

NOTRE-DAME-DU-PORTAGE

PLAN D'URBANISME

JUILLET 1990

Mise à jour 2014

CHARGÉ DE PROJET

Richard Bouchard, B.Sc., M.A.

AGENT DE RECHERCHE

**Roger Lacaille, B.Sc.
Bachelier en urbanisme**

RESPONSABLE DE LA CARTOGRAPHIE

**Roland Landry
Technicien en aménagement du territoire**

DACTYLOGRAPHES

**Gisèle Beaulieu et Dany Audet
Secrétaires**

URBATIQUE INC.

61, rue D'Auteuil

2^e étage

Québec, Québec

G1R 4C2

Tél : (418) 692-3006

TABLE DES MATIÈRES

1. Introduction	1
2. L'organisation spatiale	3
2.1 Les principales caractéristiques de la municipalité	3
2.2 Le concept d'aménagement.....	3
2.3 Les grandes orientations.....	3
2.3.1 Le synopsis des grandes orientations	4
2.3.2 Objectifs d'aménagement et moyen de mise en œuvre.....	7
3. Les grandes affectations du sol et la densité d'occupation du sol	17
3.1 Le contexte général	17
3.2 Les grandes affectations du sol	17
3.2.1 Affectation résidentielle (RA et RB).....	19
3.2.2 Affectation multifonctionnelle (M).....	22
3.2.3 Affectation récréative (REC)	23
3.2.4 Affectation agricole (A)	24
3.2.5 Affectation conservation (CN).....	26
3.2.7 Affectation aéroportuaire (I)	27
3.2.8 Usages autorisés	28
4. Le programme triennal d'investissement	30

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Éléments de problématique aux instruments d'aménagement	8
Tableau 2 : Affectations du sol	18
Tableau 3 : Usages autorisés par aire d'affectation/Notre-Dame-du-Portage..	Erreur ! Signet non défini.

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Concept d'aménagement	5
--	---

LISTE DES APPENDICES

Appendices 1-2-3 et 4 : Plan d'urbanisme – Aires de grandes affectations.....	32
---	----

1. Introduction

Conformément aux dispositions des articles 83 et 87 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, le plan d'urbanisme de Notre-Dame-du-Portage comprend :

- Les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité;
- Les grandes affectations du sol et les densités d'occupations;
- Le programme triennal d'investissement (document complémentaire).

Le plan d'urbanisme constitue l'étape charnière entre l'identification des principes généraux du schéma régional et l'élaboration de la réglementation locale. Il est en quelque sorte la pierre angulaire sur laquelle repose le processus de planification. Sur la base de ces considérations, les règlements d'urbanisme locaux devront traduire fidèlement les lignes directrices du plan d'urbanisme.

Les grandes orientations d'aménagement et affectations du sol du plan d'urbanisme sont le résultat d'un long processus d'études et de discussions. En fait, les choix arrêtés par le conseil de Notre-Dame-du-Portage l'ont été sur la base de l'analyse des éléments d'inventaire, de l'élaboration d'une problématique de développement et de nombreuses rencontres et discussions du conseil. La municipalité a également eu recours à des outils d'aide à la décision développés par le Groupe Urbatique, firme d'experts-conseils en urbanisme mandatée pour l'élaboration des plans et règlements. Ces instruments, sous forme de questionnaire sur les enjeux et objectifs de développement et d'aménagement, se sont révélés des plus efficaces pour l'identification des grandes orientations. Ils ont, par conséquent, facilité le consensus sur les visées de développement et sur l'aménagement du territoire.

Ce processus d'élaboration des grandes orientations a permis la conception d'un plan d'urbanisme qui reflète à la fois les préoccupations locales et régionales tout en se révélant un instrument efficace de planification du territoire.

Les grandes orientations permettront d'assurer la poursuite concrète et détaillée du développement et de l'aménagement de la municipalité dans les interventions et les gestes quotidiens de la vie de la municipalité.

Chacune des grandes orientations sera assortie d'objectifs, de sous-objectifs et, selon le cas, de critères, de moyens et de projets concrets. Le rôle des élus municipaux dans ce processus est primordial. En effet, ces derniers établissent les grandes orientations. Ils en élaborent, discutent et valident les objectifs qui permettent de les concrétiser. Enfin, et selon l'ordre d'importance accordée aux grandes orientations et aux objectifs qui en découlent, ils spécifient les projets prioritaires concrets qu'ils entendent poursuivre à court ou à moyen terme.

Le plan des aires d'affectations du sol sera la traduction spatiale des grandes orientations et des objectifs, sous-objectifs, critères et moyens d'intervention qui en découlent.

2. L'organisation spatiale

2.1 Les principales caractéristiques de la municipalité

Les principales caractéristiques biophysiques de la municipalité sont : la rivière Rivière-du-Loup et une partie des rives du fleuve St-Laurent, à proximité du Parc de l'Amitié, constituant des zones à risques d'inondations et, plus de 50 % des sols de la municipalité ayant un potentiel agricole variant de très bon à moyen.

La municipalité se structure le long des routes du Fleuves et de la Montagne. D'ailleurs, l'usage résidentiel est réparti principalement le long de ces routes et sur le long du chemin du Lac. On prévoit sept nouvelles mises en chantier par année d'ici 1996. Quand à l'usage commercial, il est principalement regroupé à l'intérieur du noyau villageois. L'aéroport régional se localise à l'intérieur des limites municipales, à l'est de l'intersection de l'Autoroute Jean-Lesage et du chemin du Lac.

Le réseau routier est très bien structuré. Il permet une circulation pratique et efficace autant pour la circulation intra municipale que celle inter municipale.

2.2 Le concept d'aménagement

Le concept d'aménagement illustre la vision d'ensemble du scénario de développement de la municipalité. Dans le cas de Notre-Dame-du-Portage, le scénario de développement retenu est sensiblement le même que l'organisation actuelle du territoire (figure 1). La répartition des fonctions sur le territoire tient compte du développement antérieur tout en essayant d'en corriger les lacunes ou les erreurs commises par le passé et projette les développements futurs.

2.3 Les grandes orientations

Les grandes orientations d'aménagement du territoire de Notre-Dame-du-Portage s'inscrivent dans la continuité de la planification amorcée par la MRC de Rivière-du-Loup.

Les lignes directrices des orientations du schéma ont été présentées à la section 6.2.1 du dossier urbain. Le choix des orientations s'articule sur la base des particularités de Notre-Dame-du-

Portage et des besoins exprimés par les gens du milieu, tout en respectant les choix d'aménagement effectués à l'échelle régionale.

2.3.1 Le synopsis des grandes orientations

Notre-Dame-du-Portage est considérée comme un village-dortoir, en raison de sa localisation à proximité de Rivière-du-Loup et de Saint-Patrice-de-Rivière-du-Loup, et comme un centre récréo-touristique, dû à la présence d'équipements récréatifs et de loisirs d'importance. C'est pourquoi sur la base de l'objectif de poursuivre le développement récréotouristique et de maintenir la qualité de vie actuelle des résidants, la municipalité de Notre-Dame-du-Portage retient l'orientation majeure suivante :

« Consolider le statut de « station balnéaire provinciale » de Notre-Dame-du-Portage en appuyant et en développant sa vocation récréotouristique. »

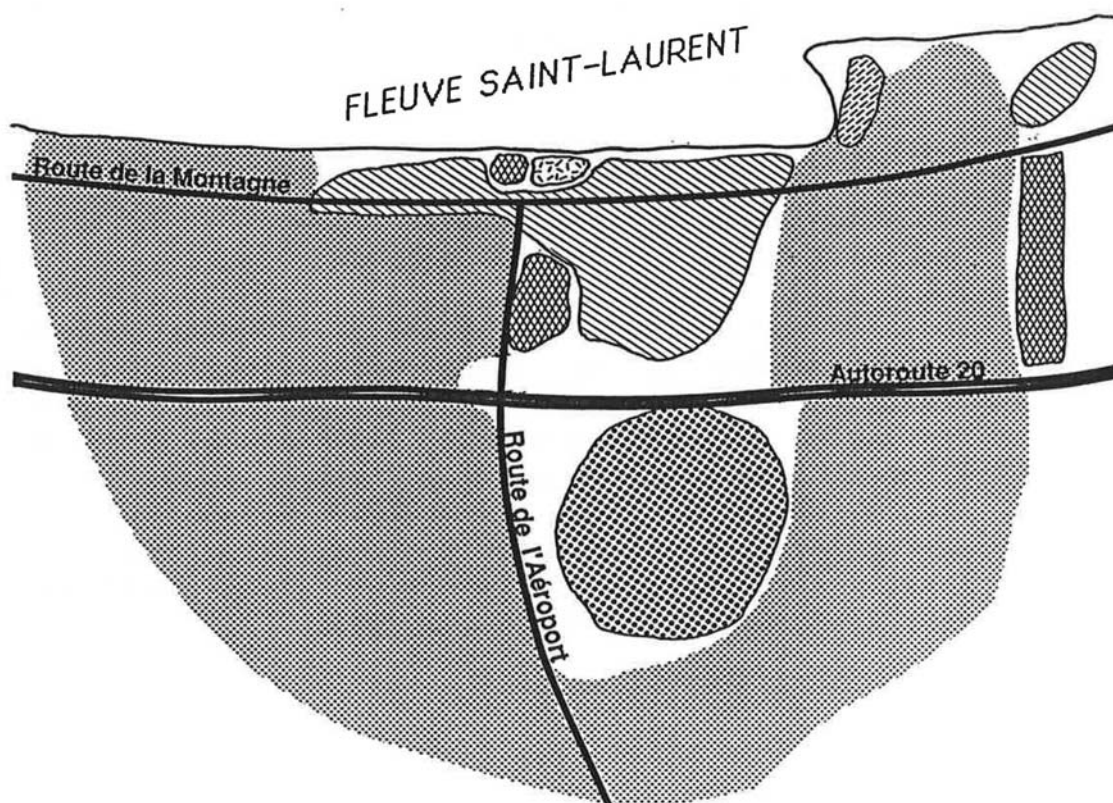
Cette grande orientation commande donc des mécanismes qui permettent de doter la municipalité d'équipements de récréation et de loisirs et de favoriser un milieu de vie très agréable pour les touristes, les villégiateurs et les résidants. Ces mécanismes touchent, par exemple, la création de secteurs utilisés essentiellement à des fins récréatives, ou encore, à l'application de nouvelles normes contenues dans la réglementation sur l'aspect esthétique des bâtiments et des cours.







À cette grande orientation se greffe une série d'orientations sous-jacentes compatibles entre elles. Le synopsis suivant identifie les grandes orientations retenues par la municipalité tout en permettant de cerner plus facilement les interactions qu'elles peuvent générer.

La volonté exprimée par le conseil au cours des différentes rencontres s'inscrit davantage dans une politique d'orientation favorisant les interventions visant l'augmentation de la qualité de vie plutôt que celles stimulant le développement économique. Cette tendance fondamentale influencera les choix de la municipalité dans les moyens de mise en œuvre. Ainsi, par exemple, dans l'autorisation d'effectuer des usages commerciaux dans un territoire donné, l'objectif visé aura trait à fournir à la population des commerces et des services de base et non contraignants plutôt que de créer un secteur commercial de niveau régional.

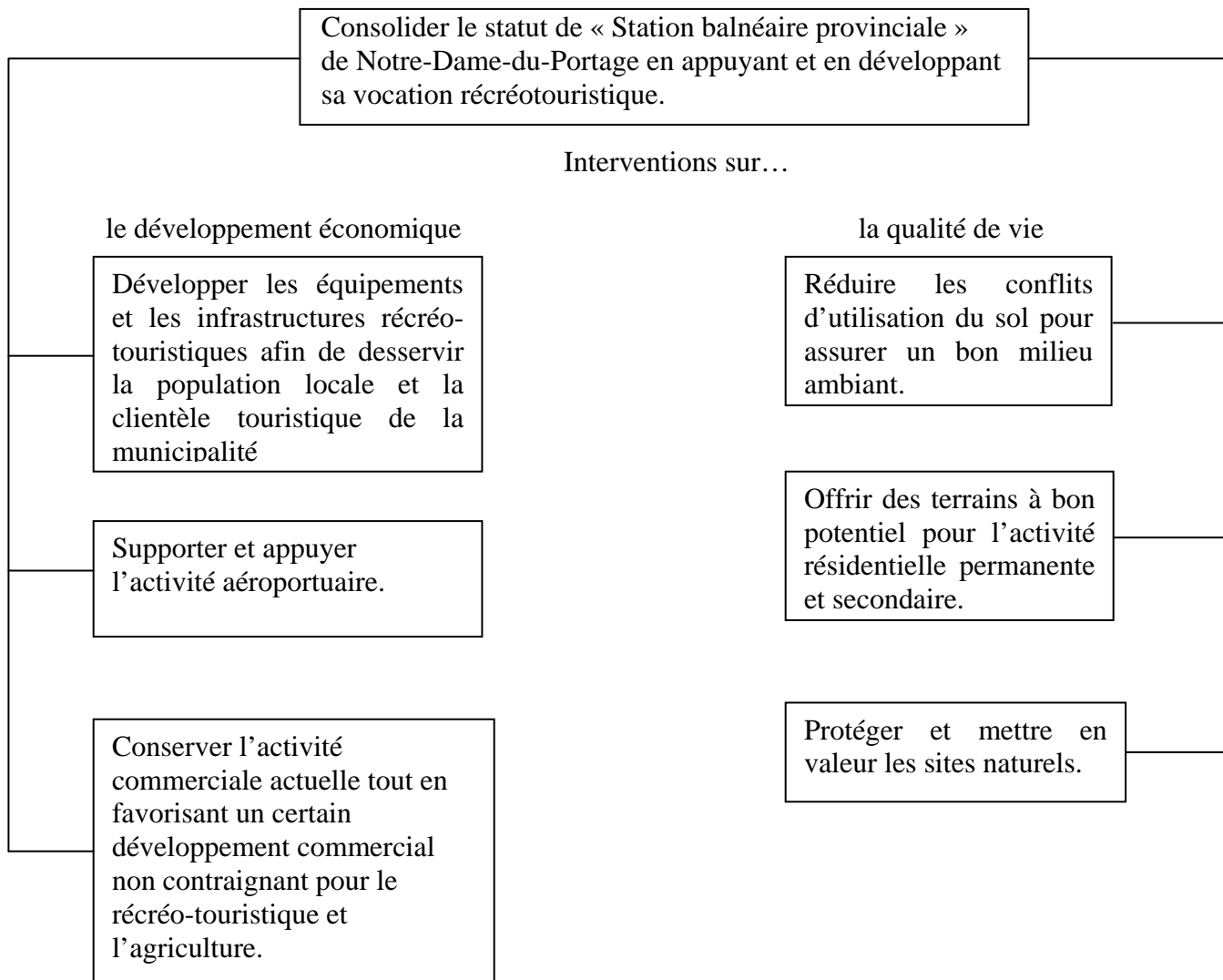
NOTRE-DAME-DU-PORTAGE

FIGURE 1 : CONCEPT D'AMÉNAGEMENT



- | | | | |
|---|-------------------------|--|----------------------|
|  | Résidentiel |  | Aéroportuaire |
|  | Conservation |  | Agricole |
|  | Récréation | | |
|  | Multifonctionnel | | |

Synopsis des grandes orientations de Notre-Dame-Du-Portage



2.3.2 Objectifs d'aménagement et moyen de mise en œuvre

Chacune des grandes orientations arrêtées au plan d'urbanisme est précisée par des objectifs d'aménagement et des moyens de mise en œuvre. Prises isolément, les grandes orientations présentent un caractère global. Par conséquent, la traduction des grandes orientations dans le plan d'affectation du sol peut devenir complexe. Dans ce contexte, le plan d'urbanisme perdrait de son efficacité comme instrument de planification.

Afin d'éviter cette situation, le Conseil a retenu une série d'objectifs d'aménagement et de moyens de mise¹ en œuvre correspondant à chaque grande orientation. Cette série est présentée dans le tableau 1. La correspondance qui est faite entre les éléments de problématique, les grandes orientations, les objectifs et les instruments d'aménagement dans le tableau n'est qu'une indication des relations qui peuvent être établies et ne constitue pas, par conséquent, une limitation de ces mêmes relations.

¹ Les moyens de mise en œuvre du plan d'urbanisme sont des instruments d'aménagement. Ces derniers devraient se traduire par des outils concrets de travail et par des mécanismes précis de gestion et de planification permettant de rendre opérationnel le plan d'urbanisme.

Tableau 1 : Éléments de problématique aux instruments d'aménagement

Éléments de problématique

Plusieurs résidences secondaires, équipements récréatifs et de loisirs se localisent dans la municipalité.

Grandes orientations

G-O-1

Consolider le statut de « Station balnéaire provinciale » de Notre-Dame-du-Portage en appuyant et en développant sa vocation récréotouristique.

Objectifs

O-1

Créer un environnement apte à accueillir des activités récréotouristiques et de villégiature.

O-2

Produire un milieu de vie propice à une station balnéaire.

O-3

Faire de Notre-Dame-du-Portage une municipalité attractive pour le nouveau citoyen.

O-4

Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine architectural.

Instruments d'aménagement

- L'usage résidentiel secondaire est autorisé pratiquement sur l'ensemble du territoire municipal.
- Intervention de la municipalité pour publiciser ses équipements récréotouristiques.
- Interventions municipales (budget) et gouvernementales (subventions) pour mettre en place les infrastructures de base pour

certaines développements récréotouristiques (la halte routière, le belvédère, le parc touristique, etc.).

- Établir une réglementation particulière afin de protéger le patrimoine architectural.

Éléments de problématique

Certains équipements récréotouristiques peuvent être rentabilisés, en contrôlant leur utilisation et en ajoutant quelques infrastructures supplémentaires.

Grandes orientations

G-O-2

Développer les équipements et les infrastructures récréotouristiques afin de desservir la population locale et la clientèle touristique de la municipalité.

Objectifs

O-5

Fournir à la population un accès public au fleuve.

O-6

Permettre la mise en place d'équipements et d'infrastructures dans le secteur de la piscine.

O-7

Mettre en valeur le site actuel de la piscine à l'eau salée chauffée.

O-8

Favoriser la venue de nouveaux projets à teneur récréotouristique.

Instruments d'aménagement

- Poursuivre le développement du secteur de la piscine, prévoir des fonds pour ce projet.
- Création des aires récréatives REC₁, REC₂ et REC₃.
- Autorisation dans les aires récréatives des usages compatibles pour optimiser ces aires.

Éléments de problématique

Présence sur le territoire municipal de l'aéroport régional de Rivière-du-Loup.

Grandes orientations

G-O-3

Supporter et appuyer l'activité aéroportuaire.

Objectifs

O-9

Favoriser le maintien de l'aéroport et de ses activités.

Instruments d'aménagement

- Création de l'aire aéroportuaire I₁.
- Autorisation dans cette aire des usagers compatibles à la vocation actuelle.
- Création d'une zone tampon pour minimiser les impacts négatifs entre cette aire et les aires contiguës.

Éléments de problématique

Les quelques commerces d'importance dans la municipalité se localisent à l'intérieur du village.

Grandes orientations

G-O-4

Conserver l'activité commerciale actuelle tout en favorisant un certain développement commercial non contraignant pour le récréotouristique et l'agriculture.

Objectifs

O-10

Maintenir les commerces et services existants.

O-11

Éviter la dispersion commerciale sur les axes routiers de la municipalité.

Instruments d'aménagement

- Autorisation par zone parcellaire tous les commerces et services localisés à l'extérieur de l'aire commerciale et de l'aire multifonctionnelle.
- Autorisation des commerces associés à l'habitation dans toutes les habitations.
- Permettre l'usage commercial dans le centre du village (dans l'aire multifonctionnel).
- Incitations municipales à diriger les nouveaux commerces dans le secteur commercial.
- Interdiction de nouveaux commerces dans les quartiers résidentiels, à l'exception des commerces associés à l'habitation.

Éléments de problématique

- Quelques maisons mobiles se localisent à l'extérieur du parc de maisons mobiles.
- Les marges avant des habitations sont irrégulières et occasionnent certains inconvénients, entre autres, esthétiques.
- Quelques sablières et carrières se retrouvent sur le territoire municipal.

Grandes orientations

G-O-5

Réduire les conflits d'utilisation du sol pour assurer un bon milieu ambiant.

Objectifs

O-13

Réaliser des secteurs résidentiels homogènes.

O-14

Assurer une qualité de vie optimale aux citoyens des quartiers résidentiels de la municipalité.

O-15

Solutionner le problème de l'irrégularité des marges avant des habitations.

O-16

Éviter d'établir des exploitations agricoles à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

O-17

Contrôler le nombre et la localisation des sablières et des carrières.

Instruments d'aménagement

- Création d'aires résidentielles ne permettant que des usages compatibles.
- Concentration des maisons mobiles dans un même secteur, interdire cet usage à l'extérieur de ce secteur.

- Les normes pour les marges avant sont spécifiées selon le secteur.
- Aucune nouvelle sablière et carrière sur le territoire municipal.

Éléments de problématique

- Plusieurs secteurs en zone blanche possèdent un excellent potentiel pour le résidentiel.
- Ces secteurs n'incluent pas des usages incompatibles avec le résidentiel.

Grandes orientations

G-O-6

Offrir des terrains à bon potentiel pour l'activité résidentielle permanente et secondaire.

Objectifs

O-18

Profiter de la proximité de Rivière-du-Loup pour tirer le maximum de profit du marché régional.

O-19

Respecter la vocation résidentielle de la municipalité.

O-20

Donner dans les secteurs résidentiels de la municipalité.

O-21

Favoriser la mise en place de quartiers résidentiels attractifs.

Instruments d'aménagement

- Implication du conseil dans le cadre d'une campagne de publicité faisant connaître la municipalité comme étant un excellent choix pour le résidentiel et la villégiature.
- Aucun nouveau commerce dans les secteurs résidentiels, autre que les commerces associés à l'habitation.
- Concentration des maisons mobiles dans le Parc de l'Amitié.
- Respect des différentes densités d'occupation du sol.

Éléments de problématique

- Deux sites à potentiel faunique, identifiés dans le schéma, sont localisés en bordure du fleuve au nord-ouest du Parc de l'Amitié.
- De bonnes terres agricoles couvrent près de la moitié de la municipalité.

Grandes orientations

G-O-7

Protéger et mettre en valeur les sites naturels.

Objectifs

O-22

Protéger les aires fauniques du territoire municipal.

O-23

Protéger les terres agricoles telles que définies par la Commission de protection du territoire agricole.

Instruments d'aménagement

- Création des aires de conservation.
- Création des aires agricoles.
- Autorisation dans ces aires des usages compatibles avec la vocation principale.

3. Les grandes affectations du sol et la densité d'occupation du sol

3.1 Le contexte général

Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation sont l'expression territoriale des grandes orientations et des objectifs d'aménagement définis précédemment.

Le territoire de Notre-Dame-du-Portage est divisé en aires à chacune desquelles correspond une affectation du sol, c'est-à-dire qu'à chaque partie du territoire, on associe une ou des fonctions à caractère urbain ou péri-urbain. Les affectations précisent également la densité d'occupation du sol.

Pour chaque aire, le présent plan d'urbanisme prévoit une affectation à laquelle sont rattachés des usages permis. C'est dans le plan de zonage (annexé au règlement de zonage) que sera atteint la plus grande précision et ce, en fonction des besoins identifiés pour les différentes parties du territoire municipal. Ainsi, le plan de zonage détaillera et précisera, par classe, les usages autorisés au plan d'affectation du sol. Le plan de zonage pourra donc être plus restrictif que ce qu'autorise l'affectation, mais il ne sera jamais moins sévère.

3.2 Les grandes affectations du sol

Les grandes orientations élaborées précédemment au tableau synopsis à la section 2.2 permettent de déterminer la typologie des grandes affectations et leur délimitation sur le territoire. Pour Notre-Dame-du-Portage, six affectations ont été retenues, soit :

Tableau 2 : Affectations du sol

Affectations du sol	Fonctions
RA : résidentielle à faible densité RB : résidentielle à moyenne densité	Résidentielle
M : multifonctionnelle	Commerciale et résidentielle
REC : récréative	Récréative
A : agricole	Agricole
C : conservation	Conservation
I : aéroportuaire	Aéroportuaire

La volonté de promouvoir les activités récréotouristiques en développant le résidentiel permanent et secondaire a conduit à la définition et à la délimitation d'aires d'affectation donnant priorité à ces usages (voir appendices 1, 2, 3 et 4). Ainsi, les secteurs du quai et du terrain de balle sont favorisés pour l'implantation des nouveaux équipements et infrastructures récréatifs et de loisirs, le secteur de part et d'autre de la route de la Montagne et de la route du Fleuve est désigné pour le résidentiel et aucune exploitation agricole n'est autorisée à l'intérieur du noyau villageois.

La répartition des usages est réalisée en favorisant une qualité visuelle et esthétique autant dans le secteur rural qu'à l'intérieur du village. En ce sens, une répartition des usages résidentiels est effectuée en favorisant l'élimination d'usages incompatibles dans ces secteurs et l'activité commerciale est permise principalement dans deux secteurs de la municipalité.

De même, la réglementation doit régir par zone l'installation, la modification et l'entretien de toute affiche, autant privée que publique, pour atteindre un contrôle au niveau de l'esthétique. L'affichage commercial n'est permis que sur le site du commerce et à des endroits stratégiques retenus par la municipalité.

3.2.1 Affectation résidentielle (RA et RB)

Le plan d'urbanisme retient sept aires affectées principalement à la fonction résidentielle. Ces aires se rapportent aux secteurs résidentiels actuels et à des nouveaux développements.

Six de ces aires sont affectées au résidentiel de type faible densité exclusivement et n'acceptent que les constructions résidentielles unifamiliales, bi familiales et secondaires. Le commerce associé à l'habitation² et le commerce et service d'hébergement et de restauration sont également permis afin de favoriser une certaine activité économique. La réglementation de zonage peut discriminer davantage en créant, par exemple, des zones d'unifamiliales exclusives. Le résidentiel de type faible densité est désigné au plan d'affectation comme RA représentant les secteurs suivants :

- RA₁ : le secteur de la route de la Montagne/rue du Plateau;
- RA₂ : le secteur des routes de la Montagne/ et du Fleuve;
- RA₃ : une portion de la route de l'Aéroport à proximité du terrain de balle;
- RA₄ : le secteur au nord de l'autoroute Jean Lesage le long de la route de l'aéroport;
- RA₅ : le secteur entre la route de la Montagne et l'Autoroute Jean-Lesage;
- RA₆ : le secteur situé au nord du Parc de l'Amitié.

L'aire RA₁ se localise à l'extérieur du périmètre d'urbanisation mais dans la zone blanche contiguë au sud du village. Elle inclut des tronçons des routes du Fleuve, de la Montagne et de la rue du Plateau. Pour préserver le caractère homogène de ce secteur résidentiel, le résidentiel à faible densité est favorisé car la majorité des constructions de ce secteur sont de type unifamilial et les maisons mobiles deviennent dérogatoires. De plus, le secteur se situe à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, d'où la nécessité de ne pas imposer une densité élevée.

L'aire RA₂ couvre de part et d'autre des routes de la Montagne et du Fleuve, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Cette aire est principalement contiguë et parallèle au fleuve. Les unifamiliaux, les bi familiaux et les chalets présents dans ce secteur de la municipalité ont justifié cette affectation résidentielle de faible densité.

Près de la moitié de l'aire RA₂ est couverte par un territoire d'intérêt historique. Pour protéger et mettre en valeur ce territoire, toute construction de deux étages et plus est interdite.

Plusieurs terrains cadastrés sont disponibles dans l'aire RA₂ pour la construction d'habitations correspondant aux usages prescrits. Cependant, il faudra identifier dans la réglementation des

² Le pourcentage d'utilisation commerciale à l'intérieur d'une habitation sera défini dans la réglementation.

normes de protection pour les sources d'eau potable, une se localisant au sud-est de la route de la Montagne entre le parc et le garage municipal, et l'autre, sur le lot 80-90-p.

Outre les terrains vacants pour la construction, l'aire RA₂ regroupe quelques bâtiments utilisés à des fins commerciales et de services et de transport, communication et d'utilité publique. Bien que la vocation principale de l'aire soit résidentielle, ces usages peuvent poursuivre leurs activités par zonage parcellaire, mais les exploitations agricoles et les maisons mobiles qui s'y trouvent sont dérogatoires.

Un tronçon de la route de l'Aéroport, entre la route de la Montagne et le terrain de balle, est l'aire RA₃. Sa création est justifiée car l'aire RA₃ est contiguë à l'aire résidentielle RA₂, à l'extérieur du périmètre d'urbanisation et incluse dans la zone blanche. Les usages autorisés sont les mêmes que dans les autres aires résidentielles de faible densité; le résidentiel unifamilial et bi familial, le commerce associé à l'usage habitation et les parcs et espaces verts.

L'aire RA₄ se localise à l'extérieur du périmètre d'urbanisation à l'ouest de la route de l'Aéroport. Pour cette aire où les terrains sont actuellement vacants, le conseil veut permettre le développement d'activité résidentielle et institutionnelle.

L'aire RA₅ comprend la partie du territoire municipal comprise entre la route de la Montagne et l'Autoroute Jean-Lesage, du lot 96-p au lot 45. Elle se localise à l'intérieur de l'aire urbaine sans infrastructure, elle-même en zone blanche. Aucune construction et voie routière n'existe dans cette aire.

De tous les secteurs de développement résidentiel éventuel, l'aire RA₅ est le secteur de développement prioritaire. Pour chacun des projets de lotissement présentés à la municipalité, une superficie de 10 % du terrain compris dans le plan de lotissement sera exigée pour des fins récréatives et de loisirs. Pour les premiers projets de développement, la municipalité favorise les lots 96-p, 94-p et 92-p, au nord-est de la patinoire. Cependant, une attention toute particulière devra être accordée au type de développement autorisé pour toute cette aire en tenant compte de la protection des sources d'eau potable publiques et privées. Afin d'atteindre ses objectifs de planification, le Conseil exigera un plan d'aménagement d'ensemble pour le développement résidentiel de cette aire d'affectation.

L'aire RA₆ est située entre le Parc de l'Amitié et le fleuve St-Laurent en zone blanche. On retrouve une seule résidence secondaire, la municipalité permettra le développement résidentiel de faible densité.

Dans toutes les aires résidentielles de faible densité (RA), les unifamiliaux et les bi familiaux sont autorisés. Ces aires RA permettent également d'autres usages complémentaires soit le commerce

associé à l'habitation, le commerce et service d'hébergement et de restauration, le publique et institutionnel, les parcs et espaces verts.

Devant la volonté de voir certains secteurs se développer de façon un peu plus dense et d'homogénéiser la trame résidentielle, le conseil municipal retient un second type d'aire résidentielle : le résidentiel de moyenne densité. Ce type d'aire regroupe principalement des maisons mobiles. Identifiée au plan comme RB, cette aire se localise ainsi :

RB₁ : le secteur du Parc de L'Amitié.

Le périmètre d'urbanisation contigu à la municipalité de St-Patrice de Rivière-du-Loup représente l'aire RB₁. Sa particularité réside dans le type d'usage présent dans cette aire; majoritairement des maisons mobiles. D'ailleurs, cette aire est la seule de la municipalité où l'implantation des maisons mobiles est autorisée. Les maisons mobiles sont permises avec certaines normes d'installation permettant de contrôler leur implantation, comme par exemple, la fermeture du vide technique, etc. Il est à noter que les rues sont privées et que les maisons mobiles sont desservies par un réseau d'aqueduc de Saint-Patrice-de-la-Rivière-du-Loup.

L'aire RB₁ est subdivisée en deux sections pour homogénéiser les usages; le résidentiel unifamilial et bi familial, les commerces associés à l'habitation et les parcs et espaces verts sont permis de la route de la Montagne au ruisseau (presque parallèle à la route) et les maisons mobiles sur le reste du territoire. L'entrepôt en bordure de la route de la Montagne sera interdit.

Les densités d'occupation du sol sont en fonction du type de bâtiments présents dans les aires d'affectation et la superficie qu'ils occupent par rapport à leurs terrains. La densité brute est calculée à partir de la moyenne de densité créée par les immeubles présents dans une aire. Elle est exprimée en nombre de logements par hectare. Les constructions des aires d'affectation résidentielle devront respecter les densités d'occupation brutes suivantes :

Aires d'affectation	Densité maximale (logements par hectare)
RA	7 log./ha
RB	75 log./ha

Les grandes orientations et les objectifs poursuivis par la délimitation des aires d'affectation résidentielle ont été présentés au tableau 1. De façon particulière, les relations plus étroites sont

établies au tableau suivant (ces relations ne sont pas limitatives des relations existantes entre les divers éléments du plan d'urbanisme) :

Aire d'affectation	Grandes orientations	Objectifs
Résidentielle (RA et RB)	G-O-1, G-O-4, G-O-5, G-O-6	O-2, O-3, O-4, O-10, O-13, O-14, O-15, O-16, O-18, O-19, O-20, O-21

Certaines dispositions dans la réglementation sont nécessaires afin de réduire les conflits d'utilisation du sol entre le résidentiel et les autres usages pour assurer un bon milieu ambiant. Ces dispositions prévalent pour le résidentiel à base (RA) et moyenne (RB) densité :

- Établir les marges avant, arrière et latérales en respectant l'utilisation actuelle pour chacune des zones du règlement de zonage (surtout dans l'aire d'affectation RA₂ –la route de la Montagne) ;
- Établir des dispositions relatives à la réglementation des ventes dans les garages des particuliers;
- Établir des dispositions relatives aux bâtiments secondaires, soit le rapport aire de plancher versus la construction principale, la marge arrière, etc.

3.2.2 Affectation multifonctionnelle (M)

Un secteur de la municipalité présente, par sa localisation et les usages déjà présents dans ce secteur, des possibilités diverses dans les usages à autoriser. Étant localisée sur une des artères principales du village et contiguë à une aire récréative, cette aire doit posséder une affectation lui permettant de poursuivre sa vocation actuelle. Cette aire se présente ainsi :

M₁ : le secteur de l'intersection route de l'Église /route du Fleuve.

La création de l'aire M₁ tient compte tout particulièrement des usages résidentiels, commerciaux et publics et institutionnels déjà présents dans l'aire multifonctionnelle. Les usages commerciaux autorisés favorisent le maintien et un certain développement commercial dans la municipalité, tout en permettant de poursuivre les usages résidentiels et publics et institutionnels.

Près de la totalité de l'aire M₁ est couverte par un territoire d'intérêt historique. Pour protéger et mettre en valeur ce territoire, toute construction de plus de deux étages est interdite.

Les usages autorisés permettent une continuité dans la vocation de cette aire : le résidentiel unifamilial, bifamilial, le commerce associé à l'habitation, le commerce et service d'hébergement et de restauration, le public et institutionnel et les parcs et espaces verts.

Les densités d'occupation du sol permises pour chacun des usages dans les aires multifonctionnelles équivalent aux densités des aires d'affectation respectives de ces usages. La densité commerciale dans l'aire multifonctionnelle est la même que dans l'aire commerciale, soit un C.O.S. de 0.75. La densité publique et institutionnelle est exprimée par un C.O.S. de 0.50.

En ce qui concerne les orientations et les objectifs poursuivis, les correspondances s'établissent ainsi entre les grandes orientations et les objectifs d'aménagement :

Aire d'affectation	Grandes orientations	Objectifs
Multifonctionnelle	G-O-4	O-10, O-11

3.2.3 Affectation récréative (REC)

Le plan d'urbanisme retient trois aires affectées principalement à la fonction récréation. Elles sont créées pour reconnaître et développer la vocation récréo-touristique de la municipalité. Cette catégorie est désignée au plan comme REC, et se présente ainsi :

REC₁ : le secteur du terrain de balle;

REC₂ : le secteur du quai;

REC₃ : le secteur du terrain de golf.

L'aire REC₁ correspond au secteur de loisirs existant de la route de l'Aéroport à la route de la Montagne. L'aire REC₁ inclut, entre autres, le terrain de balle, la patinoire et le parc municipal.

La municipalité peut participer plus activement au contrôle des types d'usages de ce territoire municipal; il n'est pas sous l'application de la Loi sur la protection du territoire agricole. Les espaces disponibles et les usages autorisés (le commerce et service d'hébergement et de restauration, le public et institutionnel, la récréation extensive et les parcs et espaces verts) favorisent le maintien des équipements en place et l'implantation d'éventuels équipements et infrastructures récréo-touristiques.

La caserne d'incendie peut poursuivre ses activités. Il faut porter une attention particulière aux usages autorisés dans ce secteur en raison de la source d'eau potable à proximité.

Le secteur du quai est également affecté à la récréation : REC₂. La création de cette aire permet de fournir à la population un accès direct au fleuve et de favoriser la réalisation du projet du parc touristique. Les usages autorisés reflètent ces objectifs du conseil : le commerce et service d'hébergement et de restauration, le public et institutionnel, la récréation extensive et les parcs et espaces verts.

Le secteur du terrain de golf est l'aire REC₃, soit une partie des lots 1-p, 2-p, et 3-p entre l'autoroute Jean-Lesage et la route de la Montagne. La création de l'aire indique la volonté municipale d'appuyer l'activité récréative s'y trouvant. Pour ce faire, les usages suivants sont permis : l'usage récréation extensive et les parcs et espaces verts.

La densité dans les aires d'affectation récréative est évidemment très faible étant donné le type d'usage favorisé :

Aire d'affectation	C.O.S.
REC	0.10

Le développement de l'activité récréo-touristique, en protégeant les acquis et en favorisant l'implantation de nouveaux équipements et infrastructures récréatifs et de loisirs, a amené le conseil à créer ces aires d'affectation récréative.

Aire d'affectation	Grandes orientations	Objectifs
Récréative	G-O-1, G-O-2	O-1, O-3, O-5, O-6, O-7, O-8

3.2.4 Affectation agricole (A)

Une aire d'affectation agricole est retenue pour le territoire municipal. Elle entoure le noyau villageois et l'aéroport. Ce secteur se présente ainsi :

A₁ : la zone verte de la municipalité.

La zone verte de la municipalité constitue l'aire d'affectation agricole A₁. Sa création permet de protéger un site naturel propice à l'agriculture et de favoriser la qualité visuelle et esthétique du paysage rural de Notre-Dame-du-Portage. Pour atteindre ces objectifs, la construction est autorisée sur un lot adjacent à une rue publique existante lors de l'entrée en vigueur du schéma ou à une rue privée d'au moins huit mètres de largeur, sauf dans le cas des constructions pour fins agricoles. Le résidentiel unifamilial et bifamilial, le commerce et service associé à l'habitation, le commerce et service local et régional, le commerce et service d'hébergement et de restauration, l'agriculture avec et sans élevage, l'exploitation forestière, la récréation extensive et les parcs et espaces verts sont les seuls usages autorisés dans l'ensemble de cette aire, en conformité avec la Loi sur la protection du territoire agricole. L'usage récréation extensive est autorisé pour favoriser l'implantation d'éventuels équipements ou infrastructures récréo-touristiques.

L'industrie extractive, les équipements d'utilité publique (antennes de CJFP) et les bâtiments à usage commercial sont permis uniquement pour les infrastructures et bâtiments existants, à l'exception du commerce et service associé à l'habitation.

Les constructions sont prohibées de part et d'autre de la rivière du Loup et à l'ouest du Parc de l'Amitié. Cela permet d'éviter des conflits d'utilisation du sol en tenant compte des secteurs d'inondation dans ces parties de l'aire d'affectation agricole.

Pour ce qui est des densités, elles sont faibles, compte tenu du caractère agricole des aires :

Aires d'affectation	Densité maximale (logements par hectare)
A	6 log./ha

La protection de sites naturels et le contrôle dans le nombre et la localisation des sablières et carrières a amené le conseil à créer cette aire d'affectation A :

Aire d'affectation	Grandes orientations	Objectifs
Agricole	G-O-5, G-O-6	O-17, O-23

3.2.5 Affectation conservation (CN)

On retrouve trois aires d'affectation conservation en bordure du fleuve entre le village et le Parc de l'Amitié, confirmant les aires fauniques identifiées dans le schéma d'aménagement. Ces secteurs se présentent ainsi :

CN₁ : le secteur de l'intersection route du Fleuve/route de la Montagne;

CN₂ : le secteur du chemin des Rioux;

CN₃ : les îles du fleuve Saint-Laurent.

L'aire CN₁ couvre tout le territoire de l'aire faunique du schéma, incluant le belvédère et le stationnement à l'intersection des routes du Fleuve et de la Montagne. Le conseil municipal souligne par cette aire d'affectation qu'il reconnaît la vocation de conservation de l'aire faunique et qu'il appuie le projet du ministère.

Les zones du règlement de zonage, qui se retrouvent sous cette aire d'affectation, permettent le public et institutionnel (uniquement les constructions reliées à la mise en valeur du site), les parcs et espaces verts, l'usage récréation extensive et la conservation. La construction est interdite dans le secteur d'inondation qui couvre presque entièrement l'aire faunique.

L'aire CN₂ se localise à proximité du chemin des Rioux. La création de CN₂ favorise un milieu de vie propice à la villégiature tout en favorisant la protection et la mise en valeur de l'aire faunique enclavée dans cette aire. Ainsi, le public et institutionnel (uniquement les constructions reliées à la mise en valeur du site), les parcs et espaces verts, l'usage récréation extensive et la conservation sont les usages autorisés.

Toutes les îles du fleuve Saint-Laurent à l'intérieur du territoire municipal sont incluses dans l'aire de conservation CN₃. Pour protéger ces îles, les usages suivants sont autorisés : les parcs et espaces verts, la récréation extensive, la conservation et le public et institutionnel (uniquement les constructions reliées à la mise en valeur du site).

La densité brute d'occupation du sol dans les aires d'affectation de conservation doit respecter la valeur maximale suivante :

Aire d'affectation	C.O.S.
CN	0.05

Produire un milieu de vie propice à une station balnéaire préside à la création de ces aires de conservation.

Aire d'affectation	Grandes orientations	Objectifs
Conservation	G-O-1, G-O-7	O-1, O-3, O-22

3.2.7 Affectation aéroportuaire (I)

L'aire d'affectation aéroportuaire est composée de l'aire aéroportuaire régionale identifiée dans le schéma. Cette aire est désignée au plan d'affectation avec la lettre I et se localise ainsi :

I₁ : le secteur de l'aéroport.

L'aire I₁ se compose de l'aéroport, de ses infrastructures ainsi que de la halte routière au sud-est de l'Autoroute Jean-Lesage. La création de cette aire reflète un des objectifs du conseil, soit de supporter et appuyer les activités de l'aéroport. Pour réaliser cet objectif, le conseil autorise le commerce et service local et régional, le commerce et service liés à l'automobile, le commerce, service et infrastructure reliés aux activités aéroportuaires et le public et institutionnel. Les constructions reliées à ces usages sont autorisées si elles sont complémentaires aux activités aéroportuaires, à l'exception de la halte routière qui peut poursuivre ses activités par zonage parcellaire.

L'agriculture sans élevage (la culture des champs déjà exploités) et l'exploitation forestière sont autorisées dans la mesure où les terres utilisées ne sont pas requises pour des activités aéroportuaires.

Pour minimiser les risques de conflits d'utilisation du sol, le terrain au sud-est de l'aire aéroportuaire pourrait être une zone tampon.

La densité d'occupation du sol pour l'aire industrielle ne soit pas excéder la valeur inscrite au tableau suivant :

Aire d'affectation	C.O.S.
I	0.60

Du côté des orientations et des objectifs poursuivis, les correspondances s'établissent au tableau suivant :

Aire d'affectation	Grandes orientations	Objectifs
Aéroportuaire	G-O-3	O-9

3.2.8 Usages autorisés

Le tableau 3 résume les usages autorisés par aire d'affectation pour la municipalité.

Tableau 3 : Usages autorisés par aire d'affectation

AFFECTATION	CLASSE D'USAGES					HABITATION		COMMERCE ET SERVICE			INDUSTRIE			PUBLIC	RÉCRÉATION		AGRICULTURE	FORET			
	HA : UNIFAMILIALE ISOLÉE	HB : UNIFAMILIALE JUMELÉE BIFAMILIALE	HC: UNIFAMILIALE EN RANGÉE, MULTIFAMILIALE (MAX 8 LOG.) HAB. COL.	HD : Multifamiliale (plus de 9 logements)	HE : MAISON MOBILE	CA : COMMERCE ASSOCIÉ À L'USAGE HABITATION	CB : COMMERCE ET SERVICE DE VOISINAGE	CC : COMMERCE ET SERVICE LOCAL ET RÉGIONAL	CD : COMMERCE ET SERVICE LIÉ À L'AUTOMOBILE	CE : COMMERCE ET SERVICE D'HÉBERGEMENT ET DE RESTAURATION	LA : COMMERCE, SERVICE ET INDUSTRIE À INCIDENCES MOYENNES	LB : COMMERCE ET INDUSTRIE À INCIDENCES ÉLEVÉES	LC : INDUSTRIE EXTRACTIVE	LD : ÉQUIPEMENT D'UTILITÉ PUBLIQUE	PA : PUBLIC ET INSTITUTIONNELLE	RA : PARC ET ESPACE VERT	RB : USAGE EXTENSIF	RC : CONSERVATION	AA : AGRICULTURE AVEC ÉLEVAGE	AB : AGRICULTURE SANS ÉLEVAGE	FA : EXPLOITATION FORESTIÈRE
RÉSIDENTIELLE (RA)	X	X	X			X				X				X	X						
RÉSIDENTIELLE (RB)	X	X			X	X									X						
MULTIFONCTIONNELLE(M)	X	X	X			X	X	X		X				X	X						
RÉCRÉATIVE (REC)									X ²					X ²	X	X					
AGRICOLE (A)	X ³⁻⁴	X ³⁻⁴				X ³	X ¹	X ¹	X			X ¹	X ¹		X ³	X ³		X	X	X	
CONSERVATION(CN)														X ⁵	X	X ⁵	X				
AÉROPORTUAIRE (I)								X ⁶	X ⁶	X ⁶				X ⁶				X		X	

- 1.- Bâtiment et infrastructure existants, en zonage parcellaire.
- 2.- Aire d'affectation REC 1 et REC 2 exclusivement.
- 3.- En conformité avec la loi sur la protection du territoire agricole.
- 4.- Autoriser lorsque le lot sur lequel doit être érigée la construction est adjacente à une rue publique ou à une rue privée existante lors de l'entrée en vigueur du schéma ou à une nouvelle rue privée d'au moins huit mètre de largeur, sauf dans le cas des constructions pour fins agricoles.
- 5.- Construction reliée à la mise en valeur du site.
- 6.- Construction complémentaire aux activités aéroportuaires.

2011-10-313

4. Le programme triennal d'investissement

Le programme triennal d'investissement qui accompagne le plan d'urbanisme décrit l'ensemble des travaux en équipements et en infrastructures que la municipalité prévoit exécuter ou faire exécuter dans les trois années suivant l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme. Également, le document indique les coûts approximatifs entraînés par la réalisation des travaux³. Précisons que le plan d'urbanisme et le programme triennal d'investissement ne créent aucune obligation quant à l'échéance et aux modalités de réalisation des propositions et des projets que la municipalité envisage de mettre en œuvre⁴.

³ Pour de plus amples renseignements se référer à l'article 87 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, où il est présenté comme le document d'accompagnement du plan d'urbanisme.

⁴ Pour de plus amples renseignements se référer à l'article 101 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Projet 1 : Construction de l'édifice municipale, route de la Montagne

Coût : 200 000 \$

Échéancier : 1990

Projet 2 : Réparation du chalet de la patinoire, réfection du sous-sol

Coût : 30 000 \$

Échéancier : 1991-92

Projet 3 : Quai, parc récréatif

Coût : 50 000\$

Échéancier : 1992

Projet 4 : Trottoir et piste cyclable

Coût : Approximatif 37.00 \$ du pied linéaire pour un trottoir et pour piste cyclable, les coûts seront partagés avec le ministère des Transports. 80 000\$

Échéancier : 1992

Projet 5 : Système informatique municipal

Coût : 10 000 \$

Échéancier : 1991-92

Appendices 1-2-3 et 4 : Plan d'urbanisme – Aires de grandes affectations