

# CHAPITRE 1 INTRODUCTION

## 1.1 Titre

Le présent règlement est intitulé « Plan d'urbanisme de la Municipalité de Sainte-Luce » et est identifié par le numéro R-2009-113.

## 1.2 But et contexte

Le présent plan d'urbanisme est un document visant à orienter l'organisation physique du territoire de la Municipalité de Sainte-Luce en fonction des activités et besoins de la population. Plus précisément, le présent plan d'urbanisme est adopté en vue de :

- a) Déterminer l'organisation d'ensemble que le conseil compte donner au territoire en précisant la répartition et la localisation préférentielle des principales activités dans les différentes parties du territoire en fonction de leur compatibilité respective et en tenant compte des potentiels et contraintes du milieu naturel et bâti ainsi que des préoccupations et des attentes formulées par les citoyens et organismes à l'égard du développement économique et social de la municipalité;
- b) Compléter, en la précisant, la planification du territoire contenue dans le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de La Mitis;
- c) Définir des politiques d'intervention en matière d'implantation d'équipements et infrastructures;
- d) Faire connaître les intentions à la base du contrôle qui est à rendre effectif par les règlements d'urbanisme.

## 1.3 Principes généraux

Le présent plan d'urbanisme repose sur des politiques fondamentales de développement, à savoir :

- a) Créer un milieu de vie de qualité (beau, sain et serein);
- b) Offrir des équipements et services communautaires adéquats;
- c) Consolider et développer les activités économiques;
- d) Protéger et mettre en valeur le milieu naturel;
- e) Assurer une saine gestion financière des projets.

Par le biais du présent plan d'urbanisme, la municipalité s'engage auprès de ses citoyens à gérer, dans le temps et dans l'espace, l'évolution des activités et des besoins de la population de manière :

- a) Harmonieuse (éviter les conflits d'usages et de voisinage)
- b) Efficace (concrétiser les projets structurants)
- c) Rationnelle (coordonner de façon logique)
- d) Économique (offrir le maximum à moindre coût)
- e) Écologique (protéger l'environnement)
- f) Respectueuse du patrimoine (lier à l'héritage)

## 1.4 La mise en contexte des enjeux et des perspectives d'aménagement

### *Mise en contexte historique...*

Sur le plan religieux, le territoire est d'abord connu à partir de 1829 comme la paroisse de Sainte-Luce. En 1936, le bureau de poste local voit le jour sous un nom identique. Sainte-Luce obtient son statut de municipalité en 1855, après que la municipalité de *Lessard* ait été créée en 1845. Le terme *Lessard* apparaît afin de souligner le fait que le territoire a déjà été rattaché, en partie, à la seigneurie *Lessard*. Cette dernière fut concédée, en 1696, à Pierre *Lessard* et Barbe *Fortin* par le gouverneur *Frontenac* et l'intendant *Champigny*. *Joseph Drapeau*, armateur et marchand de Québec, avait acquis la seigneurie *Lessard* en 1790 et l'avait laissée en héritage à sa femme et à ses filles. Les *Luçois* doivent donc leur gentilé à *Luce-Gertrude Drapeau*, fille de *Joseph Drapeau*, épouse de *Thomas Casault* et l'une des seigneuses lors de l'érection canonique de la paroisse. Cette dernière administrait, au nom des sœurs *Angélique-Flavie* et *Angèle Drapeau*, la seigneurie *Lepage-et-Thibierge* : il semble qu'elle se démarquait de ses sœurs par sa haute intelligence et son grand sens pratique. Il convient de signaler que l'endroit est un lieu de villégiature très recherché pour sa plage reconnue comme l'une des plus belles plages de sable de la région, ce qui lui vaut d'ailleurs d'être désigné populairement sous le nom de *Sainte-Luce-sur-Mer*.

*Luceville* fut détachée en 1918 de la municipalité de Sainte-Luce dans laquelle elle demeurait enclavée physiquement. Tout comme la municipalité mère, son identification et celle de ses citoyens, les *Lucevillois*, proviennent du prénom d'une des seigneuses de l'endroit. La dénomination du bureau de poste local «*Sainte-Luce-Station*» qui date de 1883, reprend le nom de la municipalité à compter de 1917. Puisque les limites municipales sont peu étendues, l'agriculture n'a pu y connaître un développement satisfaisant. Cependant, l'exploitation du bois, surtout à des fins commerciales, assure la prospérité aux habitants. Le regroupement de ces deux entités se fait le 29 août 2001 et, cette nouvelle municipalité a gardé le dénominateur de *Sainte-Luce*.

Source : Portrait culturel de La Mitis, janvier 2005

***Mise en contexte géo-physique...***

Le paysage luçois est marqué par une façade maritime au fleuve Saint-Laurent à laquelle s'arrime un étagement d'unités de paysages distinctifs du nord au sud. Les types de sols varient au fur et à mesure que le relief s'élève à partir du fleuve. On note la présence d'une étroite bande littorale assise sur du schiste ordovicien stratifié (communément appelé « tuf ») qui affleure au niveau des battures. La bande riveraine du fleuve est soumise à une érosion accélérée des sédiments.

Au sommet d'un premier talus, on retrouve une plaine argileuse recouverte à certains endroits d'une couche de sol organique, remarquable par une flore essentiellement composée de tourbe et de conifères. Ce type de sol est réputé instable et est sujet aux glissements de terrains. Le maintien d'une couverture végétale s'avère la meilleure attitude pour éviter une aggravation du niveau de risque à ces endroits.

Au sud de cette bande demeurée généralement boisée, le paysage se caractérise par une succession de terrasses intensément cultivées grâce aux dépôts de sols davantage sablonneux. Enfin, l'extrémité du territoire est marquée par une crête rocheuse délimitant un autre bassin versant, soit celui de la rivière Neigette.

Ces constituantes naturelles s'avèrent donc favorables à la mise en valeur de ressources naturelles telles que le récréo-tourisme, l'agriculture et l'utilisation du vent comme source d'énergie.

***Mise en contexte socio-économique...***

La municipalité de Sainte-Luce est une localité de 74,88 km<sup>2</sup> située dans la MRC de La Mitis, en bordure du fleuve Saint-Laurent, à 15 kilomètres à l'ouest de Mont-Joli et adjacente à Rimouski. Elle est constituée par un premier périmètre urbain longeant le fleuve, principalement à vocation résidentielle, de villégiature et touristique. Le second périmètre urbain est plus dense et à vocation principalement résidentielle, commerciale et industrielle. Ces deux pôles urbains (villages) démontrent donc une certaine complémentarité.

Le secteur Luceville est l'hôte de deux importantes industries de transformation du bois, soit Lulumco et Félix Huard, d'une industrie spécialisée dans la construction de passerelles (Projexco) ainsi que d'un abattoir. Un certain nombre d'entreprises profitent de la présence de ces industries, entre autres dans le domaine du transport par camions. La circulation lourde dans le village de Luceville génère certains inconvénients en raison du bruit, de la poussière et de l'état de la chaussée, particulièrement sur la rue St-Alphonse (298) et dans une moindre mesure sur la rue des Érables et la rue St-Pierre.

Cette communauté, contrairement à la majorité de ses "collègues" de La Mitis, voit sa population progresser constamment depuis 35 ans, ayant passé de 2 416 habitants en 1971 à 2934 en 2006. En effet, 12 des 16 municipalités de la MRC ont vu leur population baisser de façon importante, soit entre 15% et 60% sur 35 ans. Sainte-Luce fait partie des municipalités qui ont vu leur population augmenter entre 3% et 44%, avec une augmentation de 21,44% sur 35 ans. Au cours des années 2001 à 2006, Sainte-Luce se positionne au 2<sup>e</sup> rang pour l'augmentation de sa population avec 3,71%. Ces augmentations pour la municipalité de Sainte-Luce vont à l'encontre des données répertoriées pour la MRC de La Mitis et la région du Bas-Saint-Laurent et se compare plus à l'évolution de la population à l'échelle provinciale. Le tableau suivant fait état de ces constatations.

### L'évolution de la population de la MRC de La Mitis (1971 à 2006)

Municipalités	Années						Variation 2001- 2006	Variation 1971- 2006
	1971	1981	1991	1996	2001	2006		
Grand-Métis	356	342	287	276	281	268	-4.63	-24.72
La Rédemption	953	700	581	562	536	515	-3.92	-45.96
Les Hauteurs	1144	869	696	636	589	576	-2.21	-49.65
Métis-sur-Mer	794	690	636	621	609	604	-0.82	-23.93
Mont-Joli	7647	7520	7015	7026	6579	6568	-0.17	-14.11
Padoue	507	378	332	296	285	283	-0.70	-44.18
Price	2740	2273	1962	1916	1800	1777	-1.28	-35.15
Saint-Charles-Garnier	731	469	373	337	322	298	-7.45	-59.23
Saint-Donat	865	841	760	812	847	892	5.31	3.12
Saint-Gabriel-de-Rimouski	1708	1347	1215	1223	1208	1228	1.65	-28.10
Saint-Joseph-de-Lepage	379	507	590	587	586	545	-7.00	43.80
Saint-Octave-de-Métis	895	717	585	575	516	488	-5.43	-45.47
Sainte-Angèle-de-Méridci	1550	1320	1168	1162	1066	1068	0.19	-31.10
Sainte-Flavie	745	921	869	920	919	943	2.61	26.58
Sainte-Jeanne-d'Arc	720	483	369	371	354	322	-9.04	-55.28
<b>Sainte-Luce</b>	<b>2416</b>	<b>2789</b>	<b>2719</b>	<b>2840</b>	<b>2829</b>	<b>2934</b>	<b>3.71</b>	<b>21.44</b>
<b>MRC de La Mitis</b>	<b>24 150</b>	<b>22 166</b>	<b>20 157</b>	<b>20 160</b>	<b>19 326</b>	<b>19 365</b>	<b>0,00</b>	<b>-19,81</b>
<b>Bas-Saint-Laurent</b>	<b>207 844</b>	<b>211 670</b>	<b>205 092</b>	<b>206 064</b>	<b>200 630</b>	<b>200 653</b>	<b>0,00</b>	<b>-3,46</b>
<b>Le Québec</b>	<b>5 955 642</b>	<b>6 338 065</b>	<b>6 862 148</b>	<b>7 138 795</b>	<b>7 237 479</b>	<b>7 546 135</b>	<b>4,26</b>	<b>26,71</b>

Sources : Statistique Canada, Recensement de 1971, 1981, 1991, 1996, 2001 et 2006.

La municipalité de Sainte-Luce est celle de la MRC de La Mitis qui connaît, depuis 1990, l'augmentation la plus importante du nombre de mises en chantier pour des résidences. Les années 2004 à 2006 ont été exceptionnelles avec la construction de 62 nouvelles résidences. Cette statistique comprend également le remplacement de chalets ou de maisons mobiles par des constructions neuves. Dans la foulée de cette progression des dernières années, la tendance générale sur plusieurs années permet de croire que le nombre de mises en chantier à prévoir sera intéressant pour les années à venir, soit en moyenne 10 à 15 nouvelles constructions par année, dont au moins une douzaine de résidences par année.

## Constructions neuves de 1990 à 2008 - Sainte-Luce

Année/Type	Résidentiel	Commercial	Industriel	Institutionnel	Autre	Total
1990	7	0	0	1	0	8
1991	12	0	0	0	0	12
1992	2	0	0	0	0	2
1993	2	0	0	0	0	2
1994	14	0	0	0	0	14
1995	7	0	0	0	0	7
1996	11	0	0	0	5	16
1997	15	1	0	0	0	16
1998	12	0	0	0	0	12
1999	7	1	0	0	1	9
2000	7	0	0	0	0	7
2001	4	0	0	0	1	5
2002	10	0	0	0	0	10
2003	9	0	1	1	0	11
2004	19	0	1	0	0	20
2005	22	0	0	0	2	24
2006	21	1	0	0	0	22
2007	12	0	0	0	1	13
2008	12	1	0	0	2	15
Total	205	4	2	2	12	225

La municipalité de Sainte-Luce possède un fort potentiel de développement récréo-touristique et de développement résidentiel. Elle est favorisée par sa localisation en bord de mer ainsi que par sa position mitoyenne entre un pôle majeur et capitale régionale qu'est Rimouski et un autre pôle d'importance qu'est Mont-Joli. Ces facteurs influencent la valeur foncière des propriétés qui sont généralement à la hausse.

Cette valeur foncière se répartie principalement en faveur des usages résidentiels (uni, bi, multifamilial, maison mobile, chalet, communautaire et autre (79%)). La majeure partie appartient à la classe résidentielle unifamiliale avec 60% de la valeur foncière. Viennent ensuite, les exploitations agricoles avec 7%, les industries avec 4% et les commerces avec 3%. À la lecture de ces données, on constate que Sainte-Luce est une municipalité à la grande majorité résidentielle avec, au deuxième plan des activités agricoles et industrielles.

### Valeur foncière - rôle d'évaluation 2008 - Sainte-Luce

Utilisation	Nombre	Valeur immeubles	Proportion
Unifamiliale	861	92 714 600	60%
Bifamiliale	47	4 481 900	3%
Multifamiliale	24	3 773 600	2%
Chalet	120	11 018 400	7%
Maison mobile	145	8 377 800	5%
Communautaire	5	925 800	1%
Résidence autre	22	886 600	1%
Industrie	7	6 217 200	4%
Transport communication	11	1 406 000	1%
Commerce	27	4 301 400	3%
Service	20	3 369 400	2%
Parc récréation	5	1 029 400	1%
Agriculture forêt exploitation	152	11 245 500	7%
Non exploité	202	4 123 700	3%
<b>Total</b>	<b>1648</b>	<b>153 871 300</b>	<b>100%</b>

#### **Mise en contexte politique et administratif...**

Le contexte bi-polaire (deux villages), couplé à une grande variété d'activités, et incidemment d'utilisations du sol, amène les citoyens de Sainte-Luce et son conseil municipal à débattre à maintes occasions d'enjeux liés aux vocations et services à attribuer à chacune des parties du territoire. On pourrait qualifier Sainte-Luce de banlieue en émergence où le rôle dortoir s'intensifie et où les besoins exprimés par la population sont en relation avec ce nouveau créneau. Il arrive alors que la place qu'occupent les loisirs et les services à la famille soient débattus entre les diverses générations qui la composent. Les discussions peuvent parfois être exacerbées par la géographie bi-secteurs où chacun veut garder ses acquis. Depuis le regroupement, un perpétuel questionnement est mis en évidence au sujet de l'existence de deux églises, deux bibliothèques et deux patinoires pour desservir une population de près de 3000 habitants.

Depuis peu, les enjeux sont décuplés par la forte pression foncière qu'elle subit, particulièrement dans sa partie riveraine au fleuve. En effet, la valeur des propriétés du secteur Sainte-Luce-sur-Mer a connu une croissance fulgurante; certaines ont même doublé en l'espace d'une décennie. Ce phénomène de gentrification n'est pas unique à Sainte-Luce; plusieurs autres municipalités québécoises avec une vocation de villégiature vivent la même situation. Des gens fortunés, venant parfois des grands centres sont attirés par les lieux dits « pittoresques » afin d'y vivre une relation distinctive maison-paysage. Cette mutation d'un caractère de villégiature saisonnière à un caractère résidentiel haut-de-gamme ne s'effectue pas sans heurts. Au fur et à mesure que les propriétés se vendent, le tissu social change et l'architecture et la

volumétrie des bâtiments sont métamorphosées. En rapport à cette problématique, trois attitudes peuvent émerger : soit qu'on laisse libre cours à la métamorphose, soit que l'on s'oppose au changement ou soit que l'on tente que celle-ci s'effectue sans dénaturer outre mesure le caractère des lieux.

Dans le but de déterminer une vision commune de Sainte-Luce regroupée et afin de connaître les différentes attentes et aspirations de ses citoyens, la municipalité a tenu une « Réflexion collective » le 25 septembre 2004. Par le biais de ces États généraux, la population fut conviée à indiquer à leurs élus quelles devraient être les priorités d'action du Conseil. L'acquisition du presbytère pour en faire un centre culturel, la promotion économique pour attirer des investisseurs et l'intégration des nouveaux arrivants figurent parmi les priorités retenues.

Une consultation publique a été tenue à l'automne 2007 par le biais d'un sondage postal<sup>1</sup>. Cette enquête, à laquelle ont participé 630 propriétaires et locataires, indique les aspirations des citoyens à l'égard de leur conseil municipal. Les résultats révèlent une satisfaction relativement élevée aux sujets des services offerts et de la réglementation municipale. La plus grande insatisfaction des citoyens est perceptible au niveau de l'administration municipale. En matière d'urbanisme, le résumé du rapport indique :

« ...que l'application des règlements municipaux n'est pas adéquate, surtout au niveau des normes de construction et de rénovation, ainsi qu'au niveau de la présence de bâtiments hors-normes sur les terrains (motorisés, petites bâtisses de toutes sortes, etc.) Les répondants en question disent qu'il y a une trop grande tolérance d'infractions de la part de la municipalité, ce qui frustre les citoyens qui s'efforcent de respecter la réglementation et nuit au patrimoine bâti de la municipalité. Ainsi, on propose à la municipalité de se doter d'un plan d'urbanisme intégré qui respecte le patrimoine architectural (architecture traditionnelle) et naturel (l'accès et la mise en valeur du Fleuve) de la municipalité. Par exemple, plusieurs citoyens font part de leur frustration de voir de hautes résidences privées s'élever en bordure du fleuve, cachant ainsi la vue à ceux qui résident de l'autre côté de la Route du Fleuve; détruisant aussi le cachet rural de la municipalité. »

Concernant les perspectives de développement du territoire luçois, le rapport relève ceci :

«Plusieurs citoyens veulent que la municipalité mise davantage sur son potentiel de développement pour stimuler sa vitalité et son équilibre démographique. On parle alors d'un besoin urgent de développement résidentiel et de développement économique, que ce soit par le tourisme ou l'industrie. ...Plusieurs citoyens croient que la municipalité gagnerait à se doter d'une vision globale 1) à long terme, 2) englobant équitablement les deux secteurs (Sainte-Luce-sur-Mer et Luceville) et 3) adaptée à la taille et à la réalité rurale de la municipalité. »

---

<sup>1</sup> Enquête citoyenne de la municipalité de Sainte-Luce; novembre 2007; Présentation et analyse des résultats par Maria Anastasaki, consultante en sciences sociales.