



TABLE DES MATIÈRES

Section B – Projections

1	INTRODUCTION	B-1
1.1	Le processus d'élaboration	B-1
1.2	Un document de planification concerté	B-2
1.3	Le contenu et la portée légale	B-3
1.4	Les défis du développement durable	B-3
2	L'ORGANISATION SPATIALE	B-7
2.1	Le concept d'organisation spatiale	B-7
2.2	Un centre-ville dynamique et animé	B-7
2.3	Un noyau urbain central consolidé et optimisé	B-7
2.4	Des noyaux urbains vivants et distinctifs	B-8
2.5	Un quartier revalorisé et exploité à son plein potentiel (Saint-Marc)	B-8
2.6	Des noyaux villageois consolidés	B-8
2.7	Des secteurs résidentiels intégrés	B-8
2.8	Des artères commerciales à optimiser et à consolider	B-8
2.9	Des milieux industriels à consolider, à restructurer et à développer	B-9
2.10	Un territoire agricole dynamique dont le potentiel est optimisé	B-10
2.11	Des secteurs à développer et à mettre en valeur à des fins récréotouristiques	B-10
2.12	Des entrées et parcours d'entrées de ville soulignés et mis en valeur	B-11
2.13	Une richesse patrimoniale préservée et mise en valeur	B-11
3	LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE	B-13
3.1	Nomenclature des aires d'affectation	B-13
4	GESTION DU DÉVELOPPEMENT	B-21
4.1	Gestion de l'urbanisation	B-21
4.1.1	Besoins résidentiels	B-21
4.1.2	Zones de réserve résidentielle	B-25
4.1.3	Adéquation entre les espaces disponibles et les besoins résidentiels	B-26
4.1.4	Besoins commerciaux	B-30
4.1.5	Besoins industriels	B-33
4.1.1	Zones de réserve industrielle	B-39
4.1.2	Zones de requalification	B-39

4.1.3	Périmètre d'urbanisation	B-43
5	COMPATIBILITÉ DES USAGES.....	B-45
5.1	Définition des catégories d'usages	B-45
5.2	Interprétation de la grille de compatibilités	B-46

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1	– Grandes affectations du territoire en vigueur	B-13
Tableau 2	– Principales caractéristiques de l'aire d'affectation « Naturelle et forestière » (P1)	B-15
Tableau 3	– Principales caractéristiques de l'aire d'affectation « Agricole » (P2).....	B-16
Tableau 4	– Principales caractéristiques de l'aire d'affectation « Rurale et périurbaine » (P3)	B-17
Tableau 5	– Principales caractéristiques de l'aire d'affectation « Industrielle » (P4)	B-17
Tableau 6	– Principales caractéristiques de l'aire d'affectation « Publique, patrimoniale et d'intérêt » (P5)	B-18
Tableau 7	– Principales caractéristiques de l'aire d'affectation « Urbaine commerciale » (P6)	B-18
Tableau 8	– Principales caractéristiques de l'aire d'affectation « Urbaine » (P7)	B-18
Tableau 9	– Principales caractéristiques de l'aire d'affectation « Urbaine centrale » (P8)	B-19
Tableau 10	– Principales caractéristiques de l'aire d'affectation « Zone de requalification » (P9)	B-19
Tableau 11	– Principales caractéristiques de l'aire d'affectation « Récréative et culturelle » (P10).....	B-20
Tableau 12	– Évolution de la population et des ménages – Shawinigan (1996-2016)	B-22
Tableau 13	– Évolution du nombre de constructions principales résidentielles et valeur monétaire des permis	B-23
Tableau 14	– Évolution du nombre de permis émis pour de nouvelles constructions résidentielles et du nombre de logements par secteur.....	B-24
Tableau 15	– Superficie requise pour les terrains résidentiels (m ²) et superficie requise pour les infrastructures (m ²) (rue, égout et aqueduc).....	B-26
Tableau 16	– Calcul des espaces disponibles à l'intérieur du périmètre urbain	B-28
Tableau 17	– Adéquation entre l'espace disponible à la construction et les besoins identifiés	B-29
Tableau 18	– Constructions principales commerciales.....	B-30
Tableau 19	– Statistiques de permis de transformation agrandissement industrie émis depuis 2006	B-34
Tableau 20	– Nombre de permis émis de plus de 200 000 \$ depuis 2006.....	B-34
Tableau 21	– Espaces disponibles pour des développements industriels.....	B-37
Tableau 22	– Principales caractéristiques des zones de requalification	B-41
Tableau 23	– Catégories d'usages résidentiels	B-45
Tableau 24	– Catégories d'usages commerciaux	B-45
Tableau 25	– Catégories d'usages industriels	B-45
Tableau 26	– Catégories d'usages agricoles	B-46
Tableau 27	– Catégories d'usages publics	B-46
Tableau 28	– Catégories d'usages récréatifs	B-46
Tableau 29	– Grille de compatibilités	B-47

LISTE DES FIGURES

Figure 1	– Illustration des sphères du développement durable et leurs interactions	B-5
Figure 2	– Transect schématique des grandes affectations	B-14
Figure 3	– Constructions principales résidentielles.....	B-23

LISTE DES AMENDEMENTS

- SH-500.1 (entrée en vigueur le 24 août 2023)
- SH-500.2 (entrée en vigueur le 3 juillet 2024)
- SH-500.3 (entrée en vigueur le 3 juillet 2024)

1 INTRODUCTION

1.1 Le processus d'élaboration

Le présent document constitue le premier exercice complet de planification du territoire de la nouvelle Ville de Shawinigan, et est le résultat d'une réflexion territoriale et identitaire importante ayant eu lieu au cours des dernières années. Le nouveau schéma d'aménagement est l'outil de planification qui permettra au conseil municipal de traduire sa vision stratégique d'aménagement de son territoire. Il a notamment pour objectifs :

- de préciser la nature des problématiques et des enjeux qui en découlent et des caractéristiques du territoire;
- d'établir une vision commune pour l'ensemble des services offerts et interventions sur le territoire qui devra se traduire par des projets, des programmes et des investissements concrets et tangibles;
- de traduire et d'assurer la mise en œuvre des politiques, des plans directeurs et des projets de développement;
- d'évaluer, dans le contexte d'une approche globale, l'impact des choix arrêtés et de leur incidence sur l'environnement;
- de développer des cibles et des indicateurs de performance permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs escomptés dans un horizon établi.

Longtemps reconnue pour son dynamisme industriel rattaché aux secteurs de l'énergie, de l'aluminium et du papier, Shawinigan doit aujourd'hui se renouveler en misant sur le déploiement des forces et des potentiels du milieu et aborder les défis que lui a laissés la désindustrialisation. La Ville entend axer ses efforts sur la revitalisation, la redéfinition et la requalification de certains de ses milieux. Implantée au cœur d'un milieu naturel d'une richesse exceptionnelle et traversée par la rivière Saint-Maurice, Shawinigan prévoit développer des outils urbanistiques innovateurs afin d'être en mesure d'assurer la préservation de cette richesse naturelle et paysagère pour les générations actuelles et futures.

Le regroupement municipal représente une occasion pour la nouvelle ville de se redéfinir et ainsi, d'offrir à la population une image forte et unifiée de son territoire tout en mettant en valeur les caractéristiques et les traits particuliers de chaque secteur de manière à renforcer le sentiment d'appartenance à la ville.

Consciente de l'importance d'agir à cet égard et soucieuse des attentes et préoccupations de sa population quant au devenir de la ville, Shawinigan privilégie l'adoption d'outils urbanistiques représentatifs, qui seront en mesure de la guider à court, moyen et long terme suivant une perspective durable. Pour ce faire, Shawinigan a choisi d'intégrer à sa démarche de refonte de son schéma d'aménagement une approche fondée sur le développement durable, visant à concilier les préoccupations économiques, sociales, culturelles et environnementales sur une base transversale. L'objectif premier étant d'assurer un développement équilibré du territoire, en vue de garantir à tous, un cadre et des conditions de vie de qualité.

Depuis la création de la nouvelle Ville, des efforts ont été déployés dans l'élaboration et l'adoption de politiques et de plans de gestion afin d'orienter et structurer le développement du territoire. Ces documents sont les suivants :

- Plan de gestion des matières résiduelles (2016);
- Politique culturelle municipale (2004);
- Plan d'action pour l'intégration des personnes handicapées (2005);
- Politique familiale municipale (2007);
- Plan stratégique de développement social, urbain et économique (2007);
- Politique et plan d'action de développement social de la Ville de Shawinigan (2009);
- Politique-cadre de l'activité physique et des saines habitudes de vie à Shawinigan (2016);
- Politique favorisant l'accueil, l'intégration et la rétention des personnes immigrantes;
- Politique culturelle;
- Politique du patrimoine (2011);
- Plan directeur du Lac-à-la-Tortue et du Lac-des-Piles;
- Inventaire des GES et plan de réduction des GES (2014);
- Entreprendre autrement : portrait de l'Économie sociale à Shawinigan;
- Plan de diversification et de développement économique 2011-2016, CLD;
- Votre expérience commerciale commence ici, CLD;
- Politique de gestion durable de l'eau (2011);
- Politique municipale de la famille et des aînés (2014);
- Etc.

Ces démarches démontrent la volonté de la ville de Shawinigan de se doter d'un cadre de gestion lui permettant d'orienter son développement pour les prochaines années à partir d'actions concrètes appliquées à ses diverses sphères d'activités.

1.2 Un document de planification concerté

Le schéma d'aménagement et de développement durable a été réalisé en adéquation avec les documents d'orientation municipaux, au regard des lois et des documents stratégiques des instances gouvernementales, tels que les éléments de la Stratégie gouvernementale (2008-2013) découlant de la *Loi sur le développement durable*. Ce schéma d'aménagement et de développement a également été conçu en s'appuyant sur une démarche participative instaurée en amont du processus et qui s'est poursuivie tout au long de son élaboration.

En effet, les différentes politiques et plans stratégiques mentionnés précédemment ont fait l'objet de consultations approfondies sectorielles. Les grandes orientations du schéma sont aussi issues d'une démarche incluant un diagnostic de la situation, d'un exercice de vision réalisé avec des représentants des différents secteurs de la ville en 2012 et les représentants ministériels.

C'est donc dans ce contexte que la Ville de Shawinigan s'est dotée d'un schéma d'aménagement et planification stratégique reposant sur une vision commune de l'aménagement et du développement durable du territoire et appuyé d'un portrait du milieu et d'un diagnostic global. Ce diagnostic prend en compte les composantes sociales, environnementales et économiques ainsi que leurs interactions selon une démarche transversale. Cette démarche vise à agir sur le milieu de façon responsable afin d'être en mesure de bien comprendre les forces, les faiblesses, les opportunités et les contraintes de

l'environnement externe et du contexte interne de manière à contribuer efficacement à l'amélioration des problématiques locales, régionales et des grands enjeux de société.

Le cadre d'orientation et le plan d'action ont également été abordés dans ce sens, c'est-à-dire en préconisant l'utilisation d'une approche intégrée et reposant sur l'atteinte d'une vision commune d'aménagement durable. Enfin, la mise en place d'un programme de suivi des actions, établi à partir de critères de sélection et d'indicateurs de performance, permettra de valider l'efficacité des actions et, au besoin, d'y apporter des améliorations en continu.

1.3 Le contenu et la portée légale

Le schéma d'aménagement et de développement durable constitue un ouvrage d'orientations et de planification, qui fixe les lignes directrices de l'organisation physique du territoire de la ville de Shawinigan, laquelle revêt un statut de municipalité régionale de comté (MRC). Il s'agit d'un document d'intention élaboré de façon à faire ressortir une vision régionale du développement durable. Cet outil officiel, le plus important de la ville-MRC, lui permet :

- d'identifier les enjeux régionaux et municipaux;
- d'assurer la concertation relative à diverses problématiques d'aménagement correspondant à d'autres territoires adjacents;
- de concilier les orientations et les projets provenant des instances gouvernementales et municipales;
- d'adopter une approche fondée sur le développement équilibré du territoire;
- d'harmoniser les grandes vocations du territoire;
- d'orienter l'expansion urbaine de façon à rechercher un bon équilibre entre le développement urbain et rural tout en y intégrant les problématiques sociales, environnementales et économiques du territoire et de la collectivité;
- d'assurer la préservation et la mise en valeur des milieux naturels et des paysages présentant un intérêt pour le milieu et la région, tout en assurant la préservation de la biodiversité.

Enfin, le contenu du schéma d'aménagement et de développement durable est élaboré de façon à se conformer à l'avant-projet de la *Loi sur l'aménagement durable du territoire et l'urbanisme* (LADTU) en y intégrant certains éléments innovateurs tels que les cibles et les indicateurs.

1.4 Les défis du développement durable

La pratique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme guide le développement et l'occupation du territoire et, par le fait même, l'utilisation des ressources naturelles, humaines et financières. Jusqu'à présent, la croissance des villes et municipalités au Québec s'est majoritairement développée sur la base de l'étalement urbain. Cette forme d'expansion a favorisé l'augmentation de la dépendance à l'automobile, la sédentarité ainsi que la dégradation de la qualité de l'air et des écosystèmes tout en imposant aux générations futures d'importantes charges financières liées notamment à l'entretien et à l'opération d'infrastructures étalées et de services décentralisés. La Ville-MRC de Shawinigan n'a pas fait exception à la règle dans son développement des dernières décennies. Pour renverser cette tendance, elle entreprend d'ajuster sa planification et sa réglementation territoriale de manière à promouvoir une croissance durable et adaptée à son milieu.

Le principe du développement durable a émergé de la prise de conscience de la limite des ressources naturelles, de la fragilité et de la complémentarité des écosystèmes de même que des répercussions

sociales des inégalités régionales en matière de développement. Cette notion peut être définie comme un développement qui répond aux besoins actuels sans compromettre la capacité des générations futures de faire de même. Un nombre grandissant d'acteurs de tous les secteurs adhère à l'approche du développement durable. Cette dernière nécessite souvent un changement de perceptions et de comportements dans les politiques, stratégies et projets de développement.

Le développement durable est multidimensionnel et s'articule autour de trois piliers interdépendants : social, économique et environnemental. La sphère sociale vise à satisfaire les besoins en santé, éducation, habitat, emploi, prévention de l'exclusion, l'équité intergénérationnelle, culture, patrimoine, etc., tandis que la dimension économique a pour objet de créer de la richesse et d'améliorer les conditions de vie matérielles. Finalement, le pilier environnemental tend plutôt à préserver la biodiversité et à utiliser les ressources naturelles et énergétiques en respectant les capacités de production et de régulation limitées du milieu naturel. Différents concepts tels que la mixité, la densité, la durabilité, la mobilité, la biodiversité, la santé, la sécurité et la vitalité économique soutiennent toute intervention sociale, économique ou environnementale effectuée sur le territoire.

Ces trois sphères sont étroitement interreliées dans la mesure où les actions menées dans un pilier ont des répercussions sur les deux autres. En ce sens, une intervention durable ne doit pas nécessairement adhérer ou s'inscrire au même niveau aux trois piliers, mais doit viser l'atteinte d'un équilibre acceptable entre ces trois aspects. Lorsqu'une action permet de conjuguer deux sphères, elle peut engendrer différents types de développements durables : viable (économique et environnemental), équitable (social et économique) et vivable (social et environnemental).

À ces trois sphères d'action s'ajoute la dimension de la saine gouvernance et de la participation citoyenne. Celle-ci est fortement liée à la dynamique des acteurs locaux et régionaux, essentielle au pilotage du développement durable d'une collectivité. Ainsi, les parties prenantes se dotent d'une stratégie commune, la mettent en œuvre et évaluent les résultats de manière participative en s'appuyant sur des méthodes et des outils reconnus. Une saine gouvernance se caractérise notamment par la participation, la transparence de la démarche et la responsabilité des acteurs. Cette gouvernance partagée implique une démocratie participative. Tout d'abord, une consultation doit être menée afin de détecter les problèmes et analyser les besoins des citoyens. Puis, il faut une concertation entre les acteurs du milieu afin de favoriser la réalisation des projets. De cette manière, la prise de décision se fait de manière transversale, en prenant en considération toutes les parties prenantes, du citoyen aux différentes instances.

L'illustration reprise ci-dessous résume la complexité du concept.

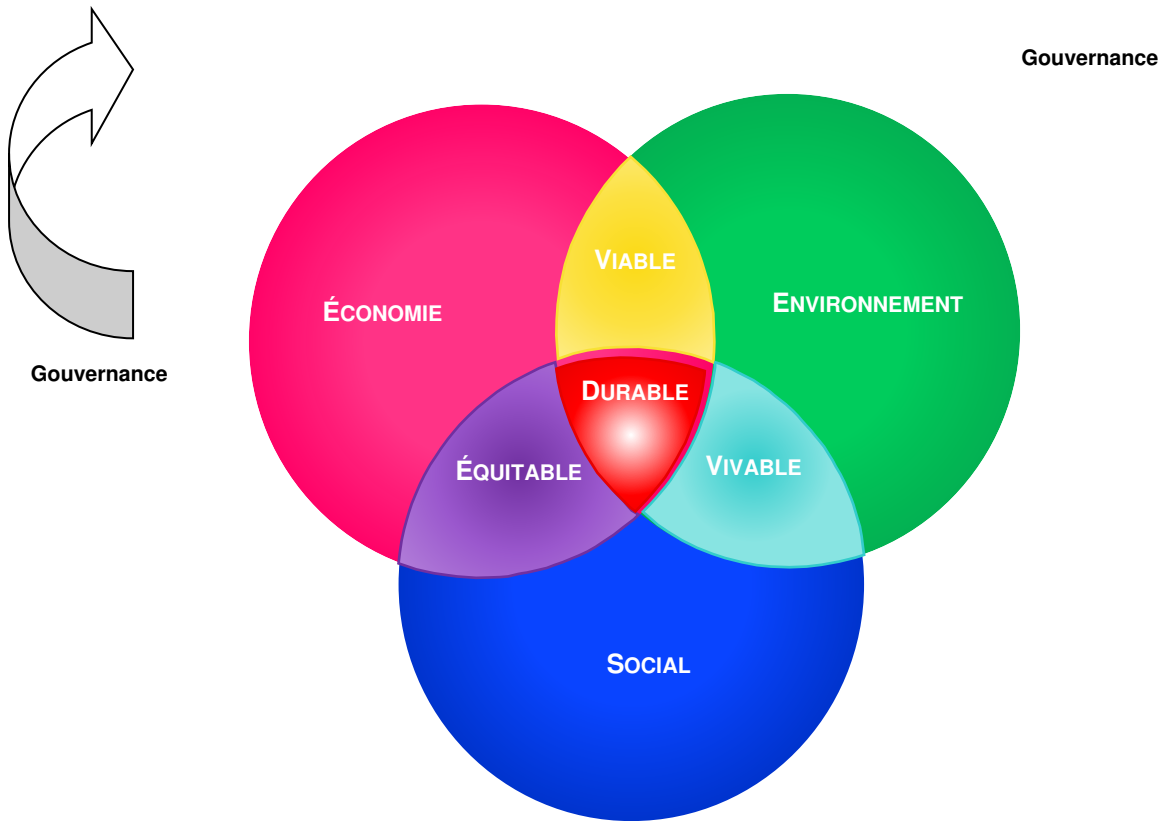


Figure 1 – Illustration des sphères du développement durable et leurs interactions

En somme, le développement durable d'une collectivité se caractérise par :

- des relations vivables entre la consommation des ressources du territoire de façon à assurer la qualité de vie de la communauté et le renouvellement de ses ressources;
- des relations viables entre le rythme de production des entreprises, ce qui inclut l'utilisation des matières premières, et le renouvellement des ressources du territoire;
- des relations équitables entre une économie pouvant assurer la qualité de vie de la collectivité et une offre d'emploi pouvant maintenir une économie saine;
- des relations constructives entre les parties prenantes d'un territoire lui permettant de se doter d'une organisation et assurant l'adaptation des activités et la coordination de celles-ci en vue d'une amélioration continue de la qualité de vie de la communauté.

En plus des trois piliers et de la dimension de la gouvernance, le développement durable implique le respect de principes, notamment les suivants définis à la Loi sur le développement durable :

- a) santé et qualité de vie
- b) équité et solidarité sociales
- c) protection de l'environnement
- d) efficacité économique
- e) participation et engagement

- f) accès au savoir
- g) subsidiarité
- h) partenariat et coopération intergouvernementale
- i) prévention
- j) précaution
- k) protection du patrimoine culturel
- l) préservation de la biodiversité
- m) respect de la capacité de support des écosystèmes
- n) production et consommation responsables
- o) pollueur payeur
- p) internalisation des coûts

2 L'ORGANISATION SPATIALE

2.1 Le concept d'organisation spatiale

Le concept d'organisation spatiale vise à traduire dans l'espace les orientations et objectifs d'aménagement mis de l'avant dans le but de répondre aux principaux enjeux de la Ville en lien aux composantes économique, environnementale et sociale. Ce concept vise à structurer l'ensemble du territoire municipal en regard des divers moyens et interventions que la Ville entend privilégier. Il a aussi pour but d'illustrer l'organisation des grandes fonctions existantes et projetées du territoire.

Le concept d'organisation spatiale est illustré à la *planche-synthèse 4*.

2.2 Un centre-ville dynamique et animé

Le centre-ville de Shawinigan regroupe une diversité de fonctions (résidentielle, commerciale, institutionnelle et récréative) sur la presqu'île désignée comme la « Pointe-à-Bernard ». Cette presqu'île est délimitée à l'est, au sud et à l'ouest par la rivière Saint-Maurice et au nord par la rue des Érables, l'avenue de la Station et la voie ferrée. Ses activités commerciales s'articulent principalement sur la 5^e rue de la Pointe et la 4^e rue de la Pointe, entre l'avenue de la Station et l'avenue des Cèdres. Cet espace est pourvu d'aménagements et de constructions d'intérêt historique, est encadré de paysages remarquables et se situe à proximité de plusieurs équipements récréotouristiques. Ce noyau possède un potentiel de développement pour devenir un centre-ville plus attractif, caractérisé par un milieu de vie dynamique et animé et un lieu identitaire fort pour sa collectivité et la région.

Ces dernières années, la ville de Shawinigan a déployé des efforts pour la revitalisation du centre-ville. L'aménagement de la Place du marché, l'embellissement et la mise en valeur de l'avenue Willow et la réfection et le réaménagement de la 5^e rue de la Pointe en constituent des exemples concrets.

La Ville souhaite poursuivre ses actions à travers la mise en œuvre et la bonification du Programme particulier d'urbanisme de la Pointe-à-Bernard, en misant sur l'embellissement et l'animation des secteurs stratégiques (tels que l'axe de la 4^e rue de la Pointe), la diversification commerciale, l'amélioration du réseau vert et des modes de transports actifs, la consolidation de la vocation résidentielle axée sur la mixité et la diversité de la typologie d'habitat.

La Ville entend faire du centre-ville un lieu identitaire fort pour sa collectivité et la région.

2.3 Un noyau urbain central consolidé et optimisé

Le noyau urbain central constitue un milieu de vie et un pôle d'emploi stratégique de la Ville (centre-ville, commerces et services à rayonnement régional, artères commerciales, secteur public et institutionnel), qui nécessite d'être développé et consolidé à son plein potentiel. Les efforts qui devront y être dégagés constituent pour la Ville des engagements prioritaires qui doivent être poursuivis à court et moyen terme.

Les principales actions se développeront en lien aux PPU du secteur central et de la Pointe-à-Bernard et viseront notamment la consolidation de la fonction commerciale et de services, le prolongement et l'amélioration de certains axes routiers, le développement et la requalification de sites stratégiques, etc. Ces interventions prioriseront aussi le soutien à la revitalisation du quartier Saint-Marc, localisé à proximité du centre-ville.

La réhabilitation et la requalification des anciens quartiers industriels à proximité du centre-ville sont d'intérêt pour la Ville. Ce secteur, identifié aux grandes aires d'affectation comme une zone de requalification, devra être réfléchi et planifié selon le niveau de contamination du sol et les caractéristiques du terrain (vue, portance, etc.).

(SH-500.1, 24/08/2023)

2.4 Des noyaux urbains vivants et distinctifs

La ville compte deux autres noyaux urbains, qui s'articulent autour de la 105^e Avenue, entre la 110^e et la 126^e Rue, dans le secteur de Shawinigan-Sud et de l'avenue de Grand-Mère, entre la 4^e et la 10^e Rue, dans le secteur Grand-Mère. La vocation de ces noyaux urbains doit être affirmée. Le noyau de Grand-Mère demande à être redynamisé et ses activités commerciales diversifiées. Le noyau de Shawinigan-Sud doit, quant à lui, être consolidé. Dans les deux cas, des efforts d'embellissement doivent être raffermis. À travers la mise en place de programme particulier d'urbanisme (PPU), la Ville désire faciliter l'encadrement du développement futur de ces milieux stratégiques.

2.5 Un quartier revalorisé et exploité à son plein potentiel (Saint-Marc)

Le quartier Saint-Marc, localisé au nord-est du centre-ville de Shawinigan, nécessite une opération de revitalisation. Les milieux de vie demandent à être bonifiés par le rehaussement de la qualité du cadre bâti, de ses places et lieux publics, du renforcement de la mixité sociale et de la consolidation de ses artères commerciales. Un effort particulier devra être fait pour améliorer la qualité des habitations. Ce quartier se distingue par un cadre bâti ancien composé majoritairement d'immeuble de deux à trois étages. Son marché public, implanté sur la rue Champlain, offre un grand potentiel de revitalisation et de mise en valeur et pourrait à terme, constituer un lieu distinctif et rassembleur favorisant l'accroissement du sentiment d'appartenance au milieu.

2.6 Des noyaux villageois consolidés

La Ville souhaite consolider son développement à l'intérieur de ses périmètres d'urbanisation. Le développement en milieu périurbain doit être orienté de manière à contrer l'étalement urbain et les pertes rattachées aux ressources naturelles. Le développement doit se faire en privilégiant la consolidation des milieux urbains existants et des noyaux villageois des secteurs Saint-Gérard-des-Laurentides, Saint-Jean-des-Piles et Lac-à-la-Tortue, mais en limitant au maximum l'extension potentielle de superficie.

2.7 Des secteurs résidentiels intégrés

La consolidation des milieux de vie passe par la consolidation et l'optimisation des secteurs résidentiels existants et le développement de nouveaux secteurs résidentiels répondant aux besoins et aux attentes de la population en matière d'habitation. Ces interventions, principalement concentrées à l'intérieur du périmètre urbain, permettront de dynamiser les différents milieux de vie, et d'adapter l'offre résidentielle aux besoins d'une clientèle variée.

2.8 Des artères commerciales à optimiser et à consolider

Shawinigan présente plusieurs artères commerciales dont l'image est à bonifier. En effet, certains milieux moins attractifs par leur typologie ou le mélange de fonctions offertes pourraient bénéficier d'interventions visant à améliorer le milieu bâti et la cohérence fonctionnelle des divers usages. Sept zones ont été

identifiées comme des artères commerciales où des interventions d'optimisation et de consolidation des usages devront être poursuivies.

Dans les dernières années, des interventions ont déjà été réalisées sur certaines de ces artères, par exemple, la réfection de la 5^e rue de la Pointe et de l'avenue de Grand-Mère.

2.9 Des milieux industriels à consolider, à restructurer et à développer

Le Technoparc de l'énergie accueille plusieurs entreprises liées aux biotechnologies, aux matériaux composites, à la recherche et au développement des technologies de l'énergie et à l'environnement. Il abrite notamment le laboratoire des technologies de l'énergie d'Hydro-Québec. Ce secteur, qui bénéficie de la proximité de l'autoroute 55, possède encore 400 000 m² de terrains disponibles au développement. La Ville de Shawinigan souhaite miser sur sa visibilité, sa proximité au réseau routier supérieur et la concentration d'industries de pointe pour en faire un véritable pôle d'emplois en efficacité énergétique et technologies vertes.

Le territoire comprend quatre autres parcs industriels qui regroupent des industries principalement liées à la fabrication (ex. : recyclage de résidus d'aluminerie, construction, excavation, peinture, ateliers d'usinage et entreposage, composantes de meubles, bois de construction, transport récréatif, placage, construction, portes et fenêtres) ou à l'industrie lourde.

Il s'agit des parcs industriels Albert-Landry (secteur Shawinigan-Sud), Albert-Thibeault (secteur Grand-Mère), Jacques-Marchand (secteur Grand-Mère) et J.-Armand-Foucher (secteur Shawinigan). Ces parcs industriels devront être consolidés et certaines zones restructurées afin de diversifier les types d'entreprises qui y sont implantées, en complémentarité avec les autres secteurs industriels. La relocalisation de certaines entreprises vers des zones plus appropriées jumelée à la mise en place de mesures incitatives visant la reconversion de sites désaffectés fait partie de cette planification. Le terrain de l'ancienne aluminerie Rio Tinto Alcan offre désormais de nouvelles opportunités pour l'implantation de commerces variés ou d'industries.

Près du centre-ville de Shawinigan, on retrouve la zone industrielle Albert-Giguère. Compris entre des talus et une voie ferrée, les espaces n'y permettent pas l'implantation d'industrie de grandes dimensions. On y retrouve un bâtiment patrimonial et des usages à incidences. La proximité du centre d'entrepreneuriat Alphonse-Desjardins et du centre-ville pourrait favoriser son occupation à des fins complémentaires et en soutien aux autres fonctions du centre-ville.

La Ville a aussi identifié un site structurant pour l'accueil d'un nouveau parc industriel de grand gabarit. Celui-ci permettrait de compléter la gamme d'espaces industriels disponibles en offrant un lieu d'accueil privilégié pour l'implantation d'industries de grandes dimensions, qui bénéficieront de la proximité et de la vitrine sur la route 155 (secteur de Saint-Georges). Un carrefour giratoire facilite les déplacements entre la route 155 et la route des Défricheurs, par laquelle ce nouveau parc industriel serait accessible.

Il est également à noter qu'afin de mieux circonscrire les activités à incidence et de protéger les milieux urbains, naturels ou de villégiature, qui sont plus sensibles aux impacts de l'industrie minière, la Ville de Shawinigan entend entreprendre dans le futur une démarche visant à faire reconnaître certains de ces milieux tels que le périmètre urbain et le lac des Piles comme des territoires incompatibles aux activités minières (TIAM).

2.10 Un territoire agricole dynamique dont le potentiel est optimisé

La zone agricole permanente correspond à 14 % de la superficie du territoire de la ville. Cette zone, dont 29 % sont occupées par des entreprises agricoles, est répartie principalement au sud et au nord-ouest de son territoire. De récentes données indiquent pour le territoire de Shawinigan une augmentation de la superficie des terres en culture de 2004 à 2010, mais une diminution du nombre d'exploitants agricoles. Dans ce contexte, la Ville entend miser sur une utilisation optimale de la zone agricole à des fins agricoles. Elle entend favoriser le développement d'une agriculture performante tout en optimisant l'utilisation des terres agricoles dans une perspective de développement durable. La Ville entend aussi favoriser le développement de produits biologiques ou émergents et innovants tout en misant sur le développement des marchés de proximité et le renforcement de la synergie et du maillage d'entreprises.

D'autre part, des efforts seront consentis à l'agroenvironnement à l'égard des problématiques de pollutions ponctuelles et diffuses (notamment sur la qualité de l'eau) ainsi qu'en matière d'efficacité énergétique. La Ville entend également poursuivre ses efforts vis-à-vis de l'agrotourisme et des mesures favorisant le rapprochement entre les citoyens et les producteurs.

Une première étape a été franchie dans les dernières années par la réalisation d'un plan de développement de la zone agricole (PDZA). Cette réflexion se poursuit à l'heure actuelle par la réalisation d'un exercice visant à cibler les îlots déstructurés. Cette démarche, de concert avec le PDZA réalisé, devrait aboutir au développement d'une vision globale et intégrée du développement de la zone agricole à Shawinigan. À cet effet, une demande à portée collective pour les usages résidentiels en zone agricole pourrait être déposée dans le futur.

2.11 Des secteurs à développer et à mettre en valeur à des fins récréotouristiques

Shawinigan est reconnue comme l'un des pôles touristiques majeurs de la région. Son territoire recèle plusieurs attraits possédant un important potentiel récréotouristique dont le parc de l'île Melville, la rivière Saint-Maurice, le sentier pédestre de la rivière Grand-Mère, les nombreux réseaux cyclables et promenades de la Ville, le tout jumelé aux grands événements et festivités. Ceux-ci s'inscrivent en complémentarité avec les pôles récréotouristiques établis du parc national de la Mauricie et de la Cité de l'énergie. Malgré la variété de ces attraits, la Ville est consciente des efforts qu'elle devra déployer dans le futur quant à l'accessibilité, l'accroissement de la diversité de ces attraits, le renouvellement et la bonification de certains d'entre eux ainsi que la poursuite du développement de nouveaux créneaux. La caractérisation et la mise en valeur des traits distinctifs de certains milieux urbains pourraient contribuer à la diversification et à l'attractivité de l'offre récréotouristique et à la rétention des clientèles.

Le concept d'organisation spatiale identifie quelques milieux de développement récréotouristique prioritaire à mettre en valeur notamment les suivants : le noyau villageois de Saint-Jean-des-Piles, le pôle Vallée-du-Parc, le lac Giguère et le site riverain à la rivière Saint-Maurice. Par ailleurs, certains parcours récréotouristiques demandent à être développés ou optimisés. Actuellement, la promenade Saint-Maurice et celle du Capitaine-Veilleux constituent des parcours distinctifs de la Ville qui ne demandent qu'à être préservés et certains aménagements rehaussés. D'autres parcours significatifs revêtent un caractère remarquable et demandent à être développés et mis en valeur. En zone agricole, le rang Saint-Pierre et ses paysages bucoliques offrent des opportunités au développement de parcours agrotouristique. Les parcours villageois du chemin de Saint-Gérard-des-Laurentides/chemin Principal (secteur Saint-Gérard-des-Laurentides) et du chemin du Parc-National/chemin de Saint-Jean-des-Piles

(secteur Saint-Jean-des-Piles), possèdent quant à eux un potentiel de mise en valeur à des fins récréotouristiques. Ces parcours doivent être développés en considérant les besoins et les attentes des divers utilisateurs que sont les automobilistes, les cyclistes et les piétons.

Le corridor bleu de la rivière Saint-Maurice et ses abords possède également un potentiel majeur de mise en valeur à des fins récréatives, ce qui passe par le développement d'un lien cyclable en rive de la rivière. Celui-ci permettrait d'offrir un parcours qui relierait Shawinigan à Grand-Mère et donnerait un accès facile pour les piétons et cyclistes, les résidents, touristes et villégiateurs, au principal plan d'eau de la Ville.

2.12 Des entrées et parcours d'entrées de ville soulignés et mis en valeur

Trois portes d'entrée principales ont été répertoriées, celles-ci donnant accès au noyau urbain central et au centre-ville de Shawinigan. Aux portes d'entrée principales s'ajoutent six portes d'entrée secondaires, qui mènent aux secteurs périphériques. L'attractivité de la Ville passe aussi par la mise en valeur de ses portes d'entrée et des parcours qui y mènent directement, ceux-ci constituant la première impression pour un visiteur de l'identité d'une ville. Leur image devra donc être soignée de manière à refléter les intentions municipales en matière d'aménagement.

En 2003, la Ville a inauguré un carrefour giratoire à l'intersection des routes 153 et 157 et de l'avenue de la Station, qui constitue un aménagement distinctif de l'une des portes d'entrée au centre-ville. L'aménagement d'un parc au pourtour de ce carrefour jumelé aux aménagements paysagers soignés contribue efficacement au renforcement de l'image de la Ville. C'est donc dans cette optique d'aménagement que Shawinigan entend poursuivre ses améliorations au milieu en dotant le territoire d'aménagements distinctifs et signalétiques forts aux entrées de ville, le long de leur parcours ainsi que dans les espaces publics.

2.13 Une richesse patrimoniale préservée et mise en valeur

Étant donné l'importance du patrimoine bâti sur le territoire de la Ville, Shawinigan compte déployer des efforts à la préservation et à la mise en valeur de son patrimoine bâti. Un inventaire réalisé en 2010 a répertorié 177 bâtiments d'intérêt patrimonial sur le territoire de la Ville, dont sept, désignés comme des biens patrimoniaux exceptionnels. Quatre milieux présentent un intérêt patrimonial majeur et devront être protégés et mis en valeur. Il s'agit de la rue des Érables, de l'avenue Georges, du village de Sainte-Flore et du quartier des Anglais. En ce sens, une attention particulière devra être portée relativement au maintien du cadre bâti ancien, à l'intégration des nouvelles constructions, aux aménagements paysagers et à l'affichage, afin de préserver la valeur intrinsèque de ces témoins de l'histoire shawiniganaise. À noter que l'inventaire pourrait être bonifié dans le futur.

Concernant sa richesse naturelle, Shawinigan se distingue par la présence de la rivière Saint-Maurice qui traverse la majorité des secteurs de la Ville. Ce corridor bleu occupe une place prépondérante dans le paysage de la Ville, structure les divers secteurs de la ville et offre de grandes opportunités de mise en valeur. Shawinigan accorde une grande importance à la préservation de la qualité de ce réseau hydrique et paysager et entend raffermir l'encadrement de cette entité naturelle singulière en dotant la rivière Saint-Maurice d'un plan de gestion intégré. On note aussi les rivières Shawinigan et Grand-Mère pour lesquelles le concept prévoit une optimisation, une consolidation et une mise en valeur. Quant au lac à la Perchaude, au lac des Piles et à la tourbière, ceux-ci pourraient faire l'objet de mesure de préservation, de mise en valeur et d'interprétation.

Les territoires forestiers occupent également une place importante dans le paysage shawiniganais, même en zone urbaine, à l'intérieur des nombreux sillons fluviaux ou de certains espaces verts aménagés dès les débuts de la ville. Certains aménagements ont été réalisés par des architectes paysagistes renommés de l'époque, contribuant ainsi à la valeur patrimoniale de ceux-ci. Des efforts pourront être déployés afin d'assurer la pérennité et la mise en valeur de ces composantes.

En regard des aires naturelles protégées, Shawinigan compte sur la présence du parc national de la Mauricie et de la réserve écologique de Lac-à-la-Tortue. Cette réserve écologique assure la protection d'une tourbière ombrotrophe qui s'étend sur les territoires de Shawinigan-Sud et de Lac-à-la-Tortue, d'une superficie de près de 565 hectares. Une partie de cette même tourbière (83 hectares sur le territoire de la ville de Shawinigan) est également identifiée au registre des réserves naturelles en milieu privé (réserve naturelle de la Tourbière-de-Lac-à-la-Tortue) et bénéficie d'une reconnaissance perpétuelle. Ce territoire, qui comprend des milieux naturels fragiles (concentration de milieux humides), constitue un habitat protégé par le ministère du Développement durable, de l'Environnement, et de la Lutte contre les changements climatiques. Cette protection assure la préservation de la biodiversité qui caractérise les milieux qui la composent. Par ailleurs, la Ville est consciente des efforts qu'elle devra déployer dans le futur quant à l'identification et à la préservation d'aires naturelles additionnelles : milieux humides de grand intérêt, corridors naturels, etc. Pour ce faire, elle entend entreprendre des actions concrètes afin de compléter les connaissances sur son territoire par le biais notamment de l'élaboration d'un plan de gestion et de conservation des milieux naturels.

3 LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

3.1 Nomenclature des aires d'affectation

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* précise que le schéma d'aménagement et de développement durable doit comprendre les grandes affectations du territoire pour l'ensemble du territoire. Ces grandes affectations consistent en l'attribution d'une expression territoriale aux grandes orientations présentées précédemment. Cet exercice permet de localiser les affectations du sol souhaitables, conformément aux orientations retenues, en affectant chacune des parties du territoire aux fonctions jugées les plus pertinentes. Pour chaque affectation retenue, des fonctions compatibles et compatibles sous conditions sont identifiées.

Au total, dix grandes aires d'affectation ont été déterminées pour le territoire de la ville de Shawinigan en fonction des différents types de paysage qu'on y retrouve : celles-ci peuvent être consultées à la planche-synthèse 10. Il est à noter qu'à Shawinigan, le périmètre d'urbanisation ne correspond pas à la limite de la zone agricole permanente. En effet, une bonne partie du territoire ne fait pas partie du périmètre urbain ni du territoire régi par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA).

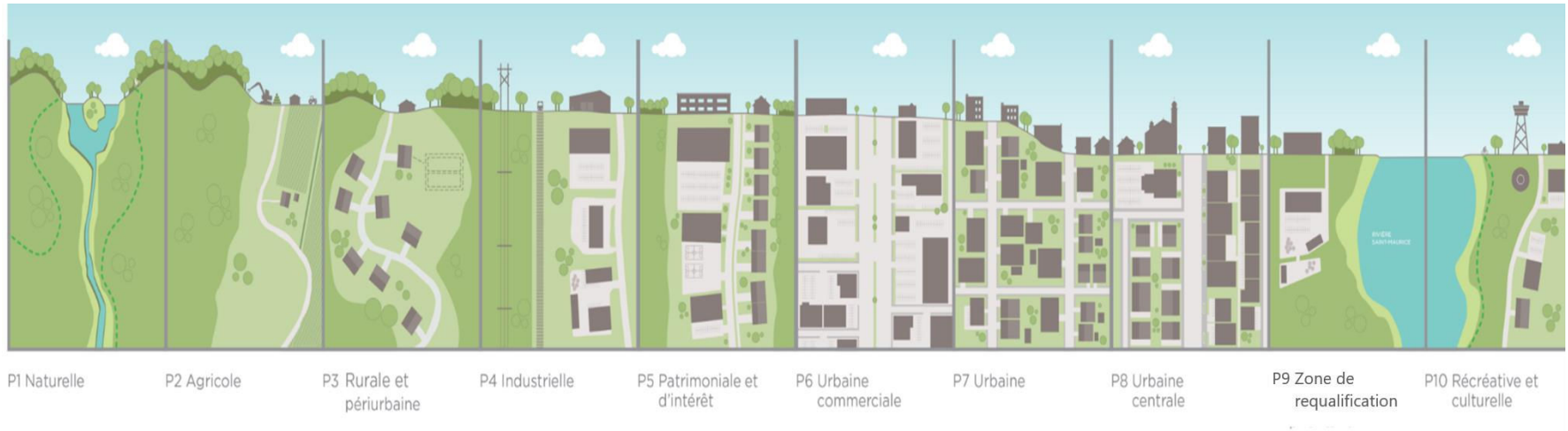
Afin de faciliter la superposition de ces différentes couches d'information, nous avons classé dans le tableau synthèse ci-dessous les dix grandes affectations en fonction de leur localisation à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre urbain et du territoire régi par la LPTAA.

Tableau 1 – Grandes affectations du territoire en vigueur

1 – Territoire situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation			
P4	Industrielle	P7	Urbaine
P5	Publique, patrimoniale et d'intérêt	P8	Urbaine centrale
P6	Urbaine commerciale	P9	Zone de requalification
2 – Territoire régi par la <i>LPTAA</i>			
P2	Agricole (fractionnée en 3 sous-affectations)		
3 – Territoire non régi par la <i>LPTAA</i> et situé à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre d'urbanisation			
P1	Naturelle et forestière	P10	Récréative et culturelle
P3	Rurale et périurbaine		

La figure 2 à la page suivante présente le transect schématique des différents types de milieux de vie ayant été déterminés pour la réalisation des grandes affectations. Chacune de ces grandes affectations est présentée de façon détaillée par un court texte et un tableau résumant les principales caractéristiques de chaque milieu.

Figure 2 – Transect schématique des grandes affectations



(SH-500.1, 24/08/2023)

P1 – Naturelle et forestière

Aire d'affectation correspondant aux vastes espaces peu ou non transformés principalement occupés par les boisés ou forêts. On retrouve dans cette aire d'affectation le parc national de la Mauricie, des milieux naturels protégés en raison de leur valeur écologique, de grands ensembles forestiers parfois assortis d'abris sommaires ainsi que des quelques habitations clairsemées situées le long des routes existantes. Ce milieu à caractère naturel est propice à l'exploitation forestière, les activités de récréation extensive (centres d'interprétation de la nature, sentiers pédestres, etc.) ainsi que les activités de conservation. Principalement située en dehors du périmètre urbain, cette aire fait partie intégrante des paysages de la ville et contribue à la qualité visuelle des milieux de vie avoisinants de même qu'à l'identité de la ville.

Tableau 2 – Principales caractéristiques de l'aire d'affectation « Naturelle et forestière » (P1)

AIRE D'AFFECTATION « Naturelle et forestière » (P1)	
Type architectural dominant	Bâtiments de faible gabarit utilisant principalement des matériaux de revêtement naturels tels que le bois
Usages dominants	- Conservation - Public et récréatif - Chasse, pêche, activités forestières
Autres usages	Habitation : le long des rues existantes
Densité approx. d'occupation	Moins de 2 logements à l'hectare.

Il est à noter que seul l'usage de conservation est permis dans la réserve écologique de Lac-à-la-Tortue, correspondant aux lots 3 398 695 et 3 398 765 appartenant au gouvernement du Québec ainsi qu'au lot 3 177 370 appartenant à Conservation de la Nature – Québec, et inscrite au Registre des aires protégées du Québec.

P2 – Agricole

Aire d'affectation correspondant à la zone agricole permanente, qui est découpée à la planche-synthèse 10.1 en 3 sous-affectations distinctes présentées ci-après.

P2.1 Agricole dynamique

Correspond au territoire agricole exploité ou comportant un potentiel intéressant pour la pratique des activités agricoles. On y retrouve une concentration importante d'exploitations agricoles (élevage et/ou culture) ainsi que des activités liées directement à une exploitation agricole. Ces secteurs sont localisés principalement dans les secteurs de Shawinigan-Sud, Saint-Gérard-des-Laurentides et Grand-Mère, et sont caractérisés principalement par des lots de très grande superficie parsemés de bâtiments de ferme.

P2.2 Agricole

Correspond à des secteurs où des activités agricoles sont présentes, mais de façon moins importante que dans la zone dynamique. On y retrouve également à l'occasion des superficies forestières ou des exploitations acéricoles. Tout comme la zone agricole dynamique, ces zones sont caractérisées par des lots de grande superficie, qui sont par endroits boisés ou parsemés de bâtiments de ferme.

P2.3 Agroforestier

Correspond à des secteurs où les exploitations et les activités agricoles sont beaucoup moins présentes et plus dispersées sur le territoire. Ces secteurs sont principalement caractérisés par la présence de vastes étendues forestières, d'érablières ainsi que d'autres milieux humides ou milieux naturels d'importance tels que la tourbière du Lac-à-la-Tortue. Ces secteurs sont généralement marqués par la présence de sols de moins bonne qualité ou de contraintes importantes à la pratique de l'agriculture conventionnelle tels que des cours d'eau, des milieux humides ou des zones de glissement de terrain. On retrouve également dans ces secteurs une plus grande concentration d'usages non agricoles tels que des habitations, commerces ou industries isolés.

Tableau 3 – Principales caractéristiques de l'aire d'affectation « Agricole » (P2)

	2.1 Agricole dynamique	2.2 agricole	2.3 agroforestier
Type architectural dominant	- Maison de ferme - Maison traditionnelle québécoise - Granges et autres bâtiments agricoles de grand gabarit	- Maison de ferme - Maison traditionnelle québécoise - Granges et autres bâtiments agricoles de grand gabarit - Abris sommaires	Abris sommaires
Usages dominants	- Agriculture - Élevage	- Agriculture - Agriculture forestière - Acériculture - Sylviculture	- Agriculture forestière - Acériculture - Sylviculture - Lots forestiers
Autres usages	- Habitation pour agriculteur - Commerce lié aux activités agricoles et agroforestières - Industrie liée aux activités agricoles et agroforestières	- Habitation pour agriculteur - Commerce lié aux activités agricoles et agroforestières - Industrie liée aux activités agricoles et agroforestières	- Commerces et industries isolés - Habitations isolées
Densité approx. d'occupation	Moins de 2 logements à l'hectare.	Moins de 2 logements à l'hectare.	Moins de 2 logements à l'hectare.

Il existe en territoire agricole certaines grappes d'habitations existantes. Ces habitations, souvent regroupées de manière pavillonnaire, sont généralement protégées par droits acquis en vertu de la LPTAA et sont souvent situées sur terrains de plus petites dimensions (parfois partiellement desservis), créant une rupture avec le reste du paysage agricole. La Ville de Shawinigan travaille actuellement à l'identification et à la caractérisation de ces grappes d'habitations, et pourrait déposer dans le futur une demande à portée collective visant les usages résidentiels en zone agricole.

Il est également à noter qu'il existe en zone agricole permanente une réserve écologique protégée, les lots correspondants à cette réserve (lots 3 398 695 et 3 398 765 appartenant au gouvernement du Québec ainsi que le lot 3 177 370 appartenant à Conservation de la Nature – Québec) ont été placés en affectation « *P1 – Naturelle* », afin de refléter leur vocation de conservation.

P3 – Rurale et périurbaine

Aire d'affectation principalement caractérisée par de petites agglomérations résidentielles ou de villégiature de basse densité qui sont localisées en retrait des centres urbains. Ces agglomérations sont généralement non desservies ou partiellement desservies par les réseaux d'égout et d'aqueduc. Souvent localisés aux abords d'un lac ou d'un cours d'eau, plusieurs de ces secteurs ont été développés à l'origine

comme des secteurs de villégiature, où plusieurs des bâtiments ont été convertis en résidences unifamiliales permanentes avec le temps.

Tableau 4 – Principales caractéristiques de l'aire d'affectation « Rurale et périurbaine » (P3)

AIRE D'AFFECTATION « Rurale et périurbaine » (P3)	
Type architectural dominant	- Maison traditionnelle québécoise - Bungalow
Usages dominants	- Habitation - Commerces isolés à faible incidence - Public
Autres usages	- Commerces et activités récréotouristiques et récréatives - Agriculture urbaine
Densité approx. d'occupation	2 à 4 logements à l'hectare

P4 – Industrielle

Aire d'affectation correspondant aux parcs industriels organisés et autres milieux, dont la vocation principale ou l'occupation est dédiée à des usages à forte incidence telle que les usines, les centres de recherches technologiques, les ateliers, les équipements structurants de production ou de transport d'énergie ou autres activités liées à l'extraction de minerai pouvant être incompatibles avec certains usages sensibles.

Afin de mieux comprendre la répartition de ces fonctions à l'intérieur du périmètre urbain, celles-ci ont été découpées à la *planche-synthèse 10.2* intitulée « *Affectations industrielles* », en 3 sous-affectations distinctes, soit « Industrie intensive », « Industrie extractive » et « Transport et infrastructure ». Le tableau suivant détaille les principales caractéristiques de ces sous-affectations.

Tableau 5 – Principales caractéristiques de l'aire d'affectation « Industrielle » (P4)

	4.1, 4.2 et 4.4 – Industrie intensive	4.3 – Industrie extractive	4.5 – Transport et infrastructures
Type architectural dominant	Bâtiment industriel contemporain	s. o.	s. o.
Usages dominants	- Industriel - Commerces et services lourds	Carrières et sablières	- Infrastructures de transport locales et régionales - Infrastructures aéroportuaires - Infrastructures de production, transformation ou transport d'énergie
Autres usages	Agriculture intérieure (serres)	s. o.	s. o.
Densité approx. d'occupation	s. o.		
s. o. : Sans objet.			

P5 – Publique, patrimoniale et d'intérêt

Aire d'affectation correspondant principalement aux grands équipements ou services publics ainsi qu'aux ensembles patrimoniaux d'intérêt qui sont liés au passé ou à l'histoire de la ville.

Tableau 6 – Principales caractéristiques de l'aire d'affectation « Publique, patrimoniale et d'intérêt » (P5)

AIRE D'AFFECTATION « Publique, patrimoniale et d'intérêt » (P5)	
Type architectural dominant	• Rationalisme industriel • Cottage américain • Modernisme
Usages dominants	• Public et institutionnel • Commerces récréotouristiques • Activités récréatives • Habitation • Commerce de service
Autres usages	• Industrie artisanale liée à la transformation agroalimentaire • Industrie technologique
Densité approx. d'occupation	4 à 15 logements à l'hectare

P6 – Urbaine commerciale

Aire d'affectation correspondant aux grands regroupements d'usages commerciaux, souvent unifonctionnels, de moyen et grand gabarit et généralement regroupés aux abords d'un axe routier important.

Tableau 7 – Principales caractéristiques de l'aire d'affectation « Urbaine commerciale » (P6)

AIRE D'AFFECTATION « Urbaine commerciale » (P6)	
Type architectural dominant	• Bâtiments commerciaux contemporains
Usages dominants	• Commerce • Industrie artisanale • Institutions
Autres usages	• Habitation
Densité approx. d'occupation	s. o.
s. o. : Sans objet.	

P7 – Urbaine

Aire d'affectation correspondant aux secteurs à caractère urbain généralement desservis par aqueduc et égout et dont la vocation principale est résidentielle, mais où l'on retrouve parfois des commerces ou services isolés. On y retrouve principalement des bungalows isolés situés dans des quartiers relativement homogènes, implantés dans une trame urbaine orthogonale.

Tableau 8 – Principales caractéristiques de l'aire d'affectation « Urbaine » (P7)

AIRE D'AFFECTATION « Urbaine » (P7)	
Type architectural dominant	• Bungalow • Plex
Usages dominants	• Habitation • Commerces de service et commerces de proximité • Public et institutionnel
Autres usages	• Commerces à faible incidence
Densité approx. d'occupation	4 à 8 logements à l'hectare

P8 – Urbaine centrale

Aire d'affectation correspondant aux anciens centres-villes et noyaux villageois des anciennes municipalités où l'on retrouve généralement des bâtiments à usage mixte, de moyenne et forte densités, où sont regroupés les commerces et services de proximité à l'usage de la population locale. On y retrouve généralement des bâtiments de deux étages ou plus, souvent mixtes, et dont l'implantation est rapprochée de la rue.

Il est à noter que cette aire d'affectation couvre des secteurs urbanisés très denses, où l'on ne trouve que très peu ou même aucun terrain vacant et lorsque disponibles, ceux-ci sont souvent de très petite superficie. Par conséquent, même si leur localisation centrale les rend compatibles avec une grande variété d'usages potentiels tant au niveau résidentiel, commercial ou industriel, ceux-ci n'ont pas été comptabilisés dans les espaces disponibles pour l'une ou l'autre des fonctions en raison de leur impact plus que négligeable sur le total des espaces disponibles à l'intérieur du périmètre urbain.

Tableau 9 – Principales caractéristiques de l'aire d'affectation « Urbaine centrale » (P8)

AIRE D'AFECTATION « Urbaine centrale » (P8)	
Type architectural dominant	• Plex • Maisons québécoises traditionnelles
Usages dominants	• Habitation • Commerces • Public et institutionnel • Tourisme et activités récréatives
Autres usages	• Industrie artisanale • Industrie technologique
Densité approx. d'occupation	Plus de 8 logements à l'hectare

Aire d'affectation correspondant principalement aux anciens sites industriels que la ville désire reconvertir en priorité, ou pour lesquels un processus de reconversion est déjà en cours. Qu'ils soient vacants ou construits, une bonne partie de ces sites nécessitent une approche flexible qui peut s'adapter aux caractéristiques particulières de chacun.

Tableau 10 – Principales caractéristiques de l'aire d'affectation « Zone de requalification » (P9)

AIRE D'AFECTATION « Zone de requalification » (P9)	
Type architectural dominant	• Variable
Usages dominants	• Variable
Autres usages	• Variable
Densité approx. d'occupation	À déterminer selon la zone

P10 – Récréative et culturelle

Aire d'affectation correspondant aux sites ou grands équipements à vocation récréative, touristique, sportive, de loisirs ou culturelle qui contribuent au développement identitaire de la ville et à son rayonnement au-delà des limites de la région. Des terrains possédant un tel potentiel, mais encore peu ou pas exploités, ont aussi été identifiés sous cette affectation.

Tableau 11 – Principales caractéristiques de l'aire d'affectation « Récréative et culturelle » (P10)

AIRE D'AFFECTATION « Récréative et culturelle » (P10)	
Type architectural dominant	• Variable
Usages dominants	• Public et institutionnel • Activités touristiques et récréatives • Hébergement • Commerce
Autres usages	• Industrie artisanale • Industrie technologique
Densité approx. d'occupation	s. o.
s. o. : >Sans objet.	

4 GESTION DU DÉVELOPPEMENT

On identifie trois grands types de territoire à l'intérieur de la Ville de Shawinigan soit : les périmètres d'urbanisation lesquels sont dédiés au développement urbain prioritaire, la zone agricole permanente où l'on privilégie le développement de l'agriculture et des activités agricoles et enfin, la zone blanche, caractérisée par de grands espaces naturels, des pôles récréotouristiques et des ensembles résidentiels reliés à la villégiature.

Cette section vise à aborder spécifiquement le développement à l'intérieur du périmètre urbain de même que sa planification, en lien avec les objectifs qui ont été définis au chapitre « Portrait » du présent schéma d'aménagement et de développement durable.

4.1 Gestion de l'urbanisation

La Ville de Shawinigan reconnaît l'importance que revêt la délimitation des périmètres d'urbanisation afin d'éviter l'éparpillement des fonctions urbaines sur le territoire et pouvant ainsi affecter les finances municipales, la capacité de celle-ci à desservir adéquatement ses citoyens, l'équité sociale et la préservation des milieux naturels. C'est donc à l'intérieur des périmètres urbains qu'est dirigé de manière prioritaire le développement résidentiel, commercial, industriel, culturel et institutionnel. Plus particulièrement à l'intérieur des aires d'affectations « Industrielle intensive », « Industrielle extractive », « Transport et infrastructures », « Publique, patrimoniale et d'intérêt », « Urbaine commerciale », « Urbaine », « Urbaine centrale » et « Zones de requalification ».

Les périmètres d'urbanisation sont identifiés à la *planche-synthèse 10*. Ils touchent les secteurs de Saint-Gérard-des-Laurentides, Shawinigan, Shawinigan-Sud, Grand-Mère, Saint-Georges-de-Champlain et Saint-Jean-des-Piles. Dans l'objectif de consolider les périmètres d'urbanisation, cette section fait état de l'adéquation entre les espaces disponibles au développement et les projections relatives aux besoins résidentiels, commerciaux et industriels à l'intérieur d'un horizon de 15 ans.

4.1.1 **Besoins résidentiels**

La détermination des besoins résidentiels à l'intérieur des périmètres d'urbanisation a été évaluée en fonction de plusieurs données, notamment :

- les statistiques des données et projections démographiques;
- l'historique des permis de construction;
- les espaces disponibles aux ensembles résidentiels;
- les zones de contraintes naturelles et anthropiques;
- la présence actuelle ou future des réseaux d'égout et/ou d'aqueduc.

4.1.1.1 *Population et ménages 2016-2036*

Comme mentionné dans la section 5.3.4 du Portrait, Shawinigan a subi un important déclin démographique depuis les années 1990. En l'espace de quinze ans, la population a ainsi diminué de 4 600 personnes, soit plus de 8 % du total enregistré en 1996. Cependant, les chiffres récents nous portent à croire que la population tend à se stabiliser à Shawinigan. En effet, le décret de population 2018 du ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire a chiffré la population de Shawinigan à 49 108 habitants en 2018 et à 49 551 en 2019, ce qui constitue une hausse de 141 en 2018 et de 443 personnes en 2019.

Outre les chiffres de population avancés par le décret, les données de Statistique Canada de 1996 à 2016 démontrent également une légère baisse du nombre de personnes par ménage (qui passe de 2,33 en 1996 à 2,02 en 2016) ce qui entraîne, malgré la diminution de la population sur la même période, une hausse du nombre de ménages. Cette tendance, qui se reflète également aux niveaux provincial et national, se traduit par un besoin additionnel en logements.

Tableau 12 – Évolution de la population et des ménages – Shawinigan (1996-2016)

	1996		2001		2006		2011		2016	
	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation	Nombre	Variation
Population	54 702	s. o.	52 040	-2 662	51 904	-136	50 060	-1 844	49 349	-711
Ménages	23 515	s. o.	23 520	+5	24 243	+723	24 165	-78	24 410	+245
Personnes/ménage	2,33	s. o.	2,21	-0,12	2,14	-0,07	2,07	-0,07	2,02	-0,05
s. o. : Sans objet.										

Sources : Statistique Canada, Recensements 1996, 2001, 2006, 2011 et 2016.

Selon le rapport effectué par l'Institut de la statistique du Québec¹, la région de Shawinigan continuera à décroître lentement d'environ 5,6 % pour atteindre une population de 47 455 d'ici 2036. Comme ailleurs au Québec, la MRC de Shawinigan connaît un vieillissement de la population, dont l'âge médian devrait passer de 47,1 à 52,1 d'ici 2036 selon les prévisions de l'Institut. On note également qu'au recensement de 2016, près de 60 % de la population était déjà âgée de 45 ans ou plus. Cependant, les données les plus récentes sont plus positives que les projections de l'Institut au moment de la réalisation de leur document, à titre indicatif la population de 2016 s'est chiffrée à 49 349 au lieu du 49 141 comme projetée (une différence de près de 200 personnes), ce qui laisse présumer que les efforts déployés par la municipalité au cours des dernières années pour attirer les jeunes familles dans la région pourraient permettre de freiner la décroissance et de stabiliser la population.

4.1.1.2 Historique de construction et évolution du marché résidentiel

Le nombre de constructions par année constitue un indicateur important dans l'évaluation des besoins en espace dans le périmètre urbain d'une municipalité. À Shawinigan comme dans bien des régions du Québec, on observe aussi une diminution du nombre de personnes par ménage. Près de 41 % des résidents vivaient seuls en 2016 comparativement à 39,5 % en 2011, selon les recensements de Statistique Canada. Les perspectives démographiques de l'Institut de la statistique du Québec indiquent que Shawinigan perdra 888 ménages privés entre 2016 et 2036, cependant, comme démontré à la section 2.1.1, les données de Statistique Canada démontrent plutôt une hausse du nombre de ménages de 23 520 en 2001 à 24 410 en 2016, soit une augmentation de 890 ménages (soit près de 3,8 %) en 15 ans, le tout malgré une baisse de population de près de 5,2 % sur la même période.

Ce phénomène, combiné aux énoncés suivants, ne favorise pas l'amélioration du parc immobilier locatif existant, mais en contrepartie, facilite l'accès à la propriété et soutient la construction de nouveaux logements :

- un parc immobilier vieillissant;
- un taux de disponibilité et d'inoccupation des logements plus élevé que la moyenne des villes du Québec;

¹ Perspectives démographiques des MRC du Québec, 2011-2036, Institut de la Statistique du Québec.

- un prix moyen des propriétés parmi les moins chers au Canada.

Ainsi, malgré une population décroissante, la construction résidentielle n'a connu qu'un léger ralentissement, beaucoup moins marqué que les perspectives démographiques auraient pu le laisser présager. On enregistre la construction d'en moyenne 154 logements par année depuis 2008, répartie sur une moyenne de 94 permis de construction par année dont 40 % sont situés dans les secteurs de Shawinigan-Sud, suivi par le secteur Grand-Mère à 18 % et le secteur Shawinigan à 13 %. Les tableaux et figures suivants présentent l'évolution du nombre de permis et de logements dans les 10 dernières années.

Tableau 13 – Évolution du nombre de constructions principales résidentielles et valeur monétaire des permis

Années	Permis	Logements	Valeur \$
2008	90	114	20 021 951 \$
2009	77	146	18 227 280 \$
2010	115	160	22 502 000 \$
2011	104	155	21 591 106 \$
2012	123	215	30 731 047 \$
2013	118	257	26 194 400 \$
2014	86	124	20 348 000 \$
2015	86	124	18 621 700 \$
2016	59	99	17 218 815 \$
2017	84	142	22 448 703 \$
Total	940	1536	233 888 202 \$
Moyenne	94	154	21 262 564 \$

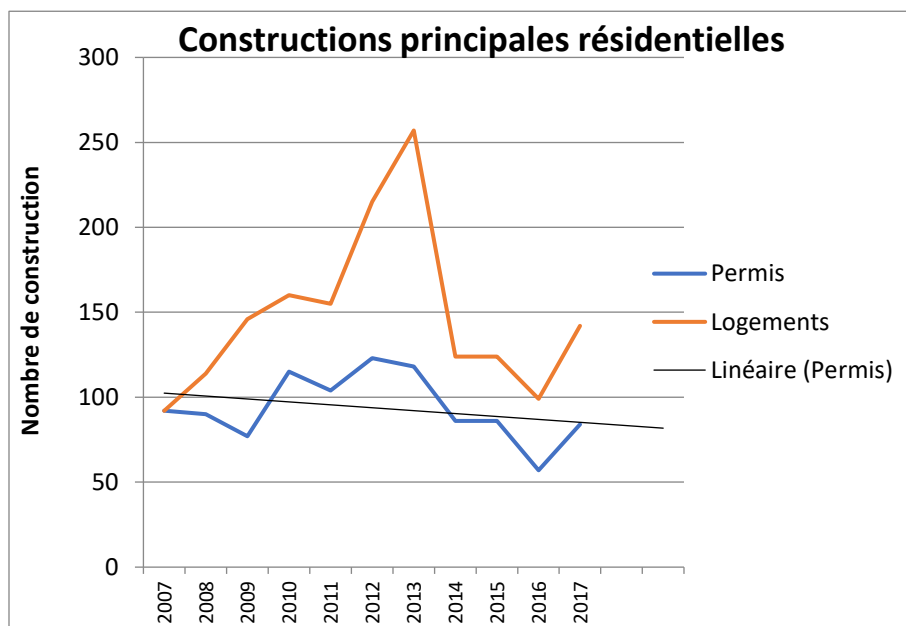


Figure 3 – Constructions principales résidentielles

Tableau 14 – Évolution du nombre de permis émis pour de nouvelles constructions résidentielles et du nombre de logements par secteur

Secteurs/Années	2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		TOTAL NB		TOTAL %	
	P*	L**	P	L	P	L	P	L	P	L	P	L	P	L	P	L	P	L	P	L	P	L	P	L
Shawinigan	11	17	13	22	16	17	17	20	15	35	16	24	7	17	12	22	13	43	5	23	125	240	13	16
Shawinigan-Sud	26	40	23	47	38	71	43	74	55	101	51	67	48	74	36	62	19	19	40	53	379	608	40	40
Grand-Mère	17	19	15	51	15	19	19	28	21	29	19	133	11	13	19	21	12	24	17	43	165	380	18	25
St-Gérard-des-Laurentides	14	16	7	7	11	11	10	10	13	13	12	12	10	10	3	3	6	6	5	5	91	93	10	6
Saint-Jean-des-Piles	8	8	3	3	9	9	2	2	7	20	6	6	1	1	3	3	4	4	3	3	46	59	5	4
St-Georges-de-Champlain	4	4	6	6	13	20	6	14	5	10	6	6	4	4	4	4	1	1	10	10	59	79	6	5
Lac-à-la-Tortue	10	10	10	10	13	13	7	7	7	7	8	9	5	5	9	9	2	2	4	5	75	77	8	5
TOTAL	90	114	77	146	115	160	104	155	123	215	118	257	86	124	86	124	57	99	84	142	940	1536	100 %	100 %

*Permis.

**Logements.

Bien que l'on puisse observer une légère baisse en 2016 quant au nombre de permis émis et de logements, les données de 2017 démontrent quant à elles une hausse.

Même si les chiffres avancés par les décrets de population du MAMH dans les dernières années nous portent à croire que les tendances démographiques de la région pourraient être différentes des tendances projetées, ces chiffres ne peuvent être utilisés pour fins de calcul, nous avons donc choisi de nous baser sur la hausse du nombre des ménages et le rythme de construction observé dans les 10 dernières années. Selon les données de Statistique Canada, Shawinigan a connu une augmentation de 890 ménages de 2001 à 2016, soit une moyenne de 59,33 ménages par année, et ce, malgré une diminution de la population d'environ 5,2 % sur la même période. En matière de constructions, la Ville a délivré en moyenne 94 permis par année depuis 2007, pour un ajout de 154 nouveaux logements par année.

Nous avons par la suite établi la moyenne entre le nombre de logements inscrits aux permis de construction et le nombre de ménages, pour en arriver à chiffrer nos besoins futurs pour les 15,65 prochaines années à **106,67 logements par année**, pour un total de **1 669 nouveaux logements** à l'intérieur du périmètre urbain.

4.1.2 Zones de réserve résidentielle

Comme la superficie disponible à l'intérieur du périmètre urbain projeté excède les besoins résidentiels des 16 prochaines années, la Ville de Shawinigan a dû établir des zones de réserve afin de mieux phaser et encadrer le développement urbain à l'intérieur du périmètre. En effet, 98 hectares sont disponibles actuellement à la construction résidentielle (si l'on exclut les milieux humides, les zones de contraintes et les zones de réserve). Trois types de zones ont été identifiées, soit les zones de réserves standards, les zones de réserves correspondant à des superficies de milieux humides et les zones de réserve correspondant à des terrains contaminés. Ces zones de réserve sont identifiées sur la *planche-synthèse 12*.

Il est important d'indiquer que pour les besoins de l'exercice relatif à la gestion de l'urbanisation, la superficie des zones de réserve n'a été comptabilisée que sur les terrains vacants potentiellement résidentiels. À cet effet, les limites des zones de réserve excèdent à plusieurs endroits les limites des terrains vacants potentiellement résidentiels, nous y reviendrons plus loin. Ceci étant dit, quelques terrains contaminés se trouvant sur des terrains vacants résidentiels dans le secteur de Shawinigan ont également été mis en zone de réserve et les milieux humides, selon la cartographie de Canards Illimités, ont aussi été mis en zone de réserve lorsqu'ils se trouvaient sur des terrains vacants résidentiels. Il est aussi important de noter que lorsque plusieurs couches d'information se superposent, par exemple, une zone de réserve sur un milieu humide zone de réserve, la superficie mise en zone de réserve ou soustraite de la superficie brute vacante, n'a été comptabilisée qu'une seule fois.

Lorsque les zones de réserve standard sont situées sur des terrains vacants résidentiels, ces zones représentent des secteurs où le développement résidentiel excède les besoins établis, soit au-delà de l'horizon de 2034. Le développement n'y est donc pas permis. D'autre part, certaines des zones de réserve standard excèdent les limites des terrains vacants résidentiels. À cet effet, dans certains cas des zones de réserve ont été placées au pourtour de certains usages contraignants comme l'aéroport du Lac-à-la-Tortue afin de limiter le développement d'usages sensibles à leurs abords ou sur certains sites construits, mais à grande consommation d'espace comme les terrains de golf de manière à prévenir la reconversion rapide de ces sites situés à l'intérieur du périmètre urbain vers des usages résidentiels dans

l'éventualité où l'activité actuelle cesserait. Dans d'autres cas, des terrains de très grande superficie n'accueillant qu'une seule résidence et se trouvant dans le périmètre urbain ont été placés en zone de réserve afin d'y limiter le développement.

Les zones de réserve « milieux humides » correspondent à la superficie des milieux humides se situant sur des terrains potentiellement constructibles à des fins résidentielles. Certains de ces milieux humides incluent une bande de protection de 15 m au pourtour des milieux humides possédant une grande valeur écologique moyenne, élevée ou très élevée. Cette bande de protection est illustrée à la *planche-synthèse 12*.

Enfin, certains terrains contaminés se trouvant sur des terrains vacants résidentiels ont été placés en zone de réserve puisque le développement demeure soumis à plusieurs conditions. Ces terrains se trouvent à Shawinigan et ne représentent pas une superficie très importante dans les potentiels de développement.

4.1.3 Adéquation entre les espaces disponibles et les besoins résidentiels

Comme il existe des disparités importantes d'un secteur à l'autre quant à l'âge, la densité et la morphologie des différents secteurs ainsi qu'à la desserte en services municipaux (certains quartiers à l'intérieur du périmètre urbain sont entièrement desservis, partiellement desservis ou non desservis par les réseaux d'égout et d'aqueduc), nous n'avons pas été en mesure de déterminer une densité moyenne qui soit représentative du cadre bâti urbain que l'on retrouve sur le territoire de la ville de Shawinigan. Par conséquent, pour évaluer l'adéquation entre les besoins et les espaces disponibles dans le périmètre urbain, nous avons établi une superficie moyenne par logement par secteur (et déclinée par services disponibles, le cas échéant) en se basant sur les développements récents ou existant à proximité des terrains vacants identifiés à la *planche-synthèse 12*.

Par ailleurs, comme la superficie utilisée est celle des terrains vacants résidentiels divisés, mais qu'elle ne comprend pas l'espace occupé par les infrastructures dans le cadre d'un nouvel ensemble résidentiel, nous avons ajouté aux superficies identifiées par logement un pourcentage de l'espace disponible qui sera dédié aux infrastructures. Ce pourcentage a été déterminé en fonction de la largeur minimale d'une rue résidentielle, qui est établie à 15 m, et du frontage moyen d'un terrain résidentiel selon qu'il est desservi, partiellement desservi ou pas desservi par un réseau d'égout et/ou d'aqueduc. Le tableau ci-dessous détaille la méthodologie utilisée pour en arriver à ce résultat.

Tableau 15 – Superficie requise pour les terrains résidentiels (m²) et superficie requise pour les infrastructures (m²) (rue, égout et aqueduc)

Services	Terrains résidentiels			Emprise des infrastructures		Superficie totale	Pourcentage des Infrastructures (%)
	Largeur	Profondeur	Superficie	Largeur	Superficie		
Desservi	30	30	900	15	450	2 250	20
Partiellement desservi	45	75	3 375	15	675	7 425	9
Non desservi	50	100	5 000	15	750	10 750	7

Le tableau 16 présente les espaces disponibles à la construction à l'intérieur du périmètre urbain. Les contraintes au développement de même que les trois types de zones de réserve ont été soustraits de la superficie des terrains vacants potentiellement constructibles à des fins résidentielles. Ainsi, les zones de contraintes naturelles telles que les zones de glissement de terrain et les zones inondables ont été retirées de la superficie vacante brute identifiée au tableau, étant donné qu'il en existe une superficie

significative sur le territoire de la ville de Shawinigan, particulièrement à l'intérieur des périmètres urbains, et que la gestion et le suivi de ces superficies dans le tableau auraient été trop complexes en raison de la superposition des couches d'information (zones de réserve, milieux humides, bandes riveraines, etc.). Les bandes riveraines ont également été soustraites des espaces disponibles à la construction. La dernière section du tableau présente donc la superficie disponible à la construction hors zones de contrainte et hors zones de réserve qui est de 3 810 648 m² pour l'ensemble du périmètre urbain.

Quant à lui, le tableau 17 présente en chiffres ces résultats mis en relation avec la superficie en terrain vacant, la disponibilité des services (égout et aqueduc) et les densités relatives à chacun des secteurs. Le tableau présente des projections de développement pour chacun des secteurs d'ici les 15 prochaines années.

Selon les chiffres présentés au tableau 17, en fonction des densités des différents secteurs de la ville et du pourcentage supplémentaire requis pour les nouvelles infrastructures présenté au tableau 15, nous estimons un potentiel de 1 669 nouveaux logements d'ici les 15 prochaines années.

On peut constater que le secteur de Shawinigan-Sud, où une grande partie du développement s'est localisé dans les dernières années, a presque atteint son potentiel maximal de développement. Bien qu'il reste certains espaces disponibles, la capacité des réseaux actuels ne permettrait pas le développement de nouveaux quartiers d'envergure, ces espaces ont donc été placés en zone de réserve.

En revanche, près du deux tiers du développement projeté dans les 15 prochaines années devrait s'effectuer dans les secteurs de Grand-Mère et Saint-Georges-de-Champlain, où les développements les plus récents ont été amorcés dans les 3 dernières années.

Il est à noter qu'à part le projet immobilier « Versant Un », situé sur l'Impasse J.-A. Bilodeau et comptabilisé dans la superficie moyenne par logement inscrite au tableau pour le secteur Shawinigan, nous avons peu de données représentatives sur la construction d'habitations multifamiliales étant donné que celles-ci ne représentent que 10 % des permis émis par année et qu'il s'agit souvent de projets ponctuels qui ne sont pas organisés en grands ensembles, mais plutôt éparpillés sur le territoire, ou regroupés en petites grappes de 2 ou 3 bâtiments. En effet, dans les 5 dernières années et sur l'ensemble des secteurs, 46 permis ont été délivrés pour des habitations de 4 à 6 logements, 5 permis pour des habitations de 7 à 14 logements, 1 permis pour une habitation de 15 à 25 logements et 1 permis pour une habitation de 26 logements et plus. Bien que les habitations multifamiliales 4 à 6 logements visent généralement à répondre aux besoins du marché, les permis émis pour les habitations de plus grande envergure sont habituellement des projets de résidence pour personnes âgées, qui sont encore un phénomène difficile à documenter et qui, selon le cas, pourraient être associées davantage à un besoin de nature institutionnel plutôt que résidentiel.

Tableau 16 – Calcul des espaces disponibles à l'intérieur du périmètre urbain

Secteurs	Terrains vacants et contraintes au développement (m²)				Zones de réserve (m²)				Total constructible (m²)		
	Superficie vacante brute	Zones de contraintes (glissement de terrain et zone inondable)	Bandes riveraines	Total vacant	Terrains contaminés	Milieux humides	Zones de réserve standard	Total zones de réserve	Total vacant	Total zones de réserve	Total constructible
Grand-Mère	2 075 430	16 803	36 250	2 022 377		352 041	716 490	1 068 530	2 022 377	1 068 530	953 847
Lac-à-la-Tortue	1 062 379		5 525	1 056 854		180 266	419 269	599 535	1 056 854	599 535	457 319
Saint-Georges-de-Champlain	2 064 974		79 788	1 985 186		137 191	975 035	1 112 227	1 985 186	1 112 227	872 959
Saint-Gérard-des-Laurentides	995 249	43 558	13 127	938 564		105 016	444 576	549 592	938 564	549 592	388 972
Saint-Jean-des-Piles	731 842		14 075	717 767		12 125	105 512	117 637	717 767	117 637	600 130
Shawinigan	1 307 455	56 621	5 750	1 245 084	36 550	300 021	745 775	1 082 346	1 245 084	1 082 346	162 738
Shawinigan-Sud	2 110 489	158 809	588	1 951 093		353 454	1 222 954	1 576 408	1 951 093	1 576 408	374 684
Total	10 347 817	275 791	155 103	9 916 924	36 550	1 440 114	4 629 611	6 106 275	9 916 924	6 106 275	3 810 648

Tableau 17 – Adéquation entre l'espace disponible à la construction et les besoins identifiés

Secteurs	Superficie vacante totale (m ²)	Services disponibles (D*, PD**, ND***)	Superficie vacante selon les services (m ²)	Superficie utilisée par logement selon les services disponibles et selon le secteur (m ²)	Densité (m ² /logement) + infra (20%D, 9%PD, 7%ND)	Nombre de logements estimés
Grand-Mère	953 847	D	325 262	896	1 076	302
		PD	94 431	3 536	3 854	25
		ND	534 154	5 423	5 803	92
Lac-à-la-Tortue	457 319	PD	457 319	2 845	3 101	147
Saint-Georges-de-Champlain	872 959	D	331 724	943	1 132	293
		ND	541 235	6 313	6 755	80
Saint-Gérard-des-Laurentides	388 972	PD	388 972	3 056	3 331	117
Saint-Jean-des-Piles	600 130	PD	330 071	4 328	4 718	70
		ND	270 058	4 478	4 791	56
Shawinigan	162 738	D	162 738	879	1 054	154
Shawinigan-Sud	374 684	D	374 684	942	1 130	332
Total	3 810 648		3 810 648			1669
* Desservi. ** Partiellement desservi. *** Non desservi.						

4.1.4 Besoins commerciaux

De 2007 à 2017, il s'est construit 52 nouveaux bâtiments commerciaux sur le territoire de la ville de Shawinigan. Cependant, la construction commerciale a connu un ralentissement important pendant la période à l'étude. En effet, la moyenne de 2007 à 2011 était de 7 nouvelles constructions par année, alors que celle-ci a diminué à 2,8 constructions dans la période subséquente de 2012 à 2017, ce ralentissement pourrait en partie être expliqué par le contexte économique de la région au cours des dernières années. Le tableau 18 illustre le nombre de permis octroyés pour des constructions commerciales ainsi que les valeurs de ces permis.

Tableau 18 – Constructions principales commerciales

Années	Permis (NB)	Valeur (\$)
2007	7	5 142 000
2008	5	4 245 000
2009	6	1 455 000
2010	8	4 488 414
2011	9	2 179 000
2012	2	410 000
2013	4	2 108 359
2014	4	3 450 000
2015	3	1 650 000
2016	2	2 300 000
2017	2	267 200
Total	52	27 694 973
Moyenne	5	2 517 725

Il est à noter que Shawinigan est affectée par des fuites commerciales vers Trois-Rivières. Un rapport synthèse du plan de développement commercial de Shawinigan indiquait en 2013 que la récupération des fuites constituerait un potentiel de développement de superficies commerciales de 37 934 m², dont 27 167 m² en nouvelles implantations (les superficies résiduelles correspondraient à de la commercialisation et des agrandissements). Cependant, depuis 2013, certains besoins ont été comblés et d'autres ne sont plus requis considérant les changements technologiques et les tendances. On pourrait présumer qu'une superficie d'implantation d'environ 23 416 m² serait nécessaire pour récupérer les fuites commerciales, dont 18 863 m² pour des besoins de plus 1 000 m², parallèlement et complémentirement aux besoins liés à la croissance démographique.

En supposant que la construction commerciale continue au même rythme que depuis 2012, on pourrait projeter la construction de 42 nouveaux bâtiments commerciaux d'ici 2033, dont possiblement 4,5 bâtiments correspondant à des commerces structurants de desserte régionale ou suprarégionale. Selon les données du rôle foncier 2019, un commerce local possède en moyenne une superficie de plancher de 475 m² et un commerce à portée régionale 4 000 m². L'analyse révèle également que le ratio plancher/terrain pour les usages commerciaux locaux se chiffre à 0,15 m² de plancher par mètre carré de terrain, et pour les usages commerciaux régionaux à 0,11 m² de plancher par mètre carré de

terrain. Compte tenu du nombre de constructions projeté et des fuites commerciales identifiées, on pourrait donc estimer nos besoins en superficie brute commerciale à 118 750 m² pour le commerce local et 157 500 m² pour le commerce régional d'ici 2033.

Au niveau de la localisation, bien qu'une certaine partie des constructions neuves soient localisées à l'intérieur d'un pôle commercial identifié à la *planche-synthèse 2*, près de la moitié d'entre elles sont en fait des constructions ou reconstructions de commerces isolées, situées le long des axes principaux du réseau routier supérieur. Si cette tendance se maintient, on peut donc supposer que la moitié des 42 constructions projetées dans les 15 prochaines années seront en fait des reconstructions ou conversions de sites déjà construits qui ne requerront pas l'existence d'un terrain vacant situé à l'intérieur d'un pôle commercial identifié.

4.1.4.1 Commerces de desserte locale

Les secteurs commerciaux de desserte locale, tels qu'identifiés à la *planche-synthèse 2*, correspondent souvent aux tracés fondateurs des agglomérations de la Ville de Shawinigan. En effet, ce sont des secteurs commerciaux anciens, pour la plupart, implantés sur des rues locales et présentant une mixité de fonctions, avec commerces au rez-de-chaussée et logements aux étages.

À l'intérieur de ces secteurs commerciaux, il existe plusieurs locaux vacants, emplacements disponibles pour construction et bâtiments vacants possédant un potentiel de reconversion intéressant pour les commerces locaux. Le nombre précis ou la superficie de ces locaux ou emplacements disponibles n'a pas été déterminé compte tenu du caractère local de cette desserte, cependant les superficies restantes dans les autres pôles devraient être plus que suffisantes pour combler le 118 750 m² requis, compte tenu de la flexibilité qui est offerte aux commerces de plus petite superficie.

On compte au total cinq secteurs de commerces de desserte locale, répartis dans les différents secteurs de la ville.

Secteur Centre-Ville

La concentration spatiale de commerces, de restaurants, de services et d'institutions a permis de développer une synergie attractive, faisant du centre-ville un pôle majeur sur le territoire shawiniganais. Le centre-ville s'articule autour des 4^e et 5^e Rues, entre les avenues de la Station et des Cèdres (secteur Shawinigan). À cet endroit, les commerces se situent au rez-de-chaussée et des bureaux ou des logements sont aux étages. Reconnu comme place d'affaires dynamique, le centre-ville se veut une destination de divertissement. La tenue d'événement s'impose d'ailleurs de plus en plus comme créneau porteur. Bien que le centre-ville fait appel à une clientèle importante venant de l'extérieur de l'agglomération et de la ville, nous avons choisi de définir ce pôle commercial comme étant local puisque la majorité des espaces commerciaux ont une superficie en deçà de 4 000 m².

Secteur Saint-Marc

L'avenue Saint-Marc est facilement accessible et se situe entre la rue Summit et le boulevard Saint-Sacrement. Reliant les zones Centre-Ville, Royal et Trudel, elle procure une circulation dense, en plus de bénéficier d'une rue balisée et d'une signalisation routière concentrée. On y retrouve principalement des commerces de biens courants et semis courants, des services à la personne et de restauration.

Secteur du Belvédère

Situé dans le secteur de Shawinigan-Sud, sur la 105^e Avenue, entre la 108^e Rue et la 128^e Rue, ce secteur accueille principalement des commerces de biens courants et semi-courants. Ce secteur commercial dessert principalement les résidents de Shawinigan-Sud et ses travailleurs, notamment le centre fiscal de l'Agence du revenu du Canada et l'hôpital du Centre-de-la-Mauricie. Il présente également une forte attraction pour les résidents de la municipalité avoisinante de Notre-Dame-du-Mont-Carmel.

Secteur Du Rocher

Situé dans l'agglomération de Grand-Mère, ce secteur comprend l'avenue de Grand-Mère, entre la 3^e Rue et la 8^e Rue. Il comprend également la 7^e Avenue, entre la 8^e Rue et la 12^e Rue. Dominée par une offre commerciale en services professionnels et en biens courants, cette zone présente un lot de locaux destinés aux commerces de petite taille avec 64 % des espaces locatifs de moins de 186 m². La population des secteurs Grand-Mère, Saint-Georges-de-Champlain, Lac-à-la-Tortue et Saint-Jean-des-Piles, compose principalement la clientèle de cette zone. Fondée en 2012, la Coopérative de solidarité santé Le Rocher constitue un important générateur d'achalandage, de même que les parcs industriels Albert-Thibeault et Jacques-Marchand qui regroupent plus de 1 400 employés.

Secteur Des Hêtres

L'avenue des Hêtres relie les agglomérations de Shawinigan et Grand-Mère. Cette zone qui couvre de la 28^e Rue jusqu'au boulevard Hubert-Biermans, se caractérise par une concentration commerciale forte, mais présente un tissu urbain déstructuré, tantôt composé de résidences, tantôt composé de commerces de tailles variables et tantôt composé de vastes espaces non construits, ne pouvant être caractérisés systématiquement comme des espaces disponibles à la consolidation commerciale.

L'offre commerciale de ce secteur est majoritairement axée sur les biens véhiculaires et récréatifs, qui s'est notamment développée au tournant des années 1980. Comme elle est l'artère principale qui relie les secteurs de Shawinigan et de Grand-Mère, elle assure une visibilité accrue aux commerces qui y sont implantés.

4.1.4.2 Commerces de desserte régionale

On compte trois pôles de desserte régionale et un pôle axé sur les commerces et services axés sur les véhicules et les commerces et services lourds.

Dans le pôle Trudel, identifié comme pôle régional, il ne reste qu'un terrain vacant disponible pour la construction, d'une superficie approximative d'environ 20 000 m². Cette superficie est en deçà de la moyenne établie pour ce type d'usage, qui se chiffre à 35 000 m² (4 000 m² de superficie de plancher à un ratio plancher/terrain de 0,11 m²), son utilisation la plus probable est donc pour l'ajout de commerces à vocation locale, dont la superficie moyenne est de 3 166 m² (475 m² de superficie de plancher à un ratio plancher/terrain de 0,15 m²). La fonction de commerce régional pourrait toutefois s'intégrer au pôle Royal situé à proximité. Ce pôle demeure centralisé par rapport au bassin de clientèle potentielle et possède un potentiel de développement intéressant. En effet, ce pôle demeure facilement accessible par l'autoroute, on retrouve des quartiers résidentiels à proximité, deux écoles secondaires et deux résidences pour personnes âgées. Une voie cyclable est également projetée sur une ancienne voie

ferrée au sud du boulevard Royal, laquelle serait accessible près de l'intersection du boulevard Biermans et relierait le noyau de Grand-Mère de même que plusieurs quartiers résidentiels.

Cette nouvelle organisation de la fonction commerciale s'inscrit parfaitement dans le processus de reconversion de l'ancienne usine Rio-Tinto Alcan entamé il y a quelques années, et l'aménagement de l'avenue de l'Aluminium à même le site de l'ancienne usine permettra le développement de près de 100 000 m² de superficie commerciale additionnelle dans la continuité du pôle Royal. Cette superficie à elle seule devrait pouvoir répondre à des besoins commerciaux de nature régionale pour les 10 prochaines années.

Enfin, un nouveau secteur est prévu au nord de l'autoroute 55, le secteur du chemin de la Vallée-du-Parc. Bien qu'il ne s'agisse pas à proprement parler d'un secteur commercial de desserte régionale, ce secteur accueillera des commerces axés sur la vente, la location et la réparation de commerces véhiculaires. Les activités commerciales reliées à l'entreposage y seront également permises, de même que les usages reliés aux commerces lourds. Ces usages trouvent leur place à cet endroit puisqu'ils consomment beaucoup d'espace et ont une faible valeur ajoutée dans les milieux desservis et bâtis du périmètre urbain. À cet effet, pour ce type de commerce la présence des réseaux d'égout et d'aqueduc a plus ou moins d'importance. De plus, leur implantation dans la trame urbaine n'aurait pas l'effet de la consolider, bien au contraire. Ce ne sont pas des usages structurants. Enfin, comme ce sont essentiellement des biens dits réfléchis qui seront autorisés à s'y implanter, d'une part ces commerces pourront tirer parti de la visibilité que leur donnera l'autoroute. D'autre part, cela n'aura pas d'effet nuisible sur la dynamique commerciale de la Ville, puisque l'ensemble des biens courants et semi-courants demeureront au sud de l'autoroute, où 83 % de la population se trouve.

Nous privilégions l'implantation de ces commerces à l'est du chemin de la Vallée-du-Parc où les réseaux sanitaires sont plus difficilement implantables. À l'ouest de ce même chemin, un hôtel et une station-service sont prévus de manière spécifique. L'implantation des réseaux peut s'y faire aisément. L'hôtel permettrait de desservir le centre de ski de la Vallée-du-Parc.

Bien que cette aire d'affectation ait une superficie de 485 000 m², la construction de nouveaux emplacements commerciaux ne sera permise que le long de la voie de desserte existante et dans une profondeur maximale de 100 m. Nous estimons que la superficie constructible est de l'ordre de 85 560 m² environ.

4.1.5 Besoins industriels

Depuis 2006, il ne s'est construit à Shawinigan que deux nouveaux bâtiments industriels sur le territoire de la Ville de Shawinigan. Cependant, la mise en place du comité de diversification économique et les programmes qui y sont afférents ont permis la réalisation de plusieurs reconversions de bâtiments ou d'agrandissement d'industries existantes. Le nombre de permis émis ainsi que les investissements effectués dans les 13 dernières années, démontrent bien les efforts importants effectués par le milieu dans le processus de reconversion économique ainsi que la présence d'un dynamisme significatif au niveau industriel. Comme illustré au tableau 20, la Ville de Shawinigan a délivré en moyenne 2,75 permis de transformation ou d'agrandissement industriel par année depuis 2006 pour des travaux au-delà de 200 000 \$. Cependant, le potentiel de reconversion et l'agrandissement a atteint sa limite, et les bâtiments existants disponibles ne répondent plus aux besoins des promoteurs. Pour continuer de répondre aux besoins industriels, le service du développement économique estime que les projets de

transformation et d'agrandissement observés depuis 2006 se traduiront désormais en de nouvelles constructions.

Tableau 19 – Statistiques de permis de transformation agrandissement industrie émis depuis 2006

Année	Nombre de permis de transformation/agrandissement	Valeur moyenne	Superficie moyenne des terrains visés (m ²)
2006	10	129 200 \$	33 136
2007	5	90 600 \$	45 147
2008	3	630 000 \$	9 561
2009	2	100 000 \$	5 905
2010	3	2 015 000 \$	11 569
2011	4	160 250	21 407
2012	6	123 649 \$	11 583
2013	9	237 111 \$	7 412
2014	7	734 571 \$	12 866
2015	2	125 000 \$	54 912
2016	5	465 489 \$	26 449
2017	9	660 723 \$	56 064
Moyenne			25 840
Superficie retenue pour projection			25 000

Tableau 20 – Nombre de permis émis de plus de 200 000 \$ depuis 2006

Année	Nombre de permis de transformation/agrandissement de plus de 200 000 \$
2006	3
2007	2
2008	2
2009	1
2010	1
2011	2
2012	1
2013	4
2014	5
2015	1
2016	6
2017	5
Moyenne	2,75

En se basant sur la moyenne des projets effectués dans les 13 dernières années, il est possible d'estimer le développement futur dans les parcs industriels à 2,75 projets par année sur une période de 15 ans, pour un total de 41,25 projets. Afin d'établir une prévision des superficies requises pour l'implantation ou la réalisation de ces projets, la superficie moyenne des terrains qui ont fait l'objet d'émission de permis

depuis 2006 a été utilisée, en retirant les sites à très grandes superficies, soit de plus de 300 000 m², afin de ne pas biaiser le calcul.

Comme illustré au tableau 19 les besoins actuels industriels se chiffrent à 25 000 m² par projet. À un rythme de 2,75 projets par année, on parle de besoins en superficie industrielle se chiffrant à 68 750 m² par année. Sur un horizon de 15 ans, c'est donc 1 031 250 m² de superficie industrielle exploitable qui sera requise pour répondre aux besoins futurs. Considérant qu'une bonne partie de nos parcs où des terrains sont disponibles ne sont pas encore complètement desservis en infrastructures, nous avons ajouté à cette superficie un 30 % additionnel afin de prévoir l'ajout de routes et aménagements liés à la gestion des eaux pluviales. Avec cet ajout, nous nous retrouvons à des besoins totaux en espace industriel se chiffrant à un total global de 1 340 625 m² d'ici les 15 prochaines années.

L'essentiel de ces besoins s'exprimera dans des créneaux de projet impliquant des superficies de moins de 100 000 m². En effet, selon les statistiques des permis de rénovation industrielle émis de 2006 à 2019, la superficie maximale visée par ces permis est de 91 988 m² en excluant le projet de Nemaska Lithium qui lui, vise une superficie de 293 292 m². Ce dernier site correspond d'ailleurs à la nature de projet visé par les implantations dans les parcs industriels de type grand gabarit. Nous avons par ailleurs effectué l'analyse des espaces disponibles d'un seul tenant dans les parcs industriels existants, et dont la géométrie correspond aux besoins d'implantation d'une industrie moyenne, et nous en sommes arrivés à la conclusion que selon la topographie et la géométrie des terrains vacants disponibles dans les parcs industriels existants, la plus grande superficie d'implantation régulière d'un seul tenant que nous étions en mesure d'accommoder était de 100 000 m². Le service de développement économique a réalisé plusieurs approches dans les dernières années pour attirer à Shawinigan des entreprises de type « grand gabarit ». Ces entreprises se caractérisent par un besoin en espace important, profitant de différents attraits selon le créneau dans lequel elles évoluent. Le service de développement économique requiert donc **deux espaces d'un seul tenant de 1 000 000 m²** pour assurer une qualification lors des appels de proposition pour ce type de projet, soit le parc Alice-Asselin et la partie nord du Technoparc de l'Énergie. Ces espaces seront dédiés à des projets de grande envergure nécessitant une superficie d'implantation de plus de 100 000 m² ne pouvant être placés ailleurs dans nos parcs industriels existants.

Évaluation des espaces disponibles

Les espaces liés aux affectations industrielles sont présentés de façon détaillée à la *planche-synthèse 10.2*. On y présente tout d'abord les espaces disponibles pour les activités industrielles intensives localisées à l'intérieur des parcs (légers, lourds et hautes technologies) ainsi que les espaces affectés à des fins industrielles diverses à l'extérieur des parcs industriels identifiés.

Il est à noter que l'on retrouve à l'intérieur du périmètre urbain des superficies industrielles importantes reliées à des activités d'industrie extractive telles que des carrières ou des sablières. On y retrouve également des infrastructures de production, de transformation et de transport d'énergie ainsi que des infrastructures de transport routier, ferroviaire et aérien. Des affectations précises ont été identifiées à la *planche-synthèse 10.2* pour ce type d'infrastructures afin de mieux comprendre leur répartition. En effet, bien que ces usages soient en raison de leur nature catégorisés comme des usages industriels, ces espaces, généralement déjà construits ou occupés, ne sont évidemment pas voués à être utilisés aux mêmes fins que les espaces dédiés aux activités industrielles intensives dans les parcs industriels.

Le tableau 21 présente un résumé des espaces disponibles pour des développements industriels. Les zones de réserve industrielles ont été établies en tenant compte des contraintes naturelles des sites tels que les milieux humides, terrains contaminés ou autres contraintes importantes au développement.

Parcs industriels

La Ville de Shawinigan compte quatre parcs industriels avec des espaces disponibles pour le développement.

Parc Albert-Landry

Une superficie de 1 358 081 m² est disponible pour construction sur ce site. La présence de milieux humides en superficie assez importante constitue un enjeu pour le développement du reste du site. À cet égard, la Ville propose dans son plan d'action la réalisation d'un plan de gestion régional des milieux humides afin de considérer le développement de ce site dans une approche globale.

Parc Albert-Thibault

Une superficie de 50 696 m² est disponible pour construction sur ce site.

Parc Armand Foucher

Une superficie de 710 030 m² est disponible pour construction sur ce site. Toutefois, la totalité des terrains est en zone de réserve considérant la contamination potentielle ou avérée de ces sites ou la présence d'autres contraintes au développement.

Technoparc Sud

Une superficie de 554 085 m² est disponible pour construction sur ce site. La présence de milieux humides en superficie assez importante constitue un enjeu pour le développement du reste du site. À cet égard, la Ville propose dans son plan d'action la réalisation d'un plan de gestion régional des milieux humides afin de considérer le développement de ce site dans une approche globale.

Parcs industriels dédiés au projet de type grand gabarit

Deux sites ont été identifiés pour permettre l'attrait de ce type d'entreprise, soit le parc Alice-Asselin, dans le secteur Saint-Georges-de-Champlain et le parc industriel de l'Énergie, secteur au nord.

Parc Alice-Asselin

Comme présenté dans le portrait, le parc industriel Alice-Asselin possède les attraits suivants :

- proximité des autoroutes;
- proximité de l'hydro-électricité de grande capacité;
- proximité du transport ferroviaire.

La superficie brute du parc Alice-Asselin est de 1 838 732 m², toutefois la présence de milieux humides en superficie très importante (350 000 m²) constitue un enjeu pour le développement du site. À cet égard, la Ville propose dans son plan d'action la réalisation d'un plan de gestion régional des milieux humides afin de considérer le développement de ce site dans une approche globale. Pour le moment, l'entièreté de ce parc industriel est située en zone de réserve afin d'en évaluer le réel potentiel pour le développement d'industries de grand gabarit.

Tableau 21 – Espaces disponibles pour des développements industriels

Secteur	Superficie brute disponible (m²)	Zones de contraintes	Zone de réserve			Superficie exploitable	
			Milieux humides et hydriques d'intérêt	Terrains contaminés	Zones de réserve standard	Industriel intensif < 100 000 m²	Superficie intensive >100 000 m²
Parcs industriels							
De l'Énergie (sud)	554 085	79 050	85 094	54 824	280 044	134 123	s.o.
Armand Foucher	710 030	s.o.	50 043	97 054	455 109	28 774	s.o.
Jacques Marchand	0	0	s.o.	s.o.	s.o.	0	s.o.
Albert Thibault	50 696	s.o.	0	s.o.	0	50 696	s.o.
Albert Landry (Shawinigan-Sud)	1 358 081	s.o.	383 383	s.o.	355 996	618 702	s.o.
Parcs industriels – Grand Gabarit							
Alice-Asselin (Grand gabarit)	1 838 732	s.o.	350 000	s.o.	1 488 732	s.o.	0
De l'Énergie (nord)	681 706	s.o.	35 000	s.o.	0	N /A	646 706
Site hors parcs industriels							
Secteur Grand-Mère	59 932	12 000	s.o.	s.o.	47 932	0	s.o.
Secteur Saint-Georges-de-Champlain	601 971	s.o.	s.o.	s.o.	71 083	476 888	27 000
Total	5 855 233	91 050	903 520	151 878	2 698 896	1 309 183	673 706

Technoparc Burill – secteur Nord

Comme présenté dans le portrait, le parc industriel de l'énergie secteur Nord possède les attraits suivants :

- proximité de la fibre optique;
- accès direct à l'autoroute.

Une superficie de 646 706 m² est disponible pour construction sur ce site en un seul lot. Considérant ces caractéristiques, le service de développement économique priorise, sans exclusivité pour ce site, une entreprise dans le créneau du divertissement numérique et développement de logiciels ainsi que le créneau d'efficacité énergétique et technologie verte.

Affectations industrielles hors parc industriel

En dehors des espaces affectés à l'extraction ou au transport et infrastructures, il existe également certains regroupements d'activités ou d'entreprises de nature industrielle existants à l'extérieur des parcs identifiés. Par souci de concordance avec notre réalité territoriale, ces secteurs ont été affectés à des fins industrielles aux grandes aires d'affectation. Il est cependant à noter que la très grande majorité de ces secteurs sont construits ou utilisés à presque pleine capacité. Dans les cas où des espaces seraient disponibles entre deux terrains exploités dans un même secteur et que ceux-ci ne soient pas dédiés à un projet actif rattaché à des besoins particuliers, ces espaces ont été placés en zone de réserve afin de privilégier l'implantation des projets ou industries dans les parcs industriels dédiés. Il y a principalement deux secteurs qui présentent des terrains constructibles hors parc industriel, soit Grand-Mère et Saint-Georges-de-Champlain.

Secteur Grand-Mère

Ce secteur hors parc industriel s'articule autour de l'entreprise Bionest qui est à proximité avec l'ancien garage municipal de Grand-Mère qui sera démantelé sous peu. Certains terrains sont disponibles et ont été placés en zone de réserve. Ces terrains pourront être propices pour des activités connexes à l'entreprise Bionest ou du même type pour assurer une bonne cohabitation. Il est à noter que des mesures d'atténuation seraient cependant souhaitables, tout dépendant de la nature des activités à exercer, en raison de la présence d'un secteur résidentiel à proximité.

Secteur Saint-Georges-de-Champlain

Ce secteur hors parc industriel s'articule autour de l'entreprise Arbec, industrie de transformation du bois. Le secteur offre un approvisionnement en eau pour des fins industrielles à proximité avec des investissements minimaux. Il offre également une proximité pour le transport ferroviaire et un approvisionnement en électricité de haute capacité. L'éloignement des secteurs habités ou développés en fait un site de choix pour certains types d'industries et s'ajoute donc à la diversité de produits qu'offre le service de développement économique aux investisseurs. Actuellement, un investisseur potentiel est en démarche pour ce site.

Tout juste au nord, on retrouve également une petite superficie de terrain adjacente au parc Alice-Asselin. Cette portion de terrain située entre le secteur Arbec et le parc à grand gabarit pourrait être utilisée pour le développement de petits projets complémentaires à l'un ou à l'autre des ensembles auxquels il est adjacent.

Synthèse des espaces disponibles

Comme présenté au tableau 6, les espaces disponibles dans le périmètre urbain pour des affectations industrielles intensives sont de 1 309 183 m². Compte tenu des besoins totaux en espaces industriels qui sont chiffrés à 1 340 625 m² pour les 15 prochaines années, les espaces industriels disponibles sauront répondre aux besoins industriels identifiés pour les 14,65 prochaines années.

Pour ce qui est des affectations industrielles de type grand gabarit, la Ville possède deux types de terrain pour ces besoins, avec des caractéristiques différentes. Les superficies de ces parcs industriels sont de 2 520 438 m². La Ville anticipe deux de ces projets dans son développement futur, pour les 15 prochaines années, elle cible prioritairement le Technoparc Burrill Nord.

La *planche-synthèse 10.2 « Affectations industrielles »* présente l'ensemble des terrains vacants à l'intérieur d'une affectation industrielle de même que les terrains construits. Comme l'espace disponible en termes de superficie à construire excède les besoins identifiés pour les 15 prochaines années, des zones de réserve ont été mises en place afin de limiter le développement de certaines portions des affectations industrielles.

4.1.1 Zones de réserve industrielle

La *planche-synthèse 10.3 « Gestion du développement industriel »* présente les 3 types de zones de réserve proposées, soit les zones de réserves standard, les zones de réserve pour terrains contaminés et les zones de réserve pour les milieux humides.

Comme les espaces constructibles dans les affectations industrielles excèdent les besoins exprimés sur un horizon de 15 ans, des zones de réserve standards limitent le développement sur les terrains vacants en affectations industrielles. Quant à elles, les zones de réserve « terrains contaminés » visent les terrains qui possèdent des contraintes significatives au développement en raison de la contamination d'un site identifié. Les zones de réserve « milieux humides » correspondent à la superficie des milieux humides identifiés à l'intérieur d'une affectation industrielle.

4.1.2 Zones de requalification

En plus des zones dédiées au développement résidentiel, commercial régional et industriel, le périmètre urbain de la ville de Shawinigan compte aussi quatre sites qui ont été identifiés comme des zones de requalification. Ces sites, souvent situés à proximité des quartiers centraux, construits mais souvent vacants ou vétustes, étaient autrefois occupés par les grandes industries (Alcan, Belgo, Shawinigan Chemicals, Laurentide). À la suite de la cessation de leurs activités, ces sites vacants à fort potentiel ont été identifiés comme des secteurs prioritaires à redévelopper ou à requalifier afin de mettre à profit leurs attraits pour la population shawiniganaise. En effet, bon nombre d'entre eux sont situés à proximité de la rivière Saint-Maurice dans des secteurs bien desservis (aqueduc, égout, gaz naturel, fibre optique, etc.) et facilement accessibles (transport routier, ferroviaire, actif et transport en commun), mais possèdent également des contraintes significatives au redéveloppement.

En effet, comme ces sites sont aussi les cicatrices d'un passé industriel lourd, on y retrouve généralement des sols contaminés aux produits chimiques ou aux métaux lourds, des constructions ou aménagements industriels vétustes ou en état de délabrement, des zones de contraintes relatives aux glissements de terrain ou autres contraintes naturelles ou anthropiques qui peuvent mettre un frein important au redéveloppement ou à la remise en exploitation de ces sites. Compte tenu de l'existence de ces

contraintes, il est difficile de prévoir avec certitude le ou les usages qui pourraient être exercés sur ces sites dans le futur. Pour ces raisons, nous les avons identifiés de manière particulière aux grandes aires d'affectation du sol de manière à fournir le plus de latitude ou de flexibilité possible au niveau de la compatibilité des usages afin de nous permettre de nous adapter plus facilement aux projets qui pourraient faire surface pour l'un ou l'autre de ces sites.

Néanmoins, nous avons effectué un exercice visant à identifier les principales caractéristiques de chacun d'eux, afin de tenter de prédire quelle pourrait être la vocation la plus probable en fonction des données actuellement connues. Le tableau ci-dessous en résume les principaux faits saillants.

Certains autres sites de petite envergure en milieu urbain possèdent des caractéristiques similaires et pourraient être intéressants à considérer comme sites potentiels de requalification, soit l'ancienne DuPont (carré Trudel) ainsi que les anciens garages municipaux de Grand-Mère (1^{re} Avenue) et Shawinigan (avenue de la Fonderie).

Tableau 22 – Principales caractéristiques des zones de requalification

Site	Environnement actuel											État d'avancement du processus de reconversion ¹				Vocation la plus probable
	Usages aux abords du site				Composantes particulières				Contraintes							
	Industriel	Commercial	Résidentiel	Public	Paysage remarquable	Site patrimonial	Entrée de ville	Services ²	Contamination	Glissement de terrain	Bandes riveraines	0/3	1/3	2/3	3/3	
Alcan	●	●	●					A, E, G, F	●					●		Une vocation industrielle a été conservée sur la partie de ce site qui est toujours en activité, soit le centre de coulée, opéré par l'entreprise Shawinigan Aluminium. La proximité de ce site avec le pôle commercial régional Royal et Trudel, en fait un site de choix pour la consolidation des usages commerciaux d'envergure. La requalification de ce site a été amorcée en ce sens par l'aménagement de l'avenue de l'Aluminium et la construction dans les dernières années d'une grande quincaillerie.
Belgo	●		●		●	●	●	A, E, G, F, FO	●	●	●		●			Ce site construit mais laissé à l'abandon depuis plusieurs années est situé tout près du centre-ville, du Mont des Jeunes et du sentier Thibodeau-Ricard, à l'intersection de la rivière Shawinigan et de la rivière Saint-Maurice, sur un site qui possède une visibilité particulière. Compte tenu des contraintes relatives à la topographie à l'accès au site, il est peu probable (quoique pas impossible) que celui-ci puisse être exploité à nouveau à des fins industrielles. De par ses caractéristiques physiques et sa localisation, ce site pourrait faire l'objet d'un projet de nature publique ou récréotouristique.
Laurentide	●		●	●	●	●	●	A, E, G, F, FO	●	●	●			●		Le site de l'ancienne papetière est en cours de reconversion, une partie du site conserve une vocation industrielle avec l'aménagement de l'entreprise Nemaska Lithium, puis la portion nord du site située aux abords du pont de Grand-Mère, a été reprise par la ville pour la réalisation d'un projet de Marina et parc riverain. Une grande partie du site et des autres bâtiments existants demeurent cependant vacants, et d'autres usages de nature connexe à l'une ou l'autre des activités récemment implantées pourraient venir s'y greffer pour compléter l'exercice de reconversion de ce site. En 2023, alors que l'entreprise Nemaska Lithium a décidé en juin 2021 de s'établir à Bécancour au lieu de Shawinigan et qu'elle souhaite revendre le site lui appartenant, la Ville de Shawinigan a convenu qu'il était préférable de mettre en zone de requalification cette partie de territoire au lieu de la maintenir dans une affectation industrielle. En remplacement, le site adjacent de l'entreprise Maskimo sera placé en affectation industrielle puisque la fin de vie utile de la carrière n'est pas dans un horizon à court ou moyen terme. La portion la plus au sud du site de Maskimo correspondant à l'ancienne sablière demeurera, quant à elle, en zone de requalification, car un projet de redéveloppement de faible densité y est déjà en préparation depuis quelques années. <i>(SH-500.1, 2408/2023)</i>
Shawinigan Chemicals	●			●	●			A, E, G, F, FO	●		●		●			Ce site situé aux abords de la rivière Saint-Maurice et à proximité du centre-ville est caractérisé par la présence d'une contamination importante des sols et la présence d'un banc de chaux en bordure de la rivière. On retrouve sur le site de nombreux usages de nature commerciale lourd, public ou industriel qui présentent des contraintes significatives (site de dépôt de neige usée, ancien écocentre, etc.). En plus de ces caractéristiques importantes, la présence de voies ferrées toujours en utilisation nous indique que le site ne pourra probablement pas être occupé par des usages sensibles, mais pourrait toutefois être utilisé à des fins industrielles, publiques ou commerciales par l'implantation d'un pôle d'innovation, d'industrie technologique ou autre projet peu sensible aux contraintes. Bien que la vocation précise de ce site demeure incertaine, un projet pilote de décontamination devrait être lancé sur une partie de ce site dans les prochaines années.
1	0/3 = En attente, 1/3 = Études/nettoyage, 2/3 = reconversion amorcée, 3/3 = redéveloppement et construction très avancée ou complétée															
2	A= aqueduc, E=égout, G=gaz naturel, F=accès ferroviaire, FB=fibre optique.															

4.1.3 Périmètre d'urbanisation

À la lumière des informations relevées et du rythme de construction constaté au cours des dernières années, le schéma d'aménagement et de développement durable de la Ville de Shawinigan propose une réduction de la superficie totale du périmètre urbain afin de circonscrire le mieux possible le développement, de contrer l'étalement urbain et de concentrer ses efforts sur les secteurs déjà urbanisés. Le périmètre urbain projeté se chiffre à 78,2 km², ce qui constitue une diminution de plus de 7 % du périmètre urbain actuel, qui est de 84,38 km².

Certaines modifications importantes ont été apportées quant au découpage du périmètre urbain afin de mieux répondre aux orientations et aux objectifs de la Ville de Shawinigan en matière de développement urbain ainsi que pour mieux s'adapter aux nouvelles réalités du territoire. Les principaux changements ont visé à retirer du périmètre urbain les endroits où le développement n'était pas possible ou souhaitable pour des raisons économiques, techniques ou environnementales telles que le complexe de milieux humides situé du côté de Shawinigan-Sud ou les terrains vacants situés à l'ouest de la route 359 dans le secteur Lac-à-la-Tortue, puis à l'ajout de certains secteurs plus propices à la réalisation de projets. Les quartiers ajoutés au périmètre urbain ont été choisis suivant une certaine méthodologie, ou en répondant à un certain besoin. Dans un premier temps, on compte l'ajout de terrains aux abords de la rivière Saint-Maurice, qui viennent directement répondre à l'objectif de la Ville de maximiser le développement et à mettre valeur cet élément important de son territoire. Par la suite, on procède également à l'ajout d'une bande de terrain le long du chemin du Parc National visant à connecter les grappes d'habitation existantes déjà desservies par les réseaux municipaux d'aqueducs ou d'égouts, telles que celle située à l'intersection de la rue des Floralies et du chemin de Sainte-Flore, ainsi qu'à connecter les périmètres urbains des anciennes municipalités de Grand-Mère et Saint-Jean-des-Piles pour mieux refléter la réalité d'une nouvelle ville unifiée. Certains espaces ont également été ajoutés dans les secteurs de Grand-Mère et Saint-Georges-de-Champlain, où les tendances récentes démontrent que le développement pourrait se déplacer à la suite de l'atteinte de la capacité maximale de développement à Shawinigan-Sud. Certains ajouts ont également été faits tels que le « Domaine du Grand Héron », dans le secteur Saint-Georges-de-Champlain, car, bien que celui-ci soit non desservi et de faible densité, il compte de nombreuses rues publiques et s'apparente à tous égards à du développement urbain. Par souci de cohérence, nous croyons donc que ce secteur devrait être ajouté au périmètre urbain afin de mieux refléter la réalité du territoire. Pour terminer, un secteur affecté à des fins commerciales, situé à la sortie d'autoroute numéro 220 a été ajouté au périmètre urbain afin de répondre à une demande croissante pour l'ajout de commerces et services dans ce secteur en lien avec le transport autoroutier.

Il est également important de noter que le périmètre urbain actuel de la ville de Shawinigan comportait plus de 3 000 terrains vacants, et possédait un potentiel de construction largement supérieur aux besoins identifiés pour les prochaines années. Le périmètre urbain réduit et les zones de réserves proposées par le schéma d'aménagement et de développement durable présentent une superficie développable correspondant à un horizon de développement beaucoup plus réaliste, qui prend en compte non seulement les perspectives démographiques et les tendances récentes, mais aussi les possibilités de requalification ou de reconversion de sites ciblés.

Comme démontré dans les sections précédentes, le nouveau périmètre urbain et les zones de réserves projetées encadrent la fonction résidentielle à 3,8 M de mètres carrés développables répondant à des

besoins pour les 16 prochaines années. Les besoins en commerce régionaux, identifiés à 150 000 m² pour les 15 prochaines années, ont été prévus et dirigés vers les pôles Trudel et Royal, où un espace suffisant a été identifié à même l'ancien site de l'aluminerie Alcan. Au point de vue industriel, une nouvelle stratégie a été développée à l'aide de zones de réserve afin de mieux phaser le développement des parcs, particulièrement en ce qui a trait aux projets de grande envergure – cette stratégie est présentée plus en détail dans la section 2.6 sur les zones de réserve.

Il est aussi important de souligner qu'une partie du périmètre urbain empiète en zone agricole dans le secteur Grand-Mère, sur environ 250 m le long du chemin de Sainte-Flore. Il ne s'agit pas d'une modification, car cette partie du territoire fait déjà partie intégrante du périmètre urbain actuel, et compte tenu des caractéristiques physiques du secteur, la Ville de Shawinigan est d'avis qu'il est impératif que cette section demeure à l'intérieur du périmètre urbain.

En effet, cette zone entièrement construite et occupée à des fins autres qu'agricoles est située le long d'une rue municipale desservie par l'aqueduc et l'égout, en plein cœur du village. Les terrains de part et d'autre de cette petite section le long du chemin de Sainte-Flore, sont situés à l'extérieur de la zone agricole permanente et le retrait de ce morceau viendrait créer une discontinuité importante qui pourrait nuire à la réalisation de projets municipaux tels que l'aménagement de pistes cyclables ou autres projets et/ou aménagements de nature urbaine qui, dans une optique de contrôle de l'étalement urbain et de densification, ne sont souvent pas compatibles à l'extérieur du périmètre urbain.

Par ailleurs, cette partie de la zone agricole, comptant environ 8 propriétés, ne pourrait être adéquatement traitée comme un îlot déstructuré, car plusieurs des usages qu'on y trouve sont de nature urbaine, tels qu'un hôtel, un centre communautaire et un stationnement municipal.



Par conséquent, la Ville demande à conserver cette section de la zone agricole à l'intérieur de son périmètre urbain, et pourra s'engager le cas échéant à effectuer une demande d'exclusion à cet effet à la demande du gouvernement.

5 COMPATIBILITÉ DES USAGES

5.1 Définition des catégories d'usages

Les catégories d'usages se définissent comme suit :

Tableau 23 – Catégories d'usages résidentiels

Catégories d'usages résidentiels	
Habitation	Activité résidentielle de toute catégorie.

Tableau 24 – Catégories d'usages commerciaux

Catégories d'usages commerciaux	
Commerces et services de desserte locale	Comprend les usages commerciaux et de services situés dans un bâtiment, un local, un regroupement de locaux dans un même bâtiment ou un regroupement de bâtiments sur un même terrain dont la superficie de plancher est inférieure à 4 000 m ² , incluant les commerces de l'alimentation de plus de 4 000 m ² .
Commerces et services structurants	Commerces et services dont l'aire de desserte est régionale ou suprarégionale. Comprend les usages commerciaux et de services situés dans un bâtiment, un local, un regroupement de locaux dans un même bâtiment ou un regroupement de bâtiments sur un même terrain dont la superficie de plancher est égale ou supérieure à 4 000 m ² , à l'exception des commerces de l'alimentation.
Commerces et services lourds	Comprend les commerces et services lourds qui sont susceptibles d'engendrer des nuisances, telles que visuelles, sonores ou olfactives, et qui nécessitent de l'entreposage extérieur. De manière non limitative, les bureaux d'entrepreneur, les activités de vente en gros, les services d'entreposage, la vente, la location et l'entretien de machinerie et véhicules lourds font partie de cette catégorie.
Commerces et services récréotouristiques	Hébergement, restauration, vente, location et entretien d'équipement sportif et de loisir exercés de manière complémentaire à l'activité récréotouristique principale. Comprend également les services suivants : chalet de ski, de golf et bâtiment d'accueil.
Commerces et services agrotouristiques	Activités touristiques complémentaires à l'agriculture et effectuées par un producteur sur son exploitation agricole, comprenant les cabanes à sucre, les visites à la ferme, les tables champêtres et la dégustation de produits du terroir. Les activités de zoothérapie, l'hébergement à la ferme et les centres équestres sont également autorisés. Le tout sous réserve du respect des dispositions de la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> et de ses règlements d'application.
Commerces agricoles	Les activités d'entreposage, de conditionnement, de transformation et de vente des produits agricoles, lorsqu'elles sont effectuées sur sa ferme par un producteur à l'égard des produits agricoles qui proviennent de son exploitation à plus de 50 %, telle que le prévoit la <i>Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles</i> .
Commerces et services de grande route	Comprend les commerces et services associées aux véhicules : notamment la vente, la location, l'entretien et la réparation de véhicules ou pièces automobiles et récréatifs, à l'exception des commerces et services lourds. Comprend également les stations-service avec dépanneur et/ou restaurant en usage complémentaire.

Tableau 25 – Catégories d'usages industriels

Catégories d'usages industriels	
Artisanale	Fabrication artisanale et réparation de produits de petite envergure localisées à l'intérieur d'un bâtiment et ne nécessitant aucun entreposage ou aménagement extérieur.
Technologique	Industries de prestige liées aux technologies de l'information, des télécommunications, du développement Web et multimédia, de la robotique, de la microélectronique, des biotechnologies ou autres établissements de développement et de recherche dans les domaines similaires utilisant de la technologie de pointe, et présentant souvent des besoins particuliers au niveau de l'espace, de la consommation d'énergie ou du cadre bâti.
Extractive	Toute activité d'extraction ou de concassage de pierre, de sable ou de gravier liée à l'exploitation d'une carrière ou d'une sablière dont les substances minérales sont situées sur des terres privées où, en vertu de la <i>Loi sur les mines</i> (RLRQ, chapitre M 13.1), le droit à celles-ci appartient au propriétaire du sol.
Grands gabarits	Industries de 100 000 m ² et plus.
Autres	Tout autre type d'industrie non visé aux catégories précédentes.

Tableau 26 – Catégories d'usages agricoles

Catégories d'usages agricoles	
Élevage	Activités d'élevage d'animaux.
Culture	Activités de culture et récolte de végétaux.
Exploitation forestière	Exploitation forestière basée principalement sur le prélèvement commercial de la matière ligneuse.

Tableau 27 – Catégories d'usages publics

Catégories d'usages publics	
Institutions	Toute activité publique ou communautaire incluant les services d'éducation, religieux, de santé ou services sociaux, les agences de services gouvernementaux ou les bâtiments municipaux.
Services d'utilité publique	Infrastructures, réseaux et équipements d'utilité publique dédiés notamment au transport de l'énergie, aux voies de circulation, aux télécommunications et aux réseaux d'aqueduc et d'égout à l'exclusion des équipements et infrastructures d'Hydro-Québec qui seront traités selon la procédure prévue à l'article 2, 149 et suivant de la LAU.
Gestion des matières résiduelles	Toute activité de récupération, de recyclage, de valorisation, de disposition ou d'enfouissement des matières résiduelles incluant entre autres les sites d'enfouissement, les lieux d'entreposage de sols contaminés, les sites de traitement de déchets industriels, les sites de matériaux secs, les cours à rebuts, cimetières automobiles et dépotoirs de toute sorte.

Tableau 28 – Catégories d'usages récréatifs

Catégories d'usages récréatifs	
Parcs et espaces verts	Parcs ou espaces verts aménagés offrant des espaces de jeu, de détente ou des équipements sportifs.
Conservation	Toute activité de protection, de conservation ou de mise en valeur des espaces naturels sans infrastructures.
Récréation	Toute activité de récréation extensive et intensive.
Récréation extensive	Activités sportives, de loisirs ou éducatives de plein air nécessitant de grands espaces, dont les aménagements n'impliquent aucune modification significative au milieu naturel et comprenant les constructions et les bâtiments se rattachant à ces activités. De manière non limitatives, ces activités comprennent les sentiers de randonnée pédestre et de ski de fond, les sites de camping sans services complémentaires, les stations de lavage et les descentes de bateaux, les quais municipaux en deçà de 20 m ² , les pourvoiries, les pistes cyclables, et les centres d'interprétation de la nature.
Récréation intensive	Activités sportives, de loisirs ou éducatives de plein air, impliquant des modifications au milieu naturel et nécessitant des infrastructures et des bâtiments de grande envergure. De manière non limitative, ces activités comprennent les centres de ski alpin, les terrains de golf, les marinas et les sites de camping avec services complémentaires.

5.2 Interprétation de la grille de compatibilités

La grille de compatibilités (tableau 29) établit quels usages sont compatibles, partiellement compatibles ou incompatibles en fonction des aires d'affectations.

Lorsqu'une catégorie d'usage est considérée comme étant compatible, celle-ci peut être autorisée sans condition particulière dans l'ensemble de l'aire d'affectation.

Lorsqu'une catégorie d'usage est considérée comme étant partiellement compatible, celle-ci peut être autorisée à certaines conditions dans l'aire d'affectation. Ces conditions réfèrent à une note inscrite au tableau des compatibilités, lesquelles notes sont jointes au présent document.

Lorsqu'une catégorie d'usage est considérée comme étant incompatible, celle-ci ne peut pas être autorisée dans l'aire d'affectation concernée.

Tableau 29 – Grille de compatibilités

			Catégories d'usages																			
			Agriculture	Exploitation forestière	Commerces agricoles	Commerces et services agrotouristiques	Commerces et services de desserte locale	Commerces et services structurants	Commerces et services de grande route	Commerces et services lourds	Commerces et services récréotouristiques	Conservation	Gestion des matières résiduelles	Habitation	Industrie artisanale	Industrie extractive	Industrie technologique	Industrie de tout autre type	Institutions	Parcs et espaces verts	Récréation	Services d' utilité publique
Aires d' affectations du territoire	Périmètre urbain																					
	P4.1, P4.2 et P4.4	Industrielle intensive	14						10		o	o		10,21	10,21	10,21	10,21		o		o	
	P4.3	Industrielle extractive	14						o		o	o		o	o				18		o	
	P4.5	Transport et infrastructures	14								o	23							18		o	
	P5	Publique, patrimoniale et d'intérêt					o			22	o		o	o		o		o	o	o	o	
	P6	Urbaine commerciale					6	22	6, 22	6	6, 22	o		6	6,7				6	o		o
	P7	Urbaine	12				o	22	22		22	o		o	7				o	o	o	o
	P8	Urbaine centrale	12				o		22		22	o		o	7		o	o	o	o	o	o
	P9	Zones de requalification					o	22	22		22	o	o	o	o		o	o	o	o	o	o
	Territoire régi par la LPTAA																					
	P2.1	Agricole dynamique	o	o	o	o	4					19	16	1	25					18	20	27
	P2.2	Agricole	o	o	o	o	4					19	16	1	25					18	20	27
	P2.3	Agroforestier	o	o	o	o	4					19	16	1	25					18	20	27
	Territoire non régi par la LPTAA situé à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre urbain																					
P1	Naturelle et forestière	13	o	o	o	4		26	29	5	24	17	3	9	11		30		18	18	27	
P3	Rurale et périurbaine	13			o	4		26		5	o		2						18	18	27	
P10	Récréative et culturelle			o	o	4		26		28	o		2					15	18	o	27	
Légende																						
o	Compatible																					
1	Partiellement compatible																					
	Incompatible																					

(SH-500.1, 24/08/2023), (SH-500.2, 03/07/2024), (SH-500.3, 03/07/2024)

1. Limité aux habitations protégées par droits acquis et permises par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.
2. À l'extérieur du périmètre urbain, seule la construction de résidences unifamiliales isolées est permise le long d'une rue publique ou privée existante.
3. À l'intérieur de l'aire d'affectation naturelle et forestière, seule la construction d'une résidence unifamiliale isolée est permise le long d'une voie publique ou privée existante.
4. Uniquement autorisé lorsqu'exercé à titre d'usage accessoire à une habitation.
5. À l'extérieur du périmètre urbain, limité aux résidences de tourisme, aux gîtes touristiques et aux commerces ou services liés aux activités de récréation extensive.
6. Pour le secteur commercial du chemin de la Vallée-du-Parc, identifié à la *planche-synthèse 2*, seuls les usages commerciaux suivants sont autorisés : les commerces et services lourds, les commerces de grande route et un hôtel sur le lot 2 747 632. De plus, du côté est du chemin de la Vallée-du-Parc, la construction de nouveaux emplacements commerciaux est limitée à une bande de terrain dont la profondeur maximale est de 100 m, calculée à partir de l'emprise de la rue de la Voirie.
7. Limité aux industries à faible incidence telles que la transformation agroalimentaire qui n'entraînent pas de bruit, de fumée ou d'entreposage extérieur.
8. Les cimetières automobiles et les cours de ferraille sont prohibés.
9. Limité aux industries liées à l'exploitation directe des ressources forestières.
10. Toute industrie dont la superficie est de moins de 100 000 m² ne peut s'implanter dans les parcs industriels de l'Énergie-Nord et Alice-Asselin, à l'exception d'une bande de terrain dont la profondeur maximale est de 150 m à partir de l'emprise de la route 153, dans le parc industriel Alice-Asselin. Le mécanisme d'échange prévu à l'article 9.2.2 du document complémentaire doit s'appliquer.
11. Limité à l'extérieur du périmètre urbain.
12. Limité à l'agriculture urbaine, les normes d'implantation ou l'intensité des usages permis devront être déterminées en fonction de la densité et du type de milieu.
13. Limité aux fermettes et aux écuries de petite envergure.
14. Seule la culture en serre à des fins commerciales ou médicinales est autorisée.
15. Limité à l'intérieur du périmètre urbain.
16. Limité à la gestion des putrescibles ou autres matières résiduelles pouvant être utilisées pour l'enrichissement des sols.
17. Limité aux sites prévus à cet effet à la *planche-synthèse 4 – Concept d'organisation spatiale*, du présent schéma d'aménagement.
18. À l'extérieur du périmètre urbain, limité aux activités de récréation extensives telles que les sentiers d'interprétation, sentiers de randonnée, centres d'interprétation de la nature et autres activités du même type.
19. Les moyens mis en place pour la conservation doivent être compatibles avec la pratique de l'agriculture et ne pas nuire à la viabilité des exploitations existantes.
20. Limité aux activités récréatives reliées à un potentiel naturel à mettre en valeur et compatible avec le milieu et avec les activités agricoles.
21. Dans le parc industriel Alice-Asselin, les industries de moins de 100 000 m² et nécessitant le développement d'une rue, peuvent être autorisées sous réserve des dispositions de l'article 9.2.2 et du chapitre 11 du document complémentaire.
22. Les commerces structurants doivent être dirigés dans l'un des pôles suivants : Trudel, Royal ou l'Alcan.
23. La gestion des matières résiduelles en zone industrielle est permise uniquement pour le site Harmonie et le site de l'écocentre.
24. Les lots 3 398 695, 3 398 765 et 3 177 370 situés à l'intérieur de la tourbière du Lac-à-la-Tortue devront être identifiés comme des sites de conservation stricte au plan et à la réglementation d'urbanisme.
25. Seules sont autorisées les activités de conditionnement et de transformation de produits agricoles. Ces activités doivent être effectuées par un producteur et sur le lieu de son exploitation agricole. Les produits utilisés pour les activités de conditionnement et de transformation doivent provenir à au moins 50 % de son exploitation agricole.
26. Les commerces et services associés à la vente, la location, l'entretien et la réparation de véhicules récréatifs de même que les stations-service comprenant un restaurant et/ou un dépanneur en usage complémentaire sont permis seulement le long des axes routiers du réseau supérieur, tels qu'identifiés à la *planche-synthèse 8* du présent schéma d'aménagement.
27. À l'extérieur du périmètre urbain, le prolongement et la construction de réseaux d'égouts et d'aqueducs sont interdits sauf pour régler un problème de salubrité publique. Le prolongement ou la construction de rues publiques et privées est également interdit sauf pour raccorder deux rues privées existantes.
28. À l'extérieur du périmètre urbain, l'hébergement est limité aux résidences de tourisme et aux gîtes touristiques.
29. Limité aux lots 3 273 835, 3 540 741, 6 312 730, 6 439 896, 6 439 897, 6 439 898 et 6 439 899.

-
30. Limité aux lots 4 458 872 et 6 480 629 pour l'usage d'industrie de fabrication de gaz industriel et production, transport et distribution d'énergie.