

CHAPITRE 3 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

3.1 Détermination des grandes affectations du sol et leur densité d'occupation au sol

La délimitation de grandes affectations du sol et de la densité d'occupation au sol est un exercice visant à accorder différentes vocations aux diverses parties du territoire. L'attribution de ces affectations est basée sur une démarche d'analyse considérant les utilisations du sol actuelles, les potentiels et contraintes des lieux ainsi que les volontés du conseil en corrélation avec les grandes orientations exposées au chapitre précédent. De plus, cette délimitation des affectations au niveau local doit être conforme aux affectations spécifiées au niveau régional à l'intérieur du schéma d'aménagement et de développement révisé.

Le plan intitulé « Les grandes affectations du sol » montre la distribution territoriale de ces affectations pour la municipalité de Sainte-Luce. Ce plan est joint en deux feuillets au présent plan d'urbanisme et en fait partie intégrante.

3.2 Grandes affectations du sol et densité d'occupation au sol

3.2.1 Affectation agricole (AGC)

a) Utilisation du sol et localisation

L'affectation agricole correspond à une vaste étendue de terres agricoles de près de 5000 hectares s'étendant sur les 2^{ième} et 3^{ième} rangs. Les sols y sont de bonne qualité et intensément cultivés. L'agriculture y est très dynamique, comme en font foi les nombreux établissements d'élevage d'animaux. La production laitière s'avère prédominante avec une trentaine de fermes; les fermes porcines enregistrées au MAPAQ sont quant à elles au nombre de quatre.

b) Problématique

Il s'agit des meilleures terres agricoles de la municipalité et l'endroit où la pratique de l'agriculture est la plus homogène. Conformément aux orientations du gouvernement, cette prédominance de l'agriculture comme utilisation du sol doit être perpétuée. La perspective réglementaire à envisager est alors de limiter les activités pouvant la contraindre. À l'inverse toutefois, l'agriculture doit se développer en tenant compte de la présence d'usages hors de la zone agricole, lesquels usages peuvent parfois être affectés par certaines pratiques agricoles. Cet idéal de cohabitation harmonieuse doit donc être promu.

c) Objectifs spécifiques

- **Privilégier l'utilisation du sol à des fins agricoles;**
- **Promouvoir un dialogue soutenu entre les producteurs agricoles et les autres occupants du territoire.**

d) Usages compatibles

- habitation unifamiliale ou bifamiliale isolée en complément de l'agriculture, ou bénéficiant des droits et privilèges prévus à la LPTAA;
- services et métiers domestiques en complément à une habitation;
- services professionnels en complément à une habitation;
- équipement et infrastructure de transport ;
- équipement et infrastructure d'utilité publique;
- observation et interprétation de la nature;
- culture du sol et des végétaux;
- élevage d'animaux;
- agrotourisme en complément de l'agriculture;
- activités forestières et sylviculture;
- chasse et pêche;
- exploitation minière.

3.2.2 Affectation agroforestière (AGF)

a) Utilisation du sol et localisation

L'affectation agroforestière rassemble les parcelles du territoire rural dans la zone agricole protégée (décrétée « zone verte ») qui sont généralement boisées. Cette affectation de 1800 hectares est confinée au nord de l'autoroute 20, là où les sols sont majoritairement argileux.

b) Problématique

Cette aire d'affectation constitue une barrière naturelle aux vents littoraux, ce qui favorise un meilleur rendement agricole des terres qui s'y juxtaposent au sud.

c) Objectifs d'aménagement

- **Conserver les écrans naturels qui assurent un brise-vent protégeant les hautes terres du vent marin.**

d) Usages compatibles

- habitation unifamiliale ou bifamiliale isolée sur une propriété foncière vacante de 10 hectares et plus;
- habitation unifamiliale ou bifamiliale isolée en complément de l'agriculture, ou bénéficiant des droits et privilèges prévus à la LPTAA;
- services et métiers domestiques en complément à une habitation;
- services professionnels en complément à une habitation;
- commerces et services horticoles ainsi que les commerces et services bénéficiant des droits et privilèges prévus à la LPTAA ;
- équipement et infrastructure de transport;
- équipement et infrastructure d'utilité publique;
- observation et interprétation de la nature;
- culture du sol et des végétaux;
- élevage d'animaux;
- agrotourisme en complément de l'agriculture;
- activités forestières et sylviculture;
- chasse et pêche;
- exploitation minière.

3.2.3 Affectation agricole déstructurée (ADS)

a) Utilisation du sol et localisation

La délimitation d'*îlots déstructurés* vise à juguler les empiètements en zone agricole tout en reconnaissant l'existence de secteurs déjà densément construits à des fins autres qu'agricoles. Cette délimitation tente d'inclure le maximum d'espaces irrécupérables pour l'agriculture, en y ajoutant les parcelles agricoles à l'abandon, enclavées ou résiduelles, tout en limitant les possibilités d'expansion sur les terres agricoles environnantes.

Par le biais du schéma d'aménagement et de développement, le gouvernement et la MRC de La Mitis ont reconnu l'existence deux îlots déstructurés correspondant à des concentrations d'usages non-agricoles le long des 2^e et 3^e rangs Ouest .

b) Problématique

Malgré le fait que ces espaces soit compris dans le territoire agricole protégé (zone verte), la municipalité peut y autoriser les habitations de faible densité ainsi que les commerces et services de proximité complémentaires à une résidence. La possibilité d'ajouter un usage autre qu'agricole à l'intérieur d'un *îlot déstructuré* ne soustrait pas le requérant à la nécessité d'obtenir les autorisations requises

auprès de la CPTAQ, à moins qu'une autorisation à portée collective ait été obtenue conformément à l'article 59 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

c) Objectifs d'aménagement

- **Comblent les espaces potentiels disponibles par des usages de même nature**

d) Usages compatibles

- habitation unifamiliale isolée;
- habitation bifamiliale isolée;
- services et métiers domestiques en complément à une habitation;
- services professionnels en complément à une habitation;
- commerces et services horticoles ainsi que les commerces et services bénéficiant des droits et privilèges prévus à la LPTAA ;
- équipement et infrastructure de transport ;
- équipement et infrastructure d'utilité publique ;
- sport, culture et loisirs d'extérieur;
- observation et interprétation de la nature;
- culture du sol et des végétaux;
- élevage d'animaux;
- agrotourisme en complément de l'agriculture;
- activités forestières et sylviculture;
- chasse et pêche;
- exploitation minière.

3.2.4 Affectation récréative (RCT)

a) Utilisation du sol et localisation

L'affectation récréative correspond à des secteurs réservés à des fins de loisirs extérieurs. Elle se répartit à plusieurs endroits : la halte luçoise, la promenade de l'Anse-aux-Coques et ses environs, le terrain du club nautique Force 5, ainsi que le terrain des loisirs de Luceville. Sa superficie représente environ 6 hectares au total.

b) Problématique

L'affectation ainsi délimitée se caractérise par la présence d'activités de sports, de plein air ou de contemplation de la nature. Les trois premiers sites se démarquent par leurs accès physiques et visuels au fleuve.

c) Objectifs spécifiques

- **Mettre en valeur des lieux propices aux équipements et activités de loisirs extérieurs.**

d) Usages compatibles

- service de restauration;
- service de divertissement ou de restauration en complément d'une activité de plein air ou de sport, culture et loisirs ;
- stationnement public;
- équipement et infrastructure d'utilité publique;
- sport, culture et loisirs d'intérieur ;
- sport, culture et loisirs d'extérieur;
- activité de plein air;
- observation et interprétation de la nature
- marché public;
- vente au détail, marchandises d'occasion et marché aux puces.

3.2.5 Affectation de villégiature (VLG)

a) Utilisation du sol et localisation

L'affectation de villégiature s'étend en une grande lisière au bord du fleuve Saint-Laurent. Elle cible des portions de territoire occupées et qui mériteraient de demeurer occupées par des chalets de villégiature et, dans les circonstances, par des résidences unifamiliales évoquant un caractère de villégiature. Cette affectation totalise près de 100 hectares.

b) Problématique

Lieu de villégiature prisé depuis ses origines, Sainte-Luce demeure une destination estivale privilégiée de plusieurs citadins et résidents de la région. Quoique migrant vers un caractère de banlieue haut-de-gamme, la villégiature se pratique toujours.

c) Objectifs spécifiques

- **Conserver le caractère de villégiature de certaines portions de territoire;**
- **Favoriser la consolidation des infrastructures d'accueil touristiques.**

d) Usages compatibles

- habitation unifamiliale isolée;
- habitation unifamiliale jumelée;
- habitation unifamiliale en rangée;
- habitation bifamiliale isolée;
- habitation bifamiliale jumelée;
- chalet;
- services et métiers domestiques;

- services de restauration;
- services d'hôtellerie;
- service de divertissement ou de restauration en complément d'une activité de plein air ou de sport, culture et loisirs d'extérieur ;
- sport, culture et loisirs d'extérieur;
- activité de plein air;
- observation et interprétation de la nature;
- culture du sol et des végétaux;
- agrotourisme.

3.2.6 Affectation de conservation (CSV)

a) Utilisation du sol et localisation

L'affectation de conservation comprend le fleuve Saint-Laurent et vise à limiter au minimum les interventions sur la faune, la flore et le plan d'eau lui-même ainsi que les constructions en bordure. La proximité des plans d'eau attire les gens à s'y établir, à les observer, à les utiliser et à profiter de la nature à proximité.

b) Problématique

Les activités exercées en ces lieux doivent s'effectuer en prévenant les risques de pollution, d'érosion ou de menace pour les espèces vivant dans ou près du fleuve.

c) Objectifs spécifiques

- ***Assurer la conservation environnementale du fleuve.***

d) Usages compatibles

- observation et interprétation de la nature;
- pêche.

3.2.7 Affectation d'habitation de faible densité (HBF)

a) Utilisation du sol et localisation

Il s'agit d'une affectation accordant la quasi exclusivité aux habitations unifamiliales d'un à deux étages selon une faible densité d'occupation au sol (10 à 20 logements à l'hectare net). Ces secteurs résidentiels sont répartis à plusieurs endroits, en périphérie des quartiers plus denses à l'intérieur des périmètres urbains. Les principales aires résidentielles de faible densité correspondent l'espace de l'ancien ciné-parc et une bande se prolongeant vers l'est de long de la route 132 Ouest, à la rue du Boisé, à la rue Luce-Drapeau, aux bandes de terrains situées entre la Route 132 et la limite sud du périmètre urbain, au lot prévu pour la rue Caron, ainsi qu'aux rues Saint-André, des Sapins, des

Cèdres, des Rosiers, Bouchard, Émile-Dionne, Saint-Philippe, Saint-Michel, De Champlain et Côté, auxquelles s'ajoute une portion de la rue St-Alphonse au sud de l'entreprise Félix-Huard. Cette affectation représente une superficie totale d'environ 109 hectares.

b) Problématique

Ce sont des secteurs assez uniformes aux niveaux de l'usage, de l'implantation et du gabarit des constructions. La maison unifamiliale étant toujours le type d'habitation le plus prisé, et incidemment le plus construit, suffisamment d'espaces doit être prévu à son égard. C'est pourquoi plusieurs endroits méritent d'être mis en disponibilité à cette fin; des endroits se démarquant toutefois l'un par rapport à l'autre par le paysage environnant et le coût des terrains.

c) Objectifs spécifiques

- ***Offrir une gamme d'espaces pour l'implantation résidentielle de faible densité.***

d) Densité d'occupation

- Bâtiments d'un à deux unités d'habitation, selon une faible densité d'occupation au sol (10 à 20 logements à l'hectare net).

e) Usages compatibles

- habitation unifamiliale isolée;
- habitation bifamiliale isolée;
- services et métiers domestiques en complément d'une habitation;
- services professionnels en complément à une habitation;
- observation et interprétation de la nature;
- culture du sol et des végétaux.

3.2.8 Affectation d'habitation de moyenne densité (HMD)

a) Utilisation du sol et localisation

Cette affectation détermine les espaces les plus appropriés pour l'implantation d'habitations d'un à quatre logements de manière monofonctionnelle et selon une densité modérée. Elle comprend des secteurs adjacents aux noyaux de services, soient : les rues des Quatre-Vents et Saint-Louis, la portion est de la rue des Coquillages, la Côte-de-l'Anse, les rues Goulet, Gauthier, Saint-Antoine et Gagnon, les rues Saint-François et Irénée-Thibault. Cette aire d'affectation représente une superficie totalisant 17 hectares.

b) Problématique

Il s'agit de terrains jouissant d'une proximité des institutions publiques, commerces et services. Leur gabarit et leur densité d'occupation au sol servent

aussi de transition entre les parties centrales de villages très denses et des secteurs de résidences unifamiliales environnants.

c) Objectifs spécifiques

- ***Offrir une gamme d'espaces pour l'implantation résidentielle de densité modérée.***

d) Densité d'occupation

- Bâtiments d'un à quatre unités d'habitation, selon une densité moyenne d'occupation au sol (10 à 30 logements à l'hectare net).

e) Usages compatibles

- habitation unifamiliale isolée;
- habitation unifamiliale jumelée;
- habitation unifamiliale en rangée;
- habitation bifamiliale isolée;
- habitation bifamiliale jumelée;
- habitation multifamiliale isolée de trois ou quatre logements;
- services et métiers domestiques en complément d'une habitation;
- services professionnels en complément à une habitation;
- observation et interprétation de la nature.

3.2.9 Affectation d'habitation de forte densité (HFD)

a) Utilisation du sol et localisation

Cette affectation couvrant 2 hectares détermine les espaces les plus appropriés pour l'implantation d'habitations de trois logements et plus de manière monofonctionnelle et de façon assez concentrée. Trois endroits sont ciblés : la rue Langlois et une concentration de condominiums en rangée dans le secteur Sainte-Luce-sur-Mer et un quadrilatère entre les rues Irénée-Thibault, Saint-Pierre et De Champlain dans le secteur Luceville.

b) Problématique

Les secteurs offrant une densité d'occupation plus élevée nécessitent un traitement particulier en raison de la volumétrie des bâtiments et de la concentration de la population, engendrant parfois des problèmes de promiscuité. Les résidences unifamiliales y sont moins appropriées puisqu'elles sont de dimension plus réduite et peuvent perdre de la valeur foncière en raison de la densité du voisinage.

c) Objectifs spécifiques

- ***Planifier des espaces pour l'implantation résidentielle de densité élevée.***

d) Densité d'occupation

- Bâtiments de trois unités d'habitation et plus, selon une densité élevée d'occupation au sol (30 logements et plus à l'hectare net).

e) Usages compatibles

- habitation bifamiliale jumelée;
- habitation bifamiliale en rangée;
- habitation multifamiliale isolée;
- habitation multifamiliale jumelée;
- habitation multifamiliale en rangée;
- observation et interprétation de la nature;
- culture du sol et des végétaux.

3.2.10 Affectation d'habitation de maisons mobiles (HMM)

a) Utilisation du sol et localisation

Cette affectation a pour objet la délimitation d'espaces distincts pour l'implantation de maisons mobiles. Les endroits ciblés sont: les rues Eudore-Allard et Tibo, ainsi que les rues Bellevue et Des Bouleaux et une section de la rue Émile-Dionne. L'ensemble est d'une superficie de 12 hectares.

b) Problématique

Le mode d'implantation et le gabarit particulier de cette catégorie d'habitation sous-tendent leur regroupement dans des endroits qui leur sont assignés.

c) Objectifs spécifiques

- ***Assigner des espaces exclusifs à l'implantation de nouvelles maisons mobiles.***

d) Usages compatibles

- maison mobile;
- services et métiers domestiques en complément d'une habitation;
- observation et interprétation de la nature.

3.2.11 Affectation multifonctionnelle (MTF)

a) Utilisation du sol et localisation

L'affectation multifonctionnelle circonscrit d'abord les noyaux denses des agglomérations de Sainte-Luce-sur-Mer et Luceville où l'on retrouve une concentration d'institutions publiques, commerces et services sans entreposage ainsi que des habitations à plus fort gabarit, en mixité ou en juxtaposition avec les autres usages.

Dans le secteur de Sainte-Luce-sur-Mer, cette affectation longe le littoral au centre du village. Elle englobe des bâtiments à vocation communautaire (école, bureau de poste, centre de la petite enfance), commerciale (marché, auberges, restaurants, boutiques) et habitations à logements simples ou multiples.

Dans le secteur Luceville, on dénombre dans le quadrilatère des rues St-Alphonse, St-Pierre, St-Elzéar et Des Érables des bâtiments communautaires (église, école, bureau de poste, bibliothèque, garage municipal), plusieurs commerces (caisse populaire, marché, pharmacie, CLSC, dépanneurs, station-service, quincaillerie, restaurants, bar) et habitations à logements simples ou multiples.

En plus des quartiers centraux de villages, cette affectation est attribuée au domaine des Clercs-de-St-Viateur. Les vastes bâtiments et terrain de cette institution religieuse offrent un grand potentiel de réaffectation commerciale ou communautaire, en utilisation solitaire ou mixte : hôtel, condominiums, centre d'hébergement, etc. Quoiqu'il en soit, la prestance de l'édifice, son positionnement en surplomb du fleuve et sa proximité du centre du village suggèrent une mise en valeur à caractère public.

Les superficies de ces aires d'affectation sont respectivement de 17 hectares, 19 hectares et 5 hectares, pour un total de 41 hectares.

b) Problématique

Ces secteurs jouissent d'une position de centralité par rapport à la population à desservir. Ce positionnement est important dans l'accessibilité relative aux commerces, services d'affaires et services publics. Afin de favoriser cette proximité à distance de marche ou de vélo, il apparaît opportun d'y prescrire une pluralité de fonctions urbaines à faibles contraintes de voisinage.

À Sainte-Luce-sur-Mer, le pôle commercial est doublé d'une vocation touristique avec la présence d'auberges, motels, camping, chalets en location, cabines, etc. En période estivale, l'achalandage y est décuplé, ce qui entraîne à l'occasion une pénurie d'espaces de stationnement. Il faut toutefois reconnaître que l'hébergement et la restauration à des fins touristiques constituent des apports économiques importants qui méritent d'être consolidés. Un autre aspect à considérer est le cadre bâti montrant une très grande « visibilité ». En effet, les bâtiments bordant la route du Fleuve définissent une image représentative que retiennent les passants (touristes, population locale ou environnante en transit).

À Luceville, le centre du village se juxtapose à des usages industriels et para-industriels qui peuvent parfois occasionner des inconvénients de bruit, d'odeur et de poussière à ce voisinage. Des efforts mériteraient d'être consentis à améliorer, voire enrayer, cette problématique de conflits d'usages en suscitant le déménagement des utilisations incommodes et leur remplacement par des fonctions davantage compatibles.

c) Objectifs spécifiques

- **Maintenir une densité élevée d'occupation et une mixité des fonctions au centre des villages;**
- **Favoriser l'activité commerciale et les services de base courants et semi-courants, sans entreposage ni contraintes au voisinage;**
- **Susciter une diversification de l'offre en hébergement et restauration (gîtes, auberges, restaurants spécialisés, cafés-terrasses);**
- **Inciter à la restauration de bâtiments via des programmes d'aide à la rénovation;**
- **Conserver les traits caractéristiques du cadre bâti (implantation, hauteur, architecture);**
- **Encourager une gestion partagée du stationnement.**

d) Densité d'occupation

- Bâtiments d'un ou plusieurs unités d'habitation, selon une densité élevée d'occupation au sol (30 logements et plus à l'hectare net);
- Possibilité de mixité des fonctions résidentielles et commerciales à l'intérieur d'un bâtiment.

e) Usages compatibles

- habitation unifamiliale isolée;
- habitation bifamiliale isolée ;
- habitation bifamiliale jumelée ;
- habitation bifamiliale en rangée;
- habitation multifamiliale isolée;
- habitation multifamiliale jumelée;
- habitation multifamiliale en rangée;
- habitation dans un bâtiment mixte;
- habitation en commun;
- services et métiers domestiques;
- services professionnels;
- services personnels et d'affaires;
- services de divertissement;
- services de restauration;
- services d'hôtellerie;
- vente au détail de produits divers;
- vente au détail de produits alimentaires;

- station-service;
- industrie manufacturière légère;
- culte, santé, éducation;
- administration et protection;
- équipement et infrastructure de transport;
- stationnement public;
- équipement et infrastructure d'utilité publique;
- observation et interprétation de la nature.

3.2.12 Affectation commerciale (CMC)

a) Utilisation du sol et localisation

L'affectation commerciale regroupe des commerces et services pouvant nécessiter de l'entreposage ainsi que des habitations à volumétrie variable. Ce sont bien souvent des commerces s'adressant à une clientèle en transit, donc axés sur un service routier, ou encore, qui génèrent quelques inconvénients au voisinage. Cette affectation se retrouve en bordure nord de la Route 132 entre l'entrée de la route du Fleuve Ouest et la rue Langlois, à l'intersection des routes 132 et 298, ainsi qu'à l'entrée nord du secteur Luceville. Ces aires couvrent 30 hectares.

b) Problématique

Les espaces visés par cette affectation se caractérisent par une faible densité d'occupation au sol ainsi qu'une hétérogénéité des usages, des modes d'implantation, de la volumétrie des bâtiments et de l'aménagement des terrains; ce qui peut se traduire par une impression d'anarchie au niveau visuel. À l'occasion, s'ajoutent à cela des aires de stationnement en façade des bâtiments, des accès à la route mal définis et une multiplication des panneaux d'affichage. Ces problèmes d'intégration contribuent à banaliser le milieu environnant.

c) Objectifs spécifiques

- ***Prévoir des zones commerciales accessibles par les grands axes routiers;***
- ***Contrôler l'aspect visuel des accès à la route, des stationnements et de l'affichage.***

d) Densité d'occupation

- Bâtiments d'un ou de deux unités d'habitation, selon une densité d'occupation au sol faible à modérée (10 à 30 logements).

e) Usages compatibles

- habitation unifamiliale isolée;
- habitation bifamiliale isolée ;

- services et métiers domestiques;
- services professionnels;
- services personnels et d'affaires;
- services de divertissement;
- services de restauration;
- services d'hôtellerie;
- vente au détail de produits divers;
- vente au détail de produits alimentaires;
- vente et location de véhicules;
- service de réparation de véhicules;
- station-service;
- vente et services reliés à la construction;
- vente en gros;
- service de transport et d'entreposage;
- industrie manufacturière légère;
- administration et protection;
- équipement et infrastructure de transport;
- stationnement public;
- équipement et infrastructure d'utilité publique;
- observation et interprétation de la nature;
- culture du sol et des végétaux.

3.2.13 Affectation industrielle légère (ILG)

a) Utilisation du sol et localisation

L'affectation industrielle légère détermine un espace où l'on retrouve en concomitance de petites et moyennes entreprises œuvrant dans le domaine de la fabrication de produits à petite échelle, du transport de marchandises et des commerces de catégories diverses. Deux aires sont ciblées : près de l'échangeur de l'autoroute 20 (11 hectares) et le long du chemin de fer (3 hectares).

b) Problématique

Les aires affectées à des fins industrielles légères sont propices à l'accueil d'entreprises démontrant un besoin d'accès aux grandes voies de transport en raison de la matière première ou des produits manufacturés. De plus, de telles activités induisent des inconvénients modérés de bruit, de poussière, de lumière ou d'odeur. Les usages vulnérables à ces inconvénients ne s'avèrent pas appropriés.

c) Objectifs spécifiques

- ***Promouvoir l'accueil de nouvelles industries à contraintes modérées à proximité de l'échangeur autoroutier;***
- ***Prévenir les risques de pollution et d'inconvénients en rapport au voisinage;***

- **Contrôler la disposition de l'entreposage;**
- **Sécuriser les accès et aires de manœuvre pour les véhicules lourds.**

d) Usages compatibles

- vente au détail de produits divers;
- vente et location de véhicules;
- service de réparation de véhicules;
- station-service;
- vente et services reliés à la construction;
- vente en gros;
- service de transport et d'entreposage;
- industrie manufacturière légère;
- industrie manufacturière intermédiaire ;
- administration et protection;
- équipement et infrastructure de transport;
- stationnement public;
- équipement et infrastructure d'utilité publique;
- observation et interprétation de la nature;
- culture du sol et des végétaux;
- exploitation minière.

3.2.14 Affectation industrielle lourde (ILD)

a) Utilisation du sol et localisation

Cette affectation reconnaît les grands espaces industriels de la municipalité, soient ceux qui sont voués aux imposantes industries de transformation ou encore, les industries qui peuvent impliquer des inconvénients de voisinage plus substantiels. On retrouve à l'intérieur de ces aires les principales entreprises de transformation du bois, du métal ou de la viande. La portion sud du secteur Luceville et le site de l'abattoir constituent les aires industrielles lourdes qui totalisent une superficie de 75 hectares.

b) Problématique

Ces secteurs industriels jouissent d'une localisation privilégiée et appropriée en étant accessible par la route 298. Par contre, un inconvénient à anticiper est celui de l'impact visuel des industries. En effet, ces zones sont situées à l'intérieur du champ visuel de la route 298. Des écrans-tampons, constitués de clôtures ou de végétaux mériteraient d'être installés afin d'atténuer l'impact visuel des bâtiments industriels et des cours d'entreposage.

c) Objectifs spécifiques

- **Inciter à l'implantation d'industries à fort potentiel économique;**

- **Prévoir des mesures d'atténuation des impacts par rapport aux secteurs résidentiels;**
- **Améliorer l'aspect visuel des usages industriels en bordure des axes de circulation.**

d) Usages compatibles

- vente au détail de produits fabriqués à l'usine;
- service de réparation de véhicules;
- station-service;
- vente et services reliés à la construction;
- vente en gros;
- service de transport et d'entreposage;
- industrie manufacturière légère;
- industrie manufacturière intermédiaire ;
- industrie manufacturière lourde;
- administration et protection;
- équipement et infrastructure de transport;
- stationnement public;
- équipement et infrastructure d'utilité publique;
- observation et interprétation de la nature;
- culture du sol et des végétaux;
- exploitation minière.

3.2.15 Affectation institutionnelle (IST)

a) Utilisation du sol et localisation

L'affectation institutionnelle intègre les vastes terrains, édifices et équipements relevant de l'administration publique, institutionnelle ou communautaire et visant à desservir la population en matière de culte, d'éducation, de santé, de loisirs socio-culturels et sportifs, de services administratifs et techniques municipaux ou gouvernementaux, d'infrastructures collectives ainsi que d'espaces verts publics. Deux endroits regroupent ces catégories d'usages sans être intercalés d'usages commerciaux ou résidentiels : le bureau municipal et les infrastructures de loisirs situées autour, ainsi que la propriété de la Fabrique de Sainte-Luce. Elles s'étendent sur 5 hectares.

b) Problématique

S'adressant de manière générale à l'ensemble de la communauté et nécessitant une bonne accessibilité, ces équipements doivent jouir d'une localisation privilégiée de manière centrale. Le gabarit et l'unicité architecturale des bâtiments sont également des facteurs conditionnant l'aménagement de l'environnement bâti et paysager de manière particulière.

c) Objectifs spécifiques

- ***Maintenir en bon état de conservation les bâtiments institutionnels;***
- ***Parfaire l'aménagement paysager et la délimitation des stationnements autour des bâtiments institutionnels;***
- ***Améliorer la signalisation des lieux et bâtiments publics.***

d) Usages compatibles

- habitation en commun;
- services de restauration ou d'hôtellerie complémentaires à un établissement de culte, de santé ou d'éducation;
- culte, santé, éducation;
- administration et protection;
- stationnement public;
- sport, culture et loisirs d'intérieur;
- sport, culture et loisirs d'extérieur;
- observation et interprétation de la nature;
- culture du sol et des végétaux;
- activité de plein air
- marché public;
- vente au détail, marchandises d'occasion et marché aux puces.