Rivière-du-Loup, tous deux relatifs au Plan d'urbanisme.

### **1.2 CARTE D'AFFECTATION DU SOL**

La carte d'affectation des sols et des densités de son occupation fait partie intégrante du plan d'urbanisme et est présentée en annexe du présent document.

### **1.3 CARTES COMPLÉMENTAIRES**

Les cartes illustrant les zones de contraintes (ex. : zones inondables, dépôt de neiges usées) et les éléments à protéger (ex. : sites naturels, sites patrimoniaux) ainsi que la hiérarchie du réseau de transport font parties intégrantes du plan d'urbanisme et sont présentés en annexe du présent document.

## **2. ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT**

---

Puisque la première étape de planification contribue à déterminer les orientations et les objectifs d'aménagement, leur mise à jour constitue une étape charnière dans le processus de révision. Les orientations et les objectifs d'aménagement jouent un rôle primordial puisqu'ils vont guider les interventions de la municipalité au cours des prochaines années. Par conséquent, le bilan du travail de planification réalisé depuis les dernières années permet de :

- Mettre en perspective les bons et les mauvais coups en terme d'opportunité d'aménagement et déterminer les correctifs à apporter ;
- Remettre en question les priorités de l'époque et réorienter l'ordre d'importance des interventions municipales selon les contraintes présentes ;
- Actualiser les préoccupations d'aménagement et de développement en fonction des besoins contemporains et anticipés.

Les orientations et objectifs d'aménagement énoncés dans le présent document convergent essentiellement vers un ultime but que la municipalité entend poursuivre soit :

**D'assurer la croissance démographique et économique de la Ville de Rivière-du-Loup  
dans une optique de maintien et d'amélioration de la qualité de vie des Louperivois  
et d'utilisation rationnelle des ressources**

On entend par cette grande orientation globale, une volonté municipale de maintenir la population locale en place et évidemment d'encourager la venue de nouveaux ménages, de favoriser ou, faute de moyen d'intervention, de faciliter le développement des activités commerciales, industrielles et touristiques dans une optique de longue durée (utilisation harmonieuse des ressources) puis, parallèlement à cela, d'assurer l'équilibre entre les services aux citoyens et la croissance de la municipalité.

Le regroupement des municipalités Ville et Paroisse permet également d'envisager l'organisation et la planification de la localisation optimale des utilisations du sol sur le territoire dans une perspective plus large et dans une dynamique de complémentarité plutôt que de concurrence (ex. : le meilleur endroit pour un parc industriel ou pour un site de maisons mobiles versus chacun son parc industriel, chacun son secteur de maison mobile). Par conséquent, un territoire aussi vaste offre davantage de possibilité et de diversité quant à l'identification de vocation spécifique à chaque secteur. C'est pourquoi, les orientations et objectifs d'aménagement du plan d'urbanisme révisé vont traduire cette nouvelle réalité et ainsi favoriser l'harmonisation de préoccupations à la fois rurales et urbaines.

### **2.1 ORIENTATIONS DE LA MRC**

Les orientations et objectifs d'aménagement du plan d'urbanisme révisé ainsi que les affectations et densités du sol tiennent compte des tendances et des lignes directrices sectorielles établies (ou en cours de définition) lors du processus de révision du schéma d'aménagement de la MRC de Rivière-du-Loup. Ces orientations et objectifs doivent cependant être conformes en tous points au schéma actuellement en vigueur. Le plan révisé, une fois adopté, nécessitera quelques modifications à la suite de l'adoption du schéma révisé pour permettre l'intégration d'éléments tels que des changements dans la localisation des limites du périmètre

d'urbanisation. En attendant, les principes d'aménagement définis au schéma demeurent liés au principe fondamental, toujours d'actualité, de la recherche de la qualité de vie, soit :

- La nécessité d'assurer le dynamisme et la santé économique de la région ;
- La nécessité de conserver la qualité du milieu de vie ;
- La nécessité de soutenir un lien privilégié de concertation.

De ces principes découlent les grandes orientations d'aménagement auxquelles viennent se greffer une vingtaine d'objectifs généraux. Ces grandes orientations présentement en force au schéma de la MRC sont ci-après énumérées :

- Renforcer le rôle de carrefour et de centre régional de Rivière-du-Loup et favoriser la croissance équilibrée des autres municipalités en fonction de leur spécificité ;
- Valoriser la présence du fleuve Saint-Laurent, des lacs et des cours d'eau ;
- Protéger le potentiel des ressources du milieu ;
- Accroître la sécurité des personnes et de la propriété ;
- Améliorer la disponibilité des services, équipements et infrastructures ;
- Sauvegarder le patrimoine naturel et historique ;
- Améliorer les réseaux de circulation et de communications.

L'agglomération que constitue Rivière-du-Loup était déjà reconnue dans le schéma d'aménagement étant donné son rôle de pôle régional de services. Ces attributs ont eu et ont encore un effet d'attraction économique structurant qui, par ailleurs, devrait prendre de l'ampleur au cours des prochaines années. Le renforcement de l'effet est en partie attribuable au contexte de territoire regroupé (Ville et Paroisse) et au profil socio-économique de la population du territoire luperivien. Par conséquent, la définition des orientations et objectifs municipaux concernant les différentes fonctions urbaines (commerciale, industrielle, résidentielle et institutionnelle) doit déborder le simple cadre local et considérer une partie de cette dimension régionale.

## **2.2 ORIENTATIONS DE LA VILLE DE RIVIÈRE-DU-LOUP**

Les orientations d'aménagement qui ont été définies pour le territoire municipal sont présentées en fonction du caractère d'ensemble de certaines d'entre elles et par la suite, d'un ordre de priorité selon le court, moyen et long terme :

- 1° Assurer la coordination harmonieuse de toutes les fonctions urbaines et non urbaines de la ville en préservant un équilibre dynamique entre le développement économique et la qualité de vie des Louperivois ;
- 2° Mettre en valeur l'ensemble des atouts de la ville, diversifier ses potentiels et atténuer les aspects négatifs afin d'augmenter son pouvoir d'attraction (population, investissement, emplois, tourisme, etc.) ;

- 3° Favoriser et intensifier le développement de la vocation commerciale régionale et locale de la ville ;
- 4° Consolider les aires et artères commerciales actuelles selon une typologie qui maximise le potentiel caractéristique de chaque secteur ;
- 5° Faciliter le développement de l'industrie existante et encourager la venue de nouvelles entreprises à caractère industriel ;
- 6° Garantir à la population actuelle et à venir l'accès à un logement décent en encourageant la production (rénovation ou construction neuve) de formes d'habitations diversifiées ;
- 7° Assurer la coordination de l'ensemble des projets de développement à savoir, les secteurs existants avec ou sans terrain vacant versus les nouveaux secteurs incomplets et projetés ;
- 8° Exploiter adéquatement la diversité du réseau de transport (routier, ferroviaire, maritime et aéroportuaire) et combler les lacunes de ce réseau ;
- 9° Maintenir et améliorer la desserte en équipements institutionnels, publics et communautaires ;
- 10° Soutenir le développement et la mise en valeur des ressources naturelles (agricole, tourbière, minière, forestière et récréative) en respect les unes des autres ;
- 11° Englober l'ensemble des orientations et interventions de la ville dans une optique de production de qualité et de développement viable (durable).

Les orientations d'aménagement touchent des thèmes représentant différents domaines possibles d'intervention municipale. Avant d'en arriver à la définition de ces orientations, un processus de consultation publique, de travail en comité (CCU et conseil) et d'analyse des potentiels et des contraintes de chaque secteur a été effectué pour l'ensemble du territoire. Les tableaux qui suivent démontrent, pour chacune des orientations spécifiques par thème, une synthèse des éléments de problématique de même que les objectifs d'aménagement s'y rattachant.

## THÈME : FONCTION RÉSIDENTIELLE

---

### *Éléments de problématique :*

- Concentration des nouvelles habitations de forte et très forte densité dans le secteur ouest de la Ville (rue des Pommiers, des cèdres, des Vinaigriers et Fraser, des Marguerites en développement) (contraire à l'objectif de densification du centre-ville fixé en 1991) ;
- Forte production d'unités locatives de même gamme (4 1/2 standard) visant le même type de clientèle ;
- Construction d'un grand nombre d'unités résidentielles pour personnes âgées (autonomes ou non) dans des bâtiments de forte densité ;
- Détérioration graduelle des immeubles du centre-ville avec logements ou unités de chambre ;
- Détérioration graduelle des bâtiments résidentiels dans les limites du vieux quartier ;
- Tendance à la subdivision des logements en petites unités ;
- Ajout graduel dans les anciennes grandes habitations d'un troisième et d'un quatrième logement (sous-sol, grenier, subdivision du second logement en petit studio) ;
- Forte demande pour la location de chambres principalement autour du secteur institutionnel (étudiant) ;
- Augmentation des demandes pour le travail à domicile (télétravail ou travailleur autonome) et démarrage de toute petite entreprise artisanale de vente ou fabrication ;
- Augmentation des demandes d'aide au logement qui se traduisent sous forme de besoins en logements sociaux et en suppléments au loyer ;
- Arrivée graduelle vers le noyau urbain (concentration des services) de personnes âgées autonomes, de jeunes retraités avec des besoins en logements spécifiques ;
- Poursuite du développement résidentiel du quartier Saint-Ludger impliquant une augmentation de la circulation sur le pont aux heures de pointe ;
- Complication dans l'utilisation de bâtiments complémentaires à des fins d'activités artisanales dans les aires résidentielles (ex. : rue Témiscouata) ;
- Présence de plusieurs projets de développement résidentiel non complétés ou en attentes (densité variable) versus ouverture de nouvelles rues (politique du 100% au promoteur) ;
- Demande pour l'hébergement des parents âgés chez les enfants dans les quartiers résidentiels en alternative à l'habitation dans les résidences spécialisées ;
- Présence de secteurs construits non desservis en périphérie de l'aire urbanisée et hors périmètre (demande potentielle pour l'installation d'infrastructures) ;
- Présence de deux parcs de maisons mobiles (parc Mailloux et rue Bruno) ;
- Concentration de résidences de villégiature (saisonnières) dans quelques secteurs (urbanisés et hors périmètres) avec tendance à la transformation en résidences permanentes.

## THÈME : FONCTION RÉSIDENTIELLE

---

### ***Orientations :***

***Garantir à la population actuelle et à venir, l'accès à un logement décent en encourageant la production (rénovation ou construction neuve) de formes d'habitations diversifiées.***

***Assurer la coordination de l'ensemble des projets de développement à savoir les secteurs existants avec ou sans terrain vacant versus les nouveaux secteurs incomplets et projetés.***

### ***Objectifs et moyens de mise en œuvre :***

1. Déterminer l'affectation résidentielle des secteurs (densités et formes d'habitation) pour diversifier le «parc immobilier» de la façon suivante :
  - 1.1 Privilégier la concentration des habitations à haute densité et moyenne densité dans le secteur central, près des centres de services et des équipements publics de même qu'à proximité des voies de circulation plus importantes.
  - 1.2 Réserver les secteurs périphériques à l'habitation de faible densité en identifiant des sites propices à l'accueil de projet pilote (ex. : maison évolutive, maison économique, etc.).
  - 1.3 Définir, dans les programmes d'aide à la rénovation, des conditions particulières d'acceptation visant à préserver la diversité des unités locatives (grands et petits logements).
  - 1.4 Favoriser une certaine souplesse dans l'aspect normatif des dispositions s'appliquant au projet de lotissement afin de permettre un ajustement selon la demande tout en assurant la qualité architecturale et technique des constructions (ex. : projet pilote de petite maison évolutive, forme économique, réduction de la taille des lots en largeur).
  - 1.5 Contrôler la transformation des anciennes grandes maisons afin de gérer le nombre de logements potentiels en fonction de la dimension du terrain (stationnement et aire d'agrément), des normes de sécurité et du respect de l'aspect extérieur du bâtiment.
2. Encadrer l'aménagement de logement supplémentaire à une résidence unifamiliale pour l'accueil de parents âgés.
3. Encadrer les activités autres que résidentielle à l'intérieur d'un bâtiment dont l'usage principal est l'habitation :
  - 3.1 Déterminer des dispositions applicables au travail à domicile (professionnel dont les outils de travail sont liés à la télécommunication) lorsque l'intensité de l'activité amène l'engagement de personnel et la venue régulière de clients sur les lieux.
  - 3.2 Définir des catégories d'usages domestiques (salons de coiffure et de beauté, garderie en milieu familial, artisanat, vente par catalogue, etc.) selon le niveau d'impact sur le voisinage qu'ils peuvent générer et les autoriser par secteur, selon la proximité d'aire commerciale/services, selon la typologie du quartier (unifamilial isolé ou immeubles à logements) en variant les restrictions normatives en fonction de ces facteurs.

## THÈME : FONCTION RÉSIDENTIELLE

---

4. Favoriser l'octroi de supplément au loyer comparativement à l'aménagement d'habitations à loyer modique.
5. Évaluer les coûts de desserte des secteurs partiellement desservis et les impacts de leur expansion.
6. Délimiter un quadrilatère propice à la location de chambres et de logements étudiants (densité variable selon la localisation) et définir un cadre réglementaire assurant un meilleur contrôle sur ce type d'utilisation.
7. Préserver le caractère champêtre des secteurs d'habitation saisonnière (aspect esthétique campagnard, faiblesse de la densité) malgré le changement de tenure du bâtiment (isolation et utilisation à l'année) dans un encadrement réglementaire souple et respectueux du potentiel existant.
8. Conserver les zones déjà existantes consacrées à l'implantation des maisons mobiles et unimodulaires.
9. Consolider en priorité les secteurs existants non entièrement complétés et poursuivre la réfection du vieux Rivière-du-Loup afin d'assurer la rentabilisation des infrastructures et des investissements municipaux, soit :
  - 9.1 Adopter un programme d'aide à la rénovation des logements en phases d'investissement réparties dans le temps et applicable par quartier selon les urgences et la gravité de détérioration.
  - 9.2 Encourager la construction des lots vacants éparpillés dans les secteurs pratiquement complets en assurant l'intégration architecturale des nouveaux bâtiments dans le respect des styles environnants (volume, matériaux, pente de toit, etc.).
  - 9.3 Prévoir, dans le règlement concernant les ententes sur les travaux municipaux, des dispositions particulières plus souples s'appliquant à la finalisation d'anciens projets (ex. : compléter une dernière boucle de rue ou un petit prolongement de rue mineur).
  - 9.4 Limiter la construction de bâtiments résidentiels hors des limites du périmètre d'urbanisation, dans les secteurs non desservis de manière à favoriser la consolidation des terrains vacants situés dans le prolongement immédiat des secteurs construits.

## THÈME : FONCTION COMMERCIALE ET DE SERVICES

---

### *Éléments de problématique :*

- Forte concurrence entre les activités commerciales des rues Lafontaine, Témiscouata et Fraser ainsi que celles du Centre commercial et de la rue de l'Hôtel-de-Ville tant par les usages que par les formes de bâtiments (mail fermé, «strip» commercial, bâtiment isolé, avec ou sans stationnement sur rue, etc.) ;
- Fuites commerciales encore importantes vers la ville de Québec et en contrepartie, augmentation du nombre de «magasineurs» de la province voisine ;
- Importante structure commerciale reliée au tourisme et répartie sur tout le territoire de la ville ;
- Carence en espaces de stationnement facilement accessibles pour une partie de la clientèle de la rue Lafontaine et manque d'identification claire pour les espaces existants ;
- Amélioration de l'aspect esthétique des façades commerciales et des enseignes de la rue Lafontaine, mais plusieurs n'ont pas encore fait l'objet d'intervention d'importance ;
- Concentration au centre-ville des usages bar, discothèque et pub ;
- Vacance non négligeable de locaux répartis sur la rue Lafontaine dont une grande surface, au coin de la rue Saint-Laurent, incluant une sous utilisation du mail Les allées du centre-ville ;
- Présence de quelques espaces vacants créant des trous dans la trame commerciale de la rue Lafontaine ;
- Réutilisation à envisager de bâtiments dont la vocation est appelée à changer (ex. : ancien Mazda) ;
- Implantation et typologie caractéristique d'un centre-ville bien présent le long de la rue Lafontaine (commercial et services rez-de-chaussée et logements aux étages). On note des demandes pour l'utilisation de la partie arrière du rez-de-chaussée à une fin résidentielle ;
- Pression pour le développement d'activités commerciales sur la rue Témiscouata ;
- Caractéristiques physiques contraignantes (largeur, implantation, intensité du flux de véhicules) des différentes parties de la rue Témiscouata ;
- Concentration d'entreprises sur la rue Témiscouata, de vente et réparation reliées aux véhicules en général ;
- Existence de commerces de quartier le long de quelques rues collectrices (ex. : Fraserville, chemin des Raymond) ;
- Sous utilisation d'espaces à vocation commerciale pour des fins résidentielles (densité variable) le long du boulevard de l'Hôtel-de-Ville ;
- Disponibilité de quelques grands terrains vacants dans la partie ouest du boulevard de l'Hôtel-de-Ville ;
- Concentration d'usages liés à l'hébergement touristique dans la partie ouest de la rue Fraser ;
- Répartition d'activités commerciales diversifiées le long de la rue Fraser ;
- Implantation d'immeubles résidentiels à proximité d'usages commerciaux plus ou moins dérangeant (ex. : bruit, poussière) et existant avant l'implantation des logements ;
- Bonne visibilité et accessibilité des activités commerciales sur le boulevard Cartier avec encore un peu de disponibilité de terrain ;

Secteur commercial à saveur touristique bien implanté dans les environs du débarcadère (Traverse Rivière-du-Loup / Saint-Siméon) ;

## THÈME : FONCTION COMMERCIALE ET DE SERVICES

---

- 
- Confusion entre la délimitation de l'emprise de certaines rues (Témiscouata, Fraser, boulevard Cartier, route 132) et les entrées charretières / espaces de stationnement des usages commerciaux riverains ;
- Éparpillement de certaines activités commerciales non autorisées dans les rangs agricoles (garage de réparation et débosselage de véhicule, menuiserie, etc.).

### ***Orientations :***

***Consolider les aires et artères commerciales actuelles selon une typologie qui maximise le potentiel caractéristique de chaque secteur.***

***Favoriser et intensifier le développement de la vocation commerciale locale et régionale de la ville.***

### ***Objectifs et moyens de mise en œuvre :***

1. Identifier les vocations commerciales particulières à chaque secteur sans que les usages autorisés y soient exclusifs :
  - 1.1 Consolider la vocation mixte, commerciale traditionnelle (vente au détail et services) avec logements aux étages et publique/institutionnelle, du centre-ville, rue Lafontaine :
    - Maintenir la mixité des usages dans les bâtiments (commerce, bureau, habitation) ;
    - Rendre dérogatoire les activités reliées de près ou de loin aux véhicules (réparation, essence, vente) ;
    - Concentrer les activités de bar/discothèque/spectacle en usage principal ;
    - Maintenir l'obligation d'un rez-de-chaussée commercial dans la partie principale et centrale du centre-ville ;
    - Atténuer l'effet «grande vitrine» (intimité des locataires) par un traitement architectural particulier de la façade lorsque l'habitation est permise au rez-de-chaussée.
  - 1.2 Confirmer la vocation commerciale de la rue Témiscouata selon les caractéristiques de l'environnement (largeur de la rue, possibilité de stationnement, dimension des terrains et implantation des bâtiments, type d'activités présentes, etc.) :
    - Secteur spécialisé (activités reliées de près ou de loin aux véhicules) ;
    - Secteur mixte commerciale et services avec habitation (desserte locale) ;
    - Secteur de desserte de quartier (consommation quotidienne et services de santé).
  - 1.3 Encadrer la vocation commerciale locale et régionale du boulevard de l'Hôtel-de-Ville en complémentarité avec celle du centre-ville où des espaces de petites et moyennes tailles sont disponibles :

## THÈME : FONCTION COMMERCIALE ET DE SERVICES

---

- Réserver en priorité les espaces vacants du boulevard de l'Hôtel-de-Ville, à l'ouest du boulevard Armand-Thériault, pour l'implantation de surfaces commerciales plus grandes (bâtiment isolé comprenant un maximum de 2 activités dominantes sans mail intérieur commun) qui ne peuvent trouver place au centre-ville ;
- Consolider la vocation commerciale de la première partie du boulevard Armand-Thériault (jusqu'à la hauteur de la rue des Marguerites) compte tenu des espaces potentiels, de leur accessibilité, du voisinage du centre commerciale et profiter de ce contexte pour réorganiser la circulation de ce secteur (feux de circulation versus arrêt, réaménagement des entrées charretières en nombre et en localisation, amélioration du paysagement, etc.) ;
- Prohiber les usages résidentiels multifamiliaux et autres dans les secteurs dont la vocation commerciale est en développement ;
- Ne plus autoriser la construction de bâtiments de type mail fermé (ex. : centre commercial) ;
- Interdire la construction de bâtiments en rangé aussi appelé «strip commercial» (ex. : Immeuble Plaza) à partir du boulevard Armand-Thériault vers l'ouest ;
- Ne pas permettre l'implantation de restauration, en usage principal, à l'ouest de la rue des Cerisiers afin d'inciter les gens en transit à entrer d'avantage dans la ville plutôt que rester sur le bord de la voie rapide.

**1.4** Orienter graduellement les différentes vocations de la rue Fraser, de la Côte Saint-Jacques et du boulevard Cartier/route 132 nord en fonction des groupes d'activités de même type et de l'impact probable de leur expansion par rapport aux usages environnants :

- Confirmer la forte présence d'activités récréo-touristiques dans la partie ouest de la rue Fraser et privilégier ce type d'usage (porte d'entrée touristique) ;
- Préserver les secteurs résidentiels longeant les voies de circulation afin de prévenir l'implantation d'activité commerciale posant des contraintes au voisinage de quartier et pouvant augmenter la densité de la circulation sur cette collectrice déjà très achalandée et plutôt étroite compte tenu de son rôle ;
- Maintenir une vocation commerciale et de services à desserte locale et régionale dans quelques sections existantes en établissant toutefois certaines restrictions quant aux développements d'activités comportant des nuisances et en y prohibant les usages résidentiels de forte densité ;

**1.5** Préserver et intensifier le caractère récréo-touristique du secteur de la Pointe;

- 2.** Permettre dans certains quartiers anciens, la présence d'activité de services (bureau d'affaires, service personnel, professionnel) au rez-de-chaussée avec logements aux étages à l'exception de secteurs tels que ceux du Palais de justice, rue de la Cour, et de la rue de l'Hôtel-de-Ville entre les rues Joly et Lafontaine où l'utilisation en bureaux peut être envisagée dans l'ensemble du bâtiment.

## **THÈME : FONCTION COMMERCIALE ET DE SERVICES**

---

- 3.** Éviter la dispersion des commerces et services dans les secteurs à vocation résidentielle prédominante à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, notamment sur des terrains qui ne sont pas situés le long de voies collectrices et/ou à un carrefour de rues.
- 4.** Prévoir l'implantation de petits commerces d'accommodation le long de collectrices dans les secteurs à développer et à l'intersection de rues achalandées dans les secteurs existants.
- 5.** Poursuivre le travail de mise en valeur du centre-ville :
  - 5.1** Mettre sur pied une table de concertation avec l'Association des gens d'affaires du centre-ville pour favoriser et faciliter les discussions en regard de l'ensemble des dossiers urbains et les orientations à prendre à long terme.
  - 5.2** Soutenir les investissements au centre-ville en visant l'amélioration continue la qualité de l'environnement physique du centre-ville et l'élimination graduelle des contraintes :
    - Adhérer au programme de rénovation de façades commerciales afin d'encourager la revitalisation du bâti (en incluant les éléments complémentaires comme les enseignes);
    - Encourager l'intégration de constructions dans les espaces restés vacants;
    - Identifier des hypothèses de résolution du problème de stationnement.
  - 5.3** Favoriser le remplacement graduel de certains usages existants, peu ou non compatibles avec les activités d'un centre-ville, par de nouveaux usages publics et privés plus en accord avec la fonction première de la rue Lafontaine.
- 6.** Identifier des outils d'intervention visant l'amélioration par étape du secteur Témiscouata à partir du pont vers le chemin des Raymond et la rue Alfred-Fortin.
  - 6.1** Créer une dynamique de concertation avec les gens du Carrefour Témiscouata commercial et industriel et la population en place afin de cerner les besoins du secteur, définir des orientations spécifiques et les moyens d'action nécessaires.
  - 6.2** Planifier l'élaboration d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) ou d'un programme municipal de revitalisation (avec partie d'acquisition de terrain pour fins d'utilité publique tel que stationnement et amélioration des façades).

## THÈME : FONCTION INDUSTRIELLE ET TRANSPORT

---

### ***Éléments de problématique :***

- Parc industriel municipal existant depuis 1978, ayant une vocation régionale avec un bon potentiel d'espaces à développer ;
- Présence dans le parc d'industriel d'activités de vente aux détails (sous utilisation des terrains) ;
- Présence d'une concentration d'activités industrielles et para industrielles dans le secteur de la rue Delage Sud/Armand-Thériault Sud (F.F. Soucy, centre de tri et autres entreprises). Ce secteur est facile d'accès par la route 185 (sortie Fraserville) et offre une bonne visibilité ;
- Éparpillement sur le territoire de quelques moyennes et grandes entreprises à caractère industriel (J.S. Levesque fabrication de moteur, Prelco fabrication de verre, Martin portes et fenêtres, Premier Tech) et à caractère para-industriel (réparation de camions Feightliner, nettoyeur Christine, Atelier de soudure RDL) ayant des projets d'expansion à court et moyen terme ;
- Présence d'un grand nombre d'entreprises axées sur le transport ;
- Faiblesse quant à l'accessibilité routière au parc industriel et à sa visibilité (concurrence avec la zone industrielle de Saint-Antonin) ;
- Circulation de gros transporteurs dans les rues étroites de la ville faute de liaison entre la route 185 et l'autoroute 20 direction vers l'est (par le boulevard Thériault/Fraser/Cartier ou par Témiscouata/Amyot/Lafontaine/Fraser/Cartier) ;
- Localisation stratégique de la ville en fonction des divers modes de transport tels que routier, ferroviaire et maritime (est, ouest, Nouveau Brunswick et Côte nord) ;
- Demande en petites superficies industrielles pour le démarrage d'entreprises ;
- Complications rattachées à la croissance de petites entreprises qui ont démarré «à la maison» (bâtiment complémentaire ou sous-sol) et qui veulent maintenant prendre de l'expansion hors des secteurs désignés à des fins industrielles ;

### ***Orientations :***

***Faciliter le développement de l'industrie existante et encourager la venue de nouvelles entreprises à caractère industriel.***

***Exploiter adéquatement la diversité du réseau de transport (routier, ferroviaire, maritime et aéroportuaire) et combler les lacunes de ce réseau.***

### ***Objectifs et moyens de mise en œuvre :***

1. Consolider le parc industriel actuel afin de rentabiliser les investissements déjà consentis :
  - 1.1 Évaluer la mise sur pied d'un programme de revitalisation applicable à une zone du parc.
  - 1.2 Inciter la relocalisation d'entreprises à caractère industriel situées hors des limites du parc et qui ont actuellement une incidence négative sur les usages environnants par l'utilisation de programmes d'aide provincial, municipal (support technique et/ou fiscale).

## THÈME : FONCTION INDUSTRIELLE ET TRANSPORT

---

- 1.3** Éviter la sous utilisation des espaces industriels en interdisant l'implantation d'activités non industrielles et non complémentaires aux entreprises (ex. : vente de véhicule automobile, garage de réparation d'auto, etc.).
- 1.4** Innover en matière d'aide au démarrage d'entreprises (ex. : incubateur avec mise en commun de services tels que secrétariat, formation, cafétéria, etc.) en établissant un partenariat avec le privé et les institutions scolaires.
- 1.5** Définir une aide aux «petites entreprises maison» rendant possible leur relocalisation (incitatif) dans des zones plus appropriées à leurs activités.
- 1.6** Mettre en valeur le parc industriel :
  - Améliorer l'accessibilité au parc industriel par le prolongement du boulevard de la Plaine jusqu'au chemin des Raymond;
  - Assurer la promotion du parc industriel;
  - Accentuer l'identification visuel du parc industriel.
- 2.** Maintenir certains secteurs industriels (tels que FF Soucy, Prelco, JM Bastille, etc.) compte tenu des investissements déjà effectués (ampleur de l'entreprise et nombre d'emploi) et de leur bonne accessibilité (proximité de bretelle d'autoroute), tout en encadrant ces activités :
  - 2.1** Délimiter une surface suffisante pour leur permettre une certaine expansion.
  - 2.2** Prévoir des zones tampons (écran visuel, auditif et atténuant la poussière) entre les entreprises et les aires résidentielles voisines ou autres activités sans contrainte.
  - 2.3** Favoriser l'implantation d'entreprises para-industrielles ou complémentaires aux industries dans les secteurs très accessibles.
  - 2.4** Améliorer l'aspect esthétique environnant des entreprises (présentes et futures) localisées à proximité des portes d'entrées de la ville (plantation et aménagement paysager).
- 3.** Redéfinir une stratégie d'organisation du transport routier en général afin d'éliminer ou, faute de mieux, amoindrir la circulation des véhicules lourds dans certaines rues de la Ville et établir un partenariat avec le ministère des Transports du Québec.
- 4.** Planifier et définir les différents aspects de la réalisation d'un lien routier entre la route 185 et l'autoroute 20 en fonction de trois phases distinctes soit :
  - 4.1** Finaliser les démarches entourant la réalisation à court terme (horizon d'un an) du premier tronçon de la voie de contournement constitué du prolongement du boulevard de la Plaine à partir de la rue Témiscouata jusqu'au chemin des Tourbières St-Laurent;
  - 4.2** Poursuivre la planification du deuxième tronçon localisé entre le chemin des Tourbières St-Laurent et la route 291 en passant par la route à Michon sur un horizon de moyen terme (2 à 5 ans),
  - 4.3** Poursuivre les évaluations et les interventions temporaires nécessaires à l'utilisation

Règl.  
1351  
29/09/2  
003

## THÈME : FONCTION INDUSTRIELLE ET TRANSPORT

---

de la route 291 (rue Beaubien) jusqu'à l'intersection menant au raccordement à l'autoroute 20;

- 4.4** Définir aux règlements d'urbanisme différentes dispositions limitant l'aménagement d'accès privés autres que ceux prévus et négociés dans le cadre de la desserte des terres agricoles bordant le tracé et approuvés par le ministère des Transports du Québec.
- 5.** Élaborer différentes propositions au problème d'accessibilité du quartier Saint-Ludger (faisabilité d'un pont, implantation d'un système de co-voiturage, identification de routes alternatives selon les secteurs d'emplois, organisation de navette par employeurs, etc.).
  - 6.** Consolider l'activité du traversier Rivière-du-Loup/Saint-Siméon, concrétiser les investissements dans la réfection de l'équipement et favoriser les activités maritimes environnantes.

## THÈME : FONCTION PUBLIQUE (INSTITUTIONNELLE ET COMMUNAUTAIRE)

---

### ***Éléments de problématique :***

- Concentration d'activités publiques et institutionnelles comprenant de grandes superficies dans le quadrilatère Laval, Thériault, Sainte-Anne et Saint-André (Cégep, écoles secondaires, école des métiers, aréna, scout, manège militaire et cimetière) ;
- Présence de trois églises sur un territoire rapproché accompagnées de presbytères dans un contexte de diminution des pratiquants et des fonds ecclésiastiques pour l'entretien et le maintien de ces immeubles ;
- Augmentation de l'utilisation des crématoriums ce qui a pour effet de réduire graduellement l'utilisation des cimetières ;
- Diversification, dans le secteur de la santé, des formes d'hébergement et de récupération (court séjour) et désinstitutionnalisation de certains soins ou certaines clientèles pour intégration rapide (ex. : psychiatrie) ;
- Tendance à l'utilisation de locaux dans les bâtiments résidentiels pour des cours du soir (éducation des adultes) ;
- Présence de petites écoles, encore en fonction, localisées dans les différentes paroisses ;
- Carence de place/enfant en garderie (communautaire ou en milieu familial) expliquant une augmentation de demande pour ce type d'usage.

### ***Orientation :***

***Maintenir et améliorer la desserte en équipements institutionnels, publics et communautaires.***

### ***Objectifs et moyens de mise en œuvre :***

1. Compléter l'implantation d'équipements communautaires et publics en fonction des besoins de la population.
2. Poursuivre l'amélioration et la mise en valeur des sites actuels à vocation communautaire.
3. Mettre sur pied une table de concertation ville / institutions de santé afin de coordonner la localisation, en conformité avec les vocations définies dans le présent plan, des projets d'intégration, de soins palliatifs en petites unités et d'hébergement de courte durée.
4. Évaluer avec les institutions scolaires, les impacts de l'implantation de classes d'enseignement dans les milieux résidentiels et définir des dispositions encadrant cette tendance.
5. Analyser les potentiels de réutilisation à long terme des bâtiments à vocation religieuse en collaboration avec les autorités concernées.

## THÈME : RESSOURCES NATURELLES

---

### ***Éléments de problématique :***

- Intensification (surface cultivée, volume et nombre d'unités animales) de l'activité des entreprises agricoles rendu inévitable compte tenu du contexte de concurrence et de rentabilisation. Puisque le territoire agricole homogène entoure une bonne partie du périmètre d'urbanisation, les conflits entre le milieu agricole et le milieu urbain risquent de s'intensifier. La trop grande proximité d'activités urbaines va rendre difficile l'expansion de certaines exploitations agricoles et inversement les impacts de certaines formes de culture ou d'élevage vont prendre de l'ampleur si aucune mesure de bon voisinage ne sont prises ;
- Exploitation intensive de la ressource tourbe qui est présente en forte proportion dans le secteur localisé au sud du noyau urbain ;
- Présence de paysage panoramique et pittoresque pouvant être considérée comme une ressource naturelle exploitable d'un point de vue touristique ;
- Potentiel forestier non exploité, localisé dans les aires agricoles ;

### ***Orientation :***

***Soutenir le développement et la mise en valeur durable des ressources naturelles (agricole, tourbière, minière, forestière et récréative) en respect les unes des autres.***

### ***Objectifs et moyens de mise en œuvre :***

1. Accorder une protection adéquate aux terres présentant de bons potentiels pour la pratique de l'agriculture :
  - 1.1 Limiter l'implantation d'usages non agricoles en zone réservée à l'agriculture.
  - 1.2 Ne pas autoriser la construction de résidence autres que pour les agriculteurs.
  - 1.3 Ne pas appuyer les demandes d'exclusion du territoire agricole pour des usages qui peuvent se localiser dans les limites actuelles du périmètre d'urbanisation.
  - 1.4 Réévaluer la localisation des limites du périmètre urbain actuel en fonction des contraintes à l'utilisation des terres agricoles.
2. Préserver l'environnement naturel et urbain d'une détérioration accélérée :
  - 2.1 Poursuivre les efforts de récupération afin de réduire le volume des déchets domestiques.
  - 2.2 Réduire la consommation de l'eau, dans un premier temps, par une campagne de sensibilisation de la population et dans un deuxième temps par le contrôle de la surconsommation.
  - 2.3 Inciter les développements axés sur l'économie d'énergie par l'orientation des lots (soleil et vent dominant), la conception des bâtiments (efficacité isolante des matériaux utilisés et localisation des fenêtres et accès) ainsi que le tracé des rues facilitant la circulation des véhicules, des cyclistes et des piétons.

## **THÈME : RESSOURCES NATURELLES**

---

- 2.4** Encourager la plantation de végétaux et la conservation de boisés.
- 3.** Maintenir les espaces naturels à fort potentiel touristique :
  - 3.1** Encadrer la coupe forestière dans les paysages le long des routes panoramiques et touristiques dans les territoires d'intérêt esthétique.
  - 3.2** Restreindre l'exploitation de gravières et sablières dans les paysages le long des routes panoramiques et touristiques dans les territoires d'intérêt esthétique.
  - 3.3** Préserver et mettre en valeur les sites naturels et écologiques en portant une attention particulière à ceux localisés à proximité du noyau urbain.

## THÈME : QUALITÉ DE VIE ET ATTRAIT DE LA VILLE

---

### *Éléments de problématique :*

- Existence de sites et de bâtiments ayant une valeur patrimoniale et / ou architecturale intéressante (patrimoine religieux tels presbytères, cimetières et chapelles catholique, anglicane ou autres ; résidentiel tels que habitations saisonnières de bourgeois, ambassade et autres grandes maisons ; commercial telles que façades typiques rue Lafontaine, centrale hydroélectrique) ;
- Présence de grands espaces de détente et de loisirs à desserte locale et régionale avec vocation touristique (parc de la Pointe, parc des Chutes et Platin) ;
- Présence d'espace forestier longeant les tronçons routiers provinciaux (20 et 185) avec paysage et panorama pittoresque ;
- Mise en place d'un parc linéaire inter-provincial localisé sur l'ancien tracé de la voie ferrée à travers différents types de paysage naturel et autres ;
- Aménagement graduel de la liaison cyclable entre le sentier du Petit-Témis et le réseau urbain ;
- Banalisation ou aspect visuel et fonctionnel déstructuré des portes d'entrée de la ville :
  - Par l'ouest, la rue Fraser est une porte d'entrée touristique puisqu'il s'agit de la route 132. On y retrouve une concentration de bâtiments de forte densité sans recherche architecturale (sauf exception) accompagnés de plages de stationnement sans aménagement et sans distinction entre la voie carrossable et les terrains privés ;
  - Par l'ouest, le boulevard de l'Hôtel-de-Ville est également une entrée importante. La multiplication des croisements des voies d'accès de type «échangeur» contribue à l'image de déstructuration du début de ce secteur. Par la suite, les grandes plages de stationnement des commerces sans aménagement paysager (sauf quelques exceptions) n'améliorent pas l'accueil des visiteurs ni la vitesse des vents ;
  - Par le sud/ouest, la rue Fraserville offre une entrée en ville plus organisée si ce n'est la signalisation qui peut porter à confusion ;
  - Par le sud, le boulevard des Plaines donne accès à la rue Témiscouata qui, dans ce tronçon, a un caractère para-industriel marqué, sans zone tampon ou mesure d'atténuation visuel pour l'entreposage extérieur, avec présence de clôture en barricade et sans distinction entre l'asphalte de la route et celui des terrains commerciaux ;
  - Par le nord/est, la sortie de la bretelle direction boulevard Cartier comporte des risques d'accrochage tout comme la triple intersection entre la route 132, la rue Hayward et la Côte-des-Bains (sans compter l'entrée du camping municipal). L'aspect général du boulevard Cartier manque simplement un peu de finition ;
- Absence de mise en valeur des berges de la rivière du Loup (vis-à-vis Témiscouata et dans le secteur de la Côte Saint-Jacques et de l'embouchure) ;
- Mixité et proximité d'usages plus ou moins compatibles avec nuisance par le bruit, la poussière (ex. : utilisations commerciales, avec camions et machineries entreposés, voisin de résidences) ;
- Carence dans certains secteurs résidentiels de parcs de voisinage aménagés ;
- Manque d'espaces extérieurs sur les terrains des immeubles locatifs tels que grands balcons et aires de détente aménagées ;
- Absence de végétation (arbres et arbustes) dans certains secteurs résidentiels de plus forte densité ;

## THÈME : QUALITÉ DE VIE ET ATTRAIT DE LA VILLE

---

- Présence de quelques percées visuelles le long des rues de la ville telles que Fraser vers le fleuve ou Laval vers Charlevoix, de l'Ancrage vers la ville et à partir de différents point sur Lafontaine ;
- Topographie de certains quartiers favorisant les percées visuelles sur le fleuve ou vers les terres mais modifiée ou brisée selon les interventions sur les bâtiments (ex.: augmentation du volume du toit) ;
- Politique familiale en place sans plan d'action spécifique ;
- Présence de petits secteurs homogènes (rue de même fonction et même densité) dans les milieux plus diversifiés tel que le centre-ville ;
- Amélioration des aménagements du centre-ville (arbres, mobiliers urbains, etc.) et présence d'activités favorisant la création d'une bonne ambiance autant pour les visiteurs que pour les résidents (plus intense dans certains parties du centre-ville que dans d'autres) ;
- Secteurs à contrainte (zone inondable, forte pente, ancien dépotoir, etc.) existants et identifiés ;
- Signalisation en général (pour lieu public, touristique, directionnelle, stationnement, etc.) un peu confuse et non coordonnée avec surcharge d'information dans certains secteurs ;
- Désaffectation (aspect visuel négatif) de l'environnement immédiat du pont-rail (au-dessus de la rue Saint-Magloire) ;
- Problème d'accessibilité au quartier Saint-Ludger ayant pour effet de ralentir le développement de ce secteur ;
- Augmentation des risques de conflits de circulation (accident, accrochage) sur certaines artères importantes (Hôtel-de-Ville / Thériault) à certaines intersections (ex. : Joly, Thériault, Frontenac) ;
- Utilisation par les transporteurs d'un système de freinage bruyant et circulation des gros véhicules dans les rues de la ville ;
- Problème de circulation rapide dans certains secteurs résidentiels de faible densité ;
- Mauvaise localisation d'entrées charretières ou aménagement inadéquat de certaines allées d'accès privé dans différents secteurs de la ville peu importe les usages dominants.

### ***Orientations :***

***Englober l'ensemble des orientations et interventions de la ville dans une optique de production de qualité et de développement viable (durable).***

***Assurer la coordination harmonieuse de toutes les fonctions urbaines et non urbaines de la ville en préservant un équilibre dynamique entre le développement économique et la qualité de vie des Louperivois.***

***Mettre en valeur l'ensemble des atouts de la ville, diversifier ses potentiels et atténuer les aspects négatifs afin d'augmenter son pouvoir d'attraction (population, investissement, emplois, tourisme, etc.).***

## THÈME : QUALITÉ DE VIE ET ATTRAIT DE LA VILLE

---

### ***Objectifs et moyens de mise en œuvre :***

1. Valoriser les fonctions qui composent le territoire (résidentielle, commerciale, industrielle, agricole, rurale, publique) en respectant le rôle essentiel de chacune d'elles dans l'organisation du territoire donc dans la dynamique et la diversité de la ville (par ex. : le territoire agricole n'est pas un espace en attente d'urbanisation) :
  - 1.1 Choisir judicieusement (vision globale) la définition des aires commerciales afin d'assurer, aux gens d'affaires et aux entreprises, une continuité des vocations à long terme visant à garantir une certaine stabilité de la valeur de leurs investissements.
  - 1.2 Favoriser la cohabitation harmonieuse entre les aires résidentielles et les autres fonctions urbaines afin de procurer aux résidents la quiétude recherchée selon la vocation des secteurs :
    - Éviter la dispersion des usages non résidentiels dans les secteurs dont la vocation dominante est l'habitation;
    - Prévoir et exiger l'aménagement de zones tampons (plantation, clôture et autres aménagements) entre les secteurs résidentiels et les secteurs dont l'activité peut générer des nuisances à la qualité de vie des résidents;
    - Prévoir et exiger l'aménagement de zones tampons (plantation, clôture et autres aménagements) entre les secteurs résidentiels de densités très différentes et planifier une augmentation graduelle de cette densité (ex. : secteur de moyenne densité entre un secteur de faible et un de plus forte densité);
    - Restreindre le type d'entreposage extérieur et l'intensité de certaines activités à proximité des habitations;
    - Préserver le niveau de quiétude des résidents de secteurs résidentiels dont le secteur voisin est appelé à se transformer (ex. : activités commerciales sur Témiscouata côté est, faisant dos aux habitations), par différents types d'aménagement ou par l'organisation des ouvertures (ex. : pas de porte de garage donnant sur la cour arrière vers les habitations ou sur les rues résidentielles voisines).
2. Privilégier le maintien et la création de quartiers qui, conformément au but de la politique familiale, possèdent les caractéristiques de milieux favorables à l'épanouissement des familles et de la vie communautaire en générale :
  - 2.1 Prévoir la localisation de petits commerces d'accommodation dans certains secteurs dont l'accessibilité aux aires commerciales est plus restreinte.
  - 2.2 Planifier la création d'espaces verts dans le cadre de certains projets de développement résidentiel ou dans les secteurs existants par la réutilisation de terrain vacant ou devenu vacant.
  - 2.3 Améliorer le réseau piéton et vélo dans les quartiers existants et exiger une planification de ce réseau dans les secteurs en développement.

## THÈME : QUALITÉ DE VIE ET ATTRAIT DE LA VILLE

---

- 2.4** Encourager la plantation d'arbres et de végétations diverses dans tous les secteurs de la ville et leur renouvellement lors de coupe.
- 2.5** Définir des moyens permettant de faire ralentir la vitesse de roulement des automobiles dans les secteurs résidentiels.
- 2.6** Inciter les promoteurs à effectuer des aménagements efficaces sur le plan énergétique (ex. : alignement des rues dans l'axe est-ouest pour l'exposition plein sud, diminution des couloirs éoliens par la disposition de bâtiments et la plantation, simplification du réseau routier, etc.).
- 2.7** Promouvoir l'utilisation de la topographie caractéristique au territoire louterivois afin de maintenir et maximiser les percées visuelles sur le fleuve et sur d'autres paysages :
  - Encadrer l'implantation, la hauteur et le volume des nouvelles constructions dans la planification des projets résidentiels;
  - Appliquer, aux quartiers existants, des dispositions de gestion de hauteur et de volume en fonction de critères permettant la préservation des percées visuelles déjà existantes à partir des bâtiments environnants.
- 3.** Actualiser la politique familiale adoptée par la ville en mars 1994 afin de continuer à rendre concret les prémisses énoncées dans le document et adapter la politique aux nouvelles réalités des familles (planification de moyens de mise en œuvre et de programme d'aide tels que OMH, définition de lignes directrices pour diversification de l'habitation, mise à jour des statistiques sur la famille, etc.).
- 4.** Offrir à la population en générale une diversité de lieux de loisir et de récréation :
  - 4.1** Consolider les acquis (équipements sportifs et de loisirs déjà en place) principalement dans les quartiers.
  - 4.2** Diversifier et innover dans l'aménagement d'espaces répondants à des besoins diversifiés (espace potentiellement développable et réutilisation possible) spécifique au quartier.
- 5.** Assurer à la population louterivoise un environnement sain et sécuritaire et poursuivre la sensibilisation pour le respect de l'environnement :
  - 5.1** Identifier et contrôler les activités dans les secteurs comportant des contraintes ou des risques et encadrer les interventions qui peuvent y être effectuées (secteurs inondables, fortes pentes, proximité de falaises, d'anciens dépotoir, d'étangs d'épuration, etc.).
  - 5.2** Définir des normes de protection des rives et du littoral applicables aux cours d'eau et spécifiquement aux rives du fleuve.
  - 5.3** Favoriser le recyclage et continuer la cueillette sélective.
  - 5.4** Définir des solutions à la circulation de camions de transport lourd dans les rues de la ville et obtenir une entente avec le ministère du Transport (réglementation et plan des chemins d'accès et de circulation à faire approuver).

## THÈME : QUALITÉ DE VIE ET ATTRAIT DE LA VILLE

---

- 6.** Assurer aux territoires d'intérêts historique et culturel, une protection adéquate en fonction de la valeur architecturale et patrimoniale du bâti et de la symbolique des lieux :
- 6.1** Identifier les secteurs et les bâtiments ayant une valeur particulière et représentative de l'évolution historique de la ville :
- Compléter l'inventaire des bâtiments et des lieux d'intérêt (historique, culturel, esthétique, architectural, symbolique);
  - Planifier une campagne de sensibilisation auprès de la population afin de démystifier certains aspects de la protection patrimoniale;
  - Prévoir l'adoption d'un programme d'aide à la restauration avec caractéristiques relatives au patrimoine.
- 6.2** Poursuivre l'amélioration du centre-ville étant donné son caractère unique et spécifique qui le distingue des autres municipalités :
- Poursuivre les investissements municipaux au centre-ville de Rivière-du-Loup afin d'en améliorer la qualité de l'aménagement paysager (mobilier urbain, plantations adaptés au milieu, embellissement estival floral, amélioration de la signalisation, etc.);
  - Maintenir l'encadrement esthétique des interventions au centre-ville par l'application de dispositions sur l'intégration architecturale des bâtiments et des enseignes;
  - Favoriser la venue de résidents au centre-ville afin d'amplifier la vitalité de ce secteur et indirectement l'intérêt des commerçants pour le centre-ville;
  - Réévaluer, à moyen terme, l'opportunité d'un programme de rénovation des façades commerciales de la rue Lafontaine (incluant les enseignes).
- 7.** Préserver le patrimoine naturel loupérois sous ses formes diverses (esthétique, écologique, récréative et de villégiature):
- 7.1** Poursuivre la mise en valeur des abords de la rivière à des fins récréatives (Platin, parc des chutes, etc.).
- 7.2** Améliorer l'environnement visuel des rives du fleuve destinées à la villégiature et à l'habitation :
- Restreindre la densité résidentielle aux abords du fleuve;
  - Définir des normes de localisation des bâtiments accessoires propres au contexte du fleuve;
  - Régir, par l'application d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, la transformation et la rénovation des bâtiments dans les secteurs de villégiatures plus intensifs.
- 7.3** Protéger et préserver l'intégrité des rives de la rivière et du fleuve des secteurs non construits compte tenu de leur qualité visuelle.

## THÈME : QUALITÉ DE VIE ET ATTRAIT DE LA VILLE

---

- 7.4** Sauvegarder la beauté du paysage panoramique visible à partir des différents axes routiers (ex. : 20, 185, 132) puisqu'il constitue une composante importante de la qualité de vie générale et un attrait touristique omniprésent irremplaçable.
- Définir des mesures de contrôle des interventions forestières dans les grands axes visuels (coupe d'arbres pour l'exploitation, gestion des hauteurs des arbres dans les axes panoramiques, renouvellement de la forêt, etc.);
  - Conserver l'aspect naturel des montagnes et monticules caractéristiques du paysage en évitant leur exploitation à des fins de sablière, gravière et carrière ou leur transformation par la coupe à blanc;
  - Restreindre l'implantation abusive d'enseignes volumineuses dans les paysages d'intérêt et à fort potentiel touristique et assurer une gestion serrée de l'affichage (localisation, surface, forme esthétique, etc.);
  - Assurer, dans le milieu urbain, la gestion des hauteurs des bâtiments sur le côté nord de la rue Fraser (rajout d'étage, localisation de nouvelles implantations, etc.) afin de maintenir les quelques percées visuelles existantes vers le fleuve et les paysages montagneux.
- 8.** Porter une attention particulière aux éléments généraux qui contribuent ou pourraient éventuellement contribuer à renforcer la perception positive et attractive de la ville tant d'un point de vue touristique que de la population :
- 8.1** Améliorer la lisibilité des voies principales de circulation en définissant clairement la hiérarchie des artères et des collectrices nord/sud et est/ouest et en planifiant, pour chacune d'entre elle, un traitement qui permet de les distinguer visuellement (aménagement physique et paysager, organisation de la circulation et combinaison avec le stationnement sur rue).
- 8.2** Évaluer les possibilités d'intervention visant à améliorer l'aspect esthétique des «portes d'entrée» de la ville et planifier la réalisation graduelle, en collaboration avec les propriétaires impliqués, de différentes mesures d'embellissement :
- Délimiter et/ou faire la distinction physique de la voie de circulation publique versus les propriétés privées par l'aménagement d'entrées charretières et par le traçage de lignes de rue;
  - Rendre obligatoire l'aménagement paysager des aires de stationnement tant commerciales que résidentielles;
  - Assujettir le traitement des façades de bâtiments commerciaux et multifamiliaux donnant sur rue à des exigences techniques telles que minimum de porte d'entrée et fenêtres, utilisation de matériaux durable et caractéristique architecturale de type «façade principale» et non «latérale».
- 9.** Développer et renforcer le sentiment d'appartenance à la Ville de Rivière-du-Loup et à la région de la population en général et des jeunes en particulier :

## **THÈME : QUALITÉ DE VIE ET ATTRAIT DE LA VILLE**

---

- 9.1** Maintenir les caractéristiques de Rivière-du-Loup qui la distinguent des autres municipalités par son patrimoine, son centre-ville typique, son relief, ses espaces de détente et sa localisation centrale.
- 9.2** Poursuivre la promotion des avantages de la ville afin de développer un certain engouement (tant économique que social) des investisseurs et une prise de conscience du contexte unique et très favorable de Rivière-du-Loup.
- 9.3** Privilégier la consultation populaire (sensibilisation, éducation) sur les orientations et interventions du conseil en matière de planification, d'aménagement et de développement du territoire.
- 9.4** Définir différentes tables de concertation avec les organismes du milieu.
- 9.5** Poursuivre la mise en place d'un plan d'action rattaché à la politique culturelle (événements culturels et autres tel que sportifs et récréatifs ; diffusion ; rayonnement, etc.).
- 9.6** Encourager l'«entrepreneurship» locale, le démarrage d'entreprise par des jeunes ayant étudiés ici et la venue d'entreprises embauchant des jeunes techniciens et professionnels.
- 9.7** Établir un lien entre l'enseignement donné aux étudiants et leur possibilité d'emplois dans la région.
- 9.8** Poursuivre le développement dans une optique globale de qualité et de durabilité des constructions (matériaux utilisés, structure conforme, etc.) et de l'architecture de celles-ci (effort esthétique et intégration en général). La préoccupation et l'intérêt pour l'embellissement continu de la ville finiront par se répercuter sur toute la population (renforcement de l'appartenance et de l'attachement).

### **3. AFFECTATIONS DU SOL ET RÉPARTITION DES DENSITÉS**

---

Afin de rendre concrets les orientations et les objectifs d'aménagement qui ont un impact direct sur l'étendu physique de chacune des fonctions urbaines et afin d'assurer une bonne coordination de l'ensemble, le territoire de Rivière-du-Loup est découpé en aires d'affectation. Ces aires correspondent aux vocations qui ont été retenues pour chaque secteur de la ville et pour lesquels sont définis les principaux usages autorisés et les densités d'occupation prévues. Les affectations localisées à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation visent à maximiser les efforts municipaux pour orchestrer un développement urbain de qualité et miser sur cette qualité de développement pour assurer une saine gestion du territoire. Quant aux affectations hors périmètre, elles doivent d'avantage reproduire fidèlement les grandes affectations du sol telles qu'établies au schéma d'aménagement de la MRC.

Les affectations désignées sont en relation directe avec les différentes tendances de l'utilisation du sol. Ce qui signifie que les activités dominantes dans un secteur ont donné le ton pour la détermination des affectations. Dans un souci d'harmonie entre les usages et, par conséquent, dans une préoccupation d'homogénéité des caractéristiques actuelles et futures de chaque secteur, certains usages en place, au moment de l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme, sont devenus dérogatoires et sont encadrés par les dispositions relatives à la gestion des droits acquis. Le potentiel spécifique aux différents territoires de la ville (avantages et inconvénients) a évidemment guidé le choix des affectations.

La carte d'affectation du sol est annexée au présent document et comprend les éléments suivants :

- a) les affectations du sol ;
- b) la délimitation du périmètre d'urbanisation (regroupant essentiellement tous les usages à caractère urbain) ;
- c) la délimitation du territoire agricole sous la protection de la LPTAAQ ;
- d) les zones de contraintes (inondable, forte pente, mouvement de terrain, etc.) ;
- e) les zones d'intérêt (centre-ville, patrimoniale, archéologique, naturelle, etc.).

Chacune des affectations inscrites au plan est résumée dans les pages qui suivent et une grille synthèse des affectations permet de voir précisément les classes d'usages autorisées par affectation selon leur degré de compatibilité avec celle-ci.

#### **3.1 PÉRIMÈTRE D'URBANISATION**

Le périmètre d'urbanisation représente la délimitation du territoire urbanisé où sont principalement concentrées les infrastructures de services. À l'intérieur de ce périmètre, les usages et les différents types d'utilisation du sol sont entièrement déterminés par la Ville. Les principales aires d'affectations situées à l'intérieur du périmètre sont :

- Résidentielle (R) ;
- Commerciale (C) ;
- Mixte (M) ;

- Publique (P) ;
- Industrielle (I) ;
- Expansion urbaine (E) ;

### 3.1.1 Affectation résidentielle (R)

L'affectation résidentielle représente évidemment l'affectation du sol occupant une partie considérable de la superficie du territoire urbanisé de Rivière-du-Loup. Elle comprend six catégories de densité, lesquelles indiquent de la densité nette (excluant le réseau routier) dominante à l'échelle de l'aire existante. Ces catégories sont les suivantes :

- 1° Résidentielle de faible densité : (10 à 35 logements à l'hectare) ;
- 2° Résidentielle de moyenne densité : (20 à 50 logements à l'hectare) ;
- 3° Résidentielle de forte densité : (35 à 75 logements à l'hectare) ;
- 4° Résidentielle de très forte densité : (60 et plus logements à l'hectare) ;
- 5° Maison mobile et unimodulaire ;
- 6° Résidentielle saisonnière : (moins de 10 logements à l'hectare) ;
- 7° Résidentielle avec service professionnel et autres.

La densité de l'affectation résidentielle retenue pour chaque secteur répond à un impératif de consolidation du bâti et gravite autour des objectifs de diversification des formes d'habitation et d'harmonisation des quartiers résidentiels. Par conséquent, la présence de voies principales de circulation, l'accessibilité au secteur ou la proximité des services a influencé le choix des densités.

L'affectation résidentielle **maison mobile et unimodulaire** circonscrit quelques secteurs précis où sont prévus l'implantation de tels bâtiments. Cette disposition vise essentiellement à réduire les conflits d'utilisation du sol et de valeur des immeubles puisque la présence d'un bâtiment de type "maison mobile" influence à la baisse la valeur d'habitation standard.

L'affectation **résidentielle saisonnière** permet d'identifier clairement les aires où l'habitation est autorisée sans qu'il y ait d'engagement de la municipalité à fournir l'ensemble des services municipaux ou à desservir les bâtiments par réseau. On retrouve ce type d'affectation à la pointe le long de la rue Mackay.

L'affectation **résidentielle avec service professionnel et autres** répond à un besoin présent principalement dans le vieux secteur où les anciens grands bâtiments se prêtent bien à une utilisation résidentielle tout en servant de lieu de travail. Les services d'affaires, professionnel et personnel sont susceptibles de répondre à cette demande tout en ayant peu ou pas d'impact sur le voisinage résidentiel en terme d'achalandage de véhicule, de transformation extérieur du bâtiment et de besoin d'affichage (contrairement à une utilisation commerciale qui serait plus contraignante). L'affectation résidentielle avec bureau d'affaires, service professionnel et autres est également présente dans certains secteurs dont la vocation commerciale a été remplacée par une affectation résidentielle de forte densité considérant le type

d'utilisation fraîchement implanté. La densité résidentielle des aires avec bureau d'affaires devrait par conséquent varier selon le contexte environnant.

Outre les différents types d'habitation prévus pour chaque aire d'affectation résidentielle et présentés à la grille des usages compatibles, les parcs et les espaces verts y sont systématiquement. Par ailleurs, le règlement de zonage, en plus d'identifier les secteurs où ils seront autorisés, contiendra certaines dispositions applicables aux logements supplémentaires, aux logements pour les personnes âgées et de mêmes liens parentaux et à la location de chambre.

### **3.1.2 Affectation commerciale (C)**

Le rôle de pôle régional commercial attribué à la ville de Rivière-du-Loup lui confère une double responsabilité. La ville doit, d'une part, veiller à la disponibilité d'espaces commerciaux en quantité suffisante pour répondre aux besoins grandissants de la population locale et régionale et, d'autre part, s'assurer que malgré les nouveaux développements, les pôles existants conservent leur dynamisme et leur capacité d'attraction.

Outre les aires d'affectation mixte qui touchent des artères commerciales structurantes de la ville (voir point 3.1.3), l'affectation commerciale à proprement dit englobe une bonne partie des extrémités sud, ouest et nord du noyau urbain. Cette affectation est divisée en cinq catégories permettant une hiérarchisation plus précise des usages :

- 1° Desserte de quartier ;
- 2° Desserte locale et régionale ;
- 3° À vocation spécialisée ;
- 4° Avec contraintes ;
- 5° Récréotouristique.

L'affectation **commerciale de desserte de quartier** comprend les commerces de vente au détail et les services fournissant une réponse aux besoins quotidiens de la population avoisinante. Ces établissements sont généralement de petites tailles, soit moindre que 200 mètres carrés par usage. Il s'agit d'usages tels que dépanneur, salon de coiffure, cordonnerie, pharmacie, cabinet de dentiste et tout autre usage de même nature avec logements à l'étages également autorisé.

L'affectation **commerciale de desserte locale et régionale** regroupe une gamme de commerces et services répondant aux besoins de consommation quotidienne ou hebdomadaire de la population locale. Ces commerces répondent également aux besoins généraux en produits et services pouvant aussi intéresser une population plus vaste que celle de la municipalité (régionale et inter-régionale). Cette affectation englobe une grande partie des activités commerciales qui sont implantées en bordure des boulevards Cartier et de l'Hôtel-de-Ville de même que la rue Fraser. On retrouve dans cette affectation une très grande diversité d'usages commerciaux et de services de toute taille. De plus, compte tenu de la carence à moyen terme d'espaces vacants propices à l'implantation de nouvelles entreprises, les bâtiments résidentiels de tout type y sont prohibés ; ceci n'empêchant toutefois pas le logement aux étages supérieures des bâtiment commerciaux dans certains secteurs. Selon les secteurs, quelques usages commerciaux ne sont pas autorisés afin de

répondre aux objectifs d'aménagement. À titre d'exemple, la restauration rapide n'est pas autorisée le long du boulevard de l'Hôtel-de-Ville à partir de la rue des Cerisiers vers l'ouest afin que les gens en transit pénètrent d'avantage dans la ville plutôt que de rester simplement sur le bord de l'autoroute (incitatif à la consommation plutôt que faveur d'un seul propriétaire pouvant avoir une localisation bien «en vue»). Seule la restauration en activité complémentaire à l'hébergement ou autres activités principales de même nature sera permise.

L'affectation **commerciale à vocation spécialisée** permet de concentrer dans un secteur désigné un usage ou un groupe d'usages spécifiques. Cette spécialisation sert, soit à consolider une vocation particulière dominante dans un secteur donné ou à cerner étroitement une activité adaptée à un site sans pour autant prendre le risque que ce site se transforme en aire commerciale générale (posant à ce moment-là de fortes contraintes aux usages voisins). On retrouve ce type d'affectation un peu partout sur le territoire, mais la plus importante se situe dans la partie sud de la rue Témiscouata où une vocation d'activités liées aux véhicules de tout genre et à leurs accessoires (vente, réparation, fabrication, etc) est déjà très présentes. De cette façon, les nouvelles entreprises liées à la vocation qui sont implantées dans un tel secteur bénéficient, d'une part, de la synergie générée par la proximité d'activités similaires et complémentaires et d'autre part, d'une assurance que leurs voisins ne se plaindront pas de leur «vacarme». Certains usages commerciaux non relié à la spécialisation définie pourront toutefois être autorisés en fonction d'une réponse à des besoins spécifiques de consommation quotidienne.

L'affectation **commerciale avec contraintes** reprend les usages permis dans l'affectation commerces et de services en autorisant toutefois d'autres usages un peu plus contraignant sur le milieu tels que les commerces de gros et l'entreposage. Cette affectation autorise les petites industries manufacturières légères ainsi que les commerces comportant de l'entreposage extérieur réglementé. Toutefois, afin d'éviter les nuisances, les espaces d'entreposages doivent être localisés dans les cours latérales et arrières et clôturés. D'ailleurs, le règlement de zonage contient des dispositions telles que l'isolement visuel par des clôtures opaques ou des écrans tampon adéquats tel que plantation dense selon le type d'usage voisin.

L'affectation **commerciale récréotouristique** comprend les activités reliés directement au tourisme et à la récréation en général ou qui les complètent bien. Les usages autorisés dans ce type d'affectation ne comprennent donc pas les activités de vente au détail en général tels que vêtements, quincaillerie, ameublement, mais se rapprochent plutôt de la vente d'artisanat, de cadeaux, de produits régionaux qui peuvent représenter un intérêt pour les visiteurs en plus des Louperivois. De plus, les usages de bureaux et de logements aux étages d'immeubles commerciaux existants peuvent être envisagés permettant ainsi une utilisation d'appoint avec un minimum d'impact sur les usages environnants. Selon les secteurs, l'habitation de faible densité (résidence et chalet) est compatible avec l'affectation afin de rendre possible la transformation de site de motel en site d'habitation de faible gabarit (protection des vues selon le secteurs). Le secteur de la pointe regroupe plusieurs aires commerciales récréo-touristiques tels que le terrain de camping municipal, le site du Château de rêve et le secteur du quai. Les autres aires de ce type sont principalement localisées le long de la rue Fraser où il y a une bonne concentration de lieu d'hébergement, de restauration et de villégiature.

### 3.1.3 Affectation mixte (M)

Contrairement à l'affectation commerciale, l'affectation mixte se veut d'avantage diversifiée en terme de secteurs d'activités compatibles en plus d'inclure l'habitation. À l'intérieur de cette affectation, deux catégories ont été spécifiquement définies :

- 1° Mixte avec habitation ;
- 2° Mixte sans habitation.

La vocation de pôle d'activités locales et régionales de la rue Lafontaine combinée à la diversité des usages actuellement concentrés sur cette rue expliquent l'affectation mixte qui lui est octroyée. Les activités compatibles, et par conséquent autorisées pour ce type d'affectation, sont directement liées aux usages de commerces au détail et services de desserte locale et régionale tels que vente de vêtements/accessoires, bureau d'affaires et restauration, ainsi qu'aux usages à caractère public ou institutionnel tels qu'église, hôtel de ville et parcs. La variante entre les deux catégories d'affectation se situe essentiellement dans la possibilité d'utilisation à des fins résidentielles. Dans la première catégorie (avec habitation), les bâtiments dont l'usage est principalement résidentiel, peu importe le nombre de logements, sont compatibles avec cette affectation. Les secteurs situés aux extrémités nord et sud du centre-ville incluant l'intersection avec la rue Fraser ainsi qu'une partie de la rue Témiscouata ont été affectés mixte avec habitation.

La deuxième catégorie comprend, outre la vocation commerciale d'ensemble, la possibilité d'utiliser une partie du bâtiment à des fins de logements (excluant le rez-de-chaussée) tout en conservant à l'immeuble une vocation commerciale importante. Cette affectation touche principalement le cœur du centre-ville, délimité par les rues de l'Hôtel-de-Ville et Dollard.

### 3.1.4 Affectation publique (P)

L'affectation publique regroupe l'ensemble des usages et équipements à caractère public ou institutionnel, les services et sites d'utilité publique, les réseaux de communication ou de transport d'énergie ainsi que les parcs et espaces verts. Essentiellement, le plan d'affectation contient quatre catégories d'affectation publique qui sont les suivantes :

- 1° Parcs et espaces verts ;
- 2° Publique et institutionnelle ;
- 3° Transport et communication ;
- 4° À caractère particulier.

L'affectation **parc et espace vert** réserve, à des fins d'aménagement par la ville, certains grands espaces propices aux parcs municipaux (ex. : le Platin, le parc des chutes, etc.) sans inclure les petits parcs de voisinage qui sont, soit autorisés en général dans les zones ou, soit spécifiquement localisés à la carte de zonage. Quant à l'affectation **publique et institutionnelle**, elle inclut l'ensemble des usages publics tels que les services municipaux ou gouvernementaux, le scolaire, la santé et le religieux qui se retrouvent hors centre-ville.

L'affectation **transport et communication** identifie les installations du poste de télévision et certaines tours de télécommunication en plus des voies autoroutières. La quatrième affectation publique à **caractère particulier** permet principalement l'identification parcellaire de site ayant des contraintes particulières (pas de contraintes naturelles) générées par le type d'activité qui s'y font ou s'y faisait. Il s'agit par conséquent de lieux tels que le site des étangs d'épuration et celui du dépôt des neiges usées.

### **3.1.5 Affectation industrielle (I)**

Les aires industrielles sont constituées principalement en trois grands secteurs en plus des quelques entreprises éparpillées sur le territoire. Ces dernières ont été confirmées dans leur usages alors que d'autres, dépendant de leur localisation, de la nature de leurs d'activités et des contraintes qu'elles peuvent générer, ont été rendues dérogatoires. L'affectation est subdivisée en trois catégories détaillées qui indiquent un niveau variable de nuisances lié à l'entreposage extérieur, à la fréquence de camionnage et au type de transformation (ex. : produits dangereux) ainsi qu'aux effets de l'activité elle-même (vibration, poussière, bruit).

1° Industrie légère et moyenne ;

2° Industrie lourde ;

3° Industrie tout gabarit (parc).

Les activités industrielles hors parc qui ne sont pas rendues dérogatoires sont affectées selon la catégorie d'usage. Pour encadrer ces activités industrielles, certaines dispositions seront définies à l'intérieur de la réglementation telles que des normes d'entreposage et d'isolation visuelle (ex. : clôtures et plantation).

La dernière catégorie d'affectation industrielle intitulée «tout gabarit» correspond très précisément au parc industriel de la ville. Il s'agit du seul secteur à potentiel industriel où se combinent une excellente capacité portante, une grande disponibilité d'espace et la présence du réseau d'aqueduc et d'égout pouvant être facilement prolongé. Par conséquent, tout type d'entreprise de fabrication, de transformation, de vente en gros, d'entreposage, de transport, etc., ont leur place dans ce parc et les contraintes d'entreposage et de nuisances sont peu ou pas restrictives comparativement aux autres secteurs. Située à l'ouest du parc, une zone tampon de 60 mètres de largeur est prévue et identifiée à la carte d'affectation du sol entre le secteur résidentiel (rue Joseph-Viel) et les industries. Les boisés de cette bande seront préservés et leur quantité augmentée en simultané avec le développement du parc. De plus, conformément aux objectifs du plan, une voie d'accès au parc est planifiée à la sortie du boulevard de la Plaine (bretelle de la route 185) pour rejoindre, par l'intérieur des terres, le chemin des Raymond sur la partie parallèle au parc.

### **3.1.6 Expansion urbaine (E)**

La carte d'affectation délimite les aires qui, tout en étant localisées à l'intérieur des limites du périmètre d'urbanisation, n'ont pas de vocation spécifique et peuvent actuellement être utilisées à des fins agricoles sans élevage. Ces aires pourront se transformer en secteurs résidentiels ou autres quant elles feront l'objet de nouveaux projets.

### 3.2 AFFECTATION HORS PÉRIMÈTRE

Les affectations suivantes sont localisées en dehors des limites du périmètre d'urbanisation et doivent être conformes au schéma d'aménagement de la MRC. On identifie donc les appellations suivantes :

- Agricole (A) ;
- Rurale (H) ;
- Récréative (V) ;
- Faunique (F) ;
- Forestière (FO).

De plus, certaines de ces affectations comprennent des sous affectations précisant d'avantages le type d'activité dominante pour un secteur donné.

#### 3.2.1 Affectation agricole (A)

L'affectation **agricole** équivaut à la partie de la zone agricole permanente telle que protégée par la Loi sur la LPTAAQ et pour laquelle le potentiel d'exploitation agricole et la présence active d'entreprises militent en faveur d'une telle affectation. Cette affectation prévoit, outre les usages d'exploitation des ressources, les résidences d'agriculteur, les bâtiments de ferme et les équipements récréatifs à caractère extensif ayant peu d'incidence sur l'environnement. Ces usages sont sous l'application de la Loi sur la protection du territoire agricole.

Outre l'affectation générale agricole, le plan d'urbanisme prévoit également certaines petites aires d'affectations particulières (habitation faible densité, maison mobile, récréative) qui permettent le maintien des usages existants en assurant l'utilisation restreinte de ces mêmes usages qui sont autres qu'agricole.

#### 3.2.2 Affectation rurale (H)

L'affectation **rurale** correspond aux aires urbaines sans infrastructure du schéma d'aménagement de la MRC. Ces aires n'étant pas situées dans le zonage agricole, elles bénéficient par conséquent d'une certaine marge de manœuvre relativement aux usages. La contrainte vient plutôt de l'absence de réseaux publics dans ces aires (sauf exception) et de la non conformité au schéma, de tout projet d'implantation de tels réseaux dans ces secteurs.

Pour chaque aires d'affectation rurale, une vocation dominante a été déterminée avec l'aide des mêmes principes utilisés dans le périmètre d'urbanisation. La disponibilité d'espace, la proximité d'accès et la présence d'usage existant sont des facteurs significatifs dans le choix de la dominante. Par conséquent, sont prévus au plan, des aires rurales d'habitation de faible densité, des aires rurales récréatives, rurales commerciales et rurales industrielles.

#### 3.2.3 Affectation récréative (V)

L'affectation récréative concerne précisément les activités de loisirs et de villégiature extérieures au périmètre urbain et ayant une intensité variable. Une affectation **récréative intensive** s'applique aux lieux de villégiature dont deux aires sont localisées sur le bord du fleuve dans les secteurs est du parc de la Pointe et

de l'Anse-au-Persil. Cette affectation intensive permet principalement l'implantation de résidences de villégiatures et d'activités connexes.

L'affectation **récréative extensive** est attribuée à des aires récréatives à caractère plutôt extensif tels que le site du golf de Rivière-du-loup ou le sentier Petit-Témis. Dans l'aire touchant le golf, les aménagements de mêmes que les activités connexes et complémentaires liées à l'usage sont prévus et rendus compatibles. L'aire du parc linéaire interprovincial du Petit-Témis, constitué principalement d'une voie de circulation à caractère récréatif, est vouée à la pratique d'activités de loisirs et de plein-air mutuellement compatibles.

Le schéma d'aménagement défini en détails les activités compatibles avec cette aire de la façon suivante : les activités récréatives à y privilégier sont la randonnée à bicyclette, la randonnée pédestre et la motoneige. Les activités spécifiquement interdites sont la randonnée à cheval et la circulation de véhicules motorisés autre que la motoneige. La circulation de véhicules automobiles est autorisée pour la gestion du parc, pour accéder à un stationnement reconnu ou pour traverser le plus directement possible l'emprise aux endroits désignés. Certains usages et constructions complémentaires sont aussi à prévoir pour desservir cet usage récréatif. Les haltes avec ou sans abri, les aires de pique-nique et de camping rustique, les terrasses et belvédères, les aires de stationnement, les petits bâtiments de service relatifs à l'alimentation et la restauration, à la réparation de vélos, à l'accueil ou à l'entreposage de matériel, les bâtiments de services sanitaires avec ou sans eau courante, les conduites principales d'aqueduc et d'égout, de gaz et les câbles de télécommunication aménagés de façon compatible avec la vocation récréative sont autorisés dans l'aire d'affectation. La réglementation d'urbanisme doit prévoir des dispositions spécifiques applicables au sentier multi-fonctionnel.

#### **3.2.4 Affectation faunique (F)**

L'affectation **faunique** s'explique en raison de la valeur écologique que peuvent représenter les différentes aires réservées à cette fin. La conservation et l'intégrité des paysages doivent être assurés ainsi que la protection de la faune, plus particulièrement la faune ongulée, qui s'y trouve. L'affectation de ces territoires n'a pas pour objectif d'interdire tout accès, utilisation ou construction, mais plutôt d'assurer que toutes les interventions respectent le caractère unique et particulier des lieux. Conséquemment, toute construction dans ces aires d'affectation doit être réalisée essentiellement pour la mise en valeur des sites, tout en cherchant à préserver l'état naturel des différents habitats. Dès lors, sont autorisés les parcs et espaces verts, la récréation extensive et la conservation. Pour le reste, le règlement de zonage précisera les types d'aménagement permis de même que toute coupe forestière optimisant ainsi la protection de ce site exceptionnel et ce, conformément aux objectifs du schéma d'aménagement.

#### **3.2.5 Affectation forestière (FO)**

L'affectation **forestière** est octroyée à certains secteurs qui n'ont pas de vocation spécifique compte tenu de leurs caractéristiques géomorphologiques. La carte d'affectation du territoire du schéma d'aménagement de la MRC identifie, pour l'aire située dans la pointe encadrée par les routes 185 et 20, une affectation agricole malgré que ce secteur ne fasse pas partie du zonage agricole permanent. Par ailleurs, la partie est de ce secteur contigu à l'aire urbanisée a fait l'objet d'une demande d'inclusion dans le périmètre d'urbanisation. Le schéma révisé intégrera cette modification. C'est pour bien faire la distinction entre l'affectation agricole (zonage permanent) et une affectation autre (ni rurale, ni récréative, ni faunique) que l'appellation forestière a été retenue.

Les deux autres aires d'affectation forestière correspondent à un territoire mal défini au schéma d'aménagement de la MRC de Rivière-du-loup. C'est-à-dire, qu'il y a contradiction entre la carte d'affectations du territoire et la carte définissant précisément les limites du périmètre d'urbanisation. Le secteur situé au nord de la rue Fraser jusqu'au fleuve (dans l'ancien Saint-Patrice) serait, selon la carte d'affectations du territoire, incluse dans l'aire des périmètres d'urbanisation. Toutefois, la carte des périmètres d'urbanisation de Rivière-du-Loup qui est beaucoup plus précise indique clairement que seule une bande d'environ 60 mètres de profondeur longeant la rue Fraser côté nord est véritablement considérée dans le périmètre. Par conséquent, le résidu entre cette bande et le fleuve n'a pas une affectation urbaine et c'est pourquoi, l'affectation forestière lui est attribuée. Par ailleurs, les caractéristiques de ce secteur correspondent bien à ce type d'affectation et la situation sera corrigée dans le prochain schéma révisé.

### **3.3 USAGES AUTORISÉS**

Les classes d'usages autorisés pour chaque type d'affectation du sol sont présentées dans la grille intitulée: "Compatibilité des usages par aires d'affectation". Ces classes font référence à la classification du règlement de zonage de même qu'aux types d'utilisation du sol définis au schéma d'aménagement de la MRC.

Lorsqu'une classe d'usages est identifiée "compatible" par un carré plein (noir), les usages qui s'y rattachent peuvent par conséquent être autorisés par zone à la grille des usages du règlement de zonage.

Lorsqu'une classe d'usages est "compatible avec restriction" par un carré vide avec un chiffre à l'intérieur, les usages peuvent être autorisés conditionnellement à la note en référence au chiffre indiqué. Il s'agit souvent d'une utilisation limitée ayant un faible impact sur l'affectation dominante ou d'une exception touchant un usage particulier.

Lorsqu'il n'y a aucun carré dans la case de la classe d'usages, c'est que dans l'affectation correspondante, cette classe est incompatible et ne peut par conséquent pas être autorisée dans les zones correspondantes au zonage.

## Grille de compatibilité

## 4. AUTRES INSTRUMENTS DE PLANIFICATION

---

### 4.1 ZONES À PROTÉGER

Le plan d'urbanisme confirme les territoires d'intérêt particulier qui sont considérés par la Ville et/ou identifiés par la MRC de Rivière-du-Loup à l'intérieur du schéma d'aménagement. Ces territoires, majoritairement illustrés à la carte 4.1 en annexe du présent document, sont les suivants :

Territoire d'intérêt naturel et esthétique :

- Bordure du fleuve Saint-Laurent et battures;
- Habitats fauniques du fleuve et de la rivière;
- Chutes de la rivière du Loup incluant les berges et la nature environnante;
- Parc le Platin en bordure de la rivière du Loup et en aval des chutes (diversité faunique et végétale telle que présence d'un ancien verger);
- Paysages forestier et agricole perceptibles des différents corridors routiers (point de vue panoramique);
- Éléments caractéristiques du paysage incluant la présence de monticules rocheux.

Territoire d'intérêt historique et patrimonial :

- Ancien quartier des "ambassades";
- Secteur de la Pointe et particulièrement de la rue Mackay;
- Secteur de la rue Fraser à l'ouest de l'autoroute 20 jusqu'au terrain de golf.

Bâtiment ou élément isolé d'intérêt patrimonial :

- Églises et cimetières;
- Liste à compléter.

Site archéologique (préhistorique et historique euro-qubécois) :

- À l'embouchure de la rivière du Loup, sur le lot 1026 et sur la rive ouest, sont identifiées 2 sites amérindiens préhistoriques archaïques;
- À proximité du golf de Saint-Patrice on peut retrouver 2 sites historiques euro-qubécois, (pêche aux marsouins et four);
- Sur le côté est de la rivière du Loup, sur le lot 1026, le «Domaine Seigneur Taché» constitue un autre site euro-qubécois.

Vieux secteur :

- Territoire correspondant aux limites du noyau urbain d'origine.

Les différents territoires et sites énumérés bénéficieront de dispositions spéciales visant leur protection et leur mise en valeur ou ils serviront de repère pour l'application de normes ou mesures spécifiques.

### 4.2 ZONES DE CONTRAINTES

La carte 4.2 en annexe du présent document illustre les principaux éléments de contraintes qui se trouvent sur le territoire loupérien. Par ailleurs, le document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC de Rivière-du-Loup prévoit des prescriptions spéciales selon le type de contrainte. Ces normes minimales, reproduites dans la réglementation peuvent limiter, restreindre ou régir spécifiquement la construction dans les zones identifiées qui sont les suivantes :

- Zones d'inondation à fort risque (principalement localisées à l'embouchure de la rivière du Loup) ;
- Zones d'inondation à faible risque (réparties autour des zones à fort risque) ;
- Zones inondables sans distinction de niveau de risque (autres zones à risque qui n'ont pas été mises à jour par la MRC telles que le long de la rivière du Loup dans le secteur du parc le Platin, de la rue Témiscouata et à partir de la route 185 vers le sud/ouest, dans l'anse du secteur de l'Anse-au-Persil et le long du ruisseau Nadeau) ;
- Site de l'ancien dépotier municipal (lot) ;
- Site des étangs d'épuration ;
- Site de dépôt des neiges usées.

#### **4.3 RÉSEAU DE TRANSPORT**

À la carte 4.3, les différentes composantes du réseau de transport sont mises en évidence permettant ainsi de voir, dans un premier temps, la diversité des moyens et, dans un second temps, la hiérarchie actuelle du réseau routier. Le tracé des voies projetées correspond sensiblement à la localisation potentielle réelle de ces accès.

La carte 4.3 est présentée en annexe du présent document

#### **4.4 AIRES DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

Quelques territoires ont été identifiés «PAE» à la carte d'affectations du sol et densités d'occupation du plan d'urbanisme. Ces aires feront l'objet de l'application d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble. Puisque la vocation et la densité de ces secteurs ne sont pas fixées définitivement, les promoteurs/développeurs pourront déposer des documents répondants aux objectifs du règlement sur les PAE. Le comité consultatif d'urbanisme assurera l'analyse des projets déposés et les dispositions relatives aux affectations et/ou aux densités seront ajustés en conséquence.

#### **4.5 DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES S'APPLIQUANT À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE**

L'ensemble des normes minimales prévues au document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC de Rivière-du-Loup est intégré à la réglementation d'urbanisme de la Ville de Rivière-du-Loup.

## **5. PROGRAMME TRIENNAL D'IMMOBILISATION**

---

### **5.1 INTÉGRATION DU PLAN EXISTANT**

Le plan triennal d'immobilisations, regroupant l'ensemble des besoins des différents services municipaux et la prévision de l'expansion des infrastructures et équipements publics, inclura les éléments prioritaires tels qu'énumérés dans le présent document.