

**MUNICIPALITÉ DE TADOUSSAC**

**PROJET DE PLAN D'URBANISME**

**URBATIQUE INC.**

**JUIN 1995**

## TABLE DES MATIÈRES

<b>1. <u>INTRODUCTION</u></b> .....	1
<b>2. <u>ÉLÉMENTS DE PROBLÉMATIQUE</u></b> .....	3
<b>2.1 CARACTÉRISTIQUES BIOPHYSIQUES</b> .....	3
<b>2.2 OCCUPATION ET STRUCTURATION DU TERRITOIRE</b> .....	4
<b>2.3 SECTEUR PRIMAIRE</b> .....	7
<b>2.4 SECTEUR SECONDAIRE</b> .....	8
<b>2.5 COMMERCE ET SERVICE</b> .....	9
<b>2.6 TOURISME</b> .....	9
<b>2.7 TRANSPORT ET COMMUNICATION</b> .....	10
<b>2.8 ORGANISATION MUNICIPALE</b> .....	12
<b>2.9 HABITATION</b> .....	13
<b>2.10 ENVIRONNEMENT</b> .....	14
<b>3. <u>GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT</u></b> .....	15
<b>3.1 OBJET</b> .....	15
<b>3.2 SYNOPSIS DES GRANDES ORIENTATIONS</b> .....	15
<b>4. <u>GRANDES AFFECTATIONS DU SOL</u></b> .....	29
<b>4.1 DÉFINITION</b> .....	29
<b>4.2 TYPOLOGIE DES AFFECTATIONS</b> .....	30
<b>4.2.1 <u>L'habitation</u></b> .....	31
<b>4.2.1.1 Affectation résidentielle (H)</b> .....	32
<b>4.2.2 <u>Le commerce et les services</u></b> .....	34
<b>4.2.2.1 Affectation multifonctionnelle (M)</b> .....	36
<b>4.2.2.2 Affectation commerciale (C)</b> .....	36
<b>4.2.2.3 Affectation publique et institutionnelle (P)</b> .....	37

	4.2.2.4 Affectation industrielle (I) .....	38
4.2.3	<u>Les ressources naturelles</u> .....	39
	4.2.3.1 Affectation agricole (A) .....	39
	4.2.3.2 Affectation de villégiature (V).....	40
	4.2.3.3 Affectation récréative (REC) .....	41
	4.2.3.4 Affectation conservatoire (CN).....	42
	4.2.3.5 Affectation récréo-forestière (RF).....	42
5.	<u>AUTRES DISPOSITIONS</u> .....	43
5.1	SECTEURS SOUMIS A DES RISQUES DE MOUVEMENT DE SOL .....	43
5.2	SITES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE ET ESTHÉTIQUE.....	43
5.3	SITES D'INTÉRÊT HISTORIQUE ET CULTUREL .....	44
6.	PROGRAMME TRIENNAL D'IMMOBILISATION.....	45

#### LISTE DES TABLEAUX ET ANNEXES

<b>TABLEAU 1:</b>	<b>SYNOPSIS DES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DE TADOUSSAC .....</b>	<b>16</b>
<b>TABLEAU 2:</b>	<b>AFFECTATIONS DU SOL .....</b>	<b>30</b>
<b>TABLEAU 3:</b>	<b>DENSITÉ D'OCCUPATION ET TYPOLOGIE RÉSIDENTIELLE.....</b>	<b>32</b>
<b>TABLEAU 4:</b>	<b>CLASSES D'USAGES COMMERCIAUX ET DE SERVICES AUTORISÉES PAR AFFECTATION .....</b>	<b>35</b>



## **1. INTRODUCTION**

Le plan d'urbanisme constitue l'instrument de planification par lequel une municipalité détermine ses priorités en matière d'aménagement. En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, c. A-19.1), le plan s'avère être une étape charnière entre le schéma d'aménagement, produit d'une concertation régionale, et les règlements d'urbanisme, qui ont pour objet de réaliser les politiques en cette matière.

Le plan d'urbanisme encadre donc les règlements de zonage, lotissement et construction, qui eux seuls sont opposables aux tiers. Son contenu doit par ailleurs demeurer conforme, c'est-à-dire ne pas contredire celui du schéma. Il peut toutefois le préciser, le compléter et le nuancer de façon à tenir compte de la spécificité de la problématique et de la volonté politique locales.

L'enjeu et les grands objectifs du schéma de la MRC de La Haute-Côte-Nord, susceptibles d'avoir une influence directe sur le plan d'urbanisme de Tadoussac, sont les suivants:

- **CONSOLIDER UNE STRUCTURE RÉGIONALE ÉQUILIBRÉE DANS LE SENS DU CONCEPT D'AMÉNAGEMENT RETENU, SOIT LA MULTIPOLARITÉ**
  - . En optimisant l'efficacité des équipements collectifs et l'utilisation des espaces économiques;
  - . En créant des emplois à partir des ressources de la MRC;
  - . En protégeant l'environnement, et plus particulièrement les lacs et les cours d'eau;
  - . En développant l'industrie touristique régionale.

Corollairement, les grandes orientations d'aménagement et les affectations du sol du plan d'urbanisme sont le résultat d'un long processus d'étude et de discussions. En fait, les choix arrêtés par le Conseil de Tadoussac l'ont été sur la base de l'analyse des éléments d'inventaires, de l'élaboration d'une problématique de développement et de nombreuses rencontres et discussions impliquant le Conseil municipal. Les intervenants ont également eu recours à des outils d'aide à la décision. Ces instruments, sous forme de questionnaires sur les enjeux et objectifs de développement et d'aménagement, se sont révélés efficaces pour l'identification des grandes orientations. Ils ont, par conséquent, facilité le consensus sur les visées de développement et sur l'aménagement du territoire de la municipalité.

Ce processus d'élaboration des grandes orientations permet la conception d'un plan d'urbanisme qui reflète à la fois les préoccupations locales et régionales tout en se révélant un instrument efficace de planification du territoire.

Conformément aux dispositions des articles 83 et 84 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et aux attentes des intervenants municipaux, en matière de planification et de développement du territoire municipal, le plan d'urbanisme de Tadoussac comprend:

- 1° les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité;
- 2° les objectifs d'aménagement ainsi que les moyens de mise en oeuvre;
- 3° les affectations du sol et les densités d'occupation;
- 4° le programme triennal d'immobilisation.

## **2. ÉLÉMENTS DE PROBLÉMATIQUE**

### **2.1 CARACTÉRISTIQUES BIOPHYSIQUES**

- Tadoussac est situé du côté est de l'embouchure de la rivière Saguenay et du fleuve Saint-Laurent. Son climat général est relativement humide mais tempéré.
- D'une superficie de 74,6 kilomètres carrés, Tadoussac est la troisième municipalité la moins vaste de la MRC de La Haute-Côte-Nord, mais arrive au quatrième rang quant à sa densité d'occupation. Sa topographie est accidentée et s'élève à mesure qu'on s'éloigne du Saguenay.
- On retrouve à Tadoussac quelques bonnes terres arables. Elles présentent des limitations faibles ou modérées pour l'exploitation. Profonds et retenant bien l'eau, ces sols peuvent assurer, par une bonne gestion, une productivité passablement à modérément élevée pour un choix passablement grand de cultures ou pour une culture spécialisée.
- La municipalité est traversée par trois principaux cours d'eau, soit le ruisseau du Lac de l'Aqueduc (dans le centre villageois), la rivière du Moulin à Baude et la rivière Lapointe.
- Les parties ouest et nord de la municipalité sont occupées par de nombreux plans d'eau où fraye la truite mouchetée. D'ouest en est, les plus importants sont les lacs de l'Anse à l'eau (Parc Saguenay), de l'Aqueduc (prise d'eau potable), à Chézine, à Lazare, à Maurice et de la Pointe à la Carriole.

- L'essentiel du territoire de la municipalité est couvert par la forêt coniférienne (surtout sapinière).
- Tadoussac compte, selon le schéma d'aménagement, trois secteurs présentant des risques élevés de mouvements de terrain. Ils se situent dans la vallée du ruisseau du lac de l'Aqueduc, de la rivière Lapointe et de la rivière du Moulin à Baude. Le secteur des Dunes présente également des risques d'érosion l'été et d'avalanche l'hiver.

## **2.2 OCCUPATION ET STRUCTURATION DU TERRITOIRE**

- La municipalité de Tadoussac se localise dans la MRC de La Haute-Côte-Nord, à l'extrémité ouest de la région administrative de la Côte-Nord, dont elle constitue la "porte d'entrée". Elle est adjacente aux municipalités de Sacré-Coeur (au nord) et Bergeronnes (à l'est).
- Avec 830 habitants permanents en 1991, Tadoussac s'avère être la sixième municipalité la plus peuplée de la MRC. Sa population, comme celle de l'ensemble de la région, a atteint un sommet à la fin des années cinquante mais a diminué, puis plafonné, depuis. Cependant, la municipalité connaît une expansion considérable à chaque saison estivale, alors que s'ajoutent aux résidents d'innombrables villégiateurs et touristes.
- Très tôt carrefour de la traite des fourrures, la municipalité a été développée de façon permanente à partir du milieu du XIX<sup>e</sup> siècle sur la base de l'exploitation forestière et la colonisation (défrichement à des fins agricoles).

- La base économique traditionnelle de Tadoussac a été complétée, puis remplacée, par l'activité touristique. Son potentiel repose principalement sur sa localisation exceptionnelle, à l'embouchure de la rivière Saguenay et du Saint-Laurent. À cela s'ajoute le caractère typique du cadre bâti de son centre villageois, de même que la qualité et la diversité exceptionnelles de ses services de restauration et d'hébergement.
- La vocation touristique régionale de Tadoussac est également confirmée par la présence de services publics majeurs tels la Maison du tourisme, le Parc Saguenay et le Parc marin, qui permettront de mettre en valeur et de protéger le potentiel touristique de Tadoussac. Les autres équipements ou services s'adressant à une partie de la population régionale sont la pisciculture, le poste de la Sûreté du Québec et la commission scolaire.
- Le caractère saisonnier de l'activité touristique pose cependant un problème. L'hiver, l'économie locale est anémique. Il convient donc de poursuivre les efforts de prolongement de la saison touristique, d'une part, et de faciliter les possibilités de diversification économique locale (ex: coop, P.M.E.).
- En plus d'une localisation fluviale stratégique, Tadoussac possède les attributs d'une carrefour par sa desserte routière. La route 172, qui traverse la municipalité du nord au sud, relie les régions du Saguenay et de la Côte-Nord. La route interrégionale 138, d'ouest en est, permet un accès aux autres municipalités nord-côtières de même qu'aux grands centres urbanisés du Québec.
- On relève, à l'intérieur de la municipalité, un secteur principal d'urbanisation. Correspondant au centre villageois, il se structure dans l'axe de la route 138 et de la rue des Pionniers. Un secteur secondaire d'urbanisation, plus récent et plus C'est là que se concentrent les institutions, des services et des commerces. Plus au nord, le secteur de la

rivière du Moulin à Baude se structure le long de la route 172. Moins dense que le premier, on y relève des résidences principales et secondaires, de même qu'un certain nombre de fermes. Le carrefour des routes 138 et 172 est appelé à raffermir sa vocation d'intercepteur. Les principaux sites de villégiature se situent pour leur part le long du fleuve Saint-Laurent, entre la Baie de Tadoussac et la Pointe aux Vaches. La concentration du développement qui caractérise Tadoussac lui permet d'atteindre un niveau de rentabilisation des services et infrastructures exceptionnels dans la Haute-Côte-Nord.

- Le secteur résidentiel a connu, au cours des dernières années, une croissance plus importante que celle de la population en raison principalement de la réduction de la taille des ménages. La maison unifamiliale isolée demeure la plus construite et compte actuellement pour près des trois quarts du parc résidentiel. L'espace requis par ce type d'habitation contribue toutefois à exercer une pression sur le centre villageois, lequel est enclavé entre des secteurs de mouvement de terrain et le Parc Saguenay.
- Le second type d'habitation en importance dans la municipalité s'avère être la maison mobile. Elle représente, dans une région affligée par le chômage structurel ou saisonnier, un moyen plus économique d'accès à la propriété résidentielle. Un équilibre doit être atteint de façon à éviter la dispersion des maisons mobiles, tout en leur offrant des sites attrayants.
- On relève dans la partie sud de Tadoussac 28 sites préhistoriques, selon les données disponibles du ministère de la Culture et des Communications. Deux regroupements apparaissent particulièrement intéressants. Ils sont situés sur le bord du fleuve, un peu à l'ouest de la baie du Moulin à Baude. L'un possède un potentiel artefactuel. L'autre

est le seul site encore intact ou l'on a retrouvé du matériel de contact. De plus, le site de l'hôtel Tadoussac est encore préservé et il recèlerait plusieurs couches d'occupation.

- Le schéma d'aménagement signale par ailleurs une douzaine d'éléments d'intérêt historique. Il s'agit de l'ancienne chapelle des Indiens, de l'église anglicane, du cimetière, de la maison "Chauvin", du Grand Hôtel de Tadoussac, de la rue des Pionniers dans son ensemble, des bâtiments de la ferme Molson, de l'ancienne école du village, des fours basques, de l'hôtel Georges et de la pisciculture.

### **2.3 SECTEUR PRIMAIRE**

- Bien que jouant un rôle significatif à l'échelle régionale, le secteur primaire est peu développé à Tadoussac. L'exploitation forestière autre que la coupe de bois à des fins domestiques s'effectue dans l'arrière-pays. Aucun matériau autre que du sable ou de la pierre n'est extrait du sol de la municipalité. La marina est utilisée par des bateaux de plaisance beaucoup plus que pour la pêche. Toutefois, la pisciculture de Tadoussac est l'une des plus importante au Québec.
- Les carrières et sablières, exploitées par définition près des routes, peuvent créer des obstacles visuels ou physiques au milieu naturel et bâti. On ne saurait toutefois les éliminer puisqu'elles sont source d'emplois directs (extraction) et indirects (cimenterie).
- On doit s'assurer que la réglementation prescrive l'aménagement des sites abandonnés ou exploités et l'éloignement des carrières et sablières des ensembles de villégiature ou résidentiels.

- L'activité agricole à Tadoussac se limite à deux fermes d'élevage bovin (boeuf de boucherie, veau), une exploitation horticole (fraises et framboises) et deux centres équestres. Bien que marginale en terme d'emplois, l'agriculture demeure stable à Tadoussac, contribuant à la diversité de son économie et à la beauté de son paysage.
- La zone agricole permanente, dans le Rang du Moulin à Baude, dépasse l'utilisation agricole réelle et même potentielle de cette partie de la municipalité. Par ailleurs, les terres à Zachary font l'objet de pressions de développement à des fins de villégiature.
- Il conviendrait de maintenir l'activité agricole où elle existe, tout en obtenant l'autorisation d'y associer des activités compatibles (récréation, tourisme etc.). Le potentiel agricole de Tadoussac n'apparaît pas suffisant pour justifier des efforts particuliers en vue de son expansion.

#### **2.4 SECTEUR SECONDAIRE**

- L'apport économique du secteur secondaire est pratiquement nul à Tadoussac puisqu'on n'y relève actuellement aucune industrie, à l'exception de la cimenterie Saint-Laurent et de la fabrique de Béton Côte-Nord.
- Aucune zone n'est explicitement prévue afin d'accueillir des entreprises manufacturières. Par ailleurs, l'autorisation éventuelle d'industries à Tadoussac devra être parcimonieuse, compte tenu de son potentiel touristique à préserver. La nouvelle réglementation d'urbanisme pourrait prévoir une zone autorisant les entreprises manufacturières à faibles incidences sur le milieu (industries légères). Cette zone serait située en retrait du centre villageois, le long de la route 138.

- Le secteur manufacturier pourrait connaître une certaine expansion, dans la mesure où se réalise un projet d'usine de fabrication de portes et fenêtres.

## **2.5 COMMERCE ET SERVICE**

- Les activités commerciales et de service de Tadoussac ne répondent qu'aux besoins courants de la population. Les biens et services plus spécialisés sont offerts surtout à Chicoutimi et, dans une moindre mesure, à Sacré-Coeur et dans les autres municipalités de la Haute-Côte-Nord. L'absence de structure commerciale à rayonnement régional aura néanmoins favorisé à Tadoussac le maintien de son cadre bâti original. La municipalité s'oppose d'ailleurs à toute forme d'entreposage extérieur de déchets ou de vente itinérante sur son territoire en général et dans le centre villageois en particulier.
- Le potentiel de croissance de l'activité commerciale et de service de Tadoussac n'est pas lié à la taille de sa population mais à sa localisation stratégique. L'expansion du commerce est donc susceptible d'être liée à celle de l'activité récréo-touristique. Le problème du caractère saisonnier de l'affluence à Tadoussac reste donc également posé pour le commerce et les services.

## **2.6 TOURISME**

- L'apport du tourisme est indiscutable à Tadoussac. Bien que saisonnière, il s'agit de la principale activité économique de la municipalité.

- En plus de son caractère patrimonial et de sa localisation stratégique, le cadre naturel spectaculaire de Tadoussac explique sa popularité touristique. En ce sens, le Parc Saguenay, et plus tard le Parc Marin, contribueront à préserver ce potentiel.
- Or, l'attrait touristique, qui s'est constamment accentué au cours de la dernière décennie, se traduit par des pressions sur le développement. Au chapitre de la villégiature notamment, la demande de terrains entre parfois en conflit avec la préservation du milieu naturel. Un arbitrage s'impose donc.
- Deux plans de développement touristique, l'un local et le second émanant d'une firme privée, ont été réalisés afin de renforcer la position de Tadoussac relativement à cette activité économique au cours des prochaines années.

## **2.7 TRANSPORT ET COMMUNICATION**

- En raison à la fois de l'éloignement de Tadoussac des grands centres et du fait que la municipalité se situe au carrefour de trois grandes régions du Québec, le transport et les communications y jouent un rôle essentiel.
- Les antennes de radio, de télévision ou de télécommunication sont nécessaires dans la municipalité. Elles peuvent toutefois poser problèmes sur le plan esthétique, tant sur les terrains privés que publics.
- La nouvelle réglementation devra avoir pour effet de continuer à autoriser les antennes, tout en régissant leur localisation, leur gabarit, leur apparence etc. Cela devra se faire dans le respect des juridictions existantes et des libertés de chacun.

- Aucun projet notable n'est prévu sur le plan des communications et des transports, hormis ceux qui concernent le réseau routier. La correction de la courbe de la route 138 qui précède l'intersection avec la route 172 constitue une priorité pour le ministère des Transports.
- La municipalité de Tadoussac souhaite également que des améliorations, favorisant tant la fluidité que la sécurité, soient apportées à la route 138 en général. Il s'agit en effet de son principal accès et, en cela, d'un facteur déterminant de son développement économique et touristique. Pour les mêmes raisons, la municipalité s'oppose à tout projet de tarification de la traversée du Saguenay.
- L'accès, la signalisation et le stationnement dans le centre villageois causent un problème durant les périodes de grand achalandage. Les priorités de Tadoussac au chapitre de la circulation sont d'augmenter le nombre de cases de stationnement disponibles dans le centre-ville et de rendre plus sécuritaire l'intersection des routes 138 et 172.
- La municipalité envisage d'augmenter le nombre de cases de stationnement en recourant notamment à des ententes permettant d'utiliser davantage les terrains disponibles de certains édifices publics (tels l'église). Le réaménagement de la rue du Bord de l'eau permettra d'aménager un nombre de cases de stationnement supplémentaire. La municipalité prévoit incidemment limiter, par un contrôle, l'accès aux véhicules de cette rue stratégique durant la période la plus achalandée de la saison estivale.
- La municipalité souhaite asphalté le chemin de ceinture du Rang du Moulin à Baude, qui donne accès à la Maison des Dunes et à son stationnement. Un projet de camping sauvage est aussi prévu dans ce secteur.

## **2.8 ORGANISATION MUNICIPALE**

- Les infrastructures et les équipements collectifs paraissent satisfaisants en général. Mais au chapitre des loisirs, ce sont surtout aux touristes que sont destinés les équipements récréatifs existants.
- La qualité de l'eau pourrait être améliorée. Le caractère saisonnier de certaines activités récréatives ou de villégiature pose un problème de rentabilité fiscale à la municipalité, dans la mesure où elle doit offrir certains services à l'année.
- La construction prochaine d'une usine d'épuration des eaux aura pour effet de régler ce problème. La cueillette des ordures ménagères est un service intermunicipal relevant de la M.R.C. de La Haute-Côte-Nord. Le déneigement des rues et des chemins est assumé par la municipalité, par l'intermédiaire d'un entrepreneur local. Le transfert par le gouvernement du Québec à la municipalité de la responsabilité d'entretenir les chemins de type "Local III" soulève la question du coût de développement du Rang du Moulin à Baude. En ce qui concerne les loisirs, enfin, ils sont maintenant pris directement en charge par la municipalité.
- La municipalité projette de développer son réseau d'aqueduc et d'égout de façon séquentielle, en suivant le rythme de la croissance démographique. La construction d'un gymnase est également envisagée.

## 2.9 HABITATION

- L'emploi lié au développement de l'activité récréo-touristique semble être le principal facteur incitant les nouveaux ménages à s'établir à Tadoussac. D'autre part, le potentiel de la municipalité pour la villégiature s'accroît avec la notoriété de Tadoussac comme destination touristique.
- Le parc résidentiel de la municipalité est presque exclusivement composé d'habitations, principales ou secondaires, unifamiliales isolées. La localisation des chalets devrait être réglementée de façon à préserver l'intégrité à la fois des ensembles résidentiels principaux et des espaces naturels. Des sites supplémentaires devraient cependant être prévus pour la villégiature.
- L'offre de logements locatifs est actuellement insuffisante par rapport aux besoins entraînés par l'arrivée de travailleurs saisonniers dans le secteur récréo-touristique. Le manque de promoteurs dans le secteur résidentiel freine quelque peu les possibilités de développement résidentiel. Dans la partie ancienne de la municipalité, l'occupation des grandes maisons par des personnes âgées, parfois seules, est également problématique (surtout lorsque cette occupation s'effectue sur une base saisonnière).
- Le cadre bâti particulier de Tadoussac est dans l'ensemble bien préservé, les gens faisant preuve de maturité à ce chapitre. La réglementation sur l'affichage pourrait toutefois être révisée de façon à éviter toute surcharge visuelle dans le centre villageois. Une attention spéciale devrait être accordée aux rues du Bord de l'eau et des Pionniers.
- Un équilibre doit être atteint entre la nécessité de protéger les bâtiments de valeur et celle de laisser aux gens l'initiative de l'aménagement de leur demeure. Des efforts de

sensibilisation, des critères pertinents d'évaluation et même possiblement un certain support fiscal sont envisagés à cet effet. Une zone supplémentaire de maisons mobiles, en retrait du centre villageois, devra également être prévue.

- **Afin de densifier le périmètre d'urbanisation et de rentabiliser les réseaux d'acqueduc et d'égoût, il faudra prévoir des densités minimales d'occupation. Les densités devraient être exprimées en nombre minimale de logements par superfivie de terrain ou à l'hectare.**

## **2.10 ENVIRONNEMENT**

- L'environnement naturel de Tadoussac est d'une qualité exceptionnelle. Cela s'explique d'abord par sa localisation stratégique, à l'embouchure du fjord du Saguenay et du fleuve Saint-Laurent. La préservation de cet environnement est facilitée par la présence du Parc Saguenay et du Parc marin.
- Les principaux problèmes environnementaux proviennent des développements de type privé. On relève d'abord le déversement des eaux usées dans le fleuve. Il existe également un risque de déboisement excessif autour du centre villageois si le développement résidentiel ou de la villégiature s'effectue sans contrôle.
- On doit autant que possible limiter à des coupes sélectives l'exploitation forestière en périphérie du centre villageois afin d'en préserver le cadre visuel.
- La préservation et la plantation d'arbres à l'intérieur du centre villageois est souhaitée. Les feuillus gagnent à être privilégiés puisqu'ils attirent moins les moustiques.

### **3. GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT**

#### **3.1 OBJET**

Les grandes orientations d'aménagement du territoire de Tadoussac s'inscrivent dans la continuité de la planification amorcée dans le cadre de la réalisation du schéma d'aménagement de la M.R.C. de La Haute-Côte-Nord.

Le choix des orientations du plan d'urbanisme s'articule sur la base des particularités de Tadoussac et des besoins exprimés par les gens du milieu, tout en respectant les choix déjà effectués à l'échelle régionale ainsi que les potentiels et les contraintes d'aménagement du territoire local.

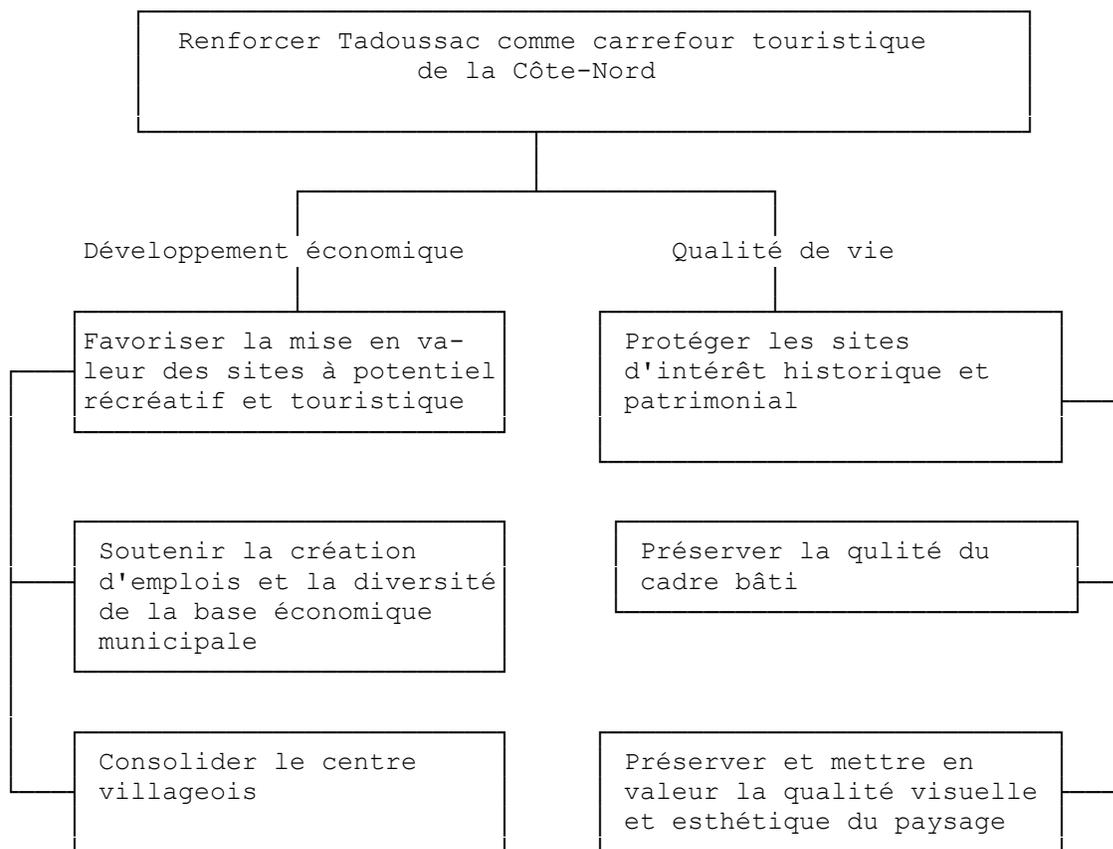
#### **3.2 SYNOPSIS DES GRANDES ORIENTATIONS**

Le développement de Tadoussac repose, dans une perspective régionale, sur une base économique peu diversifiée mais tout de même très dynamique, tributaire surtout du tourisme. La consolidation de cette activité permettra de favoriser l'essor des secteurs des services et résidentiel. Le maintien de la qualité du cadre bâti et environnemental de Tadoussac contribuera par ailleurs positivement à l'attrait touristique et à la viabilité résidentielle. C'est pourquoi, le plan d'urbanisme s'articule autour de l'enjeu de développement suivant:

**"RENFORCER TADOUSSAC COMME CARREFOUR TOURISTIQUE  
DE LA CÔTE-NORD"**

Subséquentement, six grandes orientations d'aménagement traduisent dans autant de secteurs d'activités cette préoccupation de fond. Des objectifs plus spécifiques, assortis de moyens de mise en oeuvre, se rapportent à chacune d'entre elles.

**TABLEAU 1: SYNOPSIS DES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DE TADOUSSAC**



## **ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT**

### **1- Protéger les sites d'intérêt historique et patrimonial**

#### **OBJECTIFS**

- A- Préserver les bâtiments à valeur patrimoniale;
- B- Simplifier les normes de protection des bâtiments patrimoniaux;
- C- Favoriser la restauration et la rénovation des bâtiments dans le respect de leurs caractéristiques originales;
- D- Assurer l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans le milieu bâti existant;
- E- Favoriser l'accès et l'interprétation aux sites initiaux d'implantation.

#### **MOYENS DE MISE EN OEUVRE**

- A- En constituant des sites du patrimoine et en citant des monuments historiques;
- A- En poursuivant les études de mise en valeur d'éléments particuliers de Tadoussac;

B,C,D- En recourant à des critères d'évaluation d'implantation et d'intégration architecturale des bâtiments;

C- En vérifiant l'admissibilité des bâtiments aux programmes de rénovation;

D- En réglementant de façon rigoureuse la mixité des usages;

E- En protégeant les sites et les zones archéologiques identifiés par le ministère de la Culture et des Communications.

## **ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT**

### **2- Préserver la qualité du cadre bâti**

#### **OBJECTIFS**

- A- Minimiser les conflits d'utilisation du sol;
- B- Maintenir la qualité architecturale et la salubrité des bâtiments;
- C- Intégrer les nouvelles constructions au milieu bâti existant;
- D- Encourager l'embellissement paysager des propriétés;
- E- Éviter la surcharge visuelle du centre villageois.

#### **MOYENS DE MISE EN OEUVRE**

- A- En réglementant de façon plus rigoureuse l'utilisation du sol;
- A- En maintenant éloignés les sites d'extraction des secteurs résidentiels;
- A et C- En restreignant l'implantation des maisons mobiles aux seules aires prévues à cette fin;

A et C-En exerçant un contrôle sur l'implantation de commerces en milieu résidentiel;

B et C-En contrôlant le gabarit, la hauteur, les caractéristiques architecturales et les matériaux de recouvrement des immeubles;

B- En incitant, à l'aide de programmes municipaux ou gouvernementaux, la restauration résidentielle;

D- En obligeant la finition complète de tous les travaux des résidences et de l'aménagement de leur terrain;

E- En régissant de façon plus précise l'affichage et l'entreposage extérieur.

## **ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT**

### **3- Favoriser la mise en valeur des sites à potentiel récréatif et touristique**

#### **OBJECTIFS**

- A- Mettre en valeur les éléments du milieu naturel présentant un attrait particulier du point de vue touristique;
- B- Prévoir des espaces supplémentaires pour la villégiature;
- C- Faciliter l'accès et la visibilité des sites récréatifs et touristiques;
- D- Améliorer la structure d'accueil touristique;
- E- Ajouter une dimension récréo-touristique à l'activité agricole;
- F- Poursuivre les efforts de prolongement de la saison touristique et de la durée des séjours.

#### **MOYENS DE MISE EN OEUVRE**

- A- Par la réalisation du Parc national marin du Saguenay;

- A- Par le développement du centre villageois comme l'un des pôles principaux du Parc du Saguenay;
- B- En autorisant, à l'intérieur de la zone agricole permanente du Rang du Moulin à Beauce, la villégiature;
- C- Par une utilisation polyvalente des principaux sites récréo-touristiques, notamment de la halte routière;
- C- Par l'aménagement de liens routiers, cyclables ou piétonniers entre les différents sites;
- C- Par une signalisation touristique adéquate;
- D- Par la réalisation d'un projet de camping sauvage dans le Rang du Moulin à Beauce;
- E- En permettant certains services de restauration et d'hébergement à la ferme (gîtes du passant);
- F- En promouvant le tourisme d'aventure.

## **ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT**

### **4- Soutenir la création d'emplois et la diversité de la base économique municipale**

#### **OBJECTIFS**

- A- Créer des emplois à partir des ressources du milieu;
- B- Accroître les retombées économiques de l'exploitation agro-forestière;
- C- Développer l'industrie locale;
- D- Rentabiliser les infrastructures existantes;
- E- Renforcer Tadoussac comme centre de services.

#### **MOYENS DE MISE EN OEUVRE**

- A- En appuyant le développement de l'aquaculture dans le fjord du Saguenay;
- B et C- En favorisant l'augmentation de la production agricole et forestière, dans une perspective de transformation sur place des produits;

C et D-En réservant une aire pour à l'implantation d'entreprises manufacturières à proximité de la route 138;

E- En consacrant, dans le centre villageois, une aire de commerces et de services répondant aux besoins de la population locale et touristique.

## **ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT**

### **5- Améliorer la qualité visuelle et esthétique du paysage**

#### **OBJECTIFS**

- A- Consolider l'activité agricole;
- B- Conserver un corridor routier panoramique le long des routes 138 et 172;
- C- Préserver les paysages naturels remarquables;
- D- Susciter l'uniformité et l'homogénéité de l'affichage commercial;
- E- Favoriser le maintien du couvert forestier, et particulièrement des boisés.

#### **MOYENS DE MISE EN OEUVRE**

- A- En respectant, pour l'essentiel, le zonage agricole;
- B- En prescrivant l'aménagement et la localisation des sites d'extraction abandonnés ou exploités;
- B- En préservant une bande boisée le long des routes 138 et 172;

- B et C- En accordant aux principaux plans et cours d'eau un périmètre de protection;
- C- En n'autorisant que des aménagements récréatifs légers dans les milieux naturels esthétiques;
- C- En attribuant aux rives de la rivière Saguenay et du fleuve Saint-Laurent une affectation conservatoire;
- C- En réglementant la localisation, la hauteur et l'apparence des antennes;
- D- En régissant, par des critères et par des normes s'appliquant à l'ensemble de la municipalité, l'affichage commercial;
- E- En encourageant le paysagement des surfaces inoccupées et la plantation d'arbres dans le centre villageois;
- E- En limitant à des coupes sélectives le déboisement en périphérie, particulièrement dans les flancs de colline.

## **ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT**

### **6- Consolider le centre villageois**

#### **OBJECTIFS**

- A- Maintenir la qualité des quartiers résidentiels;
- B- Garantir la sécurité physique des citoyens et protéger leurs biens;
- C- Diversifier l'offre de logements;
- D- Élargir l'éventail des services et des commerces existants;
- E- Prévoir des espaces pour l'expansion du tissu urbain;
- F- Assurer une meilleure gestion de la circulation et du stationnement.

#### **MOYENS DE MISE EN OEUVRE**

- A- En prévoyant des espaces de transition entre les quartiers résidentiels et les aires industrielles ou agricoles;
- A- En planifiant la construction d'une usine d'épuration de l'eau potable;

- B- En assujettissant la construction en zones à risques de mouvement de terrain au dépôt d'une étude d'ingénieur démontrant l'absence de tout danger;
- B- En obtenant du ministère des Transports l'aménagement sécuritaire de la route 138 et, plus particulièrement, de la courbe située avant l'intersection des routes 138 et 172;
- B- En minimisant le nombre d'accès directs le long de la route 138;
- C- En prévoyant une nouvelle aire pour l'implantation des maisons mobiles et des résidences multifamiliales;
- C- En autorisant, sans en changer l'aspect extérieur, l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les grandes résidences du centre villageois;
- D- En envisageant la construction d'un gymnase;
- D- En confinant à l'axe de la route 138 compris à l'intérieur du périmètre urbain les espaces supplémentaires pour la construction de commerces et services à grande superficie;
- E- En réservant des espaces pour la construction domiciliaire à proximité du centre villageois, dans les secteurs "Forgeron Nord" et "Languedoc";
- F- En recourant à des ententes permettant de mieux utiliser les cases de stationnement disponibles des institutions;
- F- En limitant, par un contrôle, l'accès aux véhicules sur la rue du Bord de l'eau durant les périodes de pointe de la saison estivale.

## **4. GRANDES AFFECTATIONS DU SOL**

### **4.1 DÉFINITION**

Les grandes affectations du sol traduisent, sur le territoire, les grandes orientations de développement et d'aménagement énoncées par le Conseil. La municipalité est pour cela divisée en plusieurs aires, auxquelles on attribue une affectation et une densité d'occupation qui permettent de rencontrer lesdits objectifs, tout en tenant compte de la situation existante.

Comme les grandes orientations, les grandes affectations déterminées au plan d'urbanisme doivent demeurer conformes à celles prévues au schéma de la MRC. La Municipalité peut cependant en préciser, en nuancer ou en compléter la teneur, en fonction des connaissances et des besoins locaux, dans la mesure où cela ne contredit pas des décisions issues d'une concertation régionale.

Le plan d'urbanisme est un document d'intentions, donc, qui ne lie que le Conseil. Ce document n'est pas opposable aux citoyens, mais il encadrera la réglementation d'urbanisme qui elle, aura des effets juridiques directs sur les tiers. D'ailleurs, chaque affectation du sol déterminée par le plan d'urbanisme correspond à la vocation dominante, mais pas nécessairement exclusive, d'une partie du territoire municipal.

## 4.2 TYPOLOGIE DES AFFECTATIONS

La volonté de "RENFORCER TADOUSSAC COMME CARREFOUR TOURISTIQUE DE LA CÔTE-NORD" conduit à la définition de dix grands types d'affectation pour son territoire (voir le TABLEAU 2). Elles témoignent de l'importance accordée à la consolidation des activités touristiques, de même qu'au développement de l'industrie, des commerces et des services, de façon à accroître et à diversifier l'emploi local. C'est ainsi, tout en assurant la qualité de son habitat, que Tadoussac pourra conserver ou accroître sa population. Les plans d'affectations du sol à l'échelle 1:10 000 et 1:2 500, en annexe, illustrent la logique qui a présidé à une telle identification.

**TABLEAU 2: AFFECTATIONS DU SOL**

Résidentielle	:	H
Mixte	:	M
Commerciale	:	C
Publique et institutionnelle	:	P
Industrielle	:	I
Agricole	:	A
Villégiature	:	V
Récréative	:	REC
Récréo-forestière	:	RF
Conservatoire	:	CN

#### **4.2.1 L'habitation**

Malgré les difficultés démo-économiques auxquelles font face le Québec en général et les régions périphériques en particulier, la population de Tadoussac est demeurée relativement stable au cours des dernières décennies.

En témoigne la qualité du secteur résidentiel, tant sur le plan de l'état que de la diversité des logements, illustrée par un taux d'occupation relativement élevé. Compte tenu des perspectives de croissance qui demeurent modérées et de la nature de la demande résidentielle, il conviendra de maintenir la densité d'occupation moyenne ou faible qui caractérise déjà la municipalité.

Le TABLEAU 3 précise la densité nette d'occupation du sol ainsi que les usages résidentiels autorisés pour cette affectation. La réglementation d'urbanisme pourra préciser, dans certains cas, les endroits et les conditions selon lesquelles seront autorisés les parcs et espaces verts, de même que certains services et commerces de base.

Mentionnons enfin que toutes les aires résidentielles, développées ou d'expansion, ont en commun d'être desservies en aqueduc et en égout ou de se localiser dans le prolongement des réseaux existants, à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation.

**TABLEAU 3:DENSITÉ D'OCCUPATION ET TYPOLOGIE RÉSIDENIELLE**

AFFECTATIONS DU SOL	DENSITÉ (à l'hectare)	TYPLOGIE <sup>1</sup>
faible densité	7 à 33 logements	Unifamiliale isolée Unifamiliale jumelée Bifamiliale isolée Habitation collective (max. 3 chambres) Trifamiliale isolée
moyenne densité	13 à 67 logements	Unifamiliale isolée Bifamiliale isolée Bifamiliale jumelée Trifamiliale isolée Habitation collective (max. 6 chambres) Unifamiliale en rangée Bifamiliale en rangée Multifamiliale (4 à 6 logements)

#### 4.2.1.1 Affectation résidentielle (H)

Le plan d'urbanisme prévoit sept aires d'affectation résidentielle. L'une d'entre elles (H6), située le long de la rue des Bouleaux, autorise les maisons mobiles. En plus de compléter le développement qui y est déjà amorcé, on pourra ainsi préserver l'intégrité du milieu bâti de l'ensemble des secteurs de la municipalité et offrir une forme de logements accessible. Son découpage offre par ailleurs une transition avec le terrain de camping adjacent.

---

<sup>1</sup> La typologie résidentielle de ce tableau est donnée à titre indicatif.

L'aire H1 correspond à l'aire initiale d'implantation à Tadoussac. On y relève surtout des résidences unifamiliales isolées et quelques résidences bifamiliales isolées. Compte tenu de l'exiguïté des terrains, il serait difficile de densifier davantage ce secteur. Les normes d'implantation devront être adaptées, de façon à minimiser les cas de dérogations.

En raison de la localisation stratégique de cette aire, près de la baie de Tadoussac, la location de chambres, les gîtes du passant et les commerces et services locaux pourront également y être autorisés. On devra s'assurer toutefois que ces activités, par leur nature et leur localisation, ne causent pas de préjudice à la qualité résidentielle du voisinage.

L'aire H2, au nord de la rue des Pionniers, est aussi caractérisée par ses maisons anciennes (surtout unifamiliales). Pourront y être autorisées les résidences unifamiliales, bifamiliales et trifamiliales isolées, de même que la location de chambres, les gîtes du passant et les commerces et services locaux. L'expansion de ce secteur est possible à son extrémité est, jusqu'au golf.

L'aire H3, dans l'axe des rues du Pont-Gravé et des Forgerons, est plus homogène, et d'un développement plus récent aussi. Rien n'empêcherait toutefois, dans un but de diversification du stock de logements, d'y permettre des résidences jumelées ou multifamiliales. D'autant plus qu'une partie de cette aire, du côté ouest, est actuellement vacante. Les commerces et services locaux qu'on y autorisera gagneraient à être concentrés sur la rue des Forgerons, qui agit à titre de collectrice. On devra toutefois s'assurer de leur intégration architecturale.

Enfin, les aires H5 et H7, à l'extrémité nord du périmètre urbain, sont d'une facture plus récente. On autorisera dans la première une gamme plus large d'habitations, conformément à son utilisation actuelle. En raison aussi de l'accessibilité que lui confère sa proximité de la route 138, pourront s'y implanter des commerces et services associés à l'habitation.

Dans la mesure où la trame urbaine est pratiquement complétée, la municipalité peut passer à une phase d'expansion, aux limites du périmètre actuel. Le développement résidentiel des parties non sujettes à des risques de mouvement de terrain des aires V1 (dans l'axe de la rue des Pionniers) et H4 (secteur "des Forgerons Nord") est à cette fin privilégié.

**Dans les aires d'affectations H-2, H-3, H-4, H-6, H-7, les densités minimales d'occupation correspondent à un minimum de 10 logements à l'hectare. Ces normes de densité devront être transposées dans la réglementation d'urbanisme. Les moyens retenus pour atteindre les objectifs de densification résident dans la prohibition d'opérations cadastrales qui viseraient la fusion de deux lots possédant chacun la superficie minimale pour permettre la construction de deux habitations, ce qui aurait pour effet de ne pas respecter les densités minimales transposées au règlement de zonage.**

#### **4.2.2 Le commerce et les services**

La localisation stratégique de Tadoussac, près de l'embranchement des routes 138 et 172, et l'importance de son achalandage touristique expliquent le dynamisme des services et commerces qu'on y retrouve.

Malgré cela, ou en raison de cela, la problématique commerciale demeure délicate. Ainsi, le plan d'urbanisme propose un triple équilibre. Le premier doit être atteint entre la desserte optimale de la population locale et celle des touristes. Le deuxième équilibre consiste à maintenir, d'une part, un milieu de vie diversifié dans le centre villageois, tout en préservant, d'autre part, l'intégrité des quartiers résidentiels. Le plan doit enfin réaliser un arbitrage entre la volonté de créer de nouveaux emplois et la nécessité de maintenir et de consolider ceux qui existent déjà dans le secteur du commerce et des services.

Pour ce faire, il importe d'abord de distinguer les entreprises en fonction du critère significatif de la taille de leur marché. Celles qui offrent des biens et services d'utilité courante, en raison d'un

volume de transaction plus important, peuvent être plus nombreuses, plus dispersées et donc plus près de leur clientèle. La population qui, par définition, y fait affaire fréquemment, bénéficie de cette proximité. Inversement, les établissements offrant des biens et services si spécialisés que leur existence repose sur l'atteinte d'un marché régional gagnent à être localisés dans certains endroits particuliers, en général centraux, accessibles et visibles. Ils devraient être dissociés des quartiers résidentiels en raison de leur impact important sur le milieu, tant en terme de circulation, de stationnement, de gabarit, d'affichage, etc.

À partir de ces principes, on associera donc une gamme de plus en plus étendue d'usages commerciaux aux aires d'affectation suivantes:

- Affectation mixte (M);
- Affectation commerciale (C).

Le TABLEAU 4 précise les classes d'usages commerciaux autorisées dans diverses aires d'affectations. Le règlement de zonage pourra toutefois permettre certains commerces de base dans les zones résidentielles et de villégiature. Enfin, les institutions et services publics sont spécifiquement autorisés dans les aires d'affectation publiques et institutionnelles (P).

**TABLEAU 4: CLASSES D'USAGES COMMERCIAUX ET DE SERVICES  
AUTORISÉES PAR AFFECTATION**

AFFECTATIONS	CLASSES D'USAGES
Mixte (M)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Commerce et service locaux</li> <li>- Commerce et service d'hébergement et de restauration</li> <li>- Institution et service public</li> </ul>
Commerciale (C)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Commerce et service locaux</li> <li>- Commerce et service régionaux</li> <li>- Commerce et service d'hébergement et de restauration</li> <li>- Institution et service public</li> </ul>

#### **4.2.2.1 Affectation multifonctionnelle (M)**

Les deux plus anciennes rues collectrices de Tadoussac (rue du Bord de l'eau et rue des Pionniers) présentent une diversité remarquable au chapitre des usages. Le plan d'urbanisme reconnaît le caractère distinctif de cette partie du territoire et, pour consolider le centre villageois, y encourage l'interrelation des gens et la multiplicité des activités. Toutefois, celles-ci devront demeurer compatibles avec le cadre bâti ancien qui y prévaut.

C'est pourquoi, dans les deux aires multifonctionnelles prévues, les usages autorisés relèvent à la fois de l'affectation résidentielle à moyenne densité, de l'affectation commerciale locale et de l'affectation publique et institutionnelle. L'aire M1, du côté ouest de la rue du Bord de l'eau et faisant face à la baie de Tadoussac, ainsi que l'aire M2, dans l'axe de la rue des Pionniers, au coeur du centre villageois, sont cependant pour l'essentiel totalement construites.

La densité pourra donc y demeurer plus élevée, avec un coefficient d'occupation du sol maximal de 0,80. C'est-à-dire que la superficie maximale de plancher des bâtiments principaux et complémentaires ne devra pas dépasser 80 % de la superficie totale du lot sur lequel ils sont érigés et ce, en respectant toutes les autres normes des règlements de zonage et de lotissement.

#### **4.2.2.2 Affectation commerciale (C)**

La délimitation des trois aires commerciales de Tadoussac, en plus de reconnaître un état de fait, répond à une volonté de regrouper, aux endroits les plus stratégiques, les établissements offrant des biens et services diversifiés. La planification de telles aires, de même que l'autorisation, à l'intérieur de celles-ci, des seules habitations comportant au moins un commerce au premier étage, assure une disponibilité d'emplacement pour ce type d'établissement. Leur localisation

à proximité des voies collectrices a pour effet de canaliser la circulation automobile et de préserver la quiétude des secteurs résidentiels.

L'hôtel Tadoussac, point de repère par excellence de la municipalité, est compris à l'intérieur d'une aire distincte (C1). On pourra ainsi y prévoir des normes d'implantation spécifiques visant à prévenir d'éventuelles extensions ou constructions complémentaires indésirables sur le plan visuel. S'il devait y avoir expansion de l'hôtel, celle-ci devrait être assujettie à des critères architecturaux rigoureux.

Deux aires d'expansion commerciale (C2 et C3) ont également été prévues le long de la route 138. L'espace disponible, leur éloignement des quartiers résidentiels, de même que leur accessibilité et leur visibilité rendent ces aires propices à l'établissement d'une gamme très large de commerces. Inversement, pour des raisons de sécurité, il serait souhaitable d'y limiter le plus possible le développement résidentiel. Puisqu'il s'agit de la porte d'entrée de la municipalité, une attention particulière devra être accordée au paysagement, à l'affichage, aux matériaux de revêtement, à l'entreposage extérieur etc. La topographie capricieuse de ce milieu rend toutefois improbable sa densification. Dans ces aires, le C.O.S. maximal, de 0,40, demeurera inférieur à celui du centre villageois.

#### **4.2.2.3 Affectation publique et institutionnelle (P)**

En raison de l'importance, tant quantitative que qualitative, des services et des équipements publics à Tadoussac, le plan d'urbanisme définit trois aires publiques et institutionnelles sur son territoire. La dimension des terrains qui entourent souvent ces établissements et la nécessité d'en préserver l'intégrité ou d'en prévoir l'expansion commandent le découpage d'aires homogènes et de grande superficie.

L'aire P1, d'abord, avec le quai de la Traverse et la gare fluviale de Tadoussac, représente l'entrée de la municipalité.

L'aire P2, dans la Pointe de l'Islet, possède, par sa localisation et son utilisation, une vocation nettement maritime. On y retrouve ainsi une boutique, un centre d'interprétation du milieu marin, la marina et les installations de la garde côtière.

Enfin, l'aire P3, au coeur du centre villageois, regroupe l'église paroissiale, le cimetière, le terrain de jeux et l'école Saint-Joseph, utilisée par un certain nombre de services locaux (Parc marin du Saguenay, Commission scolaire de Tadoussac et théâtre d'été).

#### **4.2.2.4 Affectation industrielle (I)**

Afin de diversifier la base économique de la municipalité, il convient de prévoir des terrains pour l'implantation éventuelle d'entreprises manufacturières. De façon à maintenir la qualité de vie des citoyens et à assurer une diversité dans l'emploi, on veillera à préserver l'intégrité des secteurs résidentiels ainsi que des milieux présentant un attrait du point de vue récréatif et touristique.

Le plan d'urbanisme prévoit conséquemment, à l'extérieur de centre villageois, une aire à dominante industrielle (I1). Sa topographie et sa localisation, près de l'intersection des routes 138 et 172, conviendraient à des petites ou moyennes entreprises manufacturières ainsi qu'à des commerces de gros et à des activités d'entreposage.

Une zone tampon, dont la largeur sera précisée dans le règlement de zonage, devra être prévue de façon à préserver le corridor visuel de la route 138. La densité ne devra pas excéder un coefficient d'occupation du sol de 0,20.

### **4.2.3 Les ressources naturelles**

Situé aux confins des régions du Saguenay et de la Côte-Nord, le territoire de Tadoussac, et à plus forte raison son arrière-pays, n'a pas encore été hypothéqué par une exploitation économique trop intense.

De part et d'autre du corridor des routes 138 et 172, la nature est là, présente. Dans le Rang du Moulin à Baude, le paysage rural est spectaculaire et exceptionnel dans une région septentrionale. Les rangs adjacents sont couverts par une immense forêt, accessible et sauvage à la fois, se caractérisant par une flore et une faune abondantes et diversifiées.

Afin de maintenir la qualité du cadre de vie des citoyens de Tadoussac et de protéger en même temps des ressources présentant un fort potentiel récréo-touristique, il convient d'accorder une attention particulière à la protection de cet environnement. Une utilisation polyvalente mais extensive dudit territoire devra être privilégiée à cet effet.

#### **4.2.3.1 Affectation agricole (A)**

L'agriculture permet à la municipalité de Tadoussac de maintenir diversifiés à la fois sa base économique et son paysage.

Les aires A1 (ferme Molson et fraisière), A2 (côté nord du chemin du Moulin à Baude) et A3 (extrémité nord de la route 172 à Tadoussac) correspondent à la zone agricole permanente, telle que définie dans la Loi sur la protection du territoire agricole. À moins de posséder un privilège ou un droit acquis prévu par la Loi ou d'obtenir une autorisation de la CPTAQ, seule l'agriculture, avec ou sans élevage, y est autorisée.

La municipalité permettra toutefois que s'y exercent des activités complémentaires à l'agriculture (agro-tourisme, récréation extensive, villégiature en milieu rural). Mais en n'offrant dans ces aires aucun service d'aqueduc et d'égout (que leur éloignement du centre villageois ne saurait justifier), elle s'assure de la faible densité de leur développement. Car pour des raisons de protection environnementale, la superficie de lots non desservis doit être plus grande. Du reste, l'affectation spécifique d'aires à des fins de villégiature, régies par des normes strictes de zonage et bien circonscrites spatialement, permettra de s'assurer du respect du milieu naturel.

#### **4.2.3.2 Affectation de villégiature (V)**

Trois aires sont affectées à des fins de villégiature. On y retrouve surtout des résidences secondaires et leur densité d'occupation est faible. Dans deux des cas (V1 et V3), les aires se situent dans le prolongement du périmètre urbain, près du golf et au parc Languedoc. Ce secteur étant déjà bâti ou desservi par le réseau d'aqueduc, il pourrait être développé sur une base résidentielle permanente. Des établissements d'hébergement champêtres, de même que des maisons mobiles pourraient également être autorisés dans une partie de ces aires. L'autre aire (V2) se situe le long de la route 172, au nord de l'intersection avec la route 138. On devra s'assurer d'y préserver la qualité des percées visuelles.

**La densité d'occupation des aires de villégiature demeura faible, avec un maximum de 13 logements à l'hectare mais avec un minimum de 3.33 logements à l'hectare.**

#### **4.2.3.3 Affectation récréative (REC)**

On ne saurait affecter à des fins conservatoires des terres privées sans créer par là une expropriation déguisée. C'est pourquoi les terrains peu propices au développement urbain, par leur localisation, leur topographie, leur utilisation ou leur attrait naturel, sont affectés à des fins récréatives.

L'aire REC1 coïncide avec la partie privée des berges de la baie de Tadoussac. Compte tenu du fait qu'elle est enclavée et qu'elle présente des risques de mouvement de terrain et de façon à favoriser l'accès au fleuve, seules les activités récréatives à faible incidences sur le milieu naturel (extensives) y sont autorisées.

Deux autres aires affectées à des fins récréatives reconnaissent des sites qui contribuent à la diversité de l'infrastructure touristique de Tadoussac. L'aire REC2 correspond à la halte routière et au camping, alors que l'aire REC3 comprend le secteur du golf. Toutes trois offrent des perspectives visuelles remarquables sur le Saint-Laurent ou sur le village.

#### **4.2.3.4 Affectation conservatoire (CN)**

Cette affectation du sol vise à protéger certains milieux naturels fragiles, pour lesquels toute utilisation intensive s'avérerait nuisible.

Le caractère naturel et la qualité du paysage du Parc du Saguenay (aires CN1, CN2, CN3 et CN4), des terres acquises par le ministère de l'Environnement et de la Faune (aires CN6 et CN7) et du fleuve (aire CN5) doivent être préservés. La proximité des parcs Saguenay et Marin avec le premier site d'implantation de Tadoussac vient renforcer sa vocation de pôle touristique et patrimonial majeur sur les rives du Saguenay et du Saint-Laurent.

Le fait d'attribuer une affectation conservatoire à ces aires ne signifie d'ailleurs pas qu'elles soient pour autant inaccessibles aux personnes. Au contraire, elles peuvent, en vertu de leur spécificité, représenter des lieux uniques de sensibilisation et d'observation. La récréation extensive peut également y être pratiquée.

#### **4.2.3.5 Affectation récréo-forestière (RF)**

Deux aires récréo-forestières couvrent le territoire résiduel de la municipalité. Mais la diversité des ressources de la forêt, son immensité et le caractère généralement extensif de son utilisation y commandent une ségrégation moins sévère des activités que dans les secteurs urbanisés.

L'arbitrage requis pour éviter les conflits d'utilisation du sol s'effectue au niveau des dispositions de la réglementation d'urbanisme municipale ou des divers règlements gouvernementaux qui s'y appliquent.

L'exploitation forestière, la récréation extensive de même que la villégiature y seront donc autorisées. Mais compte tenu de l'éloignement des aires RF1 et RF2 du centre villageois ainsi que des coûts de déneigement des chemins que la municipalité doit désormais y assumer, la densité d'occupation du sol y demeurera très faible, soit de moins de 7 logements à l'hectare.

## **5. AUTRES DISPOSITIONS**

### **5.1 SECTEURS SOUMIS À DES RISQUES DE MOUVEMENT DE SOL**

Une partie du territoire de Tadoussac, le long des rivières du Moulin à Baude et Lapointe, de même que de part et d'autre du ruisseau du lac de l'Aqueduc, est soumise à des risques de mouvement de sol.

Afin de garantir la sécurité des personnes et d'assurer la protection du bien public, il conviendra d'y prohiber les interventions susceptibles d'accélérer l'érosion des sols. On évitera ainsi le déboisement excessif des rives et toute pratique agricole et forestière ou toute construction présentant des dangers dans ce milieu sensible.

### **5.2 SITES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE ET ESTHÉTIQUE**

Des dispositions particulières devront être prévues à la réglementation d'urbanisme pour préserver les milieux dont la valeur environnementale est reconnue, tant à cause de leur fragilité et de leur rareté que de la beauté de leur paysage. On pense notamment ici aux rives des plans et des cours d'eau, aux corridors routiers et aux versants des montagnes.

### **5.3 SITES D'INTÉRÊT HISTORIQUE ET CULTUREL**

Les sites archéologiques ou les bâtiments présentant un intérêt historique, par leur utilisation originelle ou leur architecture, pour l'ensemble de la collectivité locale ou régionale, devront continuer de faire l'objet de mesures de protection ou de mise en valeur.

La Municipalité pourrait ainsi, en vertu de l'article 70 de la Loi sur les biens culturels, se prévaloir d'un pouvoir de citation pour les protéger.

La citation n'annule pas l'effet des règlements d'urbanisme à l'égard de ces immeubles. Elle permet toutefois au conseil municipal d'ajouter à sa discrétion des conditions supplémentaires ayant pour but d'assurer la conservation de leurs caractéristiques architecturales (art. 80).

Le conseil a également le pouvoir de refuser toute démolition ou tout déplacement de monuments historiques cités et détient certains droits d'acquisition et d'expropriation touchant à la fois le bâtiment et son environnement immédiat.

En contrepartie, la Municipalité peut offrir à leurs propriétaires l'aide technique ou financière qu'elle juge pertinente.

La Municipalité pourrait enfin avoir recours à des règlements relatifs aux dérogations mineures, aux plans d'aménagement d'ensemble et surtout aux plans d'implantation et d'intégration architecturale.

## **6. PROGRAMME TRIENNAL D'IMMOBILISATION**

A venir...