Chapitre 4

Le milieu villageois

TABLE DES MATIÈRES

4. LE MILIEU VILLAGEOIS 4-1

4.1 Les grandes problématiques 4-1
4.1.1 Le vieillissement de la population 4-1
4.1.2 La dévitalisation des milieux de vie 4-1
4.1.3 Affaiblissement de l'accessibilité aux lieux essentiels 4-2
4.1.4 La villégiature 4-2
4.1.4.1 La dimension insulaire de Notre-Dame-des-Sept-Douleurs 4-3
4.1.4.2 Les trois lacs de villégiature de Saint-Hubert-de-Rivière-du-Loup 4-4
4.1.4.3 Les autres lieux de villégiature 4-5

4.2 Les problématiques spécifiques 4-5
4.2.1 L'offre de terrain dans les périmètres d'urbanisation des milieux villageois 4-5
4.2.2 La conversion de chalet en résidence permanente 4-6
4.2.3 L'eutrophisation accélérée des lacs de villégiature 4-6
4.2.4 Les chemins en zone de villégiature 4-6
4.2.5 La reconnaissance du caractère unique des municipalités de Saint-Hubert-de-Rivière-du-Loup et de Notre-Dame-des-Sept-Douleurs 4-7

4.3 Les principaux défis et axes d'interventions 4-8

4.4 Les orientations 4-9

4.5 Les règles de conformité 4-9
4.5.1 L'accès aux zones de réserve 4-9
4.5.2 Permutation d'une superficie en réserve 4-10
4.5.3 Le logement 4-11
4.5.4 L'accessibilité 4-11
4.5.5 Le commerce 4-11
4.5.6 L'industrie 4-12
4.5.7 Les affectations de villégiature en bordure de lac 4-13
4.5.8 La protection des plans d'eau pour la villégiature 4-13
4.5.9 La villégiature en bordure du fleuve 4-14
4.5.10 Dispositions particulières dans l'aire d'affectation insulaire 4-14

4.6 Les périmètres d'urbanisation 4-15
4.6.1 L'Isle-Verte 4-15
4.6.2 Saint-Cyprien 4-15
4.6.3 Saint-Épiphane 4-15
4.6.4 Saint-François-Xavier-de-Viger 4-16
4.6.5 Saint-Hubert-de-Rivière-du-Loup 4-16
4.6.6 Saint-Paul-de-la-Croix 4-16
4.6.7 Notre-Dame-des-Sept-Douleurs 4-16

LISTE DE TABLEAU

Tableau 4-1 Nombre d'hectares à atteindre (utilisés) pour être admissible à une première demande d'accès à une zone de réserve 4-10

LISTE DES PLANS

Plan 4-1 Périmètre d'urbanisation de la municipalité de L'Isle-Verte
Plan 4-2 Périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Cyprien
Plan 4-3 Périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Épiphane
Plan 4-4 Périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-François-Xavier-de-Viger
Plan 4-5 Périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Hubert-de-Rivière-du-Loup
Plan 4-6 Périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Paul-de-la-Croix

4. Le milieu villageois

Le milieu villageois accueille une bonne partie des fonctions résidentielles, commerciales, institutionnelles et industrielles des municipalités rurales. Bien que ce milieu présente de grandes similarités avec le milieu urbain de l'agglomération de Rivière-du-Loup, le milieu villageois évolue dans un contexte différent. Au sein de l'agglomération louperivoise, les municipalités sont en étroite interdépendance et leur croissance s'explique essentiellement par le dynamisme économique et démographique de l'agglomération. Au-delà de l'aire d'influence de celle-ci, le développement de ces municipalités repose sur d'autres considérants. Le rythme de croissance est beaucoup plus lent.

C'est d'ailleurs un élément qui caractérise les communautés plus rurales. La ruralité renferme des composantes distinctes et variées qui permettent à l'ensemble de la population du Québec de bénéficier d'une vaste gamme de possibilités pour y vivre et prospérer.

Dans les lignes suivantes, nous présentons le portrait des principales problématiques de la ruralité louperivienne, afin de cibler les défis à surmonter et les opportunités à saisir. Le lecteur pourra se référer au document argumentaire sur les chapitres 3 et 4 pour de plus amples détails.

4.1 Les grandes problématiques

4.1.1 Le vieillissement de la population

Partout au Québec, on observe que la population vieillit. Ce qui veut dire que la proportion de personnes âgées s'accroît plus rapidement que celle qui la renouvelle. Les milieux villageois ne font pas exception. Toutefois, ces milieux sont plus sensibles que d'autres, car le taux de renouvellement de la population s'avère plus faible. Le fait qu'une population vieillit n'est pas un problème en soi, c'est le milieu récepteur qui peut parfois poser problème. Est-ce que les services seront au rendez-vous? Est-ce que les logements sont adéquats pour cette population? Est-ce que le milieu facilite une mobilité non motorisée pour les plus jeunes et les plus vieux?

4.1.2 La dévitalisation des milieux de vie

Dans les milieux villageois, le phénomène du vieillissement de la population peut se conjuguer avec un autre phénomène, celui de la dévitalisation. Ce phénomène n'est pas nouveau et n'est pas propre non plus au milieu villageois. Il s'agit d'une série de facteurs ou parfois un seul, comme la fermeture d'une usine, qui conduit une communauté sur le chemin de la dévitalisation.

La relative proximité de la ville de Rivière-du-Loup est un facteur qui influe sur le processus qui conduit vers la dévitalisation de ces municipalités. Les fuites commerciales vers la ville centre sont très fréquentes, ce qui rend difficile le maintien d'une vaste gamme de commerces ou de services de proximité. Il en va de même au niveau démographique, alors que les générations plus jeunes sont également attirées vers les grands centres pour

les études ou le travail. Il y a là matière à réflexion pour une occupation dynamique du territoire en lien avec l'autonomie de ces communautés.

4.1.3 Affaiblissement de l'accessibilité aux lieux essentiels

Le processus de dévitalisation et le vieillissement de la population conduisent à observer un autre phénomène : l'affaiblissement de l'accessibilité pour cette cohorte plus sensible de la population qui désire toujours revendiquer son autonomie. Ces personnes ont besoin d'atteindre les principaux générateurs de déplacement, tels que l'épicerie, par exemple, de façon la plus sécuritaire possible.

Cette dégradation de l'accessibilité s'explique par notre culture nord-américaine axée sur la mobilité motorisée. L'automobile a engendré un processus de décision qui a conduit la société vers une forme urbaine étalée, une hiérarchisation des centres urbains, un budget temps de transport toujours en hausse, une imperméabilisation du sol toujours en augmentation, pour nommer que ceux-là. Il s'agit d'une invention majeure qui a contribué à démocratiser l'accès à la propriété individuelle. Elle a collaboré à la mise en place de la culture typiquement nord-américaine. Bref, elle fait partie de notre mode de vie. Il est difficile de remettre en question la place qu'elle occupe dans nos vies, surtout dans le milieu villageois.

Cependant, dans un milieu villageois, lorsqu'un citoyen subit la perte de son permis de conduire ou de son véhicule motorisé, cela provoque un grave problème d'accessibilité. Les principaux lieux essentiels deviennent hors d'atteinte. Sans entrer dans les détails, il faut admettre également que la mobilité motorisée est responsable d'une multitude de nuisances (pollution : sonore, de l'air, de l'eau et des sols). Ces nuisances ont un impact sur la santé des personnes, sans compter les trop nombreux accidents de la route.

4.1.4 La villégiature

Parallèlement aux phénomènes observés dans les cœurs villageois, les municipalités rurales, en particulier (mais aussi dans une moindre mesure dans les municipalités de l'agglomération), connaissent également une occupation du territoire bien différente; il s'agit du phénomène bien connu de la villégiature. Ces zones de villégiature renferment un caractère particulier, car elles s'adressent davantage à l'impact de la villégiature en fonction de la proximité du milieu aquatique. La MRC cible particulièrement ces lieux de villégiature afin de circonscrire certaines problématiques spécifiques, comme les services offerts aux villégiateurs, la capacité de support des lacs, la protection du paysage, etc.

Ces lieux de villégiature renferment les caractéristiques suivantes :

- La présence d'au moins 10 résidences de villégiature regroupées à proximité d'un plan d'eau de plus de 10 hectares ou d'une rivière;
- Lorsqu'il y a moins de 10 résidences de villégiature regroupées, le territoire est riverain d'un lac d'au moins 20 hectares;
- Une faible densité d'occupation du sol ne justifiant pas la présence d'infrastructures sanitaires;

- En terre publique, est un site de villégiature celui qui est indiqué au Plan régional de développement des terres publiques du Bas-Saint-Laurent ou au Plan d'aménagement intégré des terres publiques intramunicipales déléguées de la MRC.

Lorsque l'on désigne un bâtiment sous l'appellation « chalet », selon la codification du rôle d'évaluation en vigueur, on comprend qu'il s'agit d'une possible résidence principale, car seul le niveau de confort vient limiter son utilisation à l'année. Dans le rôle d'évaluation, la codification « chalet » indique que cet immeuble d'habitation ne correspond pas à l'adresse principale du propriétaire.

On retrouve sur le territoire de la MRC trois types distincts de villégiature :

- Les municipalités dont l'assiette fiscale est composée principalement d'immeubles dédiés à la villégiature. Seule la municipalité de Notre-Dame-des-Sept-Douleurs se qualifie dans cette catégorie;
- Les municipalités dont la majorité de l'assiette fiscale dépend de la villégiature hors du périmètre d'urbanisation (PU). Cette villégiature s'apparente davantage à des « zones résidentielles hors PU ». La municipalité de Saint-Hubert-de-Rivière-du-Loup correspond à ce type;
- Les municipalités dont la villégiature se retrouve en milieu agricole, forestier et riverain du fleuve. Il peut s'agir d'un phénomène ponctuel où des fermettes peuvent être occupées de façon occasionnelle. On retrouve également de la villégiature bien délimitée aux abords des plans d'eau (fleuve et rivières). Les municipalités de Saint-Paul-de-la-Croix, Saint-Cyprien et Saint-François-Xavier-de-Viger se retrouvent dans cette catégorie. On retrouve également les municipalités riveraines du fleuve Saint-Laurent.

Bien que pour certaines municipalités, la villégiature est très importante, l'absence d'être à proximité d'une grande agglomération comme Montréal et Québec fait en sorte que la villégiature se retrouve presque exclusivement en bordure de l'eau et en période estivale. On ne retrouve pas de deuxième et encore moins de troisième couronne de chalets. L'accès à l'eau demeure un impératif de premier ordre pour l'implantation d'un chalet.

4.1.4.1 La dimension insulaire de Notre-Dame-des-Sept-Douleurs

L'habitat sur l'île Verte se particularise par une faible densité d'occupation du territoire. Depuis toujours, les habitations se sont disséminées le long du chemin principal qui traverse l'île, d'est en ouest, et qui divise les terres en deux parties. Il n'y a pas de véritable concentration de résidences autour de l'église comme c'est souvent le cas dans les autres villages. L'occupation humaine s'est dispersée linéairement le long de ce chemin.

Seule île habitée de la région du Bas-Saint-Laurent, la présence humaine a ajouté à la beauté naturelle du lieu, un caractère champêtre. La trame cadastrale originale sur l'île est orientée nord-sud, perpendiculaire au fleuve Saint-Laurent. Les limites de chaque lot d'origine bornent, au nord et au sud, au fleuve.

La grande qualité des paysages de l'île explique l'attrait de ce milieu sur les résidents, les villégiateurs et les touristes. Les pressions exercées sur le milieu, depuis que l'île n'est plus sous le contrôle de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, sont de plus en plus fortes. Les nombreuses subdivisions de grandes propriétés et l'importance grandissante du tourisme laissent présager une augmentation des projets de construction. Il faut donc prévenir une éventuelle détérioration de ce milieu exceptionnel. Le développement de la villégiature et du tourisme sur l'île ne doit pas contribuer à faire disparaître ses éléments d'attraction.

4.1.4.2 Les trois lacs de villégiature de Saint-Hubert-de-Rivière-du-Loup

La municipalité de Saint-Hubert-de-Rivière-du-Loup vit une dynamique d'urbanisation très particulière et unique au sein de la MRC. Alors que pour l'ensemble des autres municipalités de la MRC, les constructions, à des fins résidentielles, se concentrent dans les périmètres d'urbanisation. C'est l'inverse qui se passe à Saint-Hubert-de-Rivière-du-Loup. La très grande majorité des nouvelles constructions résidentielles ont été implantées hors du périmètre d'urbanisation en bordure des trois principaux lacs : de la Grande Fourche, Saint-Hubert et Saint-François.

La qualité de l'eau va de bonne à très bonne. Il n'y a pas de grandes problématiques à ce niveau. Toutefois, il y a une préoccupation concernant l'apport en nutriment par les eaux de ruissellement au lac de la Grande Fourche.

<u>Lac de la Grande Fourche</u>

Le développement de la villégiature au lac de la Grande Fourche (superficie du lac : ~350 ha) a débuté au début du siècle dernier. C'est le lac le plus développé de la MRC. La villégiature saisonnière prédomine. Elle est localisée sur le pourtour immédiat du lac. Un camping municipal, d'une capacité d'environ 50 terrains, borde une partie de la rive sud du lac.

<u>Lac Saint-Hubert</u>

Le développement de la villégiature autour du lac Saint-Hubert (superficie du lac : ~148 ha) a débuté peu après la fin de la Deuxième Guerre mondiale. La villégiature saisonnière prédomine. On retrouve une grande érablière en terre publique localisée au nord du lac (hors de l'affectation villégiature) ainsi qu'un milieu humide à l'extrémité est.

<u>Lac Saint-François</u>

Localisé en terre publique, le lac Saint-François a vu son développement débuté à partir de 1940. Ce lac est le moins développé des trois lacs de Saint-Hubert-de-Rivière-du-Loup. On retrouve un développement planifié en montagne en terre publique avec accès au lac. Ce développement de villégiature connaît un succès mitigé.

4.1.4.3 Les autres lieux de villégiature

Sur le territoire de la MRC, une autre zone de villégiature plus isolée a été identifiée au SADR. Ce territoire est partiellement en terre privée, mais surtout en terre publique, dont la majeure partie en terre publique intramunicipale (TPI). Il s'agit du lac Pouliac qui est situé sur le territoire de la municipalité de Saint-François-Xavier-de-Viger. Ce lac a également été identifié au PATP comme à potentiel de développement de villégiature (étude de terrain, plan de développement en « escargot » du côté sud est du lac).

Plusieurs secteurs de villégiature en zone agricole provinciale ont été reconnus comme îlot déstructuré en vertu des dispositions de la LPTAA sur l'ensemble du territoire de la MRC. L'encadrement du développement de ces secteurs, étant balisés depuis l'entrée en vigueur de la modification du RCI 153-07 relatif à certaines activités agricoles en 2014 (et reproduit au chapitre sur la compatibilité des usages), la MRC laisse le soin aux municipalités locales de réfléchir aux services offerts à ces villégiateurs.

4.2 Les problématiques spécifiques

La planification de la gestion de l'urbanisation et de la villégiature prend en compte les problématiques spécifiques suivantes :

- La gestion de l'urbanisation à l'intérieur des périmètres d'urbanisation;
- L'impact sur les services municipaux engendré par la conversion des chalets en résidence permanente;
- L'eutrophisation des lacs;
- Les chemins en zone de villégiature;
- La reconnaissance du caractère unique des municipalités de Notre-Dame-des-Sept-Douleurs et de Saint-Hubert-de-Rivière-du-Loup.

4.2.1 L'offre de terrain dans les périmètres d'urbanisation des milieux villageois

La MRC a fait le choix d'utiliser les données des permis de construction pour établir la projection sur quinze ans des besoins pour l'usage résidentiel.

À partir de la superficie vacante constructible, on peut estimer le nombre de terrains qu'elle contient en fonction de la trame moyenne du lotissement existante ou souhaitée. Dans le scénario de base, on estime un logement par terrain (unifamiliale). De façon générale, on ajoute une surestimation de la superficie prévue pour l'urbanisation de l'ordre de 1,3 pour l'implantation des services publics, entre autres.

Il se peut qu'après analyse de certains périmètres urbains, on se retrouve avec une superficie constructible à l'intérieur du PU qui dépasse les besoins anticipés. Dans ce cas, la MRC procéder par phasage du développement en créant des zones de réserve foncière dans le périmètre urbain. Dans ces zones de réserve, le développement est différé jusqu'à l'atteinte d'une cible de 60 % de superficie construite dans le reste du périmètre urbain. À l'atteinte de cette cible, la municipalité pourra alors empiéter dans la zone de réserve.

Le lecteur est invité à consulter le document argumentaire sur ce Chapitre pour plus de détails.

4.2.2 La conversion de chalet en résidence permanente

La conversion des chalets en résidences permanentes entraîne des impacts sur les services municipaux offerts aux résidents et sur l'environnement (comme un équipement sanitaire non conforme).

Cela provoque des dépenses à la hausse sur le budget des municipalités (voirie, loisir, salubrité), sans compter la gestion au quotidien de certains problèmes rattachés au fait que la vente du chalet peut intéresser une jeune famille (malgré la largeur des chemins insuffisante pour l'autobus scolaire).

4.2.3 L'eutrophisation accélérée des lacs de villégiature

L'eutrophisation est un processus qui transforme lentement les lacs peu profonds en marais, puis en prairie et finalement en forêt. Autrement dit, il est normal qu'un milieu lacustre « vieillisse » et se transforme.

Toutefois, l'utilisation de ce milieu pour la villégiature doit correspondre à un stade d'évolution lacustre qui permet la pratique d'activités aquatiques. Si l'on accélère le processus d'eutrophisation, on diminue la durée d'utilisation du milieu aquatique par les villégiateurs, et ce faisant, l'attrait pour ce milieu. Au bout de la chaîne de causalité, nous allons assister à la baisse des valeurs foncières de ces immeubles et un manque à gagner au niveau du financement des services offerts aux citoyens.

Un autre phénomène vient également affecter la vitalité de la villégiature. On se rappellera l'apparition d'algues bleu-vert (cyanobactéries) à la surface des lacs méridionaux du Québec à l'été 2007. Le lac de la Grande Fourche a été touché par ce phénomène.

L'apport excessif de substances nutritives (azote provenant surtout des nitrates agricoles et des eaux usées et, de façon secondaire, la pollution automobile, le phosphore, provenant surtout des eaux usées) fait augmenter la production d'algues et de certaines espèces aquatiques. Cela a pour conséquence de priver le fond et la colonne d'eau de lumière, empêchant ainsi la photosynthèse.

4.2.4 Les chemins en zone de villégiature

On observe fréquemment, dans les zones de villégiature situées aux abords des lacs, la construction de plusieurs chemins privés disposés de façon perpendiculaire au lac, pour la plupart, ce sont des voies sans issue. Ces chemins sont également de largeur et de qualité variable. Ce phénomène demeure particulièrement évident aux lacs de la Grande Fourche et Saint-Hubert.

Dans tous les cas, ces chemins ne sont pas équipés de fosses de sédimentation, ce qui laisse présager un apport non négligeable de sédiments dans les lacs.

4.2.5 La reconnaissance du caractère unique des municipalités de Saint-Hubert-de-Rivière-du-Loup et de Notre-Dame-des-Sept-Douleurs

Villégiature en bordure des lacs à Saint-Hubert-de-Rivière-du-Loup

La municipalité de Saint-Hubert-de-Rivière-du-Loup vit une dynamique d'urbanisation très particulière et unique au sein de la MRC. Alors que pour l'ensemble des autres municipalités de la MRC, les constructions à des fins résidentielles se concentrent dans les périmètres d'urbanisation à une hauteur de près de 91 % entre 2002 et 2017[1], dans la municipalité de Saint-Hubert, c'est l'inverse puisque 90 % des nouvelles constructions résidentielles ont été implantées hors du périmètre d'urbanisation (PU) pour les mêmes années.

En fait, le PU de la municipalité, bien qu'offrant une gamme de services (épicerie, commerces de détail, coop de santé, patinoire couverte, etc.), n'attire pas ou peu de nouvelles familles. Au cours des 15 dernières années, seulement 5 résidences (totalisant 10 logements) ont été construites à l'intérieur du PU de la municipalité. Cette dynamique résidentielle n'est pas récente puisque sur l'ensemble des terrains ayant une résidence ou chalet (1052 logements), 53,7 % de ceux-ci sont implantés sur le pourtour d'un des trois lacs de la municipalité (lac de la Grande Fourche, lac Saint-Hubert et lac Saint-François)[2].

Le développement de ces lacs ne subit pas de forte pression de développement comme on peut le constater dans des régions telles que les Laurentides ou l'Outaouais. En effet, au cours des 15 dernières années, on dénombre en moyenne 2 constructions par année au lac de la Grande Fourche et Saint-Hubert, alors que le lac Saint-François, seulement neuf constructions se sont ajoutées pour les 15 dernières années. Essentiel à la survie du cœur villageois, l'attrait de ces milieux de villégiature permet, pour le moment, à cette municipalité de maintenir une légère croissance de sa population malgré son éloignement par rapport à la ville de Rivière-du-Loup (~40 km).

La réalité insulaire

La municipalité de Notre-Dame-des-Sept-Douleurs (située sur l'île Verte) demeure un cas d'exception sur le territoire de la MRC. Cette municipalité compte environ une quarantaine de résidants permanents. Toutefois, en période estivale, sa population est multipliée par cinq, ce qui en fait un important lieu de villégiature. Afin de mieux tenir compte de la réalité de l'île Verte, une aire d'affectation insulaire a été créée.

La villégiature sur l'île Verte se particularise par une faible densité d'occupation du territoire. Les habitations sont disséminées le long de l'unique chemin de l'île sur un territoire auparavant agricole (en zone agricole provinciale jusqu'en 1999) et forestier. L'île a conservé une trame parcellaire originale. L'architecture des bâtiments d'époque a été préservée. On retrouve sur l'île des témoins d'une activité économique révolue,

[1] En excluant les données pour Notre-Dame-des-Sept-Douleurs (aucun PU) et de Saint-Modeste (problématique particulière, voir argumentaire du chapitre agglomération).

[2] Données du rôle d'évaluation de la MRC de Rivière-du-Loup en date de mai 2018.

mais pas si lointaine. Il s'agit des fumoirs à poisson.

La grande qualité des paysages de l'île, son caractère champêtre exceptionnel et authentique, explique l'attrait de ce milieu. Toutefois, vivre sur une île implique de s'adapter au rythme du traversier en été (seulement à marée haute), de l'hélicoptère en hiver ou du pont de glace. L'accès à l'île est restreint, ce qui limite l'implantation de chalets et de commerces.

4.3 Les principaux défis et axes d'interventions

La situation actuelle dans le milieu villageois soulève les défis suivants :

- Rééquilibrer le stock de bâtiments pour répondre au vieillissement de la population;
- Améliorer le niveau d'accessibilité aux principaux lieux essentiels (épicerie, école, église, etc.);
- Lutter contre la fermeture des commerces de proximité;
- Favoriser l'implantation de nouveaux commerces de proximité;
- Limiter les impacts de la conversion de chalet en résidence permanente dans les secteurs de villégiature;
- Maintenir l'équilibre entre les emplois industriels et l'acceptabilité sociale;
- Protéger les caractéristiques paysagères;
- Limiter l'eutrophisation des lacs de villégiature.

À partir de ces défis, voici les axes d'interventions qui permettront à la MRC d'agir :

- La mixité des types de logements;
- Le maintien et l'implantation de commerces de proximité;
- Le niveau de services offerts aux villégiateurs;
- Le maintien de l'équilibre entre la villégiature et la capacité de support du lac;
- La performance des équipements sanitaires;
- La renaturalisation des rives;
- Les usages industriels autorisés et dérogatoires;
- Le maintien d'un équilibre entre villégiature et protection du paysage emblématique sur l'Île Verte.

Afin de répondre aux défis, il est nécessaire de concentrer les interventions dans les périmètres d'urbanisation, afin de maximiser le potentiel de logements qu'ils renferment et de créer ou de maintenir un achalandage commercial.

En matière de villégiature, il est nécessaire que les municipalités adoptent une politique sur les services offerts aux villégiateurs. Tout comme il est nécessaire d'intervenir pour restaurer les berges des lacs de villégiature.

Plus particulièrement, la municipalité de Notre-Dame-des-Sept-Douleurs pourra adapter les différentes mesures contenues dans ce chapitre pour répondre à ses préoccupations particulières.

4.4 Les orientations

- Assurer une disponibilité de logements pour tous;
- Favoriser une meilleure accessibilité pour tous aux commerces et services;
- Assurer un niveau de service adéquat pour les villégiateurs;
- Favoriser la qualité des milieux aquatiques;
- Encourager le transfert industriel dans les espaces prévus à cette fin;
- Préserver le paysage emblématique de l'Île Verte.

4.5 Les règles de conformité

Chaque municipalité du milieu villageois devra délimiter, dans leur plan d'urbanisme, des zones de réserve représentées aux plans 4-1 à 4-6, s'il y a lieu. L'espace à urbaniser en priorité demeure la superficie vacante qui n'est pas en réserve à l'intérieur du périmètre urbain. Dans les zones de réserve, les municipalités concernées devront interdire l'ouverture de nouvelles rues, ainsi que le prolongement des réseaux sanitaires. Toutefois, il sera possible d'implanter une nouvelle rue seulement pour effectuer un bouclage de rues existantes. Dans ce cas, la municipalité doit faire la démonstration à la MRC qu'il s'agit d'un cas de sécurité publique. Seuls les usages à caractère extensif, ne nécessitant pas la mise en place d'équipements ou d'infrastructures importants, seront autorisés (agriculture sans élevage, récréation extensive, etc.).

4.5.1 L'accès aux zones de réserve

Pour avoir accès à une superficie dans une zone de réserve, la municipalité devra faire la démonstration à la MRC que les espaces urbanisés dans sa zone prioritaire équivalent à 60 % de tous les espaces à urbaniser de cette zone au moment de l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé. À titre d'exemple, le tableau 4-1 indique le nombre d'hectares à atteindre (utilisés) pour être admissible à une première demande d'accès à une zone de réserve.

Tableau 4-1
Nombre d'hectares à atteindre (utilisés) pour être admissible à une première demande d'accès à une zone de réserve

Municipalités	Superficie résidentielle vacante (en ha)	Superficie en réserve (en ha)	Superficie à urbaniser en priorité (en ha)	Seuil pour faire une demande (60 % de superficie vacante utilisée)
L'Isle-Verte	6,7	4,0	2,7	1,6
Saint-Paul-de-la-Croix	4,1	-	-	-
Saint-Épiphane	15,3	13,2	2,1	1,3
Saint-François-Xavier-de-Viger	11,3	5,4	5,9	3,5
Saint-Hubert-de-Rivière-du-Loup	14,3	12,5	1,8	1,1
Saint-Cyprien	9,9	7,4	2,5	1,5

Les éléments à prendre en compte :

- L'accès à la zone de réserve doit se faire en continuité de la trame urbaine existante;
- La démonstration du besoin en superficie dans la zone de réserve devra tenir compte d'un horizon de planification de 15 ans;
- Établir un bilan de la politique mentionnée à l'article 4.5.4;
- Fournir une planification sommaire de la nouvelle zone à urbaniser;
- La municipalité devra s'engager à mettre à jour son plan d'urbanisme le cas échéant.

L'accès à une superficie dans une zone de réserve est subordonné à une modification du schéma d'aménagement. On comprendra que l'utilisation des zones de réserve doit répondre aux mêmes critères édictés à l'article 4.2.1 qui concernent un périmètre urbain.

4.5.2 Permutation d'une superficie en réserve

Il est possible de permuter une superficie en zone de réserve par une superficie équivalente en zone prioritaire, pourvu que cette permutation s'effectue en continuité de la trame urbaine existante et que les superficies en cause aient un potentiel de construction équivalent. Cette permutation est autorisée si une des conditions suivantes est respectée :

- la municipalité rencontre des difficultés à prolonger ses réseaux sanitaires dans une partie de sa zone prioritaire (analyse avantage/coût défavorable);
- de nouvelles informations permettent de conclure que le développement de l'urbanisation sera plus avantageux (analyse avantage/coût favorable);
- la rareté de certains types de terrain (par exemple, pour accueillir des bâtiments multifamiliaux);

- la qualité du sol dans une partie de la zone prioritaire ne permet pas l'urbanisation (caractérisation des sols).

Dans une zone de réserve, il sera possible d'implanter une nouvelle rue seulement pour effectuer un bouclage de rues existantes. Dans ce cas, la municipalité doit faire la démonstration à la MRC qu'il s'agit d'un cas de sécurité publique.

Pour effectuer une permutation, la municipalité doit déposer à la MRC un document argumentaire qui renferme tous les renseignements sur la demande de permutation et plus particulièrement, les éléments suivants :

- fournir une planification sommaire de la nouvelle zone à urbaniser;
- la municipalité devra s'engager à mettre à jour son plan d'urbanisme le cas échéant.

4.5.3 Le logement

À partir d'un inventaire typologique des logements, les municipalités devront prescrire dans leur planification à l'intérieur de leur périmètre d'urbanisation :

- Une ou des zones en particulier pour une plus forte densité;
- Des dispositions qui concernent la mixité des logements.

4.5.4 L'accessibilité

En matière d'amélioration de l'accessibilité au cœur villageois, les municipalités devront adopter une politique à cet effet. En matière de conformité, la MRC s'attend à ce que chaque planification inclut :

- Un diagnostic;
- Des orientations et des objectifs (qualitatifs et quantitatifs);
- Un plan d'action.

Elle doit traiter de la mobilité des personnes en termes de :

- Sécurité;
- Temps de déplacement pour les piétons.

Elle doit traiter de la perméabilité du tissu urbain en termes :

- D'effet de barrière pour les modes de transport non motorisé;
- D'infrastructure et d'équipement pour les modes de transport motorisé et non motorisé.

4.5.5 Le commerce

Chaque municipalité du milieu villageois devra élaborer une politique commerciale. En matière de conformité, la MRC s'attend à ce que chaque municipalité mette en place des dispositions qui visent à :

- Améliorer l'accessibilité des commerces pour les modes de transport non motorisé;
- Réduire les nuisances et les conflits d'usages;
- Renforcer l'achalandage dans les cœurs villageois;
- Favoriser la revitalisation des immeubles commerciaux;
- Favoriser la réutilisation d'immeubles;
- Favoriser la mixité commerciale;
- Contrôler l'entreposage dans les remorques et conteneurs;

Cette politique doit traiter de l'usage commercial additionnel à l'usage résidentiel et de la mixité de ces deux usages sur les artères commerciales en termes de :

- Impact sur les personnes et les biens (nuisances);
- Impact sur l'environnement;
- Impact sur la revitalisation;
- Impact sur l'accessibilité.

Elle doit traiter de l'usage commercial additionnel à l'usage principal (autre que résidentiel) en fonction des objectifs suivants :

- L'impact sur la santé, la sécurité des personnes et des immeubles et sur l'environnement ne doit, en aucun cas, être supérieur à l'usage principal;
- Minimiser les problèmes de circulation motorisée (stationnement sur rue, aire de livraison);
- Minimiser les risques d'accidents routiers (visibilité de l'accès);

Elle doit traiter du maintien et de l'implantation de commerce de proximité en termes de :

- Réutilisation d'immeubles (bâtiment principal);
- Mixité commerciale;
- Temps de déplacement pour les piétons.

4.5.6 L'industrie

Les municipalités qui n'ont pas, sur leur territoire, une aire d'affectation industrielle pourront déterminer, dans leur planification, une zone située en périphérie (mais à l'intérieur) de l'aire urbaine pour accueillir les usages industriels et para-industriels. Elles devront prévoir dans leur planification des dispositions qui visent à :

- Réduire les nuisances et les conflits de voisinage;
- Évaluer les risques qui concernent la sécurité des personnes et des biens;
- Diminuer, voire éliminer, les impacts sur l'environnement.

Les municipalités pourront également interdire l'usage industriel (rendre ces usages dérogatoires) si leur planification en fait la démonstration. Par exemple, la planification de la municipalité veillera à démontrer que la balance des inconvénients engendrés par l'usine est supérieure à celle des avantages.

4.5.7 Les affectations de villégiature en bordure de lac

En matière de services municipaux offerts aux villégiateurs, les municipalités de Saint-Hubert-de-Rivière-du-Loup et de Saint-François-Xavier-de-Viger devront adopter une politique sur les services qu'elles comptent offrir dans les affectations de villégiature de leur territoire. Cette politique, adaptée à la réalité de chacun des lacs, devra inclure :

- Un diagnostic (qui comprend une analyse coût/bénéfice);
- Une description des services offerts;
- Des indicateurs de performance en fonction des services offerts;
- Un mécanisme de suivi.

En matière de gestion du développement du territoire de l'affectation villégiature du lac de la Grande-Fourche, la municipalité de Saint-Hubert-de-Rivière-du-Loup devra, dans sa réglementation d'urbanisme :

- Interdire toute construction résidentielle adjacente aux chemins de desserte (perpendiculaire au lac);
- Interdire l'ouverture de nouveau chemin parallèle au lac, sauf lorsqu'un tel chemin permettra de connecter deux chemins parallèles existants ou de prolonger un chemin existant.

4.5.8 La protection des plans d'eau pour la villégiature

En matière de protection des plans d'eau pour la villégiature, les municipalités concernées devront adopter des normes et une politique qui vise à limiter l'eutrophisation. Cette politique doit inclure :

- Un diagnostic de la situation :
  - Éléments terrestres et hydriques
- Une description des problématiques;
- Des objectifs qui concernent :
  - La voirie;
  - La protection du paysage;
  - La performance des équipements sanitaires;
  - Renaturalisation de la rive;
- Une limite à l'implantation de la villégiature en fonction de la capacité de support des lacs;
- Des normes et/ou des programmes d'aides;
- Un plan d'action;
- Un mécanisme de suivi.

Les municipalités peuvent prescrire dans leur planification des dispositions qui visent à préserver à l'état naturel un minimum de 25 % du périmètre des lacs de villégiature actuels ou planifiés.

Toutefois, les municipalités de Saint-Hubert-du-Rivière-du-Loup et de Saint-François-Xavier-de-Viger devront mettre en conservation un minimum de 25 % du pourtour des lacs Saint-François et Pouliac (en terre publique).

4.5.9 La villégiature en bordure du fleuve

Pour la villégiature en bordure du fleuve, on doit rajouter la problématique de l'érosion côtière, ainsi que le phénomène de submersion. Ces deux phénomènes sont exacerbés par les changements climatiques. Les municipalités concernées doivent introduire dans leur réglementation les dispositions que l'on retrouve au chapitre 15.

4.5.10 Dispositions particulières dans l'aire d'affectation insulaire

La municipalité de Notre-Dame-des-Sept-Douleurs, située sur l'Île Verte, est totalement dédiée à la villégiature. Toutefois, la villégiature insulaire est bien différente. Sans compter que les besoins des insulaires oscillent entre ceux des villégiateurs et ceux des résidents. En matière de conformité, la MRC s'attend donc à ce que l'ensemble des politiques demandées reflète cette situation.

La trame du parcellaire que l'on retrouve sur l'île concourt à l'ambiance générale de ce milieu de vie. La municipalité devra inclure dans sa planification des dispositions qui visent à maintenir une largeur de lot pour la construction résidentielle conforme à la trame du parcellaire que l'on retrouve aujourd'hui sur l'Île Verte. C'est-à-dire une largeur de lot minimale de 85 mètres sur le chemin de l'île.

En matière de protection civile et du paysage, la municipalité devra inclure dans sa planification des dispositions minimales qui visent à interdire l'implantation d'un usage résidentiel sur une distance de :

- 50 mètres à partir du sud du littoral de l'île;
- 100 mètres à partir du nord du littoral de l'île.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones d'embarcadère et de débarcadère. De plus, les deux pointes de l'île (le bout d'en bas et le bout d'en haut) peuvent bénéficier d'adaptation pour soit diminuer ou augmenter les distances de protection.

La municipalité devra inclure dans sa planification des dispositions qui visent à maintenir le plus intact possible le massif forestier situé au centre de l'île, ainsi que le secteur de prairie et de plage situé au nord de l'île.

En matière d'usages autorisés, elle devra inclure les dispositions que l'on retrouve dans le Chapitre 14. Plus particulièrement, elle pourra délimiter une ou deux zones commerciales ou procéder par l'utilisation d'un règlement sur les usages conditionnels pour autoriser un usage commercial dans l'aire d'affectation insulaire.

4.6 Les périmètres d'urbanisation

Chaque municipalité est unique par l'histoire qu'elle renferme. La MRC désire tenir compte des particularités de chacune.

4.6.1 L'Isle-Verte

Le territoire de la municipalité de L'Isle-Verte est l'un des plus anciens à avoir été colonisé au Bas-Saint-Laurent (à partir de 1713). Les municipalités du village et de la paroisse se regroupent en une seule entité sous l'appellation de : Municipalité de L'Isle-Verte (2000). Cette fusion des deux municipalités explique la configuration actuelle du cœur villageois. On retrouve aujourd'hui deux ensembles uniquement connectés par la route 132.

Le cœur patrimonial est enclavé entre la route 132 (principale route pour l'Est-du-Québec) et un escarpement. Les développements résidentiels plus récents se situent sur le plateau supérieur de cet escarpement. L'arrivée de l'autoroute 20 à proximité de ce plateau pourrait avoir des impacts positifs sur l'attractivité de la municipalité, mais cela est difficile à prévoir. On devrait assister à un redéploiement commercial, résidentiel et industriel.

Le périmètre d'urbanisation ainsi que les zones de réserve de la municipalité de L'Isle-Verte sont représentés au plan 4-1.

4.6.2 Saint-Cyprien

La municipalité de Saint-Cyprien, située sur le haut plateau appalachien, est la localité de la MRC la plus éloignée de la ville centre. Malgré cela, elle est considérée comme un pôle régional important en raison de la présence, sur son territoire, d'institutions de santé, de services sociaux et de loisirs qui rayonnent sur une partie du territoire environnant. On y trouve aussi un parc industriel qui compte quelques entreprises de transformation, dont une importante entreprise de moulage sous pression de pièces métalliques.

Le périmètre d'urbanisation ainsi que les zones de réserve de la municipalité de Saint-Cyprien sont représentés au plan 4-2.

4.6.3 Saint-Épiphane

La municipalité de Saint-Épiphane est installée presque au centre de la MRC de Rivière-du-Loup, à 25 km au sud-est de la ville du même nom. La municipalité possède une vocation agricole bien affirmée et abrite, notamment, un point de service du CLSC Rivières et Marées qui dessert les municipalités environnantes. Deux secteurs offrent actuellement des possibilités de construction résidentielle.

Le périmètre d'urbanisation ainsi que les zones de réserve de la municipalité de Saint-Épiphane sont représentés au plan 4-3.

4.6.4 Saint-François-Xavier-de-Viger

La municipalité de Saint-François-Xavier-de-Viger est située dans les contreforts appalachiens, à quelque 350 mètres d'altitude, c'est le village le plus élevé de la MRC. Cette position dominante permet à la municipalité d'offrir des panoramas étendus sur la plaine du Saint-Laurent en contrebas.

Le périmètre d'urbanisation ainsi que les zones de réserve de la municipalité de Saint-François-Xavier-de-Viger sont représentés au plan 4-4.

4.6.5 Saint-Hubert-de-Rivière-du-Loup

Le cœur villageois de Saint-Hubert-de-Rivière-du-Loup exerce un certain rayonnement régional en raison, notamment, de la présence de l'enseignement de niveau secondaire qui y est offert. Le cœur villageois renferme une gamme variée de commerces de proximité. Cette municipalité est une destination de villégiature très prisée avec ses trois grands lacs.

Le périmètre d'urbanisation ainsi que les zones de réserve de la municipalité de Saint-Hubert-de-Rivière-du-Loup sont représentés au plan 4-5.

4.6.6 Saint-Paul-de-la-Croix

Le cœur villageois de Saint-Paul-de-la-Croix s'est implanté sur la marge du contrefort appalachien. Dominant la plaine du Saint-Laurent, la vue s'étend jusqu'aux montagnes de Charlevoix. Il est intéressant de noter la présence d'une miellerie et d'une hydromellerie aux produits renommés.

Le périmètre d'urbanisation ainsi que les zones de réserve de la municipalité de Saint-Paul-de-la-Croix sont représentés au plan 4-6.

4.6.7 Notre-Dame-des-Sept-Douleurs

Il n'y a pas de périmètre d'urbanisation dans la municipalité de Notre-Dame-des-Sept-Douleurs. La MRC n'a pas l'intention d'en créer un.