Les grandes affectations

Schéma d'aménagement et de développement révisé

Règlement VS-RU-2023-47

Mis à jour | 18 octobre 2026

Table des matières

I. **Les périmètres d'urbanisation** 2

II. **Les grandes affectations** 4

La structure des grandes affectations 6
Les fonctions autorisées sur l'ensemble du territoire 8

III. **Affectation résidentielle** 9

Les zones urbaines 13
Les zones d'expansion résidentielles 15

IV. **Affectation de commerces et de services** 17

Les centres-villes d'arrondissement 19
Les centres-villes traditionnels 21
Les centralités locales 23
Les artères commerciales régionales 25
Les artères commerciales locales 27
Les artères commerciales mixtes 29

V. **Affectation industrielle** 31

La grande industrie 34
Les parcs industriels 36
Les secteurs industriels mixtes 38
Les zones d'expansion mixtes 40
L'espace spécialisé aéroportuaire 41
L'espace spécialisé portuaire 43

VI. **Affectation institutionnelle** 45

Les pôles institutionnels 46

VII. **Affectation agricole** 48

La zone agricole dynamique 49
La zone agricole viable 51

VIII. **Affectation forestière** 53

La zone forestière et récréative 54
La zone forestière de production 56
Les secteurs de villégiature 58

IX. **Affectation récréative et espaces verts** 60

Les sites récréatifs 61
Les sites de protection et de mise en valeur 63
Les secteurs de conservation 65

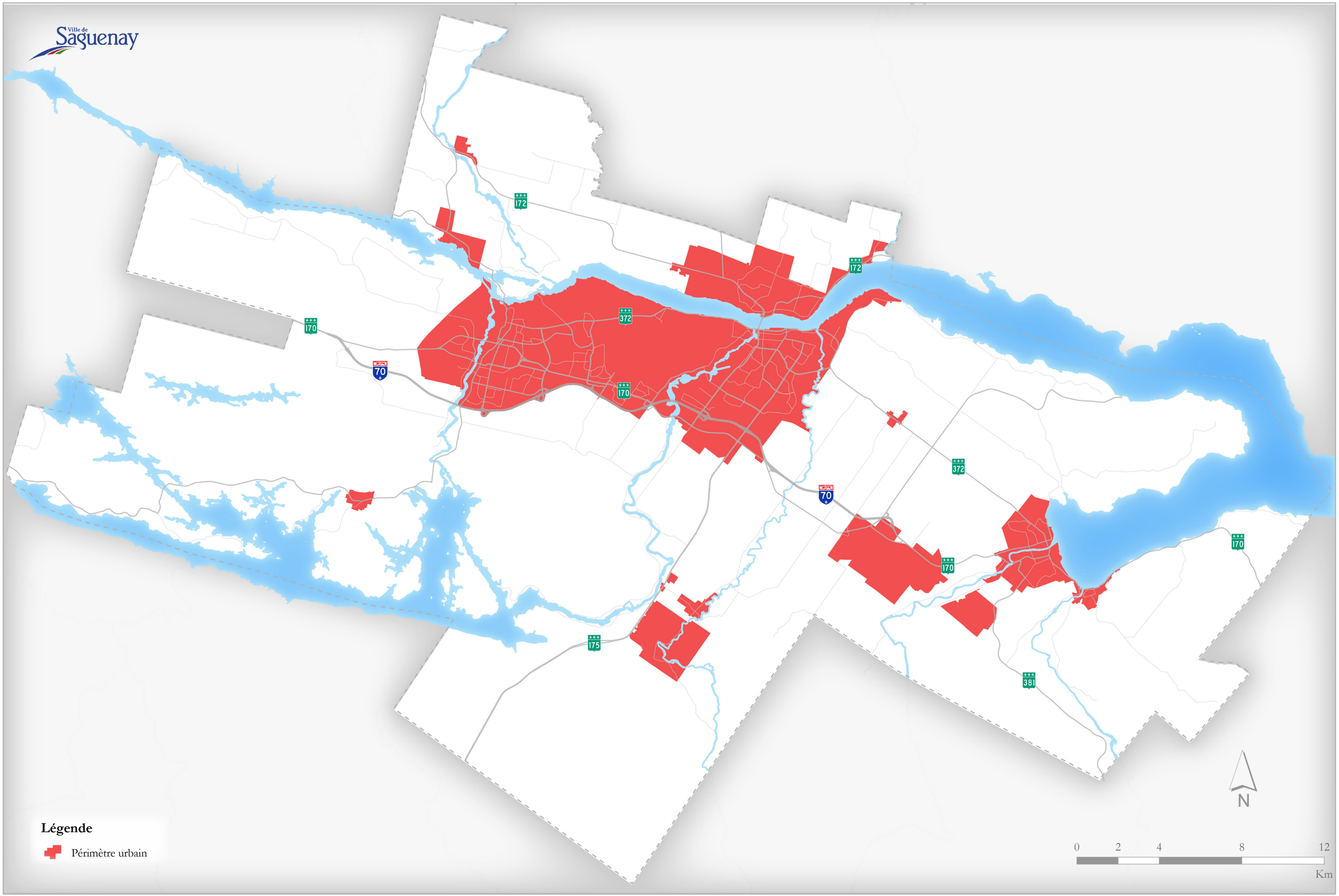
Les périmètres d'urbanisation

Les périmètres d'urbanisation permettent de différencier les milieux ruraux et urbains et délimitent par le fait même l'espace éventuellement consacré à l'habitat de type urbain. Leur délimitation peut favoriser le développement des secteurs prioritaires et limiter les pressions sur les zones agricoles et forestières.

La superficie totale des périmètres d'urbanisation de Saguenay est d'environ 165 km², lesquels sont représentés sur la carte 5-1. Dans le schéma d'aménagement et de développement révisé, seuls des ajustements mineurs ont été apportés à la délimitation des périmètres d'urbanisation. Il s'agit la plupart du temps d'ajustements nécessaires afin d'assurer une concordance avec la zone agricole permanente ou les limites cadastrales. Les ajustements apportés aux périmètres d'urbanisation sont détaillés à l'annexe 2 du chapitre 8 | Les annexes.

Carte 5-1

Les périmètres d'urbanisation



Sources : Ville de Saguenay, 2020

SADR | Ville de Saguenay, 2020

Les grandes affectations

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) précise que le schéma d'aménagement et de développement doit comprendre les grandes affectations pour l'ensemble du territoire de la ville-MRC. Ce chapitre présente les grandes affectations du territoire pour la ville de Saguenay.

Les grandes affectations sont déterminées à partir du concept d'organisation spatiale présenté au chapitre 3 et visent à participer à la mise en œuvre des grandes orientations et des objectifs présentés au chapitre 4. Les grandes affectations du territoire visent à définir la vocation de celui-ci en vue d'orienter la détermination des fonctions autorisées au plan d'urbanisme et à la réglementation d'urbanisme. Elles sont les lignes directrices qui permettront, par la suite, de diviser le territoire en zones au règlement de zonage et d'y autoriser des usages selon la nature de l'affectation.

Les grandes affectations du territoire de la ville de Saguenay sont présentées au tableau 5-1 et sur la carte 5-2.

TABLEAU 5-1 | Les grandes affectations du territoire

Classe d'affectation	Grande affectation
Affectations résidentielles	Zone urbaine (ZU)
	Zone d'expansion résidentielle (ZER)
Affectations de commerce et de service	Centre-ville d'arrondissement (CVA)
	Centre-ville traditionnel (CVT)
	Centralité locale (CL)
	Artère commerciale régionale (ACR)
	Artère commerciale locale (ACL)
	Artère commerciale mixte (ACM)
Affectations industrielles	Grande industrie (GI)
	Parc industriel (PI)
	Secteur industriel mixte (SIM)
	Zone d'expansion mixte (ZEM)
	Espace spécialisé portuaire (ESP)
	Espace spécialisé aéroportuaire (ESA)
Affectation institutionnelle	Pôle institutionnel (PIN)
Affectations agricoles	Zone agricole dynamique (ZAD)
	Zone agricole viable (ZAV)
Affectations forestières	Zone forestière et récréative (ZFR)
	Zone forestière de production (ZFP)
	Secteur de villégiature (SV)
Affectations récréatives et espaces verts	Site récréatif (SRÉ)
	Protection et mise en valeur (PMV)
	Conservation (CO)

SOURCE : VILLE DE SAGUENAY, 2020

La structure des grandes affectations

La prochaine section présente, par classes, les grandes affectations qui composent le territoire de Saguenay. Chaque classe d'affectation débute par un récapitulatif des éléments importants du portrait en lien avec la gestion du territoire et des grandes affectations. Cette partie présente les éléments de contenu qui touchent la gestion de l'urbanisation. Par la suite, les grandes affectations sont décrites de manière à tracer un portrait de la vocation actuelle d'un territoire et de celle vers laquelle on désire tendre dans le futur, et ce, en fonction des potentiels et des contraintes du milieu.

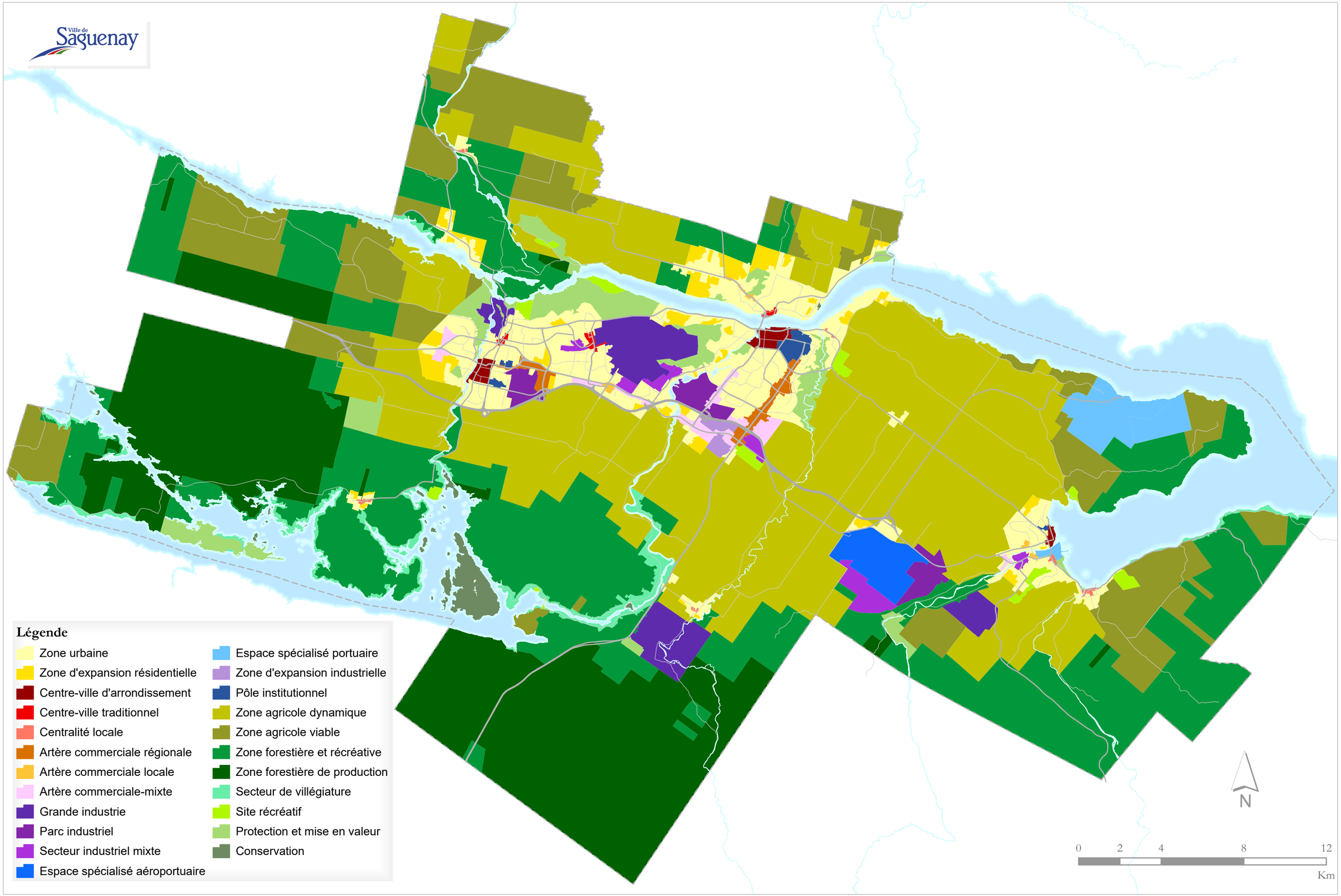
Chaque affectation débute avec une description et la localisation des secteurs de l'affectation. Pour la description, il s'agit d'exposer le cadre bâti et naturel, incluant le gabarit et le rapport dans l'espace des bâtiments, l'environnement et la densité des secteurs de l'affectation. On y présente également le rayonnement de l'affectation et des activités. Pour ce qui est de la localisation, en plus de préciser les secteurs visés, une brève description des éléments caractéristiques de l'affectation (secteur urbanisé ou rural, type de voies de circulation, etc.) est présentée.

La deuxième partie présente les groupes d'usages autorisés dans l'affectation. Les groupes d'usages sont définis au tableau 5-2. On y présente d'abord les activités dominantes dans l'affectation. La notion de dominance de la zone permet de prioriser certaines activités à l'intérieur même d'une affectation. Sans établir un ratio précis, les fonctions dominantes devraient couvrir la majorité du territoire de l'affectation. Par la suite, les activités complémentaires aux activités dominantes sont présentées. Celles-ci sont majoritairement accompagnées de particularités quant à leur mode de gestion dans la concordance avec le plan et les règlements d'urbanisme.

TABLEAU 5-2 | Les groupes d'usages

Groupe d'usage	Description des activités[1]
Habitation de basse densité	Toute forme d'habitation résidentielle comprenant un logement ou les habitations intergénérationnelles.
Habitation de moyenne et haute densité	Toute forme d'habitation résidentielle comprenant deux logements ou plus.
Les commerces et services	Tout établissement commercial et de service (à l'exception des services structurants) qui vise à desservir la population. Ce groupe d'usage comprend les activités liées notamment à l'hébergement, la restauration, le divertissement, au commerce de détail, de gros et de l'automobile, de la construction et des services à la population.
Les services structurants	Les administrations publiques ainsi que les établissements de services visant à desservir les entreprises et la population. Ce groupe d'usage comprend les activités liées notamment aux services de la santé et sociaux, administratifs, financiers, des communications et de recherche.
Les industries	Tout établissement industriel lié notamment à la transformation, la fabrication, l'assemblage et l'entreposage de biens ou équipements. On parle d'industrie de grand gabarit lorsqu'il s'agit d'installations à caractère plus contraignant qui s'établit généralement sous forme de grand complexe industriel. Il s'agit d'industrie de grande superficie ayant des impacts économiques d'importances à grand rayonnement.

[1] Les usages mentionnés sont énumérés à titre indicatif et constituent des usages principaux auxquels peuvent être associés la catégorie d'usage, les usages complémentaires et les constructions accessoires.



Les grandes affectations | Carte 5-2

Sources : Ville de Saguenay ou autre, 2025

SADR | Ville de Saguenay, 2025

	On parle d'industrie de petit gabarit lorsqu'il s'agit d'installations où la vocation principale ou l'occupation est dédiée à des usages à petite ou moyenne incidence.
Les institutions	Tout établissement public à caractère religieux, communautaire, culturel, sportif ou lié notamment à l'éducation, la santé, la sécurité et les grands équipements, ou infrastructures de transport.
Parc et espace vert	Toute forme de parcs, terrains de jeux et espaces verts permettant la pratique d'activités sportives et de loisirs extérieures. À l'extérieur des périmètres urbains, sont exclus les équipements structurants.
Récréatif intensif	Tout établissement récréatif lié notamment aux loisirs, aux sports, à la culture et à l'éducation et nécessitant de grands espaces de par les infrastructures importantes destinées à la pratique d'activités. À l'extérieur des périmètres urbains, sont exclus les équipements structurants tels que les piscines, les arénas, etc.
Agriculture	Toute activité telle que défini par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., C. P-41-1), soit la culture du sol et des végétaux, le fait de laisser le sol sous couverture végétale ou de l'utiliser à des fins sylvicoles, l'élevage des animaux et, à ces fins, la confection, la construction ou l'utilisation de travaux, ouvrages ou bâtiments à l'exception des immeubles servant à des fins d'habitation.
Agriculture urbaine	L'agriculture urbaine désigne des activités agricoles pratiquées en milieu urbain. Elle peut prendre différentes formes : • Production horticole et d'élevage sur de petites superficies; • Petits élevages en zone résidentielle; • Potagers dans la cour d'une résidence; • Jardins communautaires et collectifs; • Aménagements comestibles; • Jardins aménagés sur des toitures ou des balcons.
Foresterie	Toute activité ou établissement forestier lié notamment à la gestion, l'aménagement, la mise en valeur et la conservation de la forêt.

La troisième section apporte des précisions quant aux activités privilégiées dans l'affectation et leur intensité. On y mentionne les activités qui sont favorables au développement de l'affectation et pour lesquelles il y a prédominance, de même que certains usages qui peuvent être complémentaires aux usages à privilégier.

Finalement, la dernière partie présente des précisions quant aux activités qui sont non favorables au développement cohérent de l'affectation, soit pour des raisons d'incompatibilité avec le voisinage, soit parce que les caractéristiques de l'activité la rendent incompatible avec l'environnement ou encore parce qu'elles sont priorisées ailleurs sur le territoire.

Aux fins d'analyse de la conformité du plan et des règlements d'urbanisme, les tableaux présentant les catégories d'usages autorisés ont préséance sur le texte précisant les activités privilégiées ou non-favorables.

En cohérence avec les orientations et objectifs du chapitre 4 | Les grandes orientations, des groupes d'usages autorisés et des précisions quant aux activités privilégiées et non favorables identifiées au présent chapitre, et en assurant une saine cohabitation des usages, le plan et les règlements d'urbanisme détermineront les usages autorisés et leur mode d'insertion et de gestion.

Les fonctions autorisées sur l'ensemble du territoire

Certaines fonctions sont autorisées sur l'ensemble du territoire de la ville de Saguenay. Elles comprennent :

- Les fonctions de conservation, de parc et espaces verts. Dans la zone agricole permanente, les fonctions de conservation, parcs et espaces verts ne doivent pas avoir pour effet de contraindre la pratique et le développement des activités agricoles.
- Les équipements, infrastructures et bâtiments ayant une fonction d'utilité publique reliée aux télécommunications et aux transports;
- Les équipements, infrastructures et bâtiments ayant une fonction d'utilité publique reliée aux services publics, tels que la production, le transport et la distribution d'eau et d'énergie, la gestion des matières résiduelles, etc.
- Les réseaux d'égout. Cependant, à l'extérieur des périmètres urbains, les réseaux d'égouts sont autorisés seulement pour des raisons liées à la santé et à la salubrité publique ou dans les secteurs à vocation commerciale ou industrielle;
- Les réseaux d'aqueduc. Cependant, à l'extérieur des périmètres urbains, les réseaux d'aqueduc sont autorisés uniquement dans les cas suivants :
    - Pour des raisons liées à la santé et à la salubrité publique;
    - Lors d'un remplacement d'un réseau privé existant avant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé et que le secteur est déjà construit. De plus, si le remplacement d'un réseau privé fait en sorte que certaines propriétés se voient desservies par le nouveau réseau, celles-ci pourront s'y raccorder. Toutefois, les normes de lotissement minimales s'appliqueront comme si les terrains étaient non desservis;
    - Dans les secteurs à vocation commerciale ou industrielle.

VS-RU-2026-1, para. 1 et 2

Affectation résidentielle

À la suite des conclusions sur les perspectives démographiques du chapitre 1 | Le portrait, et plus particulièrement la section les perspectives démographiques, la Ville de Saguenay entend fixer des normes afin d'assurer une saine gestion des développements immobiliers en vue de limiter l'étalement urbain et de favoriser le développement de milieux de vie complets dans les quartiers existants. La Ville de Saguenay entend donc prioriser la consolidation et le développement des terrains situés dans les zones urbaines existantes, tout en maintenant une offre résidentielle abordable et diversifiée pour demeurer attrayante auprès des nouveaux ménages.

La Ville de Saguenay a évalué sa croissance pour les 15 prochaines années à 4 575 nouveaux logements à l'intérieur des périmètres urbains. Afin de répondre à la demande, la Ville de Saguenay a procédé à l'inventaire des terrains disponibles pour le développement résidentiel sur l'ensemble de son territoire. Cette section présente plus spécifiquement l'espace disponible à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

D'abord, la Ville de Saguenay dispose à l'intérieur de l'affectation zones urbaines, de terrains disponibles pour le développement à court terme. Il s'agit de terrains qui font partie de développement déjà entamés et qui ont tous déjà obtenu une autorisation pour le développement, également appelés secteurs de consolidation. Les données proviennent de l'inventaire produit par la ville en date du 1er janvier 2021.

Ensuite, la Ville de Saguenay dispose à l'intérieur de l'affectation zone d'expansion résidentielle, de terrains disponibles pour le développement à moyen et long terme. Il s'agit de grande superficie présentant un potentiel de développement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. Pour l'évaluation des terrains disponibles en zone d'expansion résidentielle, un calcul a été produit afin de retirer les superficies non constructibles. Ces secteurs sont soumis à plusieurs contraintes naturelles ou de nature anthropique qui impliquent des défis souvent majeurs à l'occupation du sol. Il s'agit des contraintes relatives à l'occupation du sol identifiés au chapitre 7 | Document complémentaire, et pour lesquelles des dispositions viennent interdire le développement. Par la suite, une superficie correspondant à 25% de la superficie restante a été enlevée afin de tenir compte des infrastructures et des équipements d'utilité publique nécessaires aux développements résidentiels en milieu urbain. La superficie restante a par la suite été divisée par 924 mètres carrés, soit la superficie moyenne des terrains résidentiels à l'intérieur des périmètres urbains.

Le tableau 5-3 et la carte 5-3 présentent le potentiel de développement résidentiel à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

TABLEAU 5-3 | Potentiel de développement résidentiel par secteur

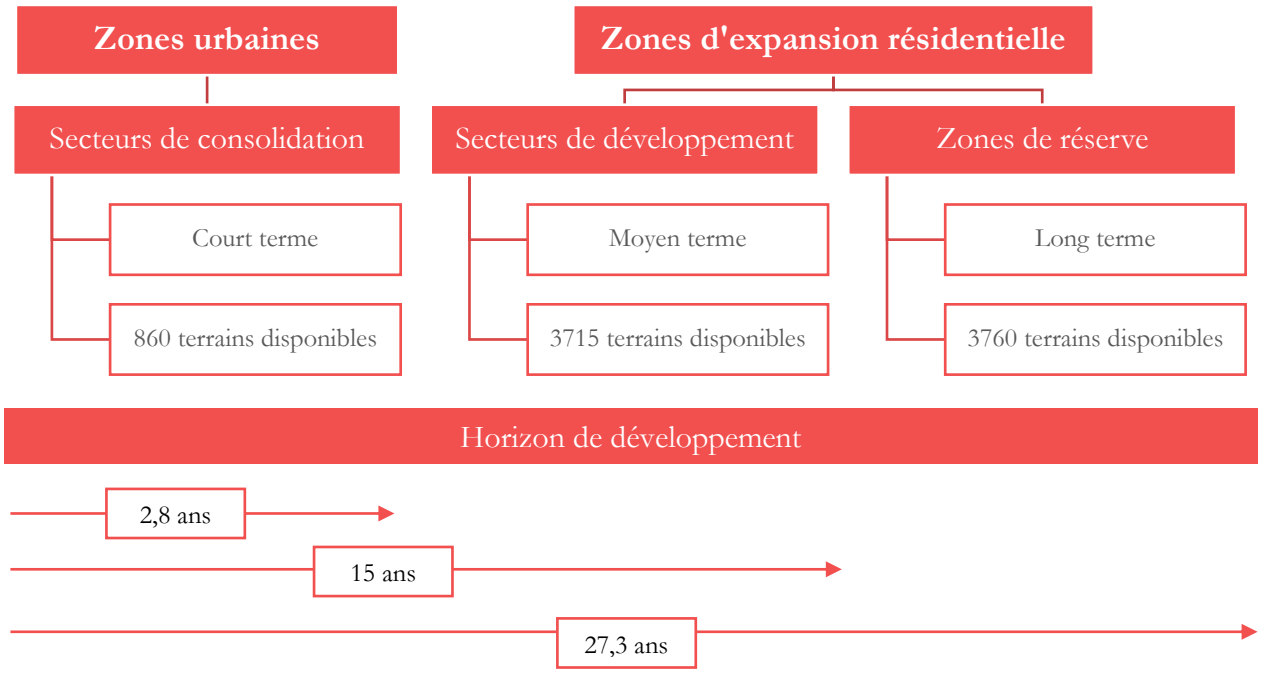
Secteur	Terrains disponibles en zone urbaine	Terrains disponibles en zone d'expansion résidentielle
Jonquière	393	1953
Lac-Kenogami	-	145
Shipshaw	22	788
Chicoutimi Sud	152	997
Chicoutimi Nord et Canton Tremblay	161	2901
Laterrière	82	82
La Baie	50	609
Total	**860**	**7475**
Besoins en logement (annuel)	**305**	**305**
Horizon de développement	**2,8 ans**	**24,5 ans**
Horizon de développement total	**27,3 ans**	

SOURCE : VILLE DE SAGUENAY, 2021

En fonction des besoins identifiés dans le chapitre 1 | Le portrait, le potentiel de développement résidentiel de Saguenay correspond à un horizon de 27,3 ans. Afin de répondre aux orientations gouvernementales en aménagement du territoire, la ville de Saguenay prévoit une stratégie de gestion de l'urbanisation présentée au chapitre 7 | Le document complémentaire. Cette stratégie vise à prioriser la consolidation à l'intérieur des zones urbaines existantes et le développement des terrains propices au développement afin de maintenir une offre résidentielle abordable et diversifiée, dans le but de demeurer attrayante auprès des nouveaux ménages.

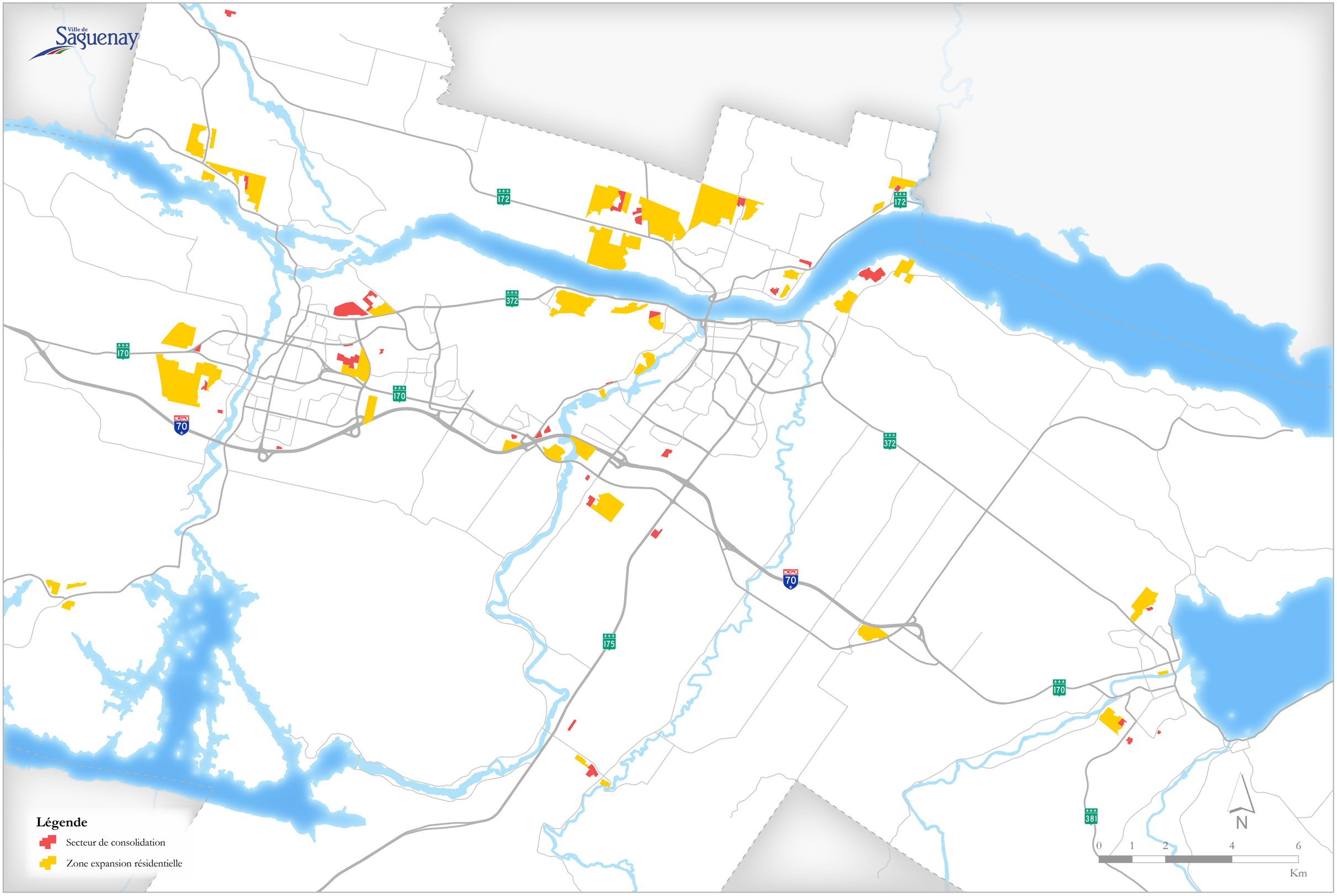
Cette stratégie prévoit entre autres que la Ville de Saguenay pourra autoriser, sans modification du schéma d'aménagement, certains développements dans la zone d'expansion résidentielle (secteur de développement) jusqu'à l'atteinte d'un maximum de 3715 terrains (en plus des 860 terrains disponibles en zone urbaine), ce qui correspond à un horizon de développement de 15 ans. La stratégie est illustrée à la figure 5-1.

FIGURE 5-1 | La stratégie de gestion de l'urbanisation



Carte 5-3

Le potentiel de développement résidentiel



Sources : Ville de Saguenay ou autre, 2019

SADR | Ville de Saguenay, 2020

Les zones urbaines

Description et localisation

Les zones urbaines correspondent aux secteurs principalement résidentiels situés à l'intérieur des périmètres urbains. L'affectation comprend les quartiers existants dans lesquels sont inclus les secteurs de consolidation, c'est-à-dire les espaces vacants disponibles pour le développement résidentiel et ayant déjà fait l'objet d'une autorisation. Les caractéristiques des quartiers existants varient grandement d'un endroit à l'autre, souvent en fonction des densités. La majorité des zones urbaines sont desservies par les services municipaux, à l'exception des zones situées aux extrémités des périmètres urbains. Ces zones comprennent également des secteurs commerciaux et de services, de même que de petits secteurs à vocation industrielle, situés principalement aux abords des grands axes de circulation.

Les groupes d'usages autorisés

TABLEAU 5-4 | Les catégories d'usages autorisés dans les zones urbaines

Catégorie d'usages	Particularités
Dominant	
Habitation de basse densité	• Aucune
Habitation de moyenne et haute densité	• Aucune
Complémentaire L'ensemble des activités doivent être compatibles avec les fonctions dominantes et permettent une intégration cohérente au milieu en termes de nuisances, d'architecture, de paysage, etc.	
Les commerces et services	• Aucune
Les services structurants	• Permis uniquement lorsqu'ils sont situés dans les noyaux de proximité ou les zones désignées au plan d'urbanisme, en fonction des critères du chapitre 7 | Le document complémentaire.
Les industries	• Aucune
Les institutions	• Aucune
Les espaces verts et parcs	• Aucune
Le récréatif intensif	• Aucune
L'agriculture urbaine	• Aucune

Précisions quant aux activités privilégiées

La fonction dominante des zones urbaines est l'habitation de différentes densités, comprenant également les habitations collectives et les secteurs de maisons mobiles. Afin de favoriser une certaine densification des quartiers existants, des densités supérieures peuvent prendre place sur le réseau collecteur, principalement à proximité des pôles structurants de transport en commun. On retrouve également, sur les collectrices, certains services complémentaires aux usages résidentiels. Aussi, certaines activités d'agriculture urbaine, respectant l'intégrité du secteur résidentiel et du bon voisinage, sont complémentaires.

Afin de permettre la création de milieux de vie complets et dynamiques, une certaine mixité des usages peut être souhaitable dans certains secteurs multifonctionnels. On retrouve des commerces et services desservant la

population locale, principalement en bordure des voies principales de circulation ou aux intersections de celles-ci. Dans ces secteurs, on dénote la présence de commerces et services de petite superficie, tels que les commerces de biens courants reliés à l'alimentation, les petits établissements de restauration et les services aux particuliers à portée locale.

Afin de desservir la population des quartiers résidentiels, le plan d'urbanisme pourra déterminer les noyaux de proximité en fonction des critères définis au chapitre 7 | Le document complémentaire. Ces noyaux pourront autoriser ponctuellement certains services de soins de la santé et professionnels.

Précisions quant aux activités non favorables

Afin de maintenir le caractère résidentiel des quartiers, les commerces et services de grande superficie et dont le rayonnement dépasse la portée locale ne sont pas favorisés dans l'affectation urbaine, de même que les services publics et les services aux entreprises. Également, toute activité incompatible avec la fonction dominante résidentielle relativement aux nuisances générées n'est pas favorable au développement des zones urbaines.

Les zones d'expansion résidentielles

Description et localisation

Les zones d'expansion résidentielles correspondent aux secteurs actuellement disponibles pour le développement résidentiel et situés à l'intérieur des périmètres urbains. L'affectation comprend les secteurs de développement où on anticipe un développement à court et moyen termes ainsi que les zones de réserve, où le développement anticipé est plutôt à long terme. Les secteurs de développement sont des lots vacants de faible et moyenne superficie, situés à l'intérieur ou à proximité de la trame urbaine, près des services existants et qui comportent peu de contraintes. Pour les zones de réserve, il s'agit de grandes superficies situées en majorité aux extrémités du périmètre urbain, et pour la plupart non desservies et/ou présentant d'importantes contraintes au développement.

Les groupes d'usages autorisés

TABLEAU 5-5 | Les catégories d'usages autorisés dans les zones d'expansion résidentielles

Catégorie d'usages	Particularités
Dominant	
Habitation de basse densité	La catégorie d'usages est autorisée si elle répond à un des cas suivants : • Permis à l'intérieur d'un secteur de développement et lorsqu'elles sont situées sur des terrains ayant frontage sur une rue publique existante en date du 1er février 2012; • Pour les nouveaux développements résidentiels (secteur de développement) : en fonction du mode de gestion présenté au chapitre 7 | Le document complémentaire.
Habitation de moyenne et haute densité	• Pour les nouveaux développements résidentiels (secteur de développement) : en fonction du mode de gestion présenté au chapitre 7 | Le document complémentaire.
Complémentaire L'ensemble des activités doivent être compatibles avec les fonctions dominantes et permettent une intégration cohérente au milieu en termes de nuisances, d'architecture, de paysage, etc.	
Les commerces et services	• Permis uniquement à l'intérieur d'un secteur de développement ayant fait l'objet d'une autorisation.
Les services structurants	• Permis uniquement à l'intérieur d'un secteur de développement ayant fait l'objet d'une autorisation et lorsqu'ils sont situés dans les noyaux de proximité ou les zones désignées au plan d'urbanisme, en fonction des critères du chapitre 7 | Le document complémentaire.
Les industries	• Permis uniquement à l'intérieur d'un secteur de développement ayant fait l'objet d'une autorisation;
Les institutions	• Permis uniquement à l'intérieur d'un secteur de développement ayant fait l'objet d'une autorisation;
Les espaces verts et parcs	• Aucune
Le récréatif intensif	• Permis uniquement à l'intérieur d'un secteur de développement ayant fait l'objet d'une autorisation;
L'agriculture urbaine	• Aucune

Précisions quant aux activités privilégiées

Les activités privilégiées sont les mêmes qu'en zones urbaines, selon une affectation différée. Le développement des zones d'expansion résidentielles se fera selon les opportunités et en fonction de l'espace disponible par secteur et nécessitera le dépôt d'un plan de développement.

Toute demande de nouveau projet de développement résidentiel devra être conforme aux critères d'analyse de la gestion de l'urbanisation présentée au chapitre 7 | Le document complémentaire. Sont exclus, pour les secteurs de développement, les terrains ayant frontage sur une rue publique existante en date du 1er février 2012, et qui peuvent recevoir des usages résidentiels de basse densité, en respect des règlements en vigueur.

Précisions quant aux activités non favorables

Les usages incompatibles avec les fonctions résidentielles et commerciales ne sont pas favorables à cette affectation.

Affectation de commerces et de services

En raison de leurs influences, les secteurs dédiés aux activités commerciales et de services constituent des composantes importantes de la structure urbaine de Saguenay. C'est donc à partir des conclusions du chapitre 1 | Le portrait, et plus particulièrement de la section sur l'utilisation du territoire traitant du commerce et des services, que la Ville de Saguenay entend fixer des normes afin d'assurer une saine gestion des affectations de commerces et de services. Localisées aux quatre coins de Saguenay, ces activités prennent forme sur différents types de territoire. Du boulevard à vocation commerciale au centre-ville, en passant par les centralités locales, ces secteurs représentent 7 % de l'espace urbanisé de Saguenay et, depuis 2001, cet espace a augmenté de 27,3 %, soit 1,8 km2 (0.1 km² / année). En appliquant cette croissance aux 15 prochaines années, on estime les besoins en espaces commerciaux de 1.5 km².

On évalue la superficie totale disponible destinée à des usages de commerces et de services à l'intérieur des affectations de commerces et de services à 1,26 km². Les données concernant les espaces disponibles par type de secteur sont présentés au tableau 5-5.1. Les besoins restants seront comblés à même les superficies vacantes dans les immeubles existants, dans des projets de requalification ou à l'intérieur des autres affectations pouvant accueillir des usages de nature commerciale.

TABLEAU 5-5.1 | Espaces disponibles à des fins de commerces et de services

Type de secteur	Superficie disponible (km²)	Terrains disponibles (nb)	Superficie vacante (%)
Centre-ville	0,09 km²	79 terrains	6,7 %
Artère commerciale	0,67 km²	59 terrains	22,8 %
Artère commerciale mixte	0,50 km²	49 terrains	33,9 %
Total	1,26 km²	187 terrains	-

SOURCE : VILLE DE SAGUENAY, 2021

Malgré le nombre important de secteurs à vocation commerciale et de services à Saguenay, la superficie d'espaces vacants disponibles diffère grandement d'un endroit à l'autre. La très vaste majorité, soit 66 %, est localisée dans l'arrondissement de Jonquière, principalement le long des boulevards René-Lévesque et du Royaume Ouest. L'arrondissement de Chicoutimi compte le quart (25 %) de la superficie totale disponible, et finalement, 9 % se situe sur le territoire de l'arrondissement de La Baie. La superficie disponible varie grandement selon le type d'affectation, les centralités ayant généralement des superficies plus petites que les artères commerciales. Aux superficies vacantes, il y a également lieu d'ajouter les superficies sous-utilisées, telles que les grands espaces de stationnement ou les espaces propices à la densification par l'insertion de nouveaux bâtiments, dans le calcul des espaces potentiellement disponibles.

Le schéma d'aménagement considère également les utilisateurs dont le lieu de résidence se trouve à l'extérieur de Saguenay et qui sont susceptibles de bénéficier de l'offre commerciale et de services située sur le territoire de Saguenay. L'enquête origine-destination du ministère des Transports du Québec démontre que près de 9 160 personnes résidant à l'extérieur de la ville de Saguenay fréquentaient le territoire de Saguenay sur une base quotidienne en 2015, soit pour le travail, les loisirs, les achats et les études. Il est question d'utilisateurs réguliers

du territoire provenant des municipalités voisines et bénéficiant des infrastructures et services offerts par Saguenay, auxquels s'ajoutent de nombreux touristes et voyageurs d'affaires chaque année.

Le secteur du fjord du Saguenay et la ville de Saguenay attirent, à eux seuls, quelque 720 000 touristes par année, séjournant au moins une nuitée dans la région. À ceux-ci, il importe d'ajouter la clientèle des croisières internationales qui représentait plus de 100 000 visiteurs en 2018[2]. La présence de ces utilisateurs doit être prise en compte dans l'analyse des besoins en commerces et services sur le territoire de Saguenay.

Dans ce contexte, la Ville de Saguenay entend donc prioriser la consolidation et le développement des terrains destinés aux usages commerciaux et de services à l'intérieur des zones actuellement construites dans le but de limiter l'éparpillement commercial et d'assurer une localisation optimale des services.

Suivant plusieurs critères, tels que la forme urbaine et la concentration des activités, les grands secteurs de commerces et de services de Saguenay ont été classifiés en six affectations : centre-ville d'arrondissement, centre-ville traditionnel, centralité locale, artère commerciale régionale, artère commerciale locale et artère commerciale mixte. La description de chacune d'entre elles se retrouve aux pages suivantes.

[2] Tourisme Saguenay-Lac-St-Jean (2018)

Les centres-villes d'arrondissement

Description et localisation

Les centres-villes d'arrondissement correspondent aux secteurs ayant le plus fort caractère urbain de Saguenay, soit les centres-villes de Chicoutimi, de Jonquière et de La Baie. Ils sont les principaux lieux destinés aux activités économiques en étant des pôles d'emplois importants. Ces secteurs ont un rayonnement régional et suprarégional. Premiers lieux historiques de développement des secteurs urbanisés, les centres-villes d'arrondissement sont caractérisés par une mixité importante des fonctions, une forte densité avec des bâtiments de plusieurs étages, peu de terrains vacants et une forte occupation des bâtiments au sol.

Les groupes d'usages autorisés

TABLEAU 5-6 | Les catégories d'usages autorisés dans les centres-villes d'arrondissement

Catégorie d'usages	Particularités
Dominant	
Habitation de basse densité	• Aucune
Habitation de moyenne et haute densité	• Aucune
Les commerces et services	• Aucune
Les services structurants	• Aucune
Les institutions	• Aucune
Complémentaire L'ensemble des activités doivent être compatibles avec les fonctions dominantes et permettent une intégration cohérente au milieu en termes de nuisances, d'architecture, de paysage, etc.	
Les industries	• Pour les industries de petits gabarits, lorsqu'elles sont existantes ou qu'elles s'intègrent avec le milieu d'insertion (industries artisanales, industries de recherche, industries de l'alimentation ou des boissons, etc.)
Les espaces verts et parcs	• Aucune
Le récréatif intensif	• Aucune
L'agriculture urbaine	• Aucune

Précisions quant aux activités privilégiées

En raison de ses caractéristiques, cette affectation regroupe une grande diversité d'activités à intensité élevée et constitue l'affectation privilégiée pour les fonctions stratégiques, autant publiques par les bureaux gouvernementaux, que privées par les sièges sociaux d'entreprises. Les services aux entreprises, les entreprises œuvrant dans le secteur tertiaire supérieur (la finance, le conseil, l'ingénierie, etc.) et également les entreprises à fort potentiel d'innovation (télécommunication, numérique, etc.) sont tous désignés pour s'implanter dans ces secteurs centraux.

Du fait de leur historique de développement, les centres-villes d'arrondissement accueillent également des services et commerces reliés au développement communautaire et social, ainsi qu'aux arts et à la culture. En complément, les industries artisanales compatibles et les activités artisanales reliées à la production maraichère

et à la transformation alimentaire renforcent la vitalité de ces secteurs. Cette force d'attraction aussi consolidée par la présence soutenue d'établissements de restauration et du secteur de l'hôtellerie, de bars et de commerces de biens et services spécialisés. Ces dernières fonctions viennent affirmer le rôle primordial de cette affectation dans le développement des grands équipements récréotouristiques.

Les centres-villes d'arrondissement sont également constitués d'importants secteurs résidentiels de moyenne et haute densité. Pour permettre le maintien de ces milieux de vie, cette affectation inclut des commerces et services de biens courants, dont les commerces d'alimentation de toutes sortes, les services aux particuliers, de soins personnels et de soins de santé.

Précisions quant aux activités non favorables

Les commerces exigeant de grandes superficies de bâtiment au sol ou de grands espaces sous-utilisés (stationnement, entreposage), de même que les industries ayant des incidences importantes, incompatibles avec le voisinage, sont identifiées comme des fonctions non favorables au développement des centres-villes d'arrondissement.

Les centres-villes traditionnels

Description et localisation

Les centres-villes traditionnels possèdent un important caractère urbain et sont susceptibles d'accueillir une grande diversité d'activités à intensité élevée. Plus précisément, cette affectation correspond aux centres-villes d'Arvida, de Kénogami et de Chicoutimi-nord. Développés comme les centres urbains des anciennes municipalités, ils sont caractérisés par une forte occupation du sol, des marges de recul sur rue plutôt faibles et une densité de moyenne à élevée, les bâtiments ayant pour la plupart plus d'un étage. La portée des activités se situe davantage à l'échelle de l'arrondissement dans lequel il est situé et au niveau local.

Les groupes d'usages autorisés

TABLEAU 5-7 | Les catégories d'usages autorisés dans les centres-villes traditionnels

Catégorie d'usages	Particularités
Dominant	
Habitation de basse densité	• Aucune
Habitation de moyenne et haute densité	• Aucune
Les commerces et services	• Aucune
Les services structurants	• Aucune
Les institutions	• Aucune
Complémentaire L'ensemble des activités doivent être compatibles avec les fonctions dominantes et permettent une intégration cohérente au milieu en termes de nuisances, d'architecture, de paysage, etc.	
Les industries	• Pour les industries de petits gabarits, lorsqu'elles sont existantes ou qu'elles s'intègrent avec le milieu d'insertion (industries artisanales, industries de recherche, industries de l'alimentation ou des boissons, etc.)
Les espaces verts et parcs	• Aucune
Le récréatif intensif	• Aucune
L'agriculture urbaine	• Aucune

Précisions quant aux activités privilégiées

En raison de leur historique de développement, les centres-villes traditionnels jouent un rôle de premier plan dans l'offre de services publics pour la population locale. On y retrouve, entre autres, des infrastructures sportives et culturelles, des centres communautaires ainsi que certains bureaux d'administration publique.

Cette affectation se caractérise également par la présence de services d'affaires et de commerces de biens semi-courants et réfléchis, principalement spécialisés. En complément, les industries artisanales compatibles et les activités artisanales reliées à la production maraichère et à la transformation alimentaire renforcent la vitalité de ces secteurs. Certaines activités de divertissement comme les restaurants et divers lieux de rassemblement de petites et moyennes superficies desservent les lieux d'emplois et renforcent l'attractivité de ces centres d'affaires traditionnels.

L'affectation centre-ville traditionnel comporte également des fonctions résidentielles de moyenne et haute densité. La présence d'habitations contribue à l'implantation de commerces et de services de biens courants, tels que les dépanneurs et certains petits commerces d'alimentation, pour la plupart spécialisés (boulangerie, boucherie, pâtisserie). Des commerces et services de soins de santé, tels que les pharmacies et certains bureaux de professionnels, complètent la vaste mixité d'activités dans les centres-villes traditionnels.

Précisions quant aux activités non favorables

Les commerces exigeant de grandes superficies de bâtiment au sol ou de grands espaces sous-utilisés (stationnement, entreposage), de même que les nouvelles industries ayant des incidences importantes incompatibles avec le voisinage, sont identifiés comme des fonctions non favorables au développement des centres-villes traditionnels.

Les centralités locales

Description et localisation

Les centralités locales constituent le cœur des milieux de vie résidentiels formés autour des centres d'anciennes villes ou municipalités. Cette affectation correspond aux centralités de Rivière-du-Moulin, Port-Alfred, Grande-Baie, Shipshaw, Laterrière et Lac-Kénogami. Regroupant plusieurs activités, les centralités locales se caractérisent par une intensité modérée et un rayonnement local des activités, mais qui accueillent également certains bâtiments institutionnels de plus grand gabarit. Il s'agit de milieux où l'on retrouve une certaine densité, principalement au niveau des bâtiments résidentiels. L'occupation au sol des bâtiments est plus importante que dans les secteurs voisins.

Les groupes d'usages autorisés

TABLEAU 5-8 | Les catégories d'usages autorisés dans les centralités locales

Catégorie d'usages	Particularités
Dominant	
Habitation de basse densité	• Aucune
Habitation de moyenne et haute densité	• Aucune
Les commerces et services	• Aucune
Les institutions	• Aucune
Complémentaire L'ensemble des activités doivent être compatibles avec les fonctions dominantes et permettent une intégration cohérente au milieu en termes de nuisances, d'architecture, de paysage, etc.	
Les services structurants	• Aucune
Les industries	• Pour les industries de petits gabarits, lorsqu'elles sont existantes ou qu'elles s'intègrent avec le milieu d'insertion (industries artisanales, industries de recherche, industries de l'alimentation ou des boissons, etc.)
Les espaces verts et parcs	• Aucune
Le récréatif intensif	• Aucune
L'agriculture urbaine	• Aucune

Précisions quant aux activités privilégiées

Les centralités jouent un rôle de premier plan dans l'offre de services à la population locale en accueillant des commerces de biens courants, ainsi que des services aux particuliers et des soins de santé. Elles sont également caractérisées par la forte présence des fonctions liées aux activités communautaires et civiques par la présence d'institutions religieuses et de bâtiments communautaires ou publics. Le dynamisme économique de ces milieux de vie est également appuyé et, quelquefois, développé par la présence de petits lieux de restauration rapide.

Quoique peu priorisés dans les centralités locales, quelques services publics ou services aux entreprises peuvent prendre place dans des locaux de plus faible superficie afin de compléter l'offre.

Précisions quant aux activités non favorables

Les commerces exigeant de grandes superficies de bâtiment au sol ou de grands espaces sous-utilisés (stationnement, entreposage), de même que les nouvelles industries ayant des incidences importantes incompatibles avec le voisinage, sont identifiés comme des fonctions non favorables au développement des centralités locales.

Les artères commerciales régionales

Description et localisation

Les artères commerciales régionales constituent le cœur de l'activité commerciale de Saguenay. Cette grande affectation regroupe les commerces à rayonnement régional ou suprarégional et se localise en bordure des principaux axes routiers et autoroutiers du territoire saguenéen. Plus précisément, cette affectation correspond aux grands secteurs commerciaux du boulevard Talbot et des boulevards René-Lévesque, Saint-François et Harvey. Ils sont caractérisés par des bâtiments de grand gabarit avec d'importantes marges d'implantation visant à permettre l'aménagement d'aires de stationnement de grande superficie.

Les groupes d'usages autorisés

TABLEAU 5-9 | Les catégories d'usages autorisés dans les artères commerciales régionales

Catégorie d'usages	Particularités
Dominant	
Les commerces et services	• Aucune
Complémentaire L'ensemble des activités doivent être compatibles avec les fonctions dominantes et permettent une intégration cohérente au milieu en termes de nuisances, d'architecture, de paysage, etc.	
Habitation de basse densité	• Aucune
Habitation de moyenne et haute densité	• Aucune
Les services structurants	• Permis uniquement lorsqu'ils sont situés dans les noyaux de proximité ou les zones désignées au plan d'urbanisme, en fonction des critères du chapitre 7 | Le document complémentaire.
Les industries	• Pour les industries de petits gabarits, lorsqu'elles sont existantes ou qu'elles s'intègrent avec le milieu d'insertion (industries artisanales, industries de recherche, industries de l'alimentation ou des boissons, etc.)
Les institutions	• Aucune
Les espaces verts et parcs	• Aucune
Le récréatif intensif	• Aucune
L'agriculture urbaine	• Aucune

Précisions quant aux activités privilégiées

Desservant un vaste marché de consommateurs, ces grandes zones commerciales sont composées essentiellement de commerces de vente au détail de biens semi-courants et réfléchis. Cette activité commerciale prend presque exclusivement la forme des grandes surfaces et des centres commerciaux. L'importante offre commerciale des artères régionales permet également la présence soutenue des commerces de biens courants tels que des commerces d'alimentation générale de grande surface et les stations-service, ainsi que certaines activités de divertissement et de loisirs qui viennent compléter l'offre commerciale.

Finalement, cette affectation rassemble une part importante de l'offre du secteur de l'hôtellerie par la présence de plusieurs grands établissements et des établissements de restauration, principalement des chaines (bannières) et la restauration rapide.

Bien que non privilégiés dans l'affectation, on retrouve parfois certains commerces, tels que ceux oeuvrant dans le domaine de l'automobile, et certains services aux particuliers qui peuvent être permis sous certaines conditions relatives à l'intégration au milieu. Du fait de leur caractère complémentaire, ces fonctions ne devraient toutefois pas occuper une place prépondérante dans l'affectation.

Précisions quant aux activités non favorables

Dû à la proximité avec les affectations résidentielles, les activités de nature industrielle ayant des incidences importantes incompatibles avec le voisinage, sont identifiées comme des fonctions non favorables au développement des artères commerciales régionales. Les services publics, les services aux entreprises et les services de soins de santé ne sont pas privilégiés sur les artères commerciales régionales, sauf dans les immeubles à bureaux existants qui seront identifiés au plan d'urbanisme.

Les artères commerciales locales

Description et localisation

Située en bordure d'axes routiers majeurs, l'affectation artère commerciale locale correspond aux secteurs commerciaux ayant une importante aire de rayonnement dans leur arrondissement, en particulier à l'échelle locale. Plus précisément, cette affectation correspond aux secteurs commerciaux du Faubourg Sagamie, du boulevard Sainte-Geneviève, des Galeries de La Baie et des intersections de la 6e rue et de l'avenue du Port. Elle se caractérise par des bâtiments de grande surface, souvent d'un seul étage et avec des marges de recul importantes en vue de permettre l'aménagement de vastes espaces de stationnement.

Les groupes d'usages autorisés

TABLEAU 5-10 | Les catégories d'usages autorisés dans les artères commerciales locales

Catégorie d'usages	Particularités
Dominant	
Les commerces et services	• Aucune
Complémentaire L'ensemble des activités doivent être compatibles avec les fonctions dominantes et permettent une intégration cohérente au milieu en termes de nuisances, d'architecture, de paysage, etc.	
Habitation de basse densité	• Aucune
Habitation de moyenne et haute densité	• Aucune
Les services structurants	• Permis uniquement lorsqu'ils sont situés dans les noyaux de proximité ou les zones désignées au plan d'urbanisme, en fonction des critères du chapitre 7 | Le document complémentaire.
Les industries	• Pour les industries de petits gabarits, lorsqu'elles sont existantes ou qu'elles s'intègrent avec le milieu d'insertion (industries artisanales, industries de recherche, industries de l'alimentation ou des boissons, etc.)
Les institutions	• Aucune
Les espaces verts et parcs	• Aucune
Le récréatif intensif	• Aucune
L'agriculture urbaine	• Aucune

Précisions quant aux activités privilégiées

La localisation près des grands axes routiers et des secteurs résidentiels permet à ces espaces commerciaux de jouer un rôle de premier plan dans l'offre de services commerciaux de la ville. L'affectation est composée essentiellement de commerces de vente au détail, souvent regroupés dans des centres commerciaux ou des *strips* commerciales. La circulation de transit permet également l'implantation de commerces de biens courants, tel que les commerces d'alimentation générale de grande surface, les stations-service, les établissements de restauration rapide, de même que certains commerces reliés à l'automobile.

Est également présente dans cette affectation la fonction résidentielle de toutes les densités, en favorisant la moyenne et haute densité. Comme les artères commerciales locales sont situées à proximité des secteurs résidentiels, elles desservent également la population locale en services aux particuliers.

Précisions quant aux activités non favorables

En raison de la proximité avec les affectations résidentielles, les activités de nature industrielle ayant des incidences importantes incompatibles avec le voisinage, sont identifiées comme des fonctions non favorables au développement des artères commerciales locales. Les services publics, les services aux entreprises et les services de soins de santé ne sont pas privilégiés sur les artères commerciales locales, sauf dans les immeubles à bureaux existants qui seront identifiés au plan d'urbanisme.

Les artères commerciales mixtes

Description et localisation

À l'interface des fonctions urbaines commerciales et résidentielles et des parcs industriels, les artères commerciales mixtes sont caractérisées par une grande hétérogénéité des usages et par la présence d'activités commerciales lourdes à moindre incidence sur l'environnement immédiat que les activités industrielles. Leur localisation sur les grands axes routiers et à proximité des secteurs industriels permet à ces espaces de jouer un rôle de premier plan dans l'offre industrielle et commerciale, et dans la structuration du territoire. Plus précisément, cette affectation correspond au boulevard Saint-Paul, à certaines parties du boulevard du Royaume à Jonquière et Chicoutimi, et aux secteurs de la rue des Sœurs, de la rue Néron et de l'intersection de l'avenue du Port et du chemin des Chutes. Cette affectation se caractérise par des bâtiments de moyen gabarit implantés de façon à limiter les incidences visuelles des aires de services parfois importantes.

Les groupes d'usages autorisés

TABLEAU 5-11 | Les catégories d'usages autorisés dans les artères commerciales mixtes

Catégorie d'usages	Particularités
Dominant	
Les commerces et services	• Aucune
Les industries	• Pour les industries de petits gabarits uniquement, lorsqu'elles sont existantes ou qu'elles s'intègrent avec le milieu d'insertion (les nuisances sont légères et/ou des mesures de mitigation sont en place pour limiter les impacts sur l'environnement à proximité.)
Complémentaire L'ensemble des activités doivent être compatibles avec les fonctions dominantes et permettent une intégration cohérente au milieu en termes de nuisances, d'architecture, de paysage, etc.	
Habitation de basse densité	• Aucune
Habitation de moyenne et haute densité	• Aucune
Les services structurants	• Permis uniquement lorsqu'ils sont situés dans les noyaux de proximité ou les zones désignées au plan d'urbanisme, en fonction des critères du chapitre 7 | Le document complémentaire.
Les institutions	• Aucune
Les espaces verts et parcs	• Aucune
Le récréatif intensif	• Aucune
L'agriculture urbaine	• Aucune

Précisions quant aux activités privilégiées

Cette affectation a pour fonction dominante les commerces de gros, les commerces et services reliés aux véhicules automobiles et à la construction, ainsi que les entreprises liées au transport et à l'entreposage. Certaines activités de commerce de détail nécessitant un important espace d'entreposage sont également présentes.

Faisant généralement le lien entre les parcs industriels et les autres composantes de la ville de Saguenay, cette affectation comprend également des commerces et services desservant les travailleurs des parcs industriels, tels

que des établissements de restauration rapide et certains services personnels. Certaines industries légères ne produisant peu ou pas de nuisances sont parfois acceptables dans le cas où des mesures de mitigation permettent la réduction des incidences sur l'environnement immédiat. Cependant, en raison de leur caractère complémentaire, ces fonctions ne devraient pas occuper une place prépondérante dans l'affectation

Précisions quant aux activités non favorables

Comme les activités peuvent générer des nuisances légères, l'implantation d'usages sensibles n'est pas favorable dans cette affectation. Les activités industrielles lourdes, en raison des nuisances qu'elles génèrent, ne sont également pas favorables sur les artères commerciales mixtes.

Affectation industrielle

Ce groupement d'affectations correspond aux grandes concentrations d'installations industrielles vouées à la production de biens, ainsi que des commerces et d'industries mixtes. Saguenay possède un vaste tissu industriel qui structure intensément son économie et son territoire. À la suite des conclusions du chapitre 1 | Le portrait, et plus particulièrement de la section sur l'utilisation du territoire traitant de l'industrie, la Ville de Saguenay entend fixer des normes pour optimiser l'utilisation et le développement des espaces industriels. Ces activités demandent une attention toute particulière quant à leur localisation afin de réduire les risques de nuisances, surtout lorsqu'elles sont situées à l'intérieur des secteurs urbanisés. Aux fins de calcul et de démonstration des besoins dans un horizon de développement de 15 ans, les affectations industrielles ont été divisées en deux grandes catégories, soit l'industriel de petit gabarit qui englobent les affectations : parcs industriels, secteurs industriels mixtes et zone d'expansion mixtes et l'industriel de grand gabarit qui comprend les affectations grande industrie, espace spécialisé portuaire et espace spécialisé aéroportuaire.

L'industrie de petit gabarit

Au cours des 15 dernières années, une superficie totale de 2,31 km² de terrains industriels ont été développés sur l'ensemble du territoire de Saguenay. On constate que ces développements sont dans l'ensemble des industries de petites superficies. Cependant, on constate qu'un peu plus du tiers (31.6%) de la superficie développée se situait à l'intérieur des affectations parcs industriels et secteurs industriels mixtes et les 68,4% restant dans les autres grandes affectations du territoire. Malgré tout, on constate une forte demande de terrains à l'intérieur de ces affectations.

La ville de Saguenay dispose actuellement d'une superficie disponible de 2,76 km² à l'intérieur des affectations parcs industriels, secteurs industriels mixtes et zone d'expansion mixtes, ce qui correspond à seulement 16% de la superficie totale de ces affectations. Ayant comme objectif d'encadrer ces activités industrielles et de restreindre leur implantation ailleurs que dans les secteurs spécifiquement dédiés à ce type d'usages, la ville de Saguenay juge que la superficie disponible répond aux besoins des 15 prochaines années. Le tableau 5-12.1 précise les superficies de terrains disponibles pour le développement par affectation pour l'industrie de petit gabarit. Ces superficies excluent les contraintes majeures au développement et prend en considération les superficies nécessaires pour les infrastructures publiques (25%).

TABLEAU 5-12.1 | Espaces disponibles à des fins industrielles de petit gabarit

Affectation	Superficie totale de l'affectation (km²)	Superficie disponible nette (km²)	Superficie disponible nette (%)
Parc industriel	8,66	1,57	18,1 %
Secteur industriel mixte	4,30	0,39	9,1 %
Zone d'expansion mixte	4,18	0,80	19,1 %
Total	**17,14**	**2,76**	**16,1 %**
Besoins estimé (15 ans)	**2,31 km²**		
Horizon de développement	**17,9 ans**		

L'industrie de grand gabarit

Saguenay dispose de deux affectations d'espace spécialisé d'envergure au service du développement des industries et offrant de l'espace disponible pour l'accueil de nouvelles entreprises. L'espace spécialisé portuaire comprend la zone industrialo-portuaire du Port de Grande-Anse et les installations portuaires de Port-Alfred dans l'arrondissement La Baie.

L'espace spécialisé aéroportuaire comprend essentiellement les terrains de l'administration fédérale, soit le site de la Base des Forces canadiennes de Bagotville et de l'Aéroport Saguenay-Bagotville. Une vaste majorité, soit 99,86 % de l'ensemble de l'espace vacant de l'affectation appartient à des administrations publiques ou parapubliques, alors que le 0,14% restant appartient à des propriétaires privés.

On retrouve également dans cette catégorie de grands espaces réservés à la grande industrie, soit les terrains de grands complexes industriels appartenant majoritairement à Rio Tinto et Produits forestiers Résolu. Ces espaces sont réservés exclusivement pour les industries de grands gabarits et leurs activités connexes.

La superficie disponible à l'intérieur de ces 3 affectations est de 13,5 km^2, ce qui correspond à moins de 30 % de la superficie totale réservée à l'industrie de grand gabarit. Considérant la complexité de l'évaluation des besoins anticipés pour ce type d'industries, il est difficile de prévoir l'horizon de développement que peuvent représenter ces espaces. Le développement de plus petites industries connexes à l'intérieur de ces affectations est également difficile à prendre en compte

Pour toutes ces raisons, la ville estime que l'espace disponible peut constituer une réserve à l'établissement d'industries de grand gabarit, ainsi que le développement d'activités industrielles nécessitant la proximité aux infrastructures majeures de transports tels que les ports et l'aéroport. Le tableau 5-12.2 précise les superficies de terrains disponibles pour le développement par affectation pour l'industrie de grand gabarit. Ces superficies excluent les contraintes majeures au développement et prend en considération les superficies nécessaires pour les infrastructures publiques (25 %).

TABLEAU 5-12.2 | Espaces disponibles à des fins industrielles de grand gabarit

Affectation	Superficie totale de l'affectation (km²)	Superficie disponible nette (km²)	Représentativité sur l'espace disponible (%)
Espace spécialisé portuaire	13,95	8,86	65,63 %
Espace spécialisé aéroportuaire	8,82	0,70	5,19 %
Grande industrie	23,20	3,94	29,19 %
Total	45,98	13,5	100 %

Suivant plusieurs critères, tels que la forme urbaine et les types d'activités, les secteurs industriels de Saguenay ont été classifiés en six grandes affectations : grande industrie, parc industriel, secteur industriel mixte, zone d'expansion mixte, espace spécialisé aéroportuaire et espace spécialisé portuaire.

La grande industrie

Description et localisation

En raison de son historique de développement industriel, la ville de Saguenay accueille sur son territoire plusieurs installations industrielles de grand gabarit. Pour répondre à cette particularité, le schéma d'aménagement et de développement de Saguenay identifie une affectation spécifique à ces complexes localisés, la plupart du temps en marge d'une infrastructure importante de transport des marchandises, généralement une voie ferrée ou un port. Plus précisément, cette affectation correspond aux alumineries du complexe Jonquière, de l'usine Grande-Baie et de l'usine Laterrière et de l'usine Kénogami. Dans le but de réduire les nombreuses contraintes et nuisances liées à ces installations, les secteurs dédiés à la grande industrie sont dotés de très larges espaces tampons entourant les secteurs limitrophes.

Les groupes d'usages autorisés

TABLEAU 5-12.3 | Les catégories d'usages autorisés dans la grande industrie

Catégorie d'usages	Particularités
Dominant	
Les industries	• Pour les industries de grand gabarit, permis lorsqu'en lien avec les activités de la grande industrie.
Complémentaire L'ensemble des activités doivent être compatibles avec les fonctions dominantes et permettent une intégration cohérente au milieu en termes de nuisances, d'architecture, de paysage, etc.	
Les industries	• Pour les industries de petits gabarits, lorsque reliés à la grande industrie.
Les commerces et services	• Permis uniquement à l'intérieur des périmètres urbains, lorsque relié à la grande industrie.
Les services structurants	• Permis uniquement à l'intérieur des périmètres urbains, lorsque relié à la grande industrie.
Les institutions	• Permis uniquement à l'intérieur des périmètres urbains, lorsque relié à la grande industrie.
Les espaces verts et parcs	• À l'extérieur des périmètres urbains, sont exclus les équipements structurants.
Le récréatif intensif	• À l'extérieur des périmètres urbains, sont exclus les équipements structurants tels les piscines, les arénas, etc.
L'agriculture urbaine	• Aucune

Précisions quant aux activités privilégiées

L'affectation grande industrie est composée presque exclusivement d'entreprises ayant des activités liées à l'industrie lourde de la fabrication et de la transformation. Ces grands ensembles comprennent généralement plusieurs bâtiments sur un même site, de même que des infrastructures et équipements desservant l'activité principale.

Malgré la quasi-exclusivité de l'industrie lourde et des activités reliées à celle-ci dans les secteurs de la grande industrie, cette affectation accueille également des activités liées aux services aux entreprises, aux centres de

recherche, ainsi qu'aux transports et à l'entreposage, toujours en lien avec la spécialité de la grande industrie en place. Du fait de leur caractère complémentaire, ces fonctions ne devraient pas occuper une place prépondérante dans l'affectation.

Précisions quant aux activités non favorables

Les industries, commerces et services dont l'activité n'est pas directement en lien avec la grande industrie et qui ne nécessitent pas la proximité avec celle-ci ne sont pas favorables à l'affectation grande industrie. Également, par principe de réciprocité, tous les usages pouvant être affectés par les nuisances de la grande industrie ne sont pas favorables dans cette affectation.

Les parcs industriels

Description et localisation

L'affectation parc industriel regroupe une très grande diversité d'activités et d'entreprises industrielles faisant de ces secteurs des pôles d'emplois importants. Pouvant générer des nuisances à divers degrés, les parcs industriels sont localisés en périphérie des autres affectations urbaines. Plus précisément, cette affectation correspond au parc industriel Henri-Girard de Chicoutimi, au parc industriel de Jonquière, ainsi qu'au Transfo-parc de La Baie. Ces secteurs sont caractérisés par des bâtiments avec une forte emprise au sol et implantés avec de grands espaces de stationnement et d'entreposage, et de façon à permettre la circulation lourde.

Les groupes d'usages autorisés

TABLEAU 5-13 | Les catégories d'usages autorisés dans les parcs industriels

Catégorie d'usages	Particularités
Dominant	
Les industries	• Pour les industries de petit gabarit
Complémentaire L'ensemble des activités doivent être compatibles avec les fonctions dominantes et permettent une intégration cohérente au milieu en termes de nuisances, d'architecture, de paysage, etc.	
Les commerces et services	• Aucune
Les services structurants	• Permis uniquement lorsqu'ils sont situés dans les zones désignées au plan d'urbanisme, en fonction des critères du chapitre 7 | Le document complémentaire et relié à un usage industriel.
Les institutions	• Permis uniquement lorsque relié à un usage industriel.
Les espaces verts et parcs	• Aucune
Le récréatif intensif	• Aucune
L'agriculture urbaine	• Aucune

Précisions quant aux activités privilégiées

La fonction dominante de cette affectation est l'activité industrielle et celle-ci est tout indiquée pour l'implantation d'industries qui engendrent des nuisances considérables dans leur environnement immédiat. Compte tenu des infrastructures en place, une importance est donnée à la priorisation des terrains disponibles pour le développement des activités industrielles lourdes et légères. Les parcs industriels accueillent également des centres de recherche reliés au domaine industriel et des entreprises de production maraichère et de transformation alimentaire de grande superficie.

Malgré la priorité accordée aux fonctions dominantes industrielles, on peut également retrouver des activités qui, en raison de leur intensité et des nuisances qu'elles génèrent, s'intègrent à la nature industrielle de l'affectation. On y retrouve parfois certaines entreprises de construction ainsi que des entreprises de transport et de camionnage. Cependant, du fait de leur caractère complémentaire, ces fonctions ne devraient pas occuper une place prépondérante dans l'affectation.

Précisions quant aux activités non favorables

Les commerces et services dont l'activité n'est pas directement en lien avec l'activité industrielle ne sont pas favorables à l'affectation parc industriel. Également, par principe de réciprocité, tous les usages pouvant être affectés par les nuisances générées par les activités des parcs industriels ne sont pas favorables dans cette affectation.

Les secteurs industriels mixtes

Description et localisation

Les secteurs industriels mixtes regroupent une très grande diversité d'activités, d'entreprises industrielles et de commerces lourds. Pouvant générer des nuisances à divers degrés selon les activités, ces secteurs sont localisés en périphérie des autres affectations urbaines. Plus précisément, cette affectation correspond aux secteurs industriels mixtes Joseph-Gagné à La Baie, Fay/Deschênes et Dubose à Jonquière, ainsi que du secteur des Routiers et du chemin de la Réserve/rue du Silicium à Chicoutimi. Ces secteurs sont caractérisés par un paysage hétérogène dû à une mixité des fonctions et par des bâtiments de moyen et grand gabarits implantés de façon à conserver des aires d'entreposage extérieures, des aires de chargement et de déchargement, et à permettre la circulation lourde.

Les groupes d'usages autorisés

TABLEAU 5-14 | Les catégories d'usages autorisés dans les secteurs industriels mixtes

Catégorie d'usages	Particularités
Dominant	
Les industries	• Pour les industries de petits gabarits;
Les commerces et services	• Aucune
Complémentaire L'ensemble des activités doivent être compatibles avec les fonctions dominantes et permettent une intégration cohérente au milieu en termes de nuisances, d'architecture, de paysage, etc.	
Les services structurants	• Permis uniquement lorsqu'ils sont situés dans les zones désignées au plan d'urbanisme, en fonction des critères du chapitre 7 | Le document complémentaire et relié à un usage industriel.
Les institutions	• Permis uniquement lorsque relié à un usage industriel.
Les espaces verts et parcs	• Aucune
Le récréatif intensif	• Aucune
L'agriculture urbaine	• Aucune

Précisions quant aux activités privilégiées

La fonction dominante de cette affectation correspond à l'industrie légère, mais est également composée d'une grande diversité d'activités industrielles, telles que les industries lourdes et extractives lorsque l'activité est située à une distance importante des zones urbaines. Les fonctions reliées au commerce lourd sont également présentes dans cette affectation, entre autres le commerce de gros, les entreprises reliées au transport et à l'entreposage, les commerces de véhicules lourds, ainsi que certaines entreprises de production maraichère et de transformation alimentaire de grande superficie.

Les centres de recherche spécifiquement reliés aux usages industriels, de même que certains commerces et services desservant les travailleurs, peuvent compléter l'offre commerciale. Cependant, du fait de leur caractère complémentaire, ces fonctions ne devraient pas occuper une place prépondérante dans l'affectation.

Précisions quant aux activités non favorables

Les commerces et services dont l'activité n'est pas directement en lien avec l'activité industrielle ou commerciale lourde ne sont pas favorables aux secteurs industriels mixtes. Également, par principe de réciprocité, tous les usages pouvant être affectés par les nuisances générées par les activités de ces secteurs ne sont pas favorables dans cette affectation.

Les zones d'expansion mixtes

Description et localisation

Les zones d'expansion mixtes sont des secteurs réservés au développement à moyen et à long termes pour les activités commerciales mixtes. Elles sont localisées en arrière lot des artères commerciales mixtes existantes. Plus spécifiquement, les zones d'expansion mixtes sont situées à la jonction entre l'autoroute et le boulevard Talbot.

Les groupes d'usages autorisés

TABLEAU 5-15 | Les catégories d'usages autorisés dans les zones d'expansion mixtes

Catégorie d'usages	Particularités
Dominant	
Les commerces et services	• Nécessite le dépôt d'un plan de développement
Les industries	• Pour les industries de petits gabarits. Nécessite le dépôt d'un plan de développement. Les nuisances sont légères et/ou des mesures de mitigation sont en place pour limiter les impacts sur l'environnement à proximité.
Complémentaire L'ensemble des activités doivent être compatibles avec les fonctions dominantes et permettent une intégration cohérente au milieu en termes de nuisances, d'architecture, de paysage, etc.	
Habitation de basse densité	• Nécessite le dépôt d'un plan de développement
Habitation de moyenne et haute densité	• Nécessite le dépôt d'un plan de développement
Les services structurants	• Nécessite le dépôt d'un plan de développement et sont permis uniquement lorsqu'ils sont situés dans les noyaux de proximité ou les zones désignées au plan d'urbanisme, en fonction des critères du chapitre 7 | Le document complémentaire.
Les institutions	• Nécessite le dépôt d'un plan de développement
Les espaces verts et parcs	• Aucune
Le récréatif intensif	• Nécessite le dépôt d'un plan de développement
L'agriculture urbaine	• Aucune

Précisions quant aux activités privilégiées

Les activités privilégiées sont les mêmes que sur les artères commerciales mixtes, selon une affectation différée. Le développement des zones d'expansion mixtes se fera selon les opportunités et en fonction de l'espace disponible, nécessitant le dépôt d'un plan de développement.

Précisions quant aux activités non favorables

Comme les activités peuvent générer des nuisances légères, l'implantation d'usages sensibles n'est pas favorable dans cette affectation. Les activités industrielles lourdes, en raison des nuisances qu'elles génèrent, ne sont également pas favorables.

L'espace spécialisé aéroportuaire

Description et localisation

Saguenay est dotée d'un important pôle d'échange aéroportuaire qui permet une connexion de la région à différentes destinations nationales et internationales. L'affectation espace spécialisé aéroportuaire comprend le grand secteur de la Base des Forces canadiennes Bagotville. Plus spécifiquement, cette zone est composée de la base militaire, de l'aéroport civil Saguenay-Bagotville et de son parc aéronautique. Évidemment, le rayonnement de ce secteur est international.

Les groupes d'usages autorisés

TABLEAU 5-16 | Les catégories d'usages autorisés dans l'espace spécialisée aéroportuaire

Catégorie d'usages	Particularités
Dominant	
Les industries	• Permis lorsqu'en lien avec les activités liées à la défense nationale, les activités aéroportuaires et aéronautique.
Complémentaire L'ensemble des activités doivent être compatibles avec les fonctions dominantes et permettent une intégration cohérente au milieu en termes de nuisances, d'architecture, de paysage, etc.	
Les commerces et services	• Aucune
Les services structurants	• Permis lorsqu'ils sont situés dans les zones désignés au plan d'urbanisme, en fonction des critères du chapitre 7 | Le document complémentaire et relié à la fonction aéroportuaire. À l'extérieur des périmètres d'urbanisation, ne sont pas autorisés les usages structurants reliés à la santé et à l'éducation (hôpitaux, écoles, etc.)
Les institutions	• Permis lorsqu'en lien avec la fonction aéroportuaire. Ne sont pas autorisés les usages structurants reliés à la santé et à l'éducation (hôpitaux, écoles, etc.).
Les espaces verts et parcs	• Aucune
Le récréatif intensif	• Permis lorsqu'en lien avec la fonction aéroportuaire
L'agriculture urbaine	• Aucune

Précisions quant aux activités privilégiées

Cette affectation est composée d'activités liées à la défense nationale et d'activités aéroportuaires, soit les grands équipements de transport de personnes et de marchandises. Les fonctions dominantes comprennent également l'activité industrielle en lien avec le parc aéronautique où plusieurs terrains sont disponibles pour l'implantation d'entreprises liées au transport par avion et à l'aéronautique.

Plusieurs fonctions complémentaires en lien avec les fonctions dominantes complètent l'affectation. En lien avec la base militaire, on retrouve des établissements reliés aux affaires publiques et de services, tel le Musée de la Défense Aérienne, ainsi que des commerces de biens courants, de restauration et des services aux particuliers. Cependant, du fait de leur caractère complémentaire, ces fonctions ne devraient pas occuper une place prépondérante dans l'affectation.

Précisions quant aux activités non favorables

Les industries, commerces et services dont l'activité n'est pas directement en lien avec la fonction aéroportuaire et qui ne nécessitent pas la proximité avec celle-ci ne sont pas favorables à l'affectation. Également, tous les usages pouvant être affectés par les nuisances produites par l'espace spécialisé aéroportuaire ne sont pas favorables dans cette affectation.

L'espace spécialisé portuaire

Description et localisation

Accessible via la voie maritime du Saint-Laurent et offrant un chenal navigable suffisamment profond, Saguenay est positionnée stratégiquement pour l'importation ou l'exportation de marchandises par bateau. L'affectation espace spécialisé portuaire comprend les installations portuaires de Port-Alfred et celles du terminal maritime de Grande-Anse, ainsi que d'une partie de la zone industrialo-portuaire. Cette affectation se caractérise par la présence d'importantes infrastructures reliées à l'activité portuaire de grande envergure. Les bâtiments de très grand gabarit sont implantés sur des terrains permettant la circulation des équipements de chargement et de déchargement. La portée des activités de cette affectation est internationale.

Les groupes d'usages autorisés

TABLEAU 5-17 | Les catégories d'usages autorisés dans l'espace spécialisé portuaire

Catégorie d'usages	Particularités
Dominant	
Les industries	• Permis lorsqu'en lien avec les activités maritimes et les activités industrielles bénéficiant des installations portuaires.
Complémentaire L'ensemble des activités doivent être compatibles avec les fonctions dominantes et permettent une intégration cohérente au milieu en termes de nuisances, d'architecture, de paysage, etc.	
Les commerces et services	• Permis lorsqu'en lien avec la fonction portuaire.
Les services structurants	• Permis uniquement lorsqu'ils sont situés dans les zones désignées au plan d'urbanisme, en fonction des critères du chapitre 7 | Le document complémentaire et lorsqu'en lien avec la fonction portuaire. À l'extérieur des périmètres d'urbanisation, ne sont pas autorisés les usages structurants reliés à la santé et à l'éducation (hôpitaux, écoles, etc.).
Les institutions	• Permis lorsqu'en lien avec la fonction portuaire. Ne sont pas autorisés les usages structurants reliés à la santé et à l'éducation (hôpitaux, écoles, etc.)
Les espaces verts et parcs	• Aucune
Le récréatif intensif	• Permis lorsqu'en lien avec la fonction portuaire.
L'agriculture urbaine	• Aucune

Précisions quant aux activités privilégiées

La fonction dominante correspond aux activités maritimes, telles que le transport de marchandises, les commerces et les services de support au transport et à l'entreposage, ainsi que des activités industrielles bénéficiant des installations portuaires. Celles-ci sont généralement liées à des industries de fabrication ou de transformation de grand gabarit, produisant des biens destinés à l'exportation.

Précisions quant aux activités non favorables

Les industries, commerces et services dont l'activité n'est pas directement en lien avec la fonction portuaire et qui ne nécessitent pas la proximité de celle-ci ne sont pas favorables à l'affectation. Également, tous les usages

pouvant être affectés par les nuisances produites par l'espace spécialisé portuaire ne sont pas favorables dans cette affectation.

Affectation institutionnelle

L'affectation institutionnelle correspond aux grands secteurs institutionnels reliés à la santé, l'éducation et la recherche, tels que les établissements scolaires et les hôpitaux. À la suite des conclusions du chapitre 1 | Le portrait, et plus particulièrement de la section sur l'utilisation du territoire traitant des services publics, la Ville de Saguenay entend fixer des normes pour favoriser le développement de milieux de vie complets et dynamiques autour des grandes affectations institutionnelles sur le territoire.

Une seule grande affectation a été identifiée, soit l'affectation pôle institutionnel.

Les pôles institutionnels

Description et localisation

Les pôles institutionnels sont caractérisés par une grande diversité d'activités à intensité élevée dans les domaines de la santé, de l'éducation et de la recherche. Situés à proximité des centres-villes et en plein cœur des zones urbaines, les pôles institutionnels correspondent à des pôles d'emplois d'envergure. Plus précisément, cette affectation correspond à la Cité du Savoir et de la Santé, au secteur de l'hôpital de Jonquière, du Cégep de Jonquière ainsi que de l'hôpital de La Baie. Leurs caractéristiques font d'eux des lieux destinés aux activités sociales à portée régionale et suprarégionale. On y retrouve des bâtiments de plusieurs étages, implantés sur de vastes terrains aménagés, comportant un important recul à la rue, permettant ainsi l'aménagement de parcs, espaces verts ou places publiques.

Les groupes d'usages autorisés

TABLEAU 5-18 | Les catégories d'usages autorisés dans les pôles institutionnels

Catégorie d'usages	Particularités
Dominant	
Habitation de basse densité	• Aucune
Habitation de moyenne et haute densité	• Aucune
Les services structurants	• Permis pour les services en lien avec la vocation principale du pôle institutionnel. Pour les services autres que ceux en lien avec la vocation du pôle institutionnel, permis lorsqu'ils sont situés dans les noyaux de proximité ou les zones désignées au plan d'urbanisme, en fonction des critères du chapitre 7 | Le document complémentaire.
Les institutions	• Aucune
Complémentaire L'ensemble des activités doivent être compatibles avec les fonctions dominantes et permettent une intégration cohérente au milieu en termes de nuisances, d'architecture, de paysage, etc.	
Les commerces et services	• Aucune
Les industries	• Aucune
Les espaces verts et parcs	• Aucune
Le récréatif intensif	• Aucune
L'agriculture urbaine	• Aucune

Précisions quant aux activités privilégiées

Trois fonctions dominantes caractérisent les pôles institutionnels, soit l'éducation, la santé et la recherche. Plus précisément, on retrouve dans cette affectation des établissements scolaires et d'enseignement supérieur ainsi que des services éducatifs de toute nature, des centres hospitaliers, des cliniques de soins de santé ainsi que des centres de recherche. En raison de leur historique de développement, ces secteurs sont composés de grands bâtiments religieux qui représentent un important potentiel de reconversion.

En complémentarité des grandes institutions publiques reliées à la santé, l'éducation et la recherche, certains commerces de biens courants et de services aux particuliers visant les services aux étudiants et aux grandes institutions sont présents. On retrouve parfois des activités en lien avec le divertissement, par exemple des établissements de type bistro ou des espaces de rassemblement. De grands équipements communautaires, sportifs et culturels viennent compléter l'offre de divertissement.

On y retrouve également des insertions de fonctions résidentielles, essentiellement sous la forme d'habitations de moyenne et haute densité et d'habitations collectives.

Précisions quant aux activités non favorables

Les nouveaux services aux entreprises sans lien avec les fonctions dominantes de santé, d'éducation ou de recherche ne sont pas favorables. Également, les industries incompatibles avec l'environnement immédiat ne sont pas favorables au développement des pôles institutionnels.

Affectation agricole

À la suite des conclusions du chapitre 1 | Le portrait, et plus particulièrement de la section sur l'utilisation du territoire portant sur l'agriculture, la Ville de Saguenay entend fixer des normes pour assurer la protection et optimiser l'utilisation et le développement des zones agricoles.

Située à l'interface des secteurs urbanisés et des zones forestières, l'affectation agricole correspond principalement à la zone agricole permanente. L'analyse de l'utilisation du sol a permis de constater qu'il y a peu de changements et que la superficie vouée à l'agriculture à Saguenay reste relativement statique. Malgré ce constat, le territoire agricole est soumis aux pressions de l'augmentation des usages non agricoles aux limites et à l'intérieur de la zone agricole.

En se basant sur les données du rôle d'évaluation, il est possible de recenser le nombre de bâtiments résidentiels dans la grande classe d'affectation agricole. En 2021, on dénombre ainsi 3145 bâtiments résidentiels dans l'ensemble des affectations agricoles sur le territoire. Plusieurs de ces bâtiments sont situés dans les îlots déstructurés. Depuis 15 ans, le nombre de bâtiments résidentiels a augmenté de 8.3%, pour une moyenne d'environ 16 nouveaux bâtiments résidentiels annuellement.

On dénombre présentement 128 terrains vacants à l'intérieur des îlots déstructurés présentés au chapitre 8 | Les annexes. Cependant, le potentiel de développement pourrait être moindre compte tenu de la capacité de développer certains terrains dû aux superficies des propriétés, aux différentes contraintes, etc.

Les affectations agricoles de Saguenay comprennent la zone agricole viable et la zone agricole dynamique.

La zone agricole dynamique

Description et localisation

Cette affectation correspond aux parties de la zone agricole permanente où l'agriculture est prédominante. Elle se caractérise par de vastes étendues de terres en culture ou en friche et on y retrouve parfois quelques parties boisées. Le cadre bâti est façonné par la présence de bâtiments de ferme et de résidences rurales en bordure de chemins ou de rangs. Cette affectation ceinture les périmètres urbains et correspond plus spécifiquement, mais sans s'y limiter, aux secteurs localisés au sud et à l'est de l'arrondissement de Chicoutimi, au sud et à l'ouest de l'arrondissement de Jonquière, au sud de l'arrondissement de La Baie et sur la rive nord, à l'ouest de Shipshaw et au nord de Canton Tremblay (partie ouest).

Les groupes d'usages autorisés

TABLEAU 5-19 | Les catégories d'usages autorisés dans la zone agricole dynamique

Catégorie d'usages	Particularités
Dominant	
L'agriculture	• Aucune
Complémentaire L'ensemble des activités doivent être compatibles avec les fonctions dominantes et permettent une intégration cohérente au milieu en termes de nuisances, d'architecture, de paysage, etc.	
Habitation de basse densité	La catégorie d'usages est autorisée si elle répond à un des cas suivants : • Permis en respect des articles 31, 31.1, 40 et 101 à 105 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c.P-41.1); • Permis sur un terrain situé dans un îlot déstructuré identifié au chapitre 8 | Les annexes; • Permis si l'usage à fait l'objet d'une autorisation de la CPTAQ avant l'entrée en vigueur du présent schéma;
Les commerces et services	La catégorie d'usages est autorisée si elle répond à un des cas suivants : • Permis si l'usage à fait l'objet d'une autorisation de la CPTAQ avant l'entrée en vigueur du présent schéma; • Permis pour les usages secondaires reliés à l'activité agricole ou forestière principale et autorisées en vertu de la CPTAQ (école de dressage, vétérinaires, fabrication artisanale, agrotourisme, etc.).
Les services structurants	• Permis uniquement si l'usage à fait l'objet d'une autorisation de la CPTAQ avant l'entrée en vigueur du présent schéma;
Les industries	• Permis uniquement si l'usage à fait l'objet d'une autorisation de la CPTAQ avant l'entrée en vigueur du présent schéma ou comme usage complémentaire à la zone agricole : o une industrie de biométhanisation agricole-agro-alimentaire[3] comme usage complémentaire à la zone agricole située sur le lot 4 012 681 du cadastre du Québec; o une industrie de l'abattage et du conditionnement de la viande située sur le lot 3 802 837 du cadastre du Québec.

[3] Les industries de biométhanisation agricole-agro-alimentaire se définissent de la manière suivante : Industrie de la production de biogaz à partir de matières organiques pour valoriser des produits et des sous-produits des exploitations agricoles (des effluents d'élevage (ex. : fumier, lisier), des résidus de culture, des cultures intermédiaires, etc.) ainsi que pour traiter des résidus d'industries agro-alimentaire.

Les institutions	• Permis uniquement si l'usage à fait l'objet d'une autorisation de la CPTAQ avant l'entrée en vigueur du présent schéma;
Le récréatif intensif	• Permis uniquement si l'usage à fait l'objet d'une autorisation de la CPTAQ avant l'entrée en vigueur du présent schéma; sont exclus les équipements structurants tels les piscines, les arénas, etc.
Les espaces verts et parcs	• Les usages ne doivent pas avoir pour effet de contraindre la pratique et le développement des activités agricoles.
La foresterie	• Aucune

VS-RU-2024-133, para. 1 et 2

VS-RU-2026-115, a.2.1

Précisions quant aux activités privilégiées

Les activités privilégiées en zone agricole dynamique sont les activités agricoles qui impliquent la culture du sol et des végétaux, le fait de laisser le sol sous couverture végétale ou encore l'utilisation à des fins sylvicoles, l'élevage des animaux de même que la construction ou l'utilisation d'ouvrages et de bâtiments de nature agricole. Certains usages secondaires reliés à l'activité agricole ou forestière, tels que les activités liées à l'agrotourisme, à des activités de transformation agroalimentaire artisanale, ainsi que les services aux entreprises agricoles et forestières y sont présents.

En plus de la fonction dominante agricole, certaines fonctions complémentaires permises en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ, chapitre P-41.1) sont présentes en zone agricole dynamique. Parmi celles-ci, on retrouve des habitations rurales, notamment celles situées à l'intérieur des îlots déstructurés ou associées aux activités agricoles, et certains aménagements légers permettant la récréation et l'interprétation des espaces naturels. Cependant, du fait de leur caractère complémentaire, ces fonctions ne devraient pas occuper une place prépondérante de l'affectation.

Certains usages non agricoles peuvent également se trouver dans la zone agricole dynamique lorsqu'ils ont fait l'objet d'une décision de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ).

Finalement, l'implantation d'une industrie de biométhanisation agricole-agro-alimentaire peut se retrouver sur le lot 4 012 681 du cadastre du Québec. Cette activité industrielle possède des liens étroits avec la valorisation de rejets de production agricole et agro-alimentaire.

De plus, l'activité doit respecter les critères de localisation établis par le document nommé «Lignes directrices pour l'encadrement des activités de biométhanisation» produit par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques.

VS-RU-2024-133, para. 3

Précisions quant aux activités non favorables

Toutes activités non autorisées en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles ou n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation de la CPTAQ.

La zone agricole viable

Description et localisation

Cette affectation correspond aux parties de la zone agricole permanente caractérisées par la prédominance de l'agroforesterie. Située aux limites du territoire de Saguenay, entre la zone agricole dynamique et la zone forestière, la zone agricole viable est caractérisée par des grands espaces majoritairement boisés et peu construits. Plus spécifiquement, les zones agricoles viables sont localisées principalement au nord-ouest de l'arrondissement de Jonquière, au nord de Shipshaw et de part et d'autre de la baie des Ha! Ha!

Les groupes d'usages autorisés

TABLEAU 5-20 | Les catégories d'usages autorisés dans la zone agricole viable

Catégorie d'usages	Particularités
Dominant	
L'agriculture	• Aucune
Habitation de basse densité	La catégorie d'usages est autorisée si elle répond à un des cas suivants : • Permis en respect des articles 31, 31.1, 40 et 101 à 105 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c.P-41.1); • Permis sur un terrain situé dans un îlot déstructuré identifié au chapitre 8 | Les annexes; • Permis si l'usage à fait l'objet d'une autorisation de la CPTAQ avant l'entrée en vigueur du présent schéma; • Permis pour une seule habitation sur une unité foncière de 10 hectares ou plus existante avant l'entrée en vigueur du présent schéma.
Complémentaire L'ensemble des activités doivent être compatibles avec les fonctions dominantes et permettent une intégration cohérente au milieu en termes de nuisances, d'architecture, de paysage, etc.	
Les commerces et services	La catégorie d'usages est autorisée si elle répond à un des cas suivants : • Permis si l'usage à fait l'objet d'une autorisation de la CPTAQ avant l'entrée en vigueur du présent schéma; • Permis pour les usages secondaires reliés à l'activité agricole ou forestière principale et autorisées en vertu de la CPTAQ (école de dressage, vétérinaires, fabrication artisanale, agrotourisme, etc.).
Les services structurants	• Permis uniquement si l'usage à fait l'objet d'une autorisation de la CPTAQ avant l'entrée en vigueur du présent schéma;
Les industries	• Permis uniquement si l'usage à fait l'objet d'une autorisation de la CPTAQ avant l'entrée en vigueur du présent schéma;
Les institutions	• Permis uniquement si l'usage à fait l'objet d'une autorisation de la CPTAQ avant l'entrée en vigueur du présent schéma;
Le récréatif intensif	• Permis uniquement si l'usage à fait l'objet d'une autorisation de la CPTAQ avant l'entrée en vigueur du présent schéma; sont exclus les équipements structurants tels les piscines, les arénas, etc.
Les espaces verts et parcs	• Les usages ne doivent pas avoir pour effet de contraindre la pratique et le développement des activités agricoles.
La foresterie	• Aucune

Précisions quant aux activités privilégiées

Les fonctions dominantes en zone agricole viable sont les activités forestières et agricoles. Certains usages secondaires reliés à l'activité agricole ou forestière, tels que les activités liées à l'agrotourisme, de production artisanale, ainsi que les services aux entreprises agricoles et forestières sont présents.

En plus des fonctions dominantes, certaines fonctions complémentaires permises en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ, chapitre P-41.1) sont présentes en zone agricole viable. Parmi celles-ci, on retrouve des habitations rurales sur des terrains existants de grande superficie et certains aménagements légers permettant la récréation et l'interprétation des espaces naturels. Cependant, du fait de leur caractère complémentaire, ces fonctions ne devraient pas occuper une place prépondérante de l'affectation.

Certains usages non agricoles peuvent également se trouver dans la zone agricole viable lorsqu'ils ont fait l'objet d'une décision de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ).

Précisions quant aux activités non favorables

Toutes activités non autorisées en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles ou n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation de la CPTAQ.

Affectation forestière

Composante essentielle du paysage saguenéen, les secteurs forestiers représentent plus de la moitié (55 %) de la superficie de Saguenay et ceinturent les extrémités des limites du territoire. L'espace forestier à Saguenay est demeuré relativement statique à travers le temps. Cependant, on dénote des pressions à l'intérieur même de la zone, causées principalement par l'étalement des usages non forestiers en bordure des lacs et cours d'eau.

À la suite des conclusions du chapitre 1 | Le portrait, et plus particulièrement de la section sur l'utilisation du territoire traitant de la forêt, la Ville de Saguenay entend fixer des normes pour favoriser un développement polyvalent du milieu forestier.

En se basant sur les données du rôle d'évaluation, il est possible de recenser le nombre de bâtiments résidentiels dans la grande classe d'affectation forestière. En 2021, on dénombre ainsi 4705 bâtiments résidentiels dans l'ensemble des affectations forestières sur le territoire. Près de 60 % de ces bâtiments sont situés dans les secteurs de villégiature et la majorité du 40 % restant sont situés dans la zone forestière et récréative, alors que les quelques bâtiments restants sont en zone forestière de production. Au cours des 15 dernières années, la croissance des bâtiments résidentiels dans les affectations forestières a atteint 27,3 %, pour une moyenne annuelle de 67 bâtiments, dont 99,7 % sont situés dans les affectations zone forestière et récréative et secteurs de villégiature.

La classe d'affectation forestière se divise en trois grandes affectations, soit la zone forestière et récréative, la zone forestière de production, ainsi que les secteurs de villégiature.

La zone forestière et récréative

Description et localisation

La zone forestière et récréative est située à l'extérieur de la zone agricole permanente et des périmètres d'urbanisation et couvre les lots privés en milieu forestier. Elle se caractérise par de grands espaces boisés et l'insertion d'habitations en bordure de chemins longeant les lacs et cours d'eau, ou encore dissimulées à travers le couvert forestier. Certains secteurs sont escarpés et présentent une topographie impressionnante.

Les groupes d'usages autorisés

TABLEAU 5-21 | Les catégories d'usages autorisés dans la zone forestière et récréative

Catégorie d'usages	Particularités
Dominant	
La foresterie	• La coupe forestière doit être adaptée en bordure des cours d'eau, des chemins importants, des secteurs de villégiature et des sites récréatifs;
Habitation de basse densité	La catégorie d'usages est autorisée si elle répond à un des cas suivants : • Permis lorsqu'elles sont situées sur une unité foncière vacante de toute habitation, de 10 hectares ou plus en bordure d'un chemin existant entretenu par la ville à l'entrée en vigueur du présent schéma; • Permis lorsqu'elles sont situées en bordure d'une route existante à l'entrée en vigueur du présent schéma (secteur partiellement desservi, route importante, etc.)
Complémentaire L'ensemble des activités doivent être compatibles avec les fonctions dominantes et permettent une intégration cohérente au milieu en termes de nuisances, d'architecture, de paysage, etc.	
Les commerces et services	La catégorie d'usages est autorisée si elle répond à un des cas suivants : • Permis pour les usages reliés à l'activité forestière; • Permis pour les usages qui visent à desservir la population locale (ex : dépanneur, station-service, etc.) à l'intersection ou en bordure d'une voie de circulation importante. • Permis pour les usages complémentaires et reliés aux activités récréatives (hébergement, restauration, etc.).
Les industries	• Permis pour les usages reliés à l'activité forestière
Les institutions	• Permis pour les usages reliés à l'activité forestière. Ne sont pas autorisés les usages structurants reliés à la santé et à l'éducation (hôpitaux, écoles, etc.).
Le récréatif intensif	• Sont exclus les équipements structurants tels que les piscines, les arénas, etc.
Les espaces verts et parcs	• Sont exclus les équipements structurants
L'agriculture	• Aucune

Précisions quant aux activités privilégiées

La zone forestière et récréative a pour fonctions dominantes la foresterie en harmonie avec les fonctions complémentaires, les pratiques forestières étant soumises à certaines conditions et adaptées selon les secteurs et

le type d'environnement. La culture et l'élevage font également partie des fonctions de cette affectation, tout comme les habitations sur un terrain de très grandes dimensions. On retrouve également des habitations en bordure des routes existantes.

En plus des fonctions dominantes, on dénote également la présence de sites permettant la pratique d'activités récréatives et de plein air, ainsi que des activités commerciales (hébergement et restauration) complémentaires à la récréation. Également, les centres de recherche et les activités industrielles reliées aux fonctions dominantes peuvent y être présents. Cependant, du fait de leur caractère complémentaire, ces fonctions ne devraient pas occuper une place prépondérante de l'affectation.

Précisions quant aux activités non favorables

Afin de préserver le caractère naturel de la zone forestière et récréative, les nouvelles activités commerciales, de service et industrielles autres que celles reliées à la fonction forestière, agricole ou récréative, ne sont pas favorables au développement de cette affectation. Également, les habitations autres que celles de faible densité ne sont pas favorisées.

La zone forestière de production

Description et localisation

L'affectation forestière de production couvre les terres publiques et les lots publics intramunicipaux, et comprend les secteurs situés aux extrémités du territoire de Saguenay. Plus spécifiquement, la zone forestière de production est composée des secteurs situés au nord-est de Lac-Kénogami et au sud de Laterrière. Cette affectation se caractérise par des milieux boisés en exploitation avec quelques bâtiments sommaires.

Les groupes d'usages autorisés

TABLEAU 5-22 | Les catégories d'usages autorisés dans la zone forestière de production

Catégorie d'usages	Particularités
Dominant	
La foresterie	• La coupe forestière doit être adaptée en bordure des cours d'eau, des chemins importants, des secteurs de villégiature et des sites récréatifs;
Complémentaire L'ensemble des activités doivent être compatibles avec les fonctions dominantes et permettent une intégration cohérente au milieu en termes de nuisances, d'architecture, de paysage, etc.	
Habitation de basse densité	• Permis uniquement conformément à la politique sur le développement de la villégiature sur les terres publiques.
Les commerces et services	La catégorie d'usages est autorisée si elle répond à un des cas suivants : • Permis pour les usages reliés à l'activité forestière; • Permis pour les usages qui visent à desservir la population locale (ex : dépanneur, station-service, etc.) à l'intersection ou en bordure d'une voie de circulation importante; • Permis pour les usages complémentaires et reliés aux activités récréatives (hébergement, restauration, etc.).
Les industries	• Permis pour les usages reliés à l'activité forestière
Les institutions	• Permis pour les usages reliés à l'activité forestière. Ne sont pas autorisés les usages structurants reliés à la santé et à l'éducation (hôpitaux, écoles, etc.).
Le récréatif intensif	• Sont exclus les équipements structurants tels que les piscines, les arénas, etc.
Les espaces verts et parcs	• Sont exclus les équipements structurants
L'agriculture	• Aucune

Précisions quant aux activités privilégiées

La fonction dominante de l'affectation est la production forestière en concordance avec la stratégie d'aménagement durable du Plan d'aménagement forestier intégré tactique (PAFIT) en vigueur. En plus de la fonction dominante, certains secteurs sont utilisés à des fins de culture et d'élevage, de même qu'à des fins de protection et de mise en valeur.

Aussi, certaines activités commerciales, de services ou industrielles, reliées à l'exploitation forestière ou à des fins récréatives, touristiques, d'enseignement ou de recherche y sont présentes. On y retrouve également des

habitations de villégiature conformément à la politique de développement de la villégiature sur les terres publiques. Cependant, du fait de leur caractère complémentaire, ces fonctions ne devraient pas occuper une place prépondérante de l'affectation.

Précisions quant aux activités non favorables

Afin de préserver le caractère naturel de la zone forestière, les nouvelles activités commerciales, de services et industrielles autres que celles reliées à la fonction forestière ne sont pas favorables au développement de cette affectation. Également, les habitations autres que celles de faible densité ne sont pas favorisées.

Les secteurs de villégiature

Description et localisation

Situés à l'extérieur des périmètres urbains, les secteurs de villégiature sont localisés principalement de part et d'autre des chemins qui bordent les principaux lacs et cours d'eau. Plus spécifiquement, on retrouve des secteurs de villégiature importants le long de la rive nord du lac Kénogami, le long de la rivière Chicoutimi, dans le secteur de la baie des Deux-Îles à Shipshaw et sur la rive sud de la baie des Ha! Ha! Le caractère champêtre de ces secteurs est façonné par l'implantation de résidences sur des terrains de grande superficie, relativement éloignées de la rue et en respect des éléments naturels, tels que la topographie et le couvert végétal.

Les groupes d'usages autorisés

TABLEAU 5-23 | Les catégories d'usages autorisés dans les secteurs de villégiature

Catégorie d'usages	Particularités
Dominant	
Habitation de basse densité	• Aucune
Complémentaire L'ensemble des activités doivent être compatibles avec les fonctions dominantes et permettent une intégration cohérente au milieu en termes de nuisances, d'architecture, de paysage, etc.	
Les commerces et services	La catégorie d'usages est autorisée si elle répond à un des cas suivants : • Permis pour les usages qui visent à desservir la population locale (ex.: dépanneur, station-service, etc.) à l'intersection ou en bordure d'une voie de circulation importante; • Permis pour les usages complémentaires et reliés aux activités récréatives (auberge, gîte, restauration, etc.).
Le récréatif intensif	• Sont exclus les équipements structurants tels que les piscines, les arénas, etc.
Les espaces verts et parcs	• Sont exclus les équipements structurants tels que les piscines, les arénas, etc.
L'agriculture	• Aucune
La foresterie	• Permis uniquement dans le cas de coupes sanitaires ou d'assainissement ou toute autre intervention sylvicole destinée à maintenir ou reconstituer le couvert forestier.

Précisions quant aux activités privilégiées

La fonction dominante est l'habitation de faible densité en lien avec la villégiature, ainsi que les habitations secondaires de type chalet. Sur les terrains de grande superficie, on retrouve des activités reliées à l'agriculture et parfois à l'élevage et à l'agroforesterie.

En plus des fonctions dominantes, les secteurs de villégiature peuvent accueillir des activités commerciales à portée locale en vue d'une offre de produits et services aux villégiateurs. Également, certaines activités récréatives, notamment celles reliées au nautisme, sont présentes et sont complétées par des activités de restauration et d'hébergement sous forme de gîte ou auberge. Cependant, du fait de leur caractère complémentaire, ces fonctions ne devraient pas occuper une place prépondérante de l'affectation.

Précisions quant aux activités non favorables

Afin de préserver le caractère naturel des secteurs de villégiature, les nouvelles activités commerciales, de services et industrielles, sans lien avec la villégiature ou la récréation, ne sont pas favorables au développement de cette affectation. Également, les habitations autres que celles de faible densité ne sont pas favorisées.

Affectation récréative et espaces verts

À la suite des conclusions du chapitre 1 | Le portrait, et plus particulièrement de la section sur le territoire traitant des milieux naturels et de la section sur l'utilisation du territoire, la Ville de Saguenay entend fixer des normes afin de favoriser la protection et la mise en valeur des espaces verts et le développement des parcs et sites récréatifs sur son territoire.

Représentant environ 2 % de l'ensemble du territoire et 7 % de l'espace urbanisé, les espaces verts et les sites réservés aux fonctions récréatives représentent un actif important de la Ville de Saguenay. Ces espaces, en plus de contribuer à la qualité de vie des citoyens par la pratique d'activités récréatives, sont des îlots de fraicheur qui produisent des bienfaits pour la santé humaine en plus des bienfaits environnementaux, économiques et sociaux.

L'affectation récréative et espaces verts comprend les sites récréatifs, les sites de protection et de mise en valeur et les secteurs de conservation.

Les sites récréatifs

Description et localisation

Développés en harmonie avec l'environnement naturel, les sites récréatifs sont de vastes espaces aménagés comprenant des infrastructures, des équipements et des bâtiments desservant les utilisateurs. Cette affectation se caractérise par un paysage naturel modifié en vue de permettre la pratique d'activités intensives. Les sites récréatifs sont des éléments importants de l'offre d'espaces verts pour la population, mais également de l'offre touristique, d'où leur rayonnement souvent important. Plus spécifiquement, les sites récréatifs sont la marina de Shipshaw, le Camping Jonquière, la base plein air et le débarcadère à Laterrière, le site de l'Anse-à-Benjamin, le Centre de ski Mont-Bélu, le Centre de ski Mont-Fortin, ainsi que les clubs de golf Saguenay-Arvida, de Chicoutimi, le Ricochet et Port-Alfred.

Les groupes d'usages autorisés

TABLEAU 5-24 | Les catégories d'usages autorisés dans les sites récréatifs

Catégorie d'usages	Particularités
Dominant	
Le récréatif intensif	• À l'extérieur des périmètres urbains, sont exclus les équipements structurants tels que les piscines, les arénas, etc.
Les espaces verts et parcs	• À l'extérieur des périmètres urbains, sont exclus les équipements structurants tels que les piscines, les arénas, etc.
Complémentaire L'ensemble des activités doivent être compatibles avec les fonctions dominantes et permettent une intégration cohérente au milieu en termes de nuisances, d'architecture, de paysage, etc.	
Habitation de basse densité	• Permis uniquement dans certaines parties offrant un intérêt (développement intégré) en lien avec l'activité récréative;
Habitation de moyenne et haute densité	• Permis uniquement dans certaines parties offrant un intérêt (développement intégré) en lien avec l'activité récréative et situés à l'intérieur du périmètre urbain.
Les commerces et services	• Permis pour les usages complémentaires aux activités récréatives (auberge, gîte, restauration, etc.).
Les industries	• Permis pour les activités industrielles connexes de la grande industrie, pour les terrains appartenant à la grande industrie et situés à l'intérieur du périmètre urbain
Les institutions	• Permis uniquement pour les usages reliés à la fonction récréative et situé à l'intérieur des périmètres urbains;
L'agriculture	• Lorsque les terrains sont situés dans la zone agricole permanente
L'agriculture urbaine	• Aucune
La foresterie	• Permis uniquement dans le cas de coupes sanitaires ou d'assainissement ou toute autre intervention sylvicole destinée à maintenir ou reconstituer le couvert forestier.

Précisions quant aux activités privilégiées

Dédiés principalement à la pratique d'activités récréatives, culturelles, communautaires et sportives, on y retrouve des activités à des fins de récréation lourde, telles les stations de ski, les golfs, les campings, les sports motorisés et les activités reliées au nautisme.

En soutien aux fonctions principales des sites récréatifs, certains commerces et services complémentaires permettent de desservir les usagers. Des établissements d'hébergement et de restauration associés aux fonctions récréatives complètent l'offre. Dans certains cas, des habitations s'intégrant avec le paysage peuvent compléter le développement de certains sites.

Précisions quant aux activités non favorables

Toutes les fonctions pouvant avoir des incidences sur la qualité du paysage ne sont pas favorables au développement des sites récréatifs, de même que les commerces et services sans lien avec la fonction récréative du site.

Les sites de protection et de mise en valeur

Description et localisation

L'affectation protection et mise en valeur correspond aux espaces verts d'envergure destinés à la pratique de récréation légère. Cette affectation représente des espaces de détente et de loisir importants pour la population en permettant un accès au paysage naturel de Saguenay. Les sites de protection et de mise en valeur sont caractérisés par une forte proportion de milieux naturels. Les infrastructures et équipements sont pour la plupart légers, s'intègrent avec le paysage et permettent la mise en valeur du site. Parfois, des bâtiments et constructions légères, de petite superficie, sont présents, principalement à l'entrée des sites. Cette affectation correspond aux secteurs de la halte routière de Tadoussac, au site géologique et historique de Saint-Jean-Vianney, au Centre de ski Le Norvégien, au Centre touristique du Lac-Kénogami (SEPAQ), au Lac-Pouce, au Centre plein air Bec-Scie, au parc de la Colline, au parc Price, au parc de la Consol, au secteur Pibrac à Jonquière, ainsi qu'aux sentiers du Manoir et du Panoramique et au parc de la Rivière-du-Moulin.

Les groupes d'usages autorisés

TABLEAU 5-25 | Les catégories d'usages autorisés dans les sites de protection et de mise en valeur

Catégorie d'usages	Particularités
Dominant	
Les espaces verts et parcs	• À l'extérieur des périmètres urbains, sont exclus les équipements structurants tels que les piscines, les arénas, etc.
Complémentaire L'ensemble des activités doivent être compatibles avec les fonctions dominantes et permettent une intégration cohérente au milieu en termes de nuisances, d'architecture, de paysage, etc.	
Habitation de basse densité	• Permis uniquement dans certaines parties offrant un intérêt (développement intégré) en lien avec l'activité récréative situé à l'intérieur du périmètre urbain;
Habitation de moyenne et haute densité	• Permis uniquement dans certaines parties offrant un intérêt (développement intégré) en lien avec l'activité récréative et situés à l'intérieur du périmètre urbain.
Les commerces et services	• Permis pour les usages complémentaires aux activités récréatives (auberge, gîte, restauration, etc.).
Les industries	• Permis pour les activités industrielles connexes de la grande industrie, pour les terrains appartenant à la grande industrie et situés à l'intérieur du périmètre urbain
Les institutions	• Permis uniquement pour les usages reliés à la fonction récréative. À l'extérieur des périmètres d'urbanisation, ne sont pas autorisés les usages structurants reliés à la santé et à l'éducation (hôpitaux, écoles, etc.).
Le récréatif intensif	• À l'extérieur des périmètres urbains, sont exclus les équipements structurants tels que les piscines, les arénas, etc.
L'agriculture urbaine	• Aucune

Précisions quant aux activités privilégiées

Les fonctions privilégiées sont en lien avec la pratique d'activités de plein air et d'interprétation. Les infrastructures que l'on retrouve fréquemment dans les sites de protection et de mise en valeur sont les sentiers (pédestre, raquette, ski de fond, vélo, etc.), les lieux d'interprétation historique et géologique, d'observation de la faune et de la flore, les grands parcs et espaces verts urbains et certains endroits en lien avec l'agriculture urbaine. Les activités anthropiques sur ces territoires doivent assurer le respect de l'environnement floristique, faunique et paysager.

Certaines parties des sites de protection et de mise en valeur, dans une faible proportion, sont parfois dédiées à des activités plus intensives et peuvent comprendre des commerces et services visant à desservir les usagers (restauration, boutiques, etc.), en soutien de l'activité principale. Du fait de leur caractère complémentaire, ces fonctions ne devraient pas occuper une place prépondérante dans l'affectation.

En plus des fonctions dominantes et complémentaires, pour les terrains appartenant à la grande industrie, les activités industrielles connexes aux activités de la grande industrie sont possibles.

Précisions quant aux activités non favorables

Les activités ayant des incidences significatives ou nécessitant des modifications importantes qui auraient pour effet de dénaturer le paysage ne sont pas favorables au développement des sites de protection et de mise en valeur, de même que les commerces et services sans lien avec la fonction récréative du site.

Les secteurs de conservation

Description et localisation

L'affectation de conservation correspond aux secteurs naturels les plus sensibles et n'ayant subi peu ou pas de perturbations en lien avec à l'activité humaine. Ces zones présentent des éléments d'intérêt écologique et paysager à préserver et à mettre en valeur. Plus spécifiquement, cette affectation correspond aux îles et à certains territoires d'intérêt.

Les groupes d'usages autorisés

TABLEAU 5-26 | Les catégories d'usages autorisés dans les secteurs de conservation

Catégorie d'usages	Particularités
Dominant	
Les espaces verts et parcs	• Permis uniquement pour la conservation intégrale.
Complémentaire L'ensemble des activités doivent être compatibles avec les fonctions dominantes et permettent une intégration cohérente au milieu en termes de nuisances, d'architecture, de paysage, etc.	
Les parcs et espaces verts	• Permis uniquement pour les équipements ou constructions favorisant la mise en valeur du patrimoine sous l'angle d'en promouvoir la conservation et l'utilisation sur le plan éducatif et de recherche. • Dans le cas d'un territoire identifié comme étant une réserve naturelle, permis uniquement en cohérence avec les mesures de conservations prévues par les lois et règlements applicables.

VS-RU-2026-17, para. 2

Précisions quant aux activités privilégiées

La fonction dominante est la conservation intégrale. Les équipements ou constructions favorisant la mise en valeur afin d'en promouvoir la conservation et l'utilisation au plan éducatif et de recherche peuvent être en place. Toutefois, les activités anthropiques sur ces territoires doivent faire l'objet d'une attention particulière afin de limiter les incidences possibles liées à la présence humaine sur les éléments écologiques et paysagers.

Précisions quant aux activités non favorables

Tous les usages autres que ceux visant la conservation, la protection et la mise en valeur ne sont pas favorables aux secteurs de conservation.