

# LES GRANDES AFFECTATIONS

# 5



# TABLE DES MATIÈRES

## CHAPITRE 5 | LES GRANDES AFFECTATIONS

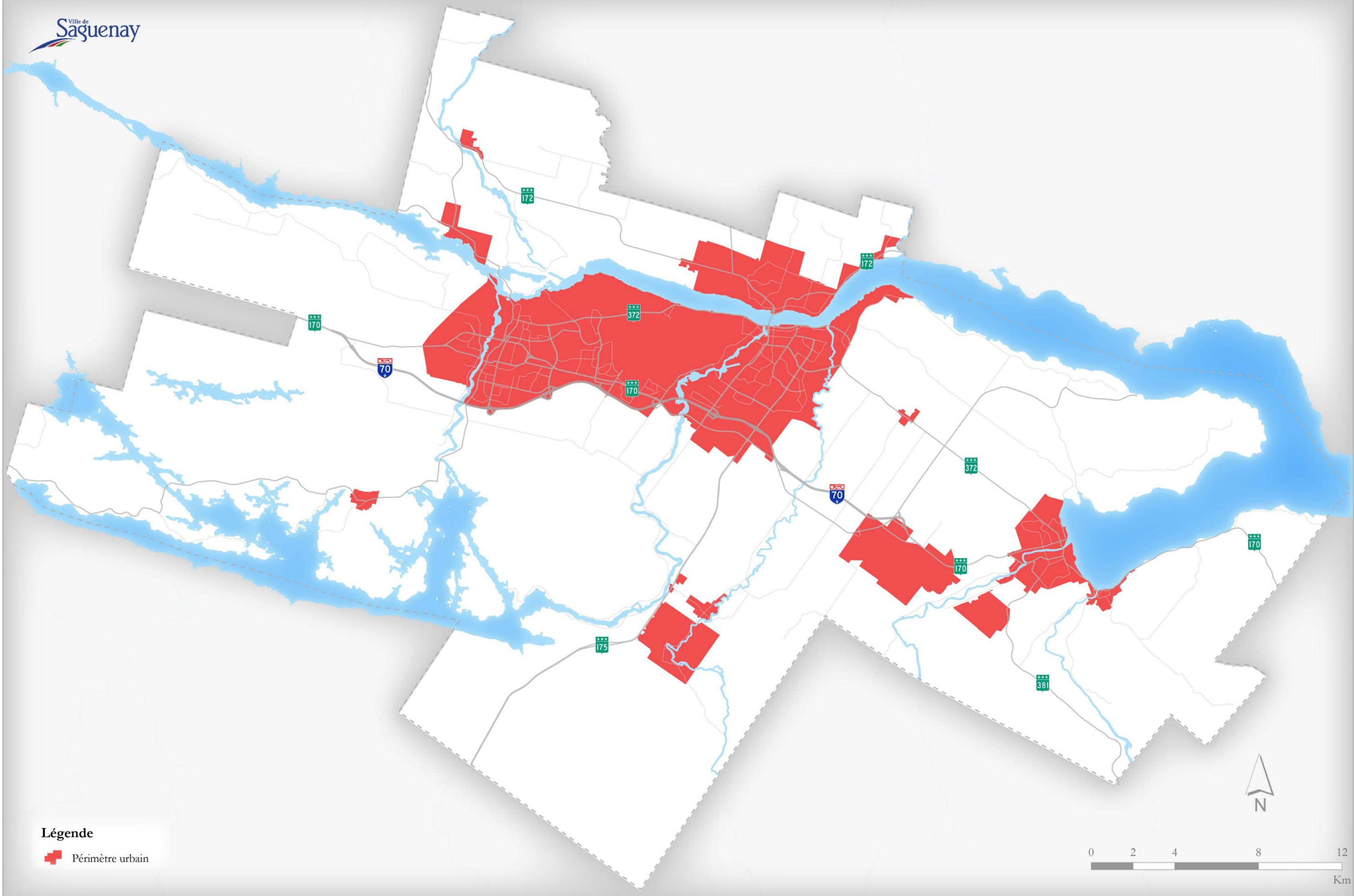
I.	<b>Les périmètres d'urbanisation</b> .....	<b>5-3</b>
II.	<b>Les grandes affectations</b> .....	<b>5-5</b>
	La structure des grandes affectations .....	5-7
	Les fonctions autorisées sur l'ensemble du territoire .....	5-10
III.	<b>Affectation résidentielle</b> .....	<b>5-11</b>
	Les zones urbaines .....	5-13
	Les zones d'expansion résidentielles .....	5-14
IV.	<b>Affectation de commerces et de services</b> .....	<b>5-15</b>
	Les centres-villes d'arrondissement .....	5-16
	Les centres-villes traditionnels .....	5-17
	Les centralités locales .....	5-18
	Les artères commerciales régionales .....	5-19
	Les artères commerciales locales .....	5-20
V.	<b>Affectation industrielle</b> .....	<b>5-21</b>
	La grande industrie .....	5-22
	Les parcs industriels .....	5-23
	Les secteurs industriels mixtes .....	5-24
	Les artères para-industrielles .....	5-25
	L'espace spécialisé aéroportuaire .....	5-26
	L'espace spécialisé portuaire .....	5-27
	Les zones d'expansion industrielles .....	5-28
VI.	<b>Affectation institutionnelle</b> .....	<b>5-29</b>
	Les pôles institutionnels .....	5-30
VII.	<b>Affectation agricole</b> .....	<b>5-31</b>
	La zone agricole dynamique .....	5-32
	La zone agricole viable .....	5-33
VIII.	<b>Affectation forestière</b> .....	<b>5-34</b>
	La zone forestière et récréative .....	5-35
	La zone forestière de production .....	5-36
	Les secteurs de villégiature .....	5-37
IX.	<b>Affectation récréative et espaces verts</b> .....	<b>5-38</b>
	Les sites récréatifs .....	5-39
	Les sites de protection et de mise en valeur .....	5-40
	Les secteurs de conservation .....	5-41

## LES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION

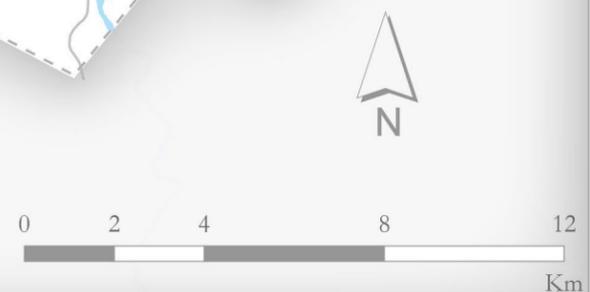
---

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 km<sup>2</sup>, 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.



**Légende**  
■ Périumètre urbain



## 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.

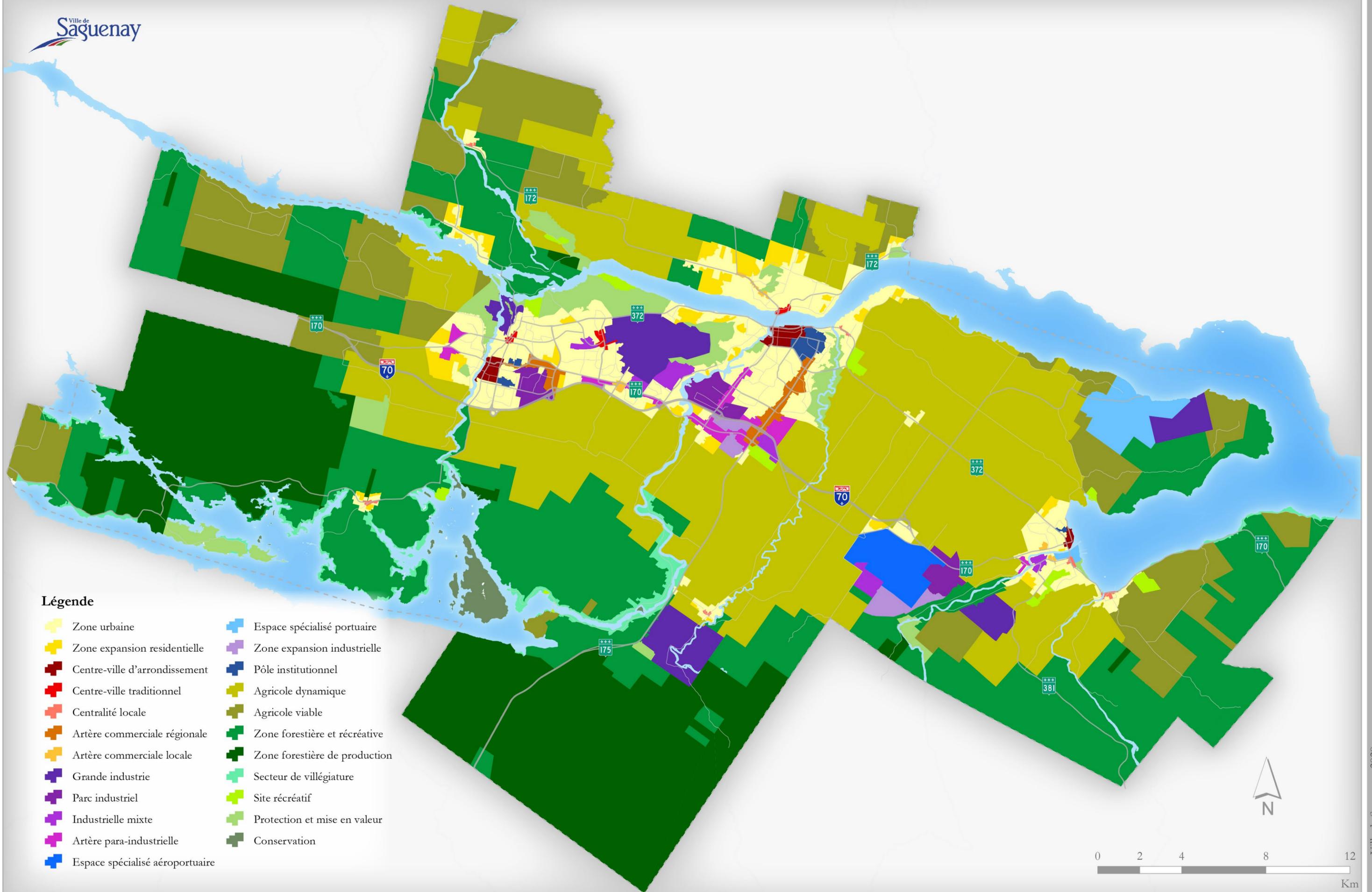
Les grandes affectations sont déterminées à partir du concept d'organisation spatiale présenté au chapitre 3 et visent à participer à la mise en œuvre des grandes orientations et des objectifs présentés au chapitre 4. Les grandes affectations du territoire visent à définir la vocation de celui-ci en 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

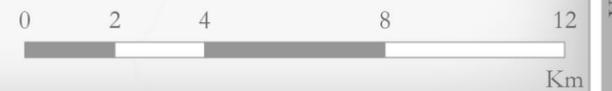
Classe d'affectation	Grande affectation
Affectations résidentielles	Zone urbaine (ZU)
	Zone d'expansion résidentielle (ZER)
Affectations de commerce et de service	Centre-ville d'arrondissement (CVA)
	Centre-ville traditionnel (CVT)
	Centralité locale (CL)
	Artère commerciale régionale (ACR)
	Artère commerciale locale (ACL)
Affectations industrielles	Grande industrie (GI)
	Parc industriel (PI)
	Secteur industriel mixte (SIM)
	Artère para-industrielle (API)
	Espace spécialisé portuaire (ESP)
	Espace spécialisé aéroportuaire (ESA)
	Zone d'expansion industrielle (ZEI)
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



**Légende**

- |  |                                 |  |                               |
|--|---------------------------------|--|-------------------------------|
|  | Zone urbaine                    |  | Espace spécialisé portuaire   |
|  | Zone expansion résidentielle    |  | Zone expansion industrielle   |
|  | Centre-ville d'arrondissement   |  | Pôle institutionnel           |
|  | Centre-ville traditionnel       |  | Agricole dynamique            |
|  | Centralité locale               |  | Agricole viable               |
|  | Artère commerciale régionale    |  | Zone forestière et récréative |
|  | Artère commerciale locale       |  | Zone forestière de production |
|  | Grande industrie                |  | Secteur de villégiature       |
|  | Parc industriel                 |  | Site récréatif                |
|  | Industrielle mixte              |  | Protection et mise en valeur  |
|  | Artère para-industrielle        |  | Conservation                  |
|  | Espace spécialisé aéroportuaire |  |                               |



## 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 traite des activités privilégiées dans l'affectation et de 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. 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.

Finalement, la dernière partie présente les 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.

En cohérence avec les orientations et objectifs du chapitre 4 | Les grandes orientations, des 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. Le tableau 5-2 présente la grille de compatibilité.

TABLEAU 5-2 | Grille de compatibilité

Affectation	Habitation	Commerce et service	Service professionnel, de la santé et des communications	Industrie	Institution	Espace vert et parc	Récréatif intensif	Agriculture	Foresterie
Zone urbaine			1	2	6			28	
Zone d'expansion résidentielle	3-4	3	1-3	2	3		3	28	
Centre-ville d'arrondissement				2				28	
Centre-ville traditionnel				2				28	
Centralité locale				2				28	
Artère commerciale régionale			1-5	2	6			28	
Artère commerciale locale			1-5	2	6			28	
Grande industrie		7	5		6		2	28	
Parc industriel			5		6		2	28	
Secteur industriel mixte			5		6		2	28	
Artère para-industrielle	2		5		6		2	28	
Espace spécialisé portuaire			5				2	28	
Espace spécialisé aéroportuaire			5				2	28	
Zone d'expansion industrielle			5		6		2	28	
Pôle institutionnel			8	2				28	
Zone agricole dynamique	9-10-11	11-12	11	11-12	11		11		
Zone agricole viable	9-10-11-13	11-12	11	11-12	11		11		
Zone forestière et récréative	14-15	16-17	17	17	17				18
Zone forestière de production	19	16-17	17	17	17				
Secteur de villégiature	20	16		2					21
Site récréatif	22-23	24		25				26	21
Protection et mise en valeur	22-23	24		25				28	
Conservation						27			

Autorisé
  Autorisé sous certaines conditions (notes ici-bas)
  Non autorisé

Source : Ville de Saguenay, 2020

Pour l'interprétation du tableau 5-2, les notes suivantes s'appliquent lorsqu'un numéro est présent dans une case associée à la légende « Autorisé sous certaines conditions » :

1. *Autorisé seulement dans les noyaux de proximité identifiés au plan d'urbanisme et en fonction des critères du chapitre 7 | Document complémentaire.*
2. *Seulement lorsque compatible avec la fonction dominante.*
3. *Dans un secteur de développement.*
4. *Les terrains ayant frontage sur une rue publique existante en date du 1er février 2012 peuvent recevoir des usages résidentiels de basse densité, en respect des règlements en vigueur.*
5. *Autorisé seulement dans les immeubles à bureaux existants ou les zones désignées au plan d'urbanisme.*
6. *Pour les bureaux des administrations publiques, seulement dans les noyaux de proximité (identifiés au plan d'urbanisme, en fonction des critères du chapitre 7 | Document complémentaire), dans les immeubles à bureaux existants ou les zones désignées au plan d'urbanisme).*
7. *Seulement lorsque relié à la grande industrie.*
8. *Uniquement les services en lien avec la vocation principale du pôle institutionnel.*
9. *Les habitations de basse densité uniquement, en respect des articles 31, 31.1, 40, 101 à 105 de la LPTAA.*
10. *Les habitations de basse densité sur un terrain situé dans un îlot déstructuré accepté par la CPTAQ.*
11. *Seulement pour les usages ayant fait l'objet d'une décision de la CPTAQ avant l'entrée en vigueur du présent schéma.*
12. *Usages secondaires reliés à l'activité agricole ou forestière principale et autorisés en vertu de la LPTAA (écoles de dressage, vétérinaires, fabrication artisanale, agrotourisme, etc.).*
13. *Une seule habitation de basse densité sur une unité foncière de 10 ha ou plus existante avant l'entrée en vigueur du présent schéma.*
14. *Habitation de basse densité en bordure des routes existantes ou d'une nouvelle rue ou prolongement de rue autorisé par le conseil municipal en fonction des critères du chapitre 7 | Document complémentaire.*
15. *Habitation de basse densité sur un terrain de plus de 10 ha en bordure d'un chemin existant entretenu. Une seule résidence par propriété foncière de plus de 10 ha avant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement et de développement est autorisée. Sont toutefois autorisées les habitations de basse densité sur une propriété de plus de 10 ha dont la superficie a été obtenue par l'acquisition d'une superficie de terrain contigu.*
16. *Activités commerciales et de services desservant le secteur ou complémentaires à la récréation.*
17. *Seulement lorsque relié à l'activité forestière.*
18. *La coupe forestière doit être adaptée en bordure des cours d'eau, des chemins importants, des secteurs de villégiature et des sites récréatifs.*
19. *Conformément à la politique de développement de la villégiature sur les terres publiques.*
20. *Habitation de basse densité.*
21. *Seulement pour les coupes sanitaires ou d'assainissement ou toute autre intervention sylvicole destinée à maintenir ou reconstituer le couvert forestier.*
22. *Pour les sites à l'extérieur des périmètres urbains, les habitations de basse densité dans certaines parties offrant un intérêt (développement intégré) en lien avec l'activité récréative.*
23. *Pour les sites à l'intérieur des périmètres urbains et sur les sites de golf existants à la date d'entrée en vigueur du schéma d'aménagement et de développement révisé et contigus à un périmètre urbain, les habitations de différentes densités dans certaines parties offrant un intérêt (développement intégré) en lien avec l'activité récréative.*
24. *Activités commerciales et de services complémentaires à la récréation.*
25. *Pour les terrains appartenant à la grande industrie et situés à l'intérieur d'un périmètre urbain, les activités industrielles connexes aux activités de la grande industrie.*
26. *Pour les terrains situés dans la zone agricole permanente.*
27. *Uniquement la conservation intégrale, les équipements ou constructions favorisant la mise en valeur du patrimoine sous l'angle d'en promouvoir la conservation et l'utilisation au plan éducatif et de recherche.*
28. *Uniquement les activités en lien avec l'agriculture urbaine.*

## Les fonctions autorisées sur l'ensemble du territoire

Certaines fonctions sont autorisées sur l'ensemble du territoire de la ville de Saguenay. Elles se divisent en deux grandes catégories et comprennent :

- Les fonctions de conservation, de parcs et espaces verts;
- Les équipements, infrastructures et bâtiments ayant une fonction d'utilité publique :
  - reliée aux télécommunications;
  - reliée aux transports;
  - relié aux services publics, tels que la production, le transport et la distribution d'eau et d'énergie, les égouts, la gestion des matières résiduelles, etc.

## AFFECTATION RÉSIDENTIELLE

À la suite des conclusions sur les perspectives démographiques du chapitre 1 | Le portrait, et plus particulièrement la section concernant 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.

Pour son développement à court et moyen termes, la ville de Saguenay compte environ 1 472 terrains situés à l'intérieur de zones urbaines et identifiées en tant que secteurs de consolidation. Ces terrains font partie de développements déjà entamés et qui ont tous déjà obtenu une autorisation pour le développement. Cependant, le nombre de terrains disponibles varie considérablement d'un secteur à l'autre, tel que présenté au tableau 5-3.

**TABLEAU 5-3 | Terrains disponibles pour le développement à court et moyen termes, par secteur**

Secteur	Terrains disponibles (nb)	Terrains disponibles (%)
Chicoutimi secteur nord / Canton Tremblay	470	31,9 %
Chicoutimi secteur sud	316	21,5 %
Jonquière	641	43,5 %
La Baie	35	2,4 %
Laterrière	-	-
Lac-Kénogami	-	-
Shipshaw	10	0,7 %
Total	1 472	100 %

Source : Ville de Saguenay, Compilation 2019

En plus des terrains disponibles pour le développement à court et moyen termes inclus dans les zones urbaines, d'autres secteurs présentent un potentiel de développement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. Toutefois, ces secteurs sont soumis à plusieurs contraintes naturelles ou de nature anthropique qui impliquent des défis souvent majeurs à l'occupation du sol par de nouveaux développements résidentiels. Saguenay compte une importante part de son territoire affectée par des contraintes relatives aux glissements de terrain. On y retrouve également des milieux humides et hydriques bénéficiant d'une protection légale, de même que d'autres contraintes de nature anthropique interdisant le développement résidentiel sur certaines distances séparatrices (lignes électriques, réseau routier supérieur, etc.). L'ensemble des contraintes relatives à l'occupation du sol identifiés au chapitre 7 | Document complémentaire, et pour lesquelles des dispositions viennent interdire le développement, de même que la prise en compte des infrastructures et équipements d'utilité publique nécessaires aux développements résidentiels en milieu urbain, viennent réduire la superficie disponible à environ 6 km<sup>2</sup>. Cette superficie représente un potentiel de développement important, de l'ordre de 10 000 terrains<sup>1</sup>, variable en fonction du lotissement, du type de construction, des contraintes naturelles et anthropiques, etc.

TABLEAU 5-4 | Terrains potentiels disponibles pour le développement à moyen et long termes, par secteur

Secteur	Terrains disponibles (nb)	Terrains disponibles (%)
Chicoutimi secteur nord / Canton Tremblay	3 774	38,2 %
Chicoutimi secteur sud	1 693	17,1 %
Jonquière	2 630	26,6 %
La Baie	708	7,2 %
Laterrière	59	0,6 %
Lac-Kénogami	126	1,3 %
Shipshaw	896	9,1 %
Total	9 886	100 %

Source : Ville de Saguenay, 2019

En reprenant les projections établies à la section traitant des ménages dans le chapitre 1 | Le portrait, l'espace disponible à l'intérieur des périmètres urbains correspond à un horizon de 16,8 ans. Les secteurs de consolidation et les secteurs de développement correspondent à un horizon de développement d'un peu plus de 5 ans, tel que présenté dans le tableau 5-5.

Saguenay entend tout de même prioriser la consolidation des zones urbaines existantes et le développement des terrains situées en secteur de développement afin de maintenir une offre résidentielle abordable et diversifiée et de demeurer attrayante auprès des nouveaux ménages.

<sup>1</sup> Dans l'éventualité où la superficie est utilisée exclusivement à des fins résidentielles et calculée pour des terrains d'une superficie moyenne de 600 m<sup>2</sup>.

TABLEAU 5-5 | Horizon de développement par secteur

Secteur	Terrains disponibles (nb)	Terrains disponibles (%)	Horizon de développement
Secteur de consolidation	1 472	13,0 %	4,6 ans
Secteur de développement	2 272	20,0 %	7,1 ans
Sous-total	3 744	33,0 %	<b>11,8 ans</b>
Zone de réserve	7 614	67,0 %	23,9 ans
<b>Total</b>	<b>11 358</b>	<b>100 %</b>	<b>35,7 ans</b>

Source : Ville de Saguenay, 2019

## 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.

### *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 | Document complémentaire. Ces noyaux pourront autoriser ponctuellement certains services de soins de santé.

### *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 superficies, 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.

### *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 | Document complémentaire. Sont exclus les terrains ayant frontage sur une rue publique existante en date du 1<sup>er</sup> février 2012, et qui peuvent recevoir des usages résidentiels de basse densité, en respect des règlements en vigueur.

Le développement à l'intérieur de la zone d'expansion résidentielle se fait en fonction des deux types de secteurs suivants :

#### **Zone de réserve**

Les zones de réserve correspondent à 80 % de l'espace disponible dans les zones d'expansion résidentielles. Leur développement est soumis à une modification du schéma d'aménagement. Seules sont autorisées les activités récréatives légères.

#### **Secteur de développement**

Les secteurs de développement correspondent à une superficie équivalente à 20 % de l'ensemble des terrains disponibles en zone d'expansion et pourront faire l'objet d'un développement sans nécessiter une modification au schéma d'aménagement. Ces secteurs de développement peuvent être identifiés au plan d'urbanisme et/ou une proportion peut être conservée pour permettre une modulation en fonction des opportunités. Dans les deux cas, les projets devront faire l'objet d'une autorisation de la commission de l'aménagement du territoire, du génie et de l'urbanisme (CAGU).

### *Activités non favorables*

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

## AFFECTATION DE COMMERCE 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 km<sup>2</sup>.

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. On évalue la superficie totale disponible destinée à des usages de commerces et de services à 1,1 km<sup>2</sup>, dont 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<sup>2</sup>. 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 cinq affectations : centre-ville d'arrondissement, centre-ville traditionnel, centralité locale, artère commerciale régionale et artère commerciale locale. La description de chacune d'entre elles se retrouve aux pages suivantes.

<sup>2</sup>Tourisme Saguenay–Lac-Saint-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 tant que 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.

### *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 maraîchère et à la transformation alimentaire renforcent la vitalité de ces secteurs. Cette force d'attraction est 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 densités. 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.

### *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 identifiés 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 elles sont situées et au niveau local.

### *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 maraîchère et à la transformation alimentaire renforcent la vitalité de ces secteurs. Certaines activités de divertissement comme les restaurants et divers lieux de rassemblement de petite et moyenne 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 densités. 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.

### *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 elles 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.

### *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.

### *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. Elles sont caractérisées par des bâtiments de grand gabarit avec d'importantes marges d'implantation visant à permettre l'aménagement d'aires de stationnement de grande superficie.

### *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 les 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, ainsi que des établissements de restauration, principalement des chaînes (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.

### *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 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 6<sup>e</sup> Rue et de l'avenue du Port, ainsi que celles du boulevard Mellon et de la rue de la Salle. 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.

### *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 commerces en rangée. La circulation de transit permet également l'implantation de commerces de biens courants, tels 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 densités. Comme les artères commerciales locales sont situées à proximité des secteurs résidentiels, elles desservent également la population locale en services aux particuliers.

### *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.

## AFFECTATION INDUSTRIELLE

---

Ce groupement d'affectations correspond aux grandes concentrations d'installations industrielles vouées à la production de biens, ainsi que des commerces et services de type para-industriels. 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.

Seulement à l'intérieur des périmètres urbains, on dénombre une superficie disponible de 2,9 km<sup>2</sup> pour des usages de nature industrielle, principalement située dans les parcs industriels et les secteurs industriels mixtes. L'espace disponible est assez bien réparti sur le territoire avec 39 % de la superficie disponible dans les arrondissements de Chicoutimi et Jonquière, et 22 % dans le secteur de la base militaire. On dénombre également 3,3 km<sup>2</sup> pour des usages identifiés para-industriels, ceux-ci étant pour la plupart dans l'arrondissement de Chicoutimi (93 %) et localisés en majorité sur les artères para-industrielles des boulevards du Royaume Est et Ouest et du boulevard Saint-Paul.

Saguenay dispose également de deux espaces spécialisés d'envergure au service du développement des industries et offrant de l'espace disponible pour l'accueil de nouvelles entreprises, soit la zone industrialo-portuaire (ZIP) et le site de la Base des Forces canadiennes de Bagotville et de l'Aéroport Saguenay-Bagotville.

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

## 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 de Grande-Baie et de l'usine de Laterrière, de l'usine de Kénogami et de la partie est de la zone industrialoportuaire. 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.

### *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.

### *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.

### *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 maraîchère 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.

### *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 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.

### *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 maraîchère 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, en raison de leur caractère complémentaire, ces fonctions ne devraient pas occuper une place prépondérante dans l'affectation.

### *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 artères para-industrielles

### *Description et localisation*

À l'interface des fonctions urbaines commerciales et résidentielles et des parcs industriels, les artères para-industrielles 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.

### *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.

### *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 para-industrielles.

## 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 de 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.

### *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, tels que le Musée de la Défense aérienne, ainsi que des commerces de biens courants, de restauration et des services aux particuliers. Cependant, en raison de leur caractère complémentaire, ces fonctions ne devraient pas occuper une place prépondérante dans l'affectation.

### *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.

### *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.

### *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 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 portuaire ne sont pas favorables dans cette affectation.

## Les zones d'expansion industrielles

### *Description et localisation*

Les zones d'expansion industrielles sont des secteurs réservés au développement à moyen et à long termes de l'activité industrielle. Elles sont localisées en bordure des secteurs industriels existants ou dans leur prolongement. Plus spécifiquement, les zones d'expansion industrielles sont situées à la jonction entre l'autoroute et le boulevard Talbot et dans le secteur du Transfo-parc.

### *Activités privilégiées*

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

### *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 zones d'expansion industrielles. 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.

## 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.

### *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 et 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 densités et d'habitations collectives.

### *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.

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

## 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 des chemins ou des 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).

### *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, celles 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, en raison 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).

### *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 de 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!.

### *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, à la 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, en raison 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).

### *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.

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 des chemins longeant les lacs et cours d'eau, ou encore dissimulés à travers le couvert forestier. Certains secteurs sont escarpés et présentent une topographie impressionnante.

### *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. L'ouverture d'une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante devra faire l'objet d'une autorisation de la commission de l'aménagement du territoire, du génie et de l'urbanisme (CAGU) et être conforme aux critères d'analyse sur la gestion de l'urbanisation présentés au chapitre 7 | Document complémentaire.

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, en raison de leur caractère complémentaire, ces fonctions ne devraient pas occuper une place prépondérante de l'affectation.

### *Activités non favorables*

Afin de préserver le caractère naturel de la zone forestière et récréative, les nouvelles activités commerciales, de services 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.

### *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, en raison de leur caractère complémentaire, ces fonctions ne devraient pas occuper une place prépondérante de l'affectation.

### *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 éloignés de la rue et en respect des éléments naturels, tels que la topographie et le couvert végétal.

### *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, en raison de leur caractère complémentaire, ces fonctions ne devraient pas occuper une place prépondérante de l'affectation.

### *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 fraîcheur 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.

### *Activités privilégiées*

Dédiés principalement à la pratique d'activités récréatives, culturelles, communautaires et sportives, on retrouve dans les sites récréatifs des infrastructures et équipements aux fins de récréation lourde, tels que 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.

### *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.

### *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 offrant des activités 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. En raison 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.

### *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 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.

### *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.

### *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.