



Chapitre 3

L'agglomération louperivoise

TABLE DE MATIÈRES

3.	L'AGGLOMÉRATION LOUPERIVOISE	3-1
3.1	Les grandes problématiques	3-1
3.1.1	Le vieillissement de la population	3-1
3.1.2	L'étalement urbain.....	3-2
3.1.3	Les changements climatiques	3-2
3.2	Les problématiques spécifiques	3-3
3.2.1	L'offre de terrain dans les périmètres urbains de l'agglomération.....	3-3
3.2.2	L'offre commerciale	3-3
3.2.3	La diversité des logements.....	3-5
3.2.4	L'autonomie des municipalités	3-6
3.2.5	La distribution des usages industriels	3-6
3.2.6	La villégiature en bordure du fleuve.....	3-6
3.3	Les principaux défis à relever et axes d'intervention	3-6
3.4	Les orientations	3-7
3.5	Les règles de conformité	3-7
3.5.1	L'accès aux zones de réserve	3-8
3.5.2	Permutation d'une superficie en réserve	3-8
3.5.3	L'accessibilité	3-9
3.5.4	Politique commerciale	3-10
3.5.5	Usages industriels	3-10
3.5.6	La villégiature	3-11
3.5.7	La protection des plans d'eau pour la villégiature	3-11
3.5.8	La villégiature en bordure du fleuve.....	3-11
3.5.9	L'affectation périurbaine	3-12
3.5.10	L'affectation commerciale grande surface	3-12
3.6	Les périmètres d'urbanisation.....	3-12
3.6.1	Cacouna	3-12
3.6.2	Notre-Dame-du-Portage	3-13
3.6.3	Rivière-du-Loup.....	3-13
3.6.4	Saint-Antonin.....	3-13
3.6.5	Saint-Arsène	3-14
3.6.6	Saint-Modeste.....	3-14

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 3-1	Identification des pôles commerciaux d'intérêt régional	3-4
Tableau 3-2	Types d'habitation construits en aire urbaine dans les municipalités de l'agglomération de Rivière-du-Loup (totaux)	3-5
Tableau 3-3	Nombre d'hectares à atteindre (utilisées) pour être admissible à une première demande d'accès à une zone de réserve	3-8
Tableau 3-4	Catégorie d'établissements commerciaux de grande surface	3-12

LISTE DES PLANS

- Plan 3-1 Périmètre d'urbanisation de la municipalité de Cacouna
- Plan 3-2 Périmètre d'urbanisation de la municipalité de Notre-Dame-du-Portage
- Plan 3-3 Périmètre d'urbanisation de la ville de Rivière-du-Loup
- Plan 3-4 Périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Antonin
- Plan 3-5 Périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Arsène
- Plan 3-6 Périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Modeste

3. L'agglomération luperivoise

Le milieu urbain de la MRC, malgré qu'il occupe seulement 6 % du territoire luperivien, constitue l'assise de son œkoumène. Les milieux urbains recoupent diverses réalités comme des villes, des villages ou des hameaux. Plus particulièrement, il existe un clivage important en termes démographiques et économiques entre les milieux urbains de l'agglomération de Rivière-du-Loup et les autres municipalités du territoire.

Les enjeux liés à l'aménagement et au développement de ces deux types de milieux urbains sont à ce point différents que le conseil de la MRC a décidé de les traiter de façon distincte. Le présent chapitre traite donc de l'aménagement des milieux urbains liés à l'agglomération de Rivière-du-Loup sans pour autant exclure des enjeux propres au milieu villageois. On retrouve dans l'agglomération de Rivière-du-Loup, les municipalités de : Rivière-du-Loup, Saint-Antonin, Cacouna, Notre-Dame-du-Portage, Saint-Modeste et en 2016, se rajoute Saint-Arsène.

La Ville de Rivière-du-Loup et ses municipalités limitrophes sont fortement et mutuellement liées sur les plans économiques et démographiques. L'implantation de commerces à grande surface à Rivière-du-Loup dépend d'un bassin de population qui déborde largement les frontières de la Ville et même de la MRC. Cette forte interdépendance entre ces municipalités nous force à les considérer comme un seul et même ensemble. D'ailleurs, [Statistique Canada](#), sur la base du nombre de navetteurs entre le lieu de résidence et le lieu de travail, considère ces municipalités comme une agglomération de recensement.

Dans les lignes suivantes, on présente le portrait des principales problématiques de l'agglomération luperivoise, 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.

3.1 Les grandes problématiques

3.1.1 Le vieillissement de la population

En 1966, il y avait huit travailleurs pour un retraité. En 2000, on passe à cinq travailleurs pour un retraité. En 2040, on pourrait se retrouver avec deux travailleurs pour un retraité. Ce qu'il n'y a pas si longtemps on appelait un choc démographique, c'est quelque peu métamorphosé en problématique démographique, le choc étant par nature éphémère. Mais quoi que l'on fasse ou quoi que l'on dise, cette problématique s'installe sous nos yeux. Ce n'est que dans vingt ans que l'on constatera vraiment l'étendue de cette problématique. La MRC ne désire pas attendre, elle veut dès maintenant s'attaquer à cette problématique afin d'en tirer toutes les opportunités qu'elle renferme et minimiser le plus possible les inconvénients.

L'impact du vieillissement de la population se fera sentir à différents niveaux et pratiquement sur toutes les facettes de la vie en société. En matière d'aménagement du territoire, le vieillissement de la population aura un impact sur :

- le logement;
- l'accessibilité aux principaux lieux essentiels;
- l'emploi.

3.1.2 L'étalement urbain

Le phénomène de la « centralité » (force centripète) est très présent dans l'agglomération, mais cela se double d'un phénomène inverse que l'on appelle : l'étalement urbain (force centrifuge). La problématique de l'étalement urbain est apparue avec la possibilité de se déplacer plus loin et surtout plus rapidement, à un coût relativement faible. La municipalité piétonne du XIX^e siècle s'est métamorphosée vers la fin du XX^e siècle en une municipalité motorisée. Cela n'est pas sans conséquence. L'étalement urbain a notamment un impact sur :

- la sous-utilisation d'équipements et de services existants dans les secteurs centraux, tels que les écoles, les commerces, les réseaux d'aqueduc et d'égout;
- les milieux naturel et agricole;
- l'accroissement des dépenses publiques pour le réseau routier et les équipements et services nécessaires à la desserte des nouveaux développements périphériques.

Plus particulièrement, la MRC a délimité deux aires d'affectation périurbaines dans l'agglomération luperivoise. Elles sont le reflet de la culture de l'automobile et de la faiblesse de la planification de l'urbanisation de l'époque.

3.1.3 Les changements climatiques

Le chapitre 10 sur les milieux naturels traite plus en détail du phénomène des changements climatiques. Toutefois, la MRC désire rappeler l'importance de cette problématique dans un milieu davantage peuplé.

La prise en compte du climat actuel et projeté dans les choix d'aménagement du territoire et de développement est essentielle, non seulement afin de limiter les impacts négatifs que ces changements pourraient avoir sur les différentes composantes des milieux de vie, mais aussi pour permettre aux collectivités de saisir les opportunités qui pourraient en découler.

Les dernières décennies ont été marquées au Québec par un accroissement important des sinistres, notamment ceux d'origine naturelle qui sont accentués par les changements climatiques. Cet accroissement s'explique par une augmentation de la fréquence et de l'importance des aléas d'origine naturelle et anthropique, mais surtout par une plus grande vulnérabilité de nos milieux de vie en raison de leur localisation dans des secteurs à risque.

Les enjeux :

- la réduction des gaz à effet de serre (GES);
- la résilience des communautés par rapport à la fréquence des aléas météorologiques extrêmes;
- l'adaptation des infrastructures municipales;
- la stabilisation des berges des cours d'eau.

3.2 Les problématiques spécifiques

En dépit de ces trois grandes problématiques, les forces du marché engendrent une série de problématiques plus spécifiques.

3.2.1 L'offre de terrain dans les périmètres urbains de l'agglomération

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.

3.2.2 L'offre commerciale

Le poids relatif de la Ville de Rivière-du-Loup par rapport à l'agglomération vient exercer une pression sur la vitalité des commerces de proximité dans les autres municipalités satellites. Le rayonnement des commerces de la Ville de Rivière-du-Loup dépasse de beaucoup les limites de l'agglomération. L'aire de marché commerciale dépasse même le territoire du KRTB¹.

Le XXI^e siècle s'ouvre sur le commerce en ligne. Cela a eu pour effet de stabiliser les formes commerciales. Maintenant, la compétition est déterritorialisée. Amazon et Ebay,

¹ KRTB : MRC de Kamouraska, MRC de Rivière-du-Loup, MRC de Témiscouata et MRC des Basques. L'aire de marché s'étend jusqu'à la ville d'Edmundston au Nouveau-Brunswick.

pour nommer que ces deux-là, permettent d'accéder aux marchandises sans se déplacer (via internet) à des prix imbattables. Cela a entraîné une forte croissance du camionnage (11% d'augmentation entre 2013 et 2018).

La MRC évalue les effets de ce redéploiement selon deux aspects. Premièrement, en considérant à la fois ses effets sur la sécurité et l'efficacité des déplacements. Deuxièmement, en fonction d'un possible affaiblissement de la vitalité des secteurs centraux traditionnels qui sont constitués le plus souvent par la rue principale de chaque municipalité. Le niveau d'activité des différentes formes commerciales est un bon révélateur de l'activité du processus de dévitalisation.

L'analyse du phénomène de restructuration du commerce de détail nous permet de faire les énoncés suivants :

- le caractère régional de la dynamique commerciale s'appréhende par l'ampleur des aires de marché, la mobilité des consommateurs et l'envergure des infrastructures publiques requises par certains établissements. On constate donc l'existence d'une hiérarchisation commerciale qui impose de prendre en considération un pôle commercial à caractère régional. En ce sens, Rivière-du-Loup est incontestablement un pôle commercial pour le KRTB;
- les revenus directs générés par de nouveaux espaces commerciaux ne compensent pas les coûts indirects engendrés ailleurs : pertes d'emplois dans d'autres commerces, coûts de la revitalisation, atteinte aux valeurs foncières des secteurs affectés, impacts sociaux et environnementaux résultant de l'achalandage.

Cela pose le problème de la redistribution des sommes publiques consacrées à la mise en place des nouveaux espaces commerciaux.

À titre indicatif, la MRC reconnaît certains pôles commerciaux d'intérêt régional. Ils sont situés dans l'agglomération de Rivière-du-Loup, là où apparaissent les plus importants enjeux de la dynamique commerciale de la MRC. Ceux-ci sont identifiés au [tableau 3-1](#).

Tableau 3-1
Identification des pôles commerciaux
d'intérêt régional

Municipalité	Identification du pôle commercial	Type de secteur commercial
Rivière-du-Loup	Rue Lafontaine et la partie de la rue Fraser adjacente	Centre-ville traditionnel
Rivière-du-Loup	Rue Témiscouata	Artère périphérique
Rivière-du-Loup	Boulevard Hôtel-de-Ville/Armand-Thériault	Artère périphérique
Rivière-du-Loup	Boulevard Cartier	Artère périphérique
Rivière-du-Loup	Rue Fraser, partie ouest	Artère de transit
Saint-Antonin	Rue du Carrefour et Principale	Pôle périurbain

Si 92 % des dépenses de consommation des ménages dans la MRC sont effectuées dans la ville de Rivière-du-Loup, la part restante pour les municipalités rurales est nécessairement très faible². Or, cette part a même diminué au cours des dernières décennies à mesure que s'ouvraient de nouveaux commerces de grande surface à Rivière-du-Loup.

Malgré tout, certaines municipalités conservent une activité commerciale intéressante, comme Saint-Hubert-de-Rivière-du-Loup, L'Isle-Verte et Saint-Cyprien. On observe qu'aucun commerce de proximité n'est situé à Notre-Dame-du-Portage. Cette situation oblige les citoyens de cette municipalité à avoir recours à leur voiture pour accéder aux commerces situés dans la ville de Rivière-du-Loup.

3.2.3 La diversité des logements

Le stock de logements que l'on retrouve dans la Ville de Rivière-du-Loup accompagne davantage les besoins des personnes tout au long de leur vie, comparativement aux municipalités satellites qui n'offrent pas cette diversité. En présence d'une population vieillissante, un rééquilibrage du stock de logements dans les municipalités satellites s'avère nécessaire pour accompagner le passage des générations. Le tableau suivant met en lumière cette répartition des types d'habitation dans les milieux urbains des municipalités de l'agglomération.

Tableau 3-2
Types d'habitation construits en aire urbaine dans les
municipalités de l'agglomération de Rivière-du-Loup (totaux)

Municipalités	Périmètre d'urbanisation						
	Nombre de bâtiments	Nombre de logements	Type d'habitation				
			Unifamiliale	2 à 3 logements	Mixte	Multilogements (4 et plus)	Résidences personnes âgées
Cacouna	589	766	523	44	5	15	2
Notre-Dame-du-Portage	516	569	484	29	3	3	0
Rivière-du-Loup	5 845	9 819	4 664	654	100	426	7
Saint-Antonin	978	1 224	903	44	2	31	1
Saint-Arsène	251	319	230	12	0	9	0
Saint-Modeste	150	178	141	5	0	3	1
Total	8 329	12 875	6 945	788	110	487	11

Source : Analyse par le service de l'aménagement du territoire des données du rôle d'évaluation de la MRC de Rivière-du-Loup et de la Ville de Rivière-du-Loup en date de mai 2018.

² Fondation rue principale, Analyse de la diversité commerciale et des potentiels de développement, mars 2008, 179 pages.

3.2.4 L'autonomie des municipalités

L'expérience urbaine au sein de la ville centre est nécessairement différente de celle des municipalités satellites. C'est pourquoi, la MRC ne désire pas orienter l'aménagement du territoire selon l'angle de la compétition entre la ville centre et les municipalités satellites, mais davantage sous l'angle de la complémentarité. L'autonomie des municipalités satellites doit être encouragée en respectant leurs particularités. Par le fait même, cela contribue à favoriser la mise en place de commerces de proximité et augmente l'accessibilité en général pour une strate de la population qui deviendra de moins en moins mobile au cours des années.

3.2.5 La distribution des usages industriels

Dans un autre ordre d'idée, l'aire d'affectation industrielle ne regroupe pas tous les usages industriels. Très souvent, c'est l'usine qui s'est implantée en premier, permettant ainsi de donner naissance au cœur villageois.

Dans d'autres cas, l'usine a été ceinturée par le cœur villageois et contrainte à la discrétion. Ce qui n'est pas nécessairement dans la nature des procédés industriels.

Bref, la relation entre l'industrie et l'urbanisation n'est pas simple. On aime bien l'usine, car elle offre des emplois, mais on aime moins le bruit, les poussières et les odeurs qui parfois s'en dégagent. Du côté des entrepreneurs industriels, on aimerait davantage de compréhension des citoyens.

3.2.6 La villégiature en bordure du fleuve

Le type de villégiature implanté en bordure du fleuve abordé dans cette section vise une mince bande de terrain situé entre le fleuve Saint-Laurent et un escarpement (très forte pente), débutant à l'Anse au Persil à Rivière-du-Loup jusqu'au cœur villageois de Cacouna (voir [plan des grandes affectations 14-1](#)). L'établissement de chalets dans ce secteur a débuté à la fin du 19^e siècle, mais a pris beaucoup plus d'importance à partir des années 50. Au cours des 15 dernières années, 11 résidences se sont implantées dans cette zone de villégiature. Au total, ce sont 64 résidences saisonnières ou permanentes qui s'y sont implantées.

Bien que ces secteurs soient très recherchés en raison de la vue sur le fleuve et les montagnes de Charlevoix, les [grandes marées de 2010](#) ont rappelé à tous que ces secteurs sont plus vulnérables aux aléas climatiques. Avec la mise en place de règles de précaution, notamment face à l'érosion côtière, les possibilités de développement en sont grandement réduites.

3.3 Les principaux défis à relever et axes d'intervention

- Rééquilibrer le stock de logements disponibles dans les municipalités satellites de la ville centre;
- limiter l'étalement urbain;
- diminuer le nombre de déplacements motorisés;

- améliorer l'accessibilité aux principaux générateurs de déplacement (épicerie, école, église, etc.);
- lutter contre la fermeture des commerces de proximité;
- maintenir l'équilibre entre les emplois industriels et l'acceptabilité sociale;
- augmenter la résilience des citoyens et des immeubles vis-à-vis des changements climatiques;
- protéger et mettre en valeur les paysages emblématiques de la MRC;
- minimiser les impacts de la villégiature sur l'environnement et sur le coût des services offerts.

À partir de ces défis, voici les axes d'intervention qui permettront d'agir sur ces préoccupations :

- la répartition des nouveaux ménages;
- la mixité des types de bâtiment résidentiel;
- la densification du centre-ville et des cœurs villageois;
- la localisation des entreprises commerciales et industrielles;
- les usages industriels autorisés et dérogatoires,

3.4 Les orientations

- Assurer une disponibilité de logements pour tous;
- favoriser une meilleure accessibilité pour tous aux commerces et services;
- assurer une meilleure répartition des ménages dans l'agglomération;
- favoriser une meilleure organisation de la fonction commerciale;
- encourager le transfert industriel dans les espaces prévus à cette fin;
- renforcer la sécurité par la réduction des risques liés aux aléas climatiques;
- favoriser la mise en valeur des [paysages emblématiques](#) de la MRC.

3.5 Les règles de conformité

Chaque municipalité de l'agglomération devra élaborer une politique sur le logement. Cette politique devra contenir :

- un diagnostic de la situation;
- des orientations;
- des objectifs quantifiables, notamment sur la mixité des logements;
- des mesures de suivi.

Chaque municipalité de l'agglomération devra délimiter dans leur plan d'urbanisme les zones de réserve représentées aux plans [3-1 à 3-6](#) 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 infrastructures importants seront autorisés (agriculture sans élevage, récréation extensive, etc.).

3.5.1 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 où la MRC a accordé la concordance au schéma d'aménagement révisé. À titre d'exemple, le [tableau 3-3](#) indique le nombre d'hectares à atteindre (utilisées) pour être admissible à une première demande d'accès à une zone de réserve.

Tableau 3-3
Nombre d'hectares à atteindre (utilisées) 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)
Cacouna	30,4	22,2	8,2	4,9 ha
Notre-Dame-du-Portage	30,8	3,5	27,3	16,4 ha
Rivière-du-Loup	91,9	-	-	-
Saint-Antoine	24,8	-	-	-
Saint-Arsène	6,4	-	-	-
Saint-Modeste	17,9	12,0	5,9	3,5 ha

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 des différentes politiques mentionnées aux points [3.5.3](#) et [3.5.4](#);
- 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 3.2.1](#) qui concernent un périmètre urbain.

3.5.2 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).

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.

3.5.3 L'accessibilité

Chaque municipalité de l'agglomération devra apporter des solutions pour améliorer l'accessibilité aux principaux générateurs de déplacement. En matière de conformité, la MRC s'attend à ce que chaque planification atteigne les objectifs suivants :

- augmentation de la sécurité des modes de transport non motorisé;
- diminution du temps de déplacement pour les piétons;
- réduction des effets barrières pour les modes de transport non motorisé;
- favoriser la mise en place d'infrastructures et d'équipements pour la mobilité non motorisée.

En matière d'amélioration de l'accessibilité, les municipalités devront adopter une politique à cet effet dans leur planification. Notamment, à partir d'un inventaire des principaux générateurs de déplacement, la politique devra inclure :

- un diagnostic;
- des orientations et des objectifs (qualitatifs et quantitatifs);
- des indicateurs de suivi;
- 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'infrastructures et d'équipements pour les modes de transport motorisé et non motorisé.

3.5.4 Politique commerciale

Chaque municipalité de l'agglomération 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 au centre-ville et dans les cœurs villageois;
- favoriser la revitalisation des immeubles commerciaux;
- favoriser la réutilisation d'immeuble;
- favoriser la mixité commerciale;
- contrôler l'entreposage dans les remorques et les 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 :

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

Elle peut aborder 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'immeuble (bâtiment principal);
- mixité commerciale;
- temps de déplacement pour les piétons.

3.5.5 Usages industriels

Les municipalités de l'agglomération devront prescrire dans leur planification des dispositions qui concernent les usages industriels qui correspondent à la [section 14.7](#) (groupe d'usage industriel) du chapitre 14 du SADR et à la section A-(3-4).2.4 du [document argumentaire](#).

Les municipalités pourront circonscrire ces usages aux limites de propriété de l'usage industriel. Elles pourront également les interdire (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.

3.5.6 La villégiature

En matière de services offerts aux villégiateurs, les municipalités concernées devront adopter une politique sur les services qu'elles comptent offrir dans l'aire d'affectation de villégiature en particulier. Cette politique doit inclure :

- un diagnostic;
 - une description des services offerts;
 - en matière de voirie;
 - en matière de matières résiduelles;
 - services d'urgence;
- des indicateurs de performance en fonction des services offerts;
- un mécanisme de suivi;
- un support de diffusion de cette politique aux citoyens.

3.5.7 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;
 - éléments terrestres et hydriques
 - une description des problématiques;
- des objectifs qui concernent :
 - la voirie;
 - la protection du paysage;
 - la performance des équipements sanitaires;
 - revégétalisation 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 subventions;
- un plan d'action;
- un mécanisme de suivi.

3.5.8 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 pourront évaluer si elles élaborent une politique ou non sur la villégiature. Par contre, elles devront introduire les dispositions dans leur réglementation que l'on retrouve au [Chapitre 15](#).

3.5.9 L'affectation périurbaine

Les municipalités de Saint-Antonin et de Saint-Modeste devront soumettre une planification des zones périurbaines dont l'objectif est de limiter au maximum la concurrence de ces zones par rapport aux périmètres d'urbanisation.

Dans l'affectation périurbaine, la municipalité de Saint-Antonin devra prévoir dans sa réglementation une zone en bordure de l'autoroute 85 et de la route 185 pour les usages commerciaux de type autoroutier, tel que défini au [chapitre 14](#).

3.5.10 L'affectation commerciale grande surface

Au sein de l'agglomération luperivoise, la MRC convient d'une seule aire d'affectation pour l'implantation des commerces de grande surface. Elle est située sur le territoire de la Ville de Rivière-du-Loup, tel que prévu au [plan 14-1](#). Dans cette affectation pour le commerce de grande surface, une superficie minimale de plancher est prescrite dans le [tableau 3-4](#) et la subdivision de la superficie de plancher pour un usage commercial est limitée à un minimum de 560 m².

Tableau 3-4
Catégorie d'établissements commerciaux
de grande surface

Catégorie d'établissement	Type	Superficie minimale de plancher (mètre carré)
Commerce grande surface	Magasins entrepôts; quincaillerie et concessionnaires d'autos; ameublement	Plus de 4 000
	Alimentation	Plus de 3 000

Les autres municipalités de l'agglomération devront prescrire dans leur planification une interdiction d'implanter ce type d'usage sur leur territoire dont la superficie de plancher commerciale serait supérieure aux normes prescrites dans le [tableau 3-4](#).

L'implantation de commerces dont la superficie est inférieure aux normes du [tableau 3-3](#) est autorisée dans les municipalités de l'agglomération. En contrepartie, elles devront inclure dans leur politique commerciale des dispositions qui permettront de ne pas déstructurer le centre-ville et les noyaux villageois.

3.6 Les périmètres d'urbanisation

3.6.1 Cacouna

Ses paysages et ses étés tempérés ont valu à Cacouna de devenir, à partir de 1840, une destination de villégiature prisée par la [bourgeoisie montréalaise](#). La municipalité se caractérise par son patrimoine architectural et paysager d'exception. La présence d'un important port en eau profonde, le [port de Gros-Cacouna](#), constitue un atout significatif pour le développement de l'économie régionale. Les importants milieux de villégiature

de jadis se convertissent peu à peu en milieu urbain plus traditionnel. Le cœur villageois offre de nombreuses possibilités de constructions résidentielles et commerciales.

Le périmètre d'urbanisation de la municipalité de Cacouna a subi plusieurs modifications. Ces modifications n'empiètent pas sur la zone agricole provinciale. Elles visent à améliorer la cohérence du territoire déjà urbanisé. Une superficie de 34,6 ha a été ajoutée au périmètre urbain en vigueur.

Le périmètre d'urbanisation, ainsi que les zones de réserve de la municipalité de Cacouna sont représentés au [plan 3-1](#).

3.6.2 Notre-Dame-du-Portage

La municipalité de Notre-Dame-du-Portage est, depuis plus de 150 ans, un milieu de villégiature renommé au même titre que Cacouna. Le développement de la municipalité s'est réalisé selon une configuration étroite et allongée, au pied d'un relief escarpé. Les différents plateaux offrent une vue imprenable sur le fleuve et ses îles, ainsi que les montagnes de Charlevoix. Principalement axée sur la villégiature et le tourisme, la municipalité est également reconnue pour ses anciennes villas de type anglais et ses somptueuses demeures dispersées de part et d'autre de la route 132 et de la route du Fleuve. Un secteur résidentiel en développement sur le plateau supérieur de la municipalité permettra d'accueillir l'urbanisation future.

Le périmètre d'urbanisation, ainsi que les zones de réserve de la municipalité de Notre-Dame-du-Portage sont représentés au [plan 3-2](#).

3.6.3 Rivière-du-Loup

Rivière-du-Loup est la ville centre de la MRC. Elle abrite plus de 56 % de la population louperivienne. La grande diversité de son tissu industriel à fort potentiel, ses services publics de santé et d'éducation, ses commerces et sa vie culturelle dynamique en font le pôle d'attraction majeur pour tout l'ouest du Bas-Saint-Laurent. Sa position de carrefour vers l'est du Québec et les provinces maritimes est un important facteur de prospérité.

Comme Cacouna et Notre-Dame-du-Portage, Rivière-du-Loup fut longtemps fréquentée par de riches villégiateurs de la bourgeoisie canadienne. Plusieurs quartiers de la ville, notamment le secteur de la Pointe et du Vieux Saint-Patrice, conservent de cette époque un patrimoine bâti et paysager exceptionnel. Au cœur de son centre-ville se trouve également le parc des Chutes (où s'écoule la rivière du Loup) et un grand parc de type urbain renfermant des terrains de loisirs, détente, stations d'exercice pour personnes âgées et autres.

Le périmètre d'urbanisation de la ville de Rivière-du-Loup est représenté au [plan 3-3](#).

3.6.4 Saint-Antonin

Deuxième municipalité de la MRC au niveau de la population et du nombre d'emplois, elle bénéficie également d'une situation enviable sur le parcours de l'autoroute 85 (route

transcanadienne) en plus d'être à proximité de la ville de Rivière-du-Loup. Cette accessibilité motorisée du territoire explique en bonne partie l'important développement résidentiel qu'a connu la municipalité ces dernières années. Issu de différents hameaux, le périmètre d'urbanisation de la municipalité est très éclaté.

Le secteur ouest est plutôt de type villageois avec son église, épicerie et quelques services de proximité. Le secteur est, appelé « Rivière-Verte », est principalement axé sur le développement résidentiel de type « banlieue » et très orienté en fonction des emplois situés sur le territoire de la ville de Rivière-du-Loup.

Le périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Antonin est représenté au [plan 3-4](#).

3.6.5 Saint-Arsène

C'est en 2016 que l'on apprend que la municipalité de Saint-Arsène fait maintenant partie de l'agglomération de Rivière-du-Loup. Elle est située au cœur de la zone agricole la plus dynamique de la MRC. Ce simple fait, conjugué à la proximité de la ville de Rivière-du-Loup (15 km), a conduit l'urbanisation vers davantage de densité. Plusieurs commerces de proximité sont présents ainsi que des équipements de loisirs. On retrouve également une importante entreprise de camionnage.

Le périmètre d'urbanisation de la municipalité de Saint-Arsène est représenté au [plan 3-5](#).

3.6.6 Saint-Modeste

La municipalité de Saint-Modeste a une économie qui s'appuie principalement sur l'exploitation des substances minérales de surface, principalement la tourbe, le sable et le gravier, sur l'agriculture et sur la foresterie. On retrouve également l'une des plus importantes [pépinières publiques](#) du Québec. Au cœur du village se trouvent quelques commerces et services de proximité.

Le périmètre d'urbanisation, ainsi que les zones de réserve de la municipalité de Saint-Modeste sont représentés au [plan 3-6](#).