

2.11 Unité de planification 21 – C

L'unité de planification 21 est située dans le secteur *nord* de l'arrondissement de Chicoutimi.

Elle s'étend en bordure du boulevard Tadoussac et est encerclée par des unités de planification à vocation résidentielle.

Il s'agit d'un secteur mixte accueillant des fonctions commerciales et des fonctions résidentielles.

2.11.1 Description physique (cartes 21-1 et 21-2)

Topographie

On observe une légère dénivellation sur le boulevard Tadoussac, à l'*ouest* de la rue Saint-Émile.

Cours d'eau

On note la présence d'un ruisseau qui suit la limite *sud* de l'unité de planification.

Contraintes naturelles

Certaines parties du secteur sont incluses dans une bande de protection de mouvements des sols.

Contraintes anthropiques

Le boulevard Tadoussac constitue une route nationale qui fait le lien entre la ville et la Côte-Nord. La portion de la route dans l'unité de planification est à quatre voies. Elle est bordée par des usages résidentiels et commerciaux. Les entreprises profitent de la visibilité de l'accessibilité. Toutefois, plusieurs entreprises de nature para-industrielle présentent des déficiences au niveau de l'intégration et des aménagements.

Ainsi, le boulevard donne parfois une image déstructurée. Ce boulevard qui agit comme entrée de ville devrait être aménagé comme un véritable boulevard urbain.

2.11.2 L'accessibilité

La hiérarchie routière de l'unité de planification se présente comme suit :

Réseau national : boulevard Tadoussac

Collectrices : rue Saint-Émile

- Un lien cyclable entre le centre-ville de Chicoutimi et Saint-Fulgence fait partie du projet de prolongement de la Route Verte sur la rive *nord* du Saguenay.

En plus du tracé existant dans le milieu urbain, un lien est analysé en bordure du boulevard Tadoussac. Il permettrait de rehausser l'image générale du boulevard Tadoussac, porte d'entrée de la ville et en lien direct avec le centre-ville. Une étude est nécessaire pour analyser la faisabilité du projet et proposer un type d'aménagement cyclable souhaitable.

2.11.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

Malgré la vocation commerciale du secteur, on trouve une concentration résidentielle de haute densité sur le boulevard Tadoussac, à l'*ouest* de la rue Saint-Émile.

On observe également l'insertion d'usages résidentiels dans la trame commerciale à l'*extrémité est* de l'unité.

Cette unité de planification offre un potentiel pour l'implantation de nouveaux usages puisque quelques lots y sont encore vacants.

Commerces et services

Outre deux dépanneurs, on y trouve des commerces de l'automobile, un commerce de détail et de biens d'équipement, un commerce de gros, un entrepreneur de la construction et un commerce de transport, de camionnage et d'entreposage.

La majorité des commerces disposent de vastes espaces de stationnement et d'entreposage minimalement aménagés qui nuisent à l'esthétisme et à l'image générale du secteur.

Industrielle

Deux industries sont implantées dans le secteur. On y trouve une industrie de fabrication de meubles résidentiels et une industrie de moteurs et de pièces de moteurs de véhicules automobiles.

2.11.4 Orientations

2.11.4.1 Les usages et les fonctions

Privilégier et intensifier la fonction résidentielle sur le boulevard.

- Harmoniser la densité résidentielle et le volume du cadre bâti;
- Permettre des activités commerciales dans les bâtiments résidentiels de haute densité;
- Privilégier le développement de l'activité résidentielle dans les espaces vacants;
- Assurer une intégration avec les usages contigus et avec le boulevard Tadoussac.

Assurer une gestion des activités commerciales et de services dans la trame résidentielle.

- Encadrer le redéveloppement des usages disposant de droits acquis avec des mesures réglementaires permettant l'insertion harmonieuse des activités, de préserver l'intégrité des usages résidentiels et d'assurer une qualité de l'architecture et de l'aménagement.

Améliorer les services à la population par le maintien ou l'implantation d'activités commerciales et de services compatibles avec le milieu de vie dans l'aire commerciale située à l'intersection Tadoussac/Saint-Émile.

- Permettre la fonction résidentielle;
- Permettre des activités commerciales et de services de proximité sur le boulevard Tadoussac;
- Permettre et encadrer les activités commerciales et de services avec des mesures réglementaires (règlements sur les usages conditionnels) qui permettent d'améliorer la qualité et l'image du secteur.

Reconnaître et consolider les activités commerciales et para-industrielles existantes sur le boulevard Tadoussac.

- Créer une concentration spécialisée;
- Assurer une intégration des activités avec l'environnement résidentiel afin de favoriser un environnement de qualité;

- Assurer une qualité du traitement des bâtiments et des aménagements pour marquer de façon distinctive l'entrée de ville avec des mesures réglementaires appropriées.

Améliorer l'image générale du boulevard Tadoussac.

- Procéder à l'amélioration des aménagements publics sur le boulevard Tadoussac;
- Inciter les entreprises commerciales et industrielles à procéder à un aménagement de leurs espaces de stationnement et d'entrepôt afin d'améliorer l'aspect visuel du secteur.

2.11.4.2 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des zones à risques de mouvements de terrain.

- Intégrer à la réglementation d'urbanisme, le cadre normatif du schéma d'aménagement traitant des zones à risques de mouvements de terrain.

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Aménager des zones tampons, lorsque possible, pour réduire les conflits d'usages avec les secteurs résidentiels avoisinants.

2.11.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation

2.11.5.1 Moyenne et haute densité¹

Cette grande affectation touche les espaces de moyenne densité dans la trame urbaine.

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale en rangée;
- Bifamiliale jumelée;
- Trifamiliale isolée;
- Habitation multifamiliale 4 logements et plus;
- Habitation collective;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

¹ Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

2.11.5.2 Commerce et services

Cette affectation fait référence à la concentration commerciale située sur le boulevard Tadoussac.

Les classes d'usages permises sont :

- Résidentiel de moyenne et de haute densité;
- Commerce de détail et de services de proximité;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

Les classes d'usages permises avec le règlement sur les usages conditionnels :

Commerciale

- Commerce de détail général;
- Commerce de restauration;
- Divertissement commercial;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant.

Services

- Services personnels;
- Services particuliers.

2.11.5.3 Para-industrielle

Les activités commerciales situées en bordure du boulevard Tadoussac sont concernées par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Commerce et services de proximité;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant;
- Réparation et vente au détail de pièces et accessoires pour véhicules automobiles (exception des véhicules lourds ou des véhicules récréatifs);
- Location et vente au détail de véhicules automobiles ou de véhicules récréatifs (exception des véhicules lourds et la vente au détail de véhicules automobiles neufs);
- Vente au détail de biens d'équipement et les services connexes;
- Location, vente au détail et réparation de véhicules lourds;
- Vente en gros ou au détail de produits ou d'équipements agricoles et services agricoles;
- Vente en gros de produits alimentaires, de produits de consommation, de biens d'équipement;
- Atelier de métiers spécialisés;

- Entrepreneur de la construction ou du bâtiment sans activité de vente de biens ou de produits;
- Transport, camionnage et entreposage;
- Activité sur circuit;
- Sport extrême hors circuit;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.11.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

2.11.6.1 Réseau routier

- Créer une entrée de ville par des aménagements publics sur le boulevard de Tadoussac.

2.11.6.2 Liens piétons et cyclables

Aménager le boulevard Tadoussac en route urbaine.

- Aménager une piste cyclable intégrée au réseau de la Route Verte sur le boulevard Tadoussac;
- Créer une ambiance urbaine avec un aménagement qui favorise les déplacements piétonniers et cyclables.

Protéger et mettre en valeur les abords du boulevard Tadoussac – Route du Fjord.

- Préserver les boisés et les éléments naturels;
- Mettre en valeur les liens cyclables et piétons;
- Préserver et mettre en valeur les points de vue sur le Saguenay;
- Réglementer l'affichage commercial et les panneaux-réclames.







2.12 Unité de planification 22 – R

Cette unité de planification est située dans le secteur *nord* de l'arrondissement de Chicoutimi. Elle est délimitée par le boulevard Tadoussac au *nord*, la rivière Saguenay au *sud* et à l'*est* ainsi que par des unités résidentielles à l'*ouest*. Il s'agit d'une unité de planification à vocation résidentielle.

2.12.1 Description physique (cartes 22-1 et 22-2)

Topographie

L'unité de planification est caractérisée par la présence d'escarpements rocheux en bordure de la rivière Saguenay et par la présence de quelques monticules rocheux situés à l'intérieur de la trame urbaine.

Cours d'eau

La rivière Saguenay est le cours d'eau majeur de cette unité. Un ruisseau est également visible en bordure du boulevard Tadoussac.

Contraintes naturelles

En raison du relief accidenté du site, certaines parties du territoire de cette unité sont incluses dans une bande de protection de mouvements des sols.

Territoires d'intérêt

La rivière Saguenay

La rivière Saguenay est reconnue comme un territoire d'intérêt esthétique au schéma d'aménagement et de développement.

Route du Fjord

La rue Roussel est intégrée au tracé de la route panoramique du Fjord et est reconnue comme une route panoramique au schéma d'aménagement et de développement. Elle est également reconnue comme une route touristique par le gouvernement du Québec.

Les boisés

L'unité comporte plusieurs secteurs boisés qui participent à la qualité esthétique de l'unité. Ceux-ci sont principalement situés à l'intérieur de la trame urbaine, sur des monticules rocheux.

De plus, les escarpements rocheux en bordure de la rivière Saguenay sont également recouverts de boisés de grande qualité.

Site écologique

La réserve naturelle des Monts-et-Merveilles est reconnue par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs afin d'en assurer la conservation.

Il importe de préserver les caractéristiques naturelles de ce territoire afin de contribuer à la conservation des milieux naturels bordant les battures urbaines de la rivière Saguenay.

2.12.2 L'accessibilité

La hiérarchie routière de l'unité de planification se présente comme suit :

Réseau national : boulevard Tadoussac

Collectrices : rue Roussel, rue Saint-Émile

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Des trottoirs sont visibles sur les collectrices.

2.12.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle est la principale vocation de cette unité. Le cadre bâti est composé majoritairement de résidences unifamiliales. Malgré cette homogénéité résidentielle, quelques bâtiments de haute densité sont également visibles en bordure de la rue Roussel.

Commerces et services

Quelques commerces sont implantés dans cette unité de planification. Ils sont principalement localisés en bordure de la rue Roussel et dispersés dans la trame urbaine. On y trouve un commerce de vente au détail de la viande, un commerce de l'automobile, un commerce de vente au détail de matériel d'artiste et un entrepreneur de la construction spécialisé dans le revêtement de toitures.

Industrielle

On trouve une industrie légère dans cette unité de planification. Il s'agit d'une industrie de meubles résidentiels.

Patrimoine

Il y un bâtiment de qualité dans cette unité de planification, soit :

Bâtiment contributif

Il s'agit de bâtiment dont la valeur patrimoniale est bonne et significative. Ce bâtiment ne possède pas de statut de protection individuelle mais peut faire partie d'un ensemble d'intérêt et contribuer à la valeur d'ensemble.

Ce bâtiment est :

- 285, rue Richmond (maison Guy-Parent)

Parcs

Il y a deux parcs dans cette unité de planification, soit :

• Parc Maurice-Gauthier

- 1 pavillon
- 5 espaces de stationnement
- 1 aire de jeux
- 1 terrain de pratique de basketball
- 1 patinoire temporaire
- 1 terrain de pratique de soccer
- 1 gradin

• Parc Diana

- 1 aire de jeux

2.12.4 Orientations

2.12.4.1 Les usages et les fonctions

Préserver l'intégrité de l'usage résidentiel et du cadre bâti.

- Conserver la vocation de basse densité et le volume du cadre bâti;
- Reconnaître et délimiter les secteurs de plus haute densité existants dans la trame urbaine;
- Limiter les usages complémentaires à un usage résidentiel aux résidences en bordure des collectrices et des artères et à certaines conditions.

Planifier l'expansion du développement résidentiel à l'intérieur de la trame urbaine.

- Assujettir les projets au dépôt d'un plan d'aménagement d'ensemble;

- Assurer une intégration du projet d'expansion aux développements existants et aux paysages;
- Analyser le projet de développement en fonction du prolongement des services municipaux, de la qualité du développement du marché visé et de son intégration à l'environnement.

Assurer une gestion des activités commerciales et de services dans la trame urbaine.

- Encadrer le redéveloppement des usages disposant de droits acquis avec des mesures réglementaires permettant l'insertion harmonieuse des activités, de préserver l'intégrité des usages résidentiels et d'assurer une qualité de l'architecture et de l'aménagement.

Consolider les parcs et les espaces verts.

- Reconnaître les parcs de l'unité et assurer leur protection;
- Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur des parcs;
- Intégrer la circulation piétonne et cyclable.

Reconnaître, consolider et mettre en valeur le parcours riverain de la rivière Saguenay comme parc naturel.

- Protéger et mettre en valeur les terrains vacants et les boisés en bordure de la rivière;
- Améliorer l'accessibilité et la continuité spatiale des aménagements (acquisition des propriétés lorsque nécessaire).

Protéger et valoriser la valeur écologique de la réserve naturelle des Monts-et-Merveilles.

- Assurer la conservation et l'évolution naturelle du milieu tout en réalisant un minimum d'entretien et d'aménagement visant à faciliter un usage léger et collectif du milieu;
- Sensibiliser le public à l'importance des milieux naturels en milieu urbain et périurbain.

2.12.4.2 Les territoires d'intérêt

La rivière Saguenay

- Préserver le caractère naturel et le paysage du fjord et de la rivière Saguenay;

- Aménager des accès aux escarpements rocheux afin de créer des points d'observation sur le secteur *sud* de Chicoutimi.
- Préserver les encadrements forestiers en bordure du Saguenay.

La route du Fjord

- Préserver et mettre en valeur les vues sur le Saguenay;
- Assurer une intégration des constructions et des aménagements sur la rue Roussel.

2.12.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des zones à risques de mouvements de terrain.

- Intégrer à la réglementation d'urbanisme, le cadre normatif du schéma d'aménagement traitant des zones de contraintes relatives aux risques de mouvements de terrain.

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Conserver les zones tampons et en aménager de nouvelles pour réduire les conflits d'usages entre le boulevard Tadoussac et les secteurs résidentiels voisins.

2.12.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation

2.12.5.1 Résidentielle basse densité²

Cette grande affectation correspond essentiellement aux développements existants dans l'unité de planification.

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale isolée;
- Unifamiliale jumelée;
- Bifamiliale isolée;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.12.5.2 Basse et moyenne densité¹⁵

Cette grande affectation touche les espaces résidentiels de moyenne densité dans la trame urbaine.

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale isolée;
- Unifamiliale jumelée;
- Bifamiliale isolée;
- Unifamiliale en rangée;
- Bifamiliale jumelée;
- Trifamiliale isolée;
- Multifamiliale de 4 logements;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.12.5.3 Moyenne et haute densité¹⁵

Cette grande affectation touche les espaces de moyenne et de haute densité dans la trame urbaine.

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale en rangée;
- Bifamiliale jumelée;
- Trifamiliale isolée;
- Multifamiliale de 4 logements;
- Habitation multifamiliale 5 logements et plus;
- Habitation collective;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.12.5.4 Plan d'aménagement d'ensemble

Cette affectation correspond aux zones disponibles pour l'expansion résidentielle.

Les classes d'usages permises avec le plan d'aménagement d'ensemble sont :

- Habitation de basse, moyenne et haute densité;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

L'autorisation de ces usages n'exclut pas nécessairement les autres usages. Ceux-ci peuvent être autorisés en autant qu'ils s'intègrent adéquatement, c'est-à-dire qu'ils ne causent pas d'inconvénients significatifs sur les autres usages et qu'ils soient complémentaires.

² et ¹⁵ Pour une cohérence du milieu et une cohabitation des usages, les bâtiments résidentiels de plus de trois étages pourront être autorisés ponctuellement.

VS-RU-2022-90 a. 1.1

Le plan d'aménagement d'ensemble doit répondre au minimum aux éléments suivants :

- Adaptation à la trame de rue existante;
- Adaptation à la topographie du site;
- Maintien du caractère boisé des lieux.

Le plan d'aménagement d'ensemble doit également prendre en considération la présence

d'activités agricoles en permettant leur poursuite. La construction de bâtiments d'élevage ou complémentaires à l'activité agricole est toutefois interdite à proximité des usages résidentiels. De plus, la réglementation d'urbanisme devra contenir des normes précises quant à l'épandage de matière fertilisante.

2.12.5.5 Parc et récréation

Les parcs sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.12.5.6 Espace vert

Les espaces verts en bordure de la rivière Saguenay et les boisés situés à l'intérieur de la trame urbaine sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.12.5.7 Conservation

La réserve naturelle des Monts-et-Merveilles est concernée par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

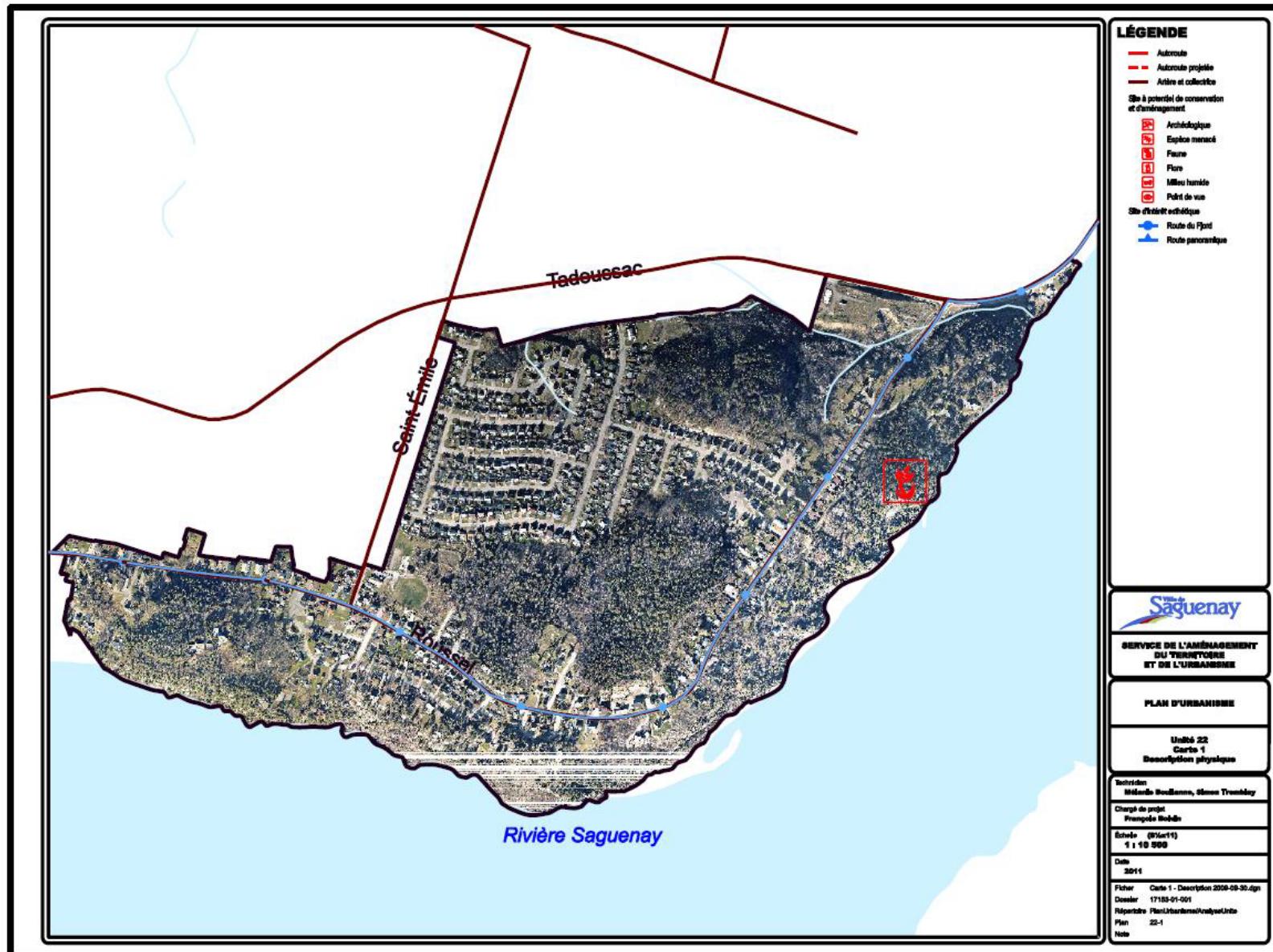
- Les activités d'observation et d'interprétation de la nature, la randonnée pédestre, la cueillette de fruits ainsi que l'escalade de roche qui se pratique uniquement dans les 13 voies aménagées.

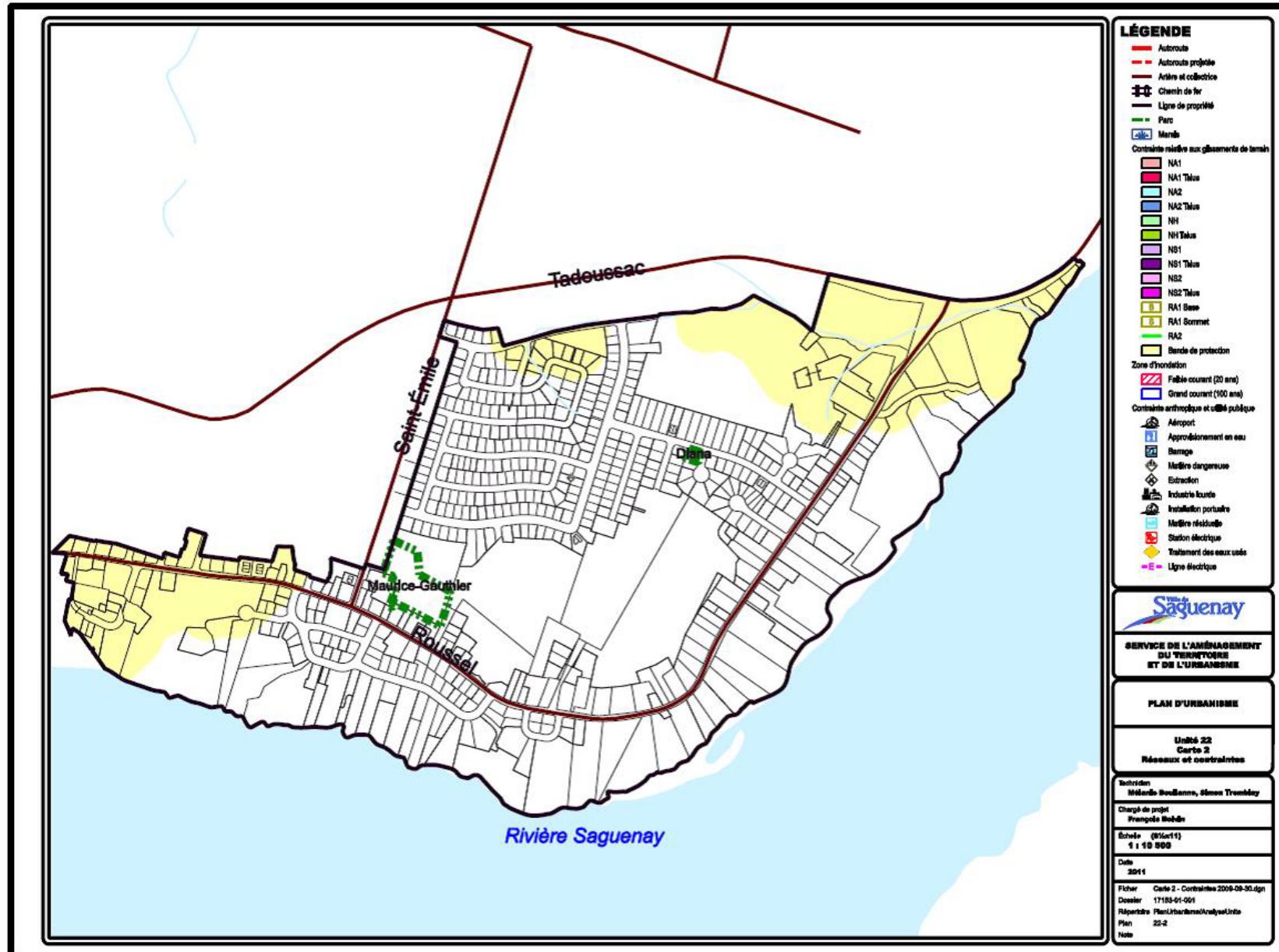
2.12.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

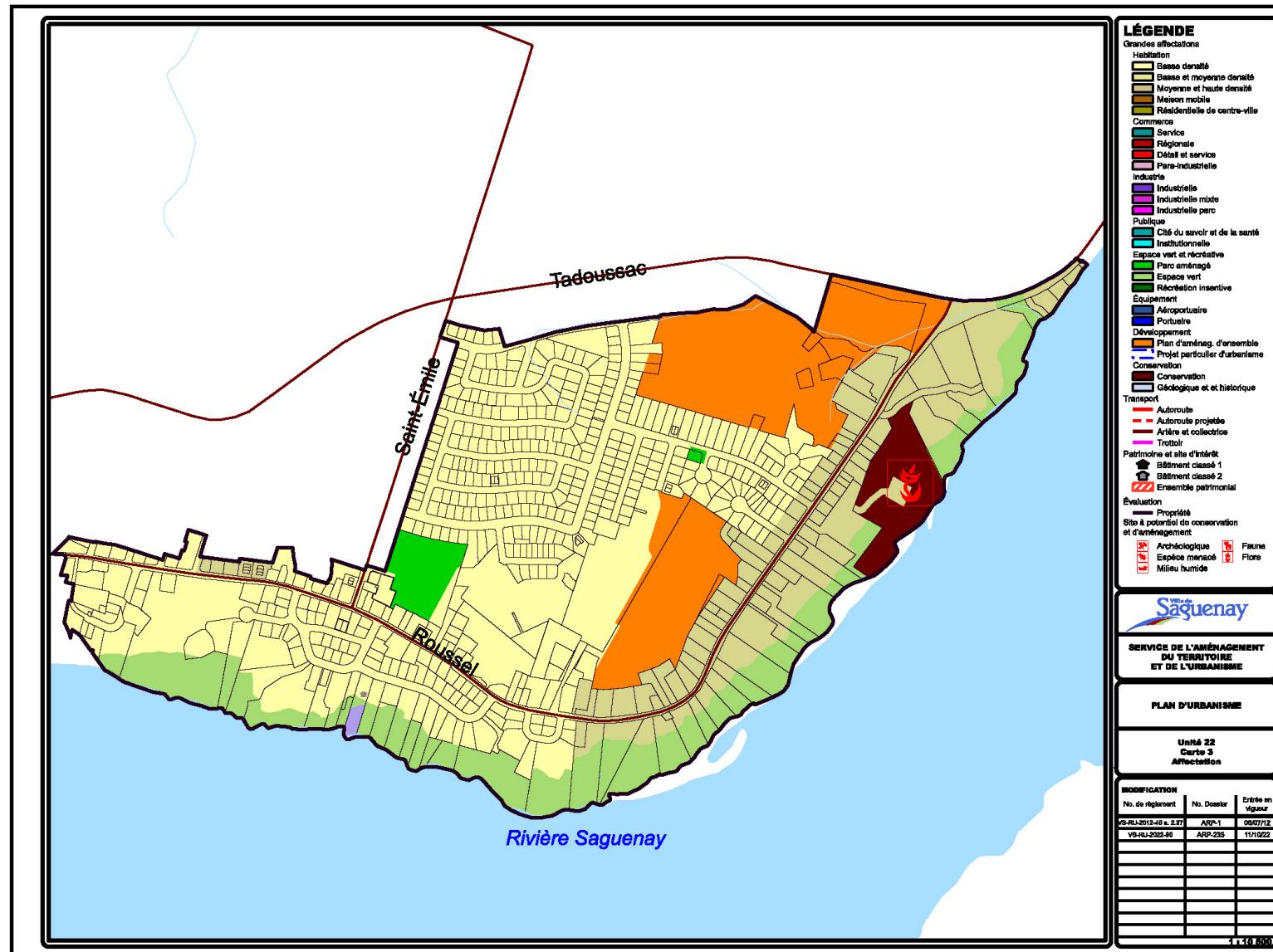
2.12.6.1 Liens piétons et cyclables

Aménager le boulevard Tadoussac en route urbaine.

- Aménager une piste cyclable intégrée au réseau de la Route Verte sur le boulevard Tadoussac;
- Créer une ambiance urbaine;
- Conserver les percées visuelles sur le Saguenay.







2.13 Unité de planification 27 – R

L'unité de planification 27 est située à l'extrême *est* du secteur *nord* de l'arrondissement de Chicoutimi. Elle est délimitée par la rivière Saguenay et la zone agricole permanente. Il s'agit d'une unité résidentielle correspondant à l'ancienne municipalité de Canton-Tremblay.

2.13.1 Description physique (cartes 27-1 et 27-2)

Topographie

L'unité est développée sur des basses terres qui s'étendent de la rivière Saguenay jusqu'aux escarpements rocheux donnant accès au plateau agricole.

Cours d'eau

La rivière Saguenay est le cours d'eau majeur de l'unité. De plus, la limite *est* du secteur longe en partie le cours de la rivière Valin. De plus, la rivière Caribou traverse le centre de l'unité avant de se jeter dans la rivière Saguenay. Quelques cours d'eau de moindre importance sont également visibles. Ceux-ci sont issus de la zone agricole voisine et se jettent dans la rivière Saguenay.

Contraintes naturelles

Les fortes pentes visibles dans l'unité ainsi qu'une partie des berges de la rivière Saguenay sont incluses dans une zone de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain. De plus, les parois rocheuses visibles dans l'unité sont inscrites comme zone à risque de décrochement de roc.

Territoires d'intérêt

La rivière Saguenay

La rivière Saguenay est reconnue comme un territoire d'intérêt esthétique au schéma d'aménagement et de développement.

Route du Fjord

La route Tadoussac est intégrée au tracé de la Route du Fjord, reconnue comme une route panoramique au schéma d'aménagement et de développement. Cette route est également reconnue comme une route touristique par le gouvernement du Québec.

La rivière Valin

La rivière Valin est reconnue comme un territoire d'intérêt esthétique au schéma d'aménagement et de développement.

Les boisés

On trouve de vastes zones boisées en bordure de la rivière Caribou et sur les parois rocheuses qui encadrent l'unité.

2.13.2 L'accessibilité

La hiérarchie routière de l'unité de planification se présente comme suit :

Réseau national : route de Tadoussac

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel.

2.13.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

On trouve un total de 251 résidences dans cette unité de planification dont 95 % sont des résidences unifamiliales. On constate la présence d'un noyau résidentiel important développé autour de la rue Colinette. On remarque également un développement linéaire discontinu en bordure de la route Tadoussac.

Commerces et services

Il n'y a pas de concentration commerciale dans cette unité de planification. Les commerces sont plutôt dispersés en bordure de la route Tadoussac. On y trouve quatre commerces de l'automobile, dont 3 stations-service et 1 atelier mécanique. En outre, l'unité compte 1 commerce de vente de gros équipements professionnels et de pièces.

On note également la présence d'un club nautique sur la route de Tadoussac, en bordure de la rivière Saguenay.

Industrielle

On peut constater la présence d'une concentration industrielle à l'extrême *ouest* de l'unité. On y trouve deux industries de machinerie et d'équipement industriel ainsi qu'un atelier de réparation.

On trouve également 1 industrie du meuble de maison en bois, 1 atelier d'usinage et 1 industrie d'articles de sport. Ces derniers sont dispersés en bordure de la route Tadoussac.

Parcs

Il y a deux parcs dans cette unité de planification, soit :

- **Parc Colinette**

1 pavillon
10 espaces de stationnement
1 aire de jeux
2 terrains de pratique de basketball
1 patinoire temporaire
1 anneau de glace
1 jeu de fer
1 aire de skate

- **Parc Alice**

Espace vert entretenu

- **Parc Anna**

Espace vert entretenu

2.13.4 Orientations

2.13.4.1 Les usages et les fonctions

Préserver l'intégrité de l'usage résidentiel et du cadre bâti.

- Conserver la vocation de basse densité et le volume du cadre bâti;
- Reconnaître et délimiter les secteurs de plus haute densité existants dans la trame urbaine;
- Limiter les usages complémentaires à un usage résidentiel aux résidences en bordure des collectrices et des artères principales et à certaines conditions.

Diriger l'expansion du développement résidentiel dans les zones en continuité de la trame urbaine.

- Assujettir les projets au dépôt d'un plan d'aménagement d'ensemble;
- Assurer une intégration du projet d'expansion aux développements existants et aux paysages;
- Analyser le projet de développement en fonction du prolongement des services municipaux, de la qualité du développement du marché visé et de son intégration à l'environnement.

Améliorer les services à la population par le maintien ou l'implantation d'activités commerciales ou de services compatibles avec le milieu de vie dans l'aire commerciale sur le boulevard Tadoussac.

- Maintenir les activités de commerces et de services;
- Encadrer et limiter le développement commercial et de services autour du pôle existant (superficie, étages, etc.);
- Permettre la fonction résidentielle avec la fonction commerciale.

Assurer une gestion des activités commerciales et de services dans la trame résidentielle.

- Encadrer le redéveloppement des usages disposant de droits acquis avec des mesures réglementaires permettant l'insertion harmonieuse des activités, de préserver l'intégrité des usages résidentiels et d'assurer une qualité de l'architecture et de l'aménagement.

Renforcer la vocation nautique des abords du Saguenay.

- Maintenir l'espace commercial nautique en bordure du Saguenay;
- Favoriser l'implantation d'activités nautiques ou récréotouristiques dans les secteurs non développés.

Reconnaître et consolider les propriétés industrielles existantes.

- Limiter les activités industrielles et para-industrielles sur l'artère commerciale;
- Consolider les usages existants;
- Permettre la fonction résidentielle et commerciale avec la fonction industrielle pour permettre le redéveloppement du site.

Consolider les parcs et les espaces verts.

- Reconnaître et protéger les parcs;
- Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur des parcs.

Améliorer l'image générale du boulevard Tadoussac.

- Améliorer l'aménagement et l'architecture des bâtiments;
- Accroître la convivialité du domaine public et du domaine privé pour les cyclistes et les piétons;
- Améliorer la plantation d'arbres;
- Réaliser et mettre en œuvre un plan d'aménagement.

2.13.4.2 Les territoires d'intérêt

Les boisés et les parois rocheuses

- Protéger les boisés existants ainsi que les parois rocheuses qui encadrent l'unité.

La rivière Saguenay

- Préserver le caractère naturel et le paysage du fjord et de la rivière Saguenay;
- Protéger et régir les constructions et les aménagements dans le corridor riverain;
- Préserver les encadrements forestiers en bordure du Saguenay;
- Mettre en valeur et protéger les terrains riverains appartenant à la Ville, aux gouvernements et à la grande entreprise (programme d'acquisition).

La rivière Valin

- Rendre accessible et aménager le parcours riverain (reboisement, aménagement des rives);
- Préserver les encadrements forestiers en bordure de la rivière Valin;
- Mettre en valeur et protéger les terrains riverains appartenant à la Ville, aux gouvernements et à la grande entreprise (programme d'acquisition).

2.13.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des zones à risques de mouvements de terrain et de décrochement de roc.

- Intégrer à la réglementation d'urbanisme, le cadre normatif du schéma d'aménagement

traitant des zones à risques de mouvements de terrain et de décrochement de roc.

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Conserver les zones tampons et en aménager de nouvelles, lorsque possible, afin de réduire les conflits d'usages.

2.13.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 27-3)

2.13.5.1 Résidentielle de basse densité³

Cette grande affectation correspond essentiellement aux développements existants dans l'unité de planification.

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale isolée;
- Unifamiliale jumelée;
- Bifamiliale isolée;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.13.5.2 Basse et moyenne densité¹⁶

Cette grande affectation touche les espaces résidentiels de moyenne densité dans la trame urbaine.

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale isolée;
- Unifamiliale jumelée;
- Bifamiliale isolée;
- Unifamiliale en rangée;
- Bifamiliale jumelée;
- Trifamiliale isolée;
- Multifamiliale de 4 logements;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.13.5.3 Plan d'aménagement d'ensemble

Cette affectation correspond aux zones disponibles pour l'expansion résidentielle.

³ Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

Les classes d'usages permises avec le plan d'aménagement d'ensemble sont :

- Habitation de basse, moyenne et haute densité;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

L'autorisation de ces usages n'exclut pas nécessairement les autres usages. Ceux-ci peuvent être autorisés en autant qu'ils s'intègrent adéquatement, c'est-à-dire qu'ils ne causent pas d'inconvénients significatifs sur les autres usages et qu'ils soient complémentaires.

Le plan d'aménagement d'ensemble doit répondre au minimum aux éléments suivants :

- Adaptation à la trame de rue existante;
- Adaptation à la topographie du site;
- Maintien du caractère boisé du secteur.

Le plan d'aménagement d'ensemble doit également prendre en considération la présence d'activités agricoles en permettant leur poursuite. La construction de bâtiments d'élevage ou complémentaires à l'activité agricole est toutefois interdite à proximité des usages résidentiels. De plus, la réglementation d'urbanisme devra contenir des normes précises quant à l'épandage de matière fertilisante

2.13.5.4 Commerce de détail (boulevard Tadoussac)

Cette affectation fait référence aux usages commerciaux au secteur du boulevard Tadoussac.

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle de moyenne et haute densité⁴

- Unifamiliale en rangée;
- Bifamiliale jumelée;
- Multifamiliale de 4 logements;
- Habitation multifamiliale 5 logements et plus;
- Habitation collective;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

Commerciale

- Commerce et services de proximité;
- Commerce de détail général;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;

- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant.

- Activité reliée au nautisme.

Services

- Services personnels;
- Services particuliers;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- L'usage de Autres industries du meuble et d'articles d'ameublement.

2.13.5.5 Industrielle

Cette affectation est attribuée à l'activité industrielle existante dans la trame urbaine.

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle

- Unifamiliale en rangée;
- Bifamiliale jumelée;
- Multifamiliale de 4 logements;
- Habitation multifamiliale 5 logements et plus;
- Habitation collective;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

Industrielle et commerciale

- Commerce et services de proximité;
- Commerce de détail général;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- Réparation et vente au détail de pièces et accessoires pour véhicules automobiles (exception des véhicules lourds ou des véhicules récréatifs);
- Vente au détail de biens et les services connexes;
- Vente en gros ou au détail de produits ou d'équipements agricoles et services agricoles;
- Vente en gros de produits alimentaires, de produits de consommation, de biens d'équipement;
- Atelier de métiers spécialisés;
- Services personnels;
- Industrie légère.

2.13.5.6 Parc et récréation

Les parcs sont concernés par cette affectation.

⁴ Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.13.5.7 Espace vert

Les espaces verts en bordure de la rivière Saguenay, les boisés et les berges des rivières Valin et Caribou sont visés par cette affectation.

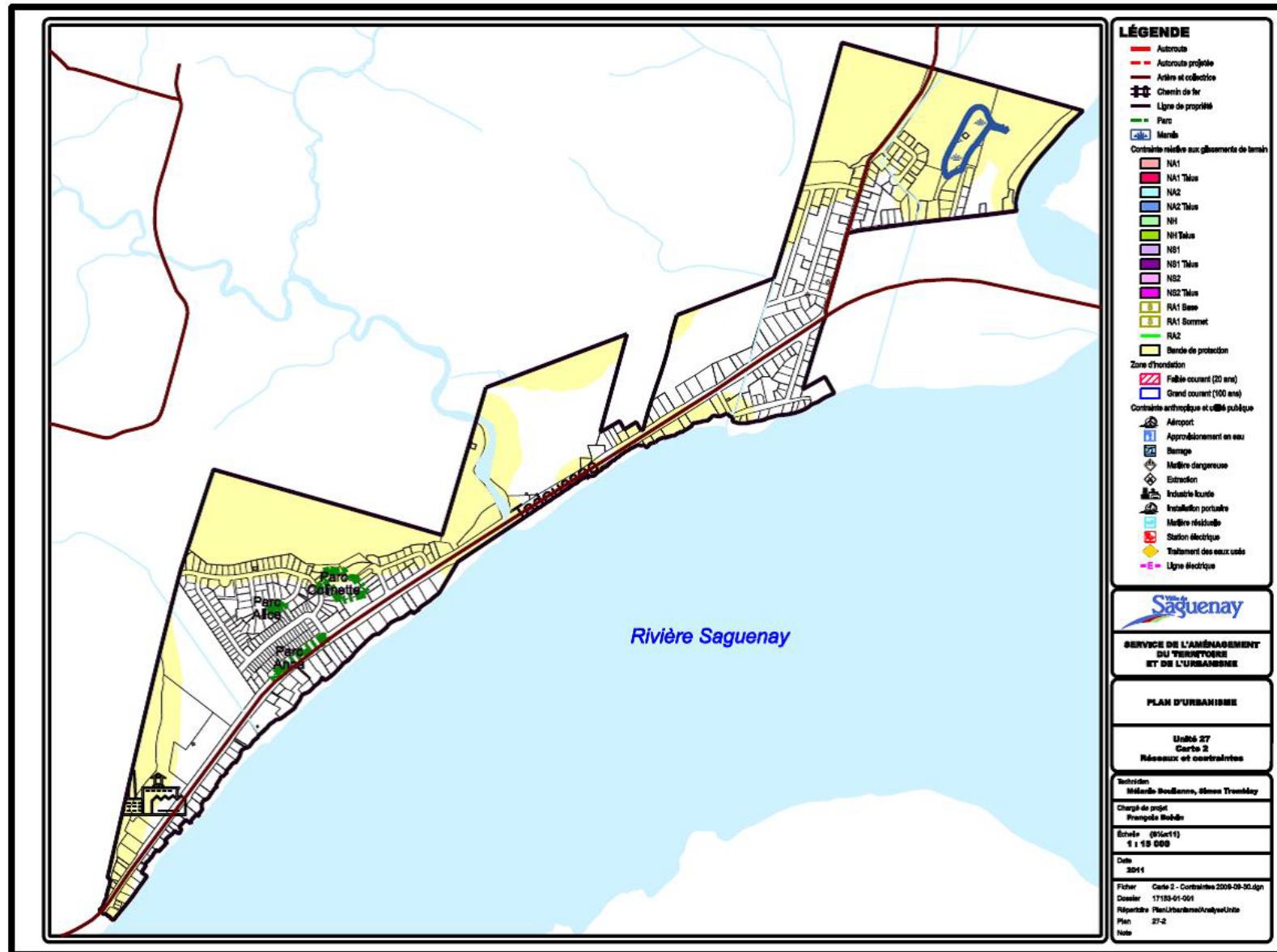
Les classes d'usages permises sont :

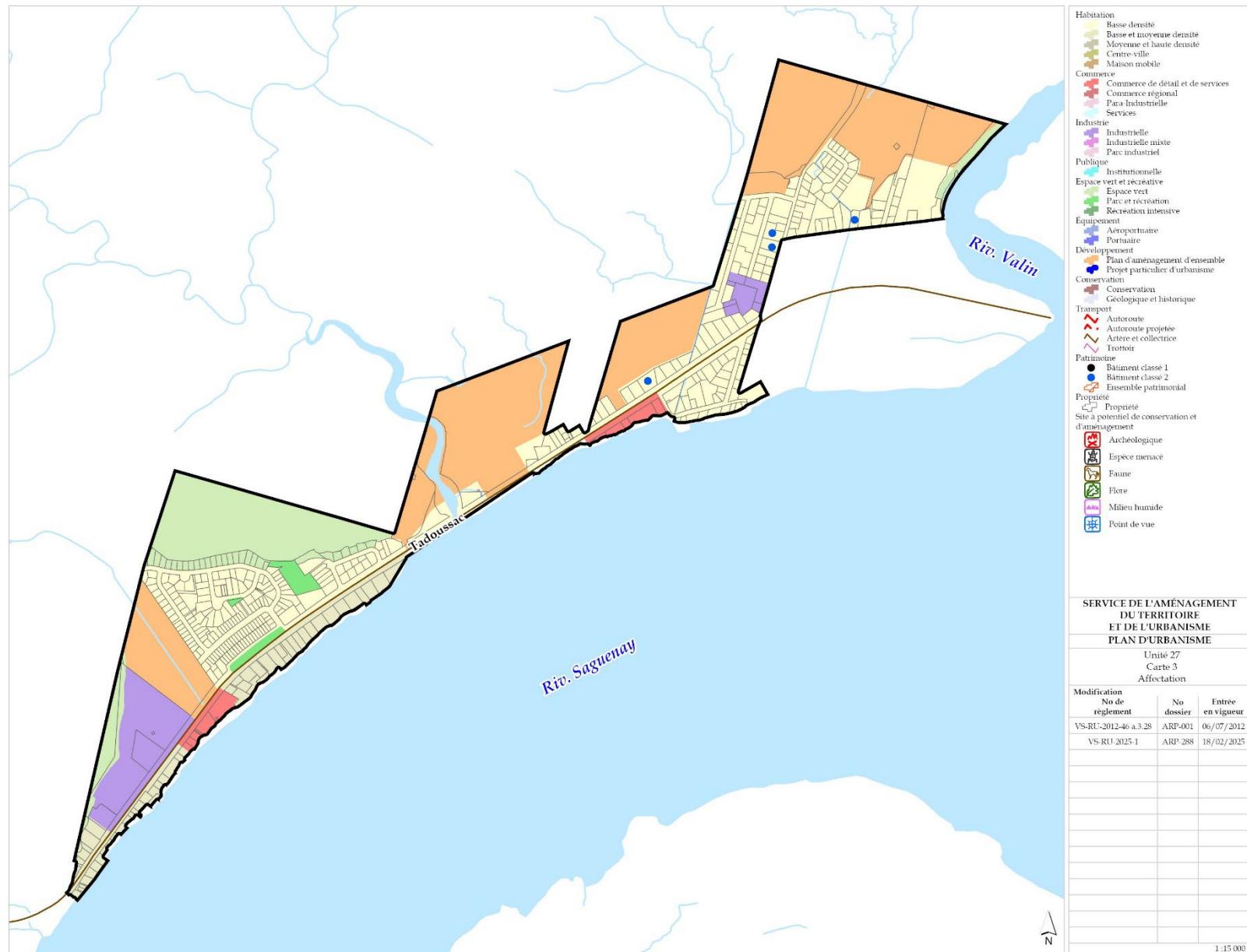
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.13.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport**2.13.6.1 Liens piétons et cyclables****Aménager le boulevard Tadoussac en route urbaine.**

- Aménager une piste cyclable sur le boulevard de Tadoussac faisant partie de la Route Verte;
- Réduire la vitesse;
- Créer une ambiance urbaine avec des aménagements qui favorise les déplacements piétons et cyclables.







SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE
ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME

Unité 27
Carte 3
Affectation

Modification

No de règlement

No dossier

Entrée en vigueur

VS-RU-2012-46 a.3.28 ARP-001 06/07/2012

VS-RU-2025-1 ARP-288 18/02/2025

1 : 15 000

2.14 Unité de planification 60 – R

L'unité de planification 60 est située au *nord-ouest* de l'arrondissement de Chicoutimi. Elle s'étend au *sud* de la rivière Saguenay, jusqu'au boisé Panoramique. Il s'agit d'un secteur à vocation majoritairement résidentielle.

2.14.1 Description physique (cartes 60-1 et 60-2)

Topographie

L'unité est caractérisée par la présence de nombreuses pentes qui dominent la rivière Saguenay.

Cours d'eau

La rivière Saguenay est le cours d'eau principal de cette unité de planification.

Deux ruisseaux de moindre importance sont visibles à l'*ouest* de l'unité. Ceux-ci se jettent dans la rivière Saguenay.

Contraintes naturelles

Puisqu'elle comporte de nombreuses pentes, une importante partie de l'unité est incluse dans une bande de protection de mouvement des sols.

Territoires naturels d'intérêt

La rivière Saguenay

La rivière Saguenay est reconnue comme un territoire d'intérêt esthétique au schéma d'aménagement et de développement.

Boulevard Saguenay

Le boulevard Saguenay est reconnu comme une route panoramique au schéma d'aménagement et de développement.

Les boisés

L'unité comporte des secteurs boisés dispersés et occupant principalement les pentes et les talus.

2.14.2 L'accessibilité

La hiérarchie routière de l'unité de planification se présente comme suit :

Artère principale : boulevard Saguenay

Collectrice : rue J.-R.-Théberge

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Une piste cyclable est visible dans le secteur. Celle-ci est aménagée dans l'emprise de l'ancienne voie ferrée et est incluse au tracé de la Route Verte.

2.14.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle constitue la principale occupation du secteur puisque 97% des bâtiments sont voués à cette vocation. Le secteur résidentiel est constitué de deux noyaux distincts. Le premier noyau s'est développé à l'*extrémité est* du secteur alors que le deuxième, plus récent, est développé sur un plateau intermédiaire, au centre de l'unité. On remarque également un développement linéaire en bordure du boulevard Saguenay.

La majorité du cadre bâti est constituée de bâtiments d'un seul logement. On note par contre la présence d'une petite concentration de moyenne densité située sur le boulevard Saguenay.

Commerces et services

Quelques commerces sont présents dans cette unité de planification. Il n'existe toutefois aucune concentration commerciale. On trouve un commerce de l'automobile ainsi que deux entrepreneurs de la construction dispersés dans la trame urbaine.

Par ailleurs, un motel et un restaurant sont également visibles dans le secteur. Ceux-ci sont situés sur le boulevard Saguenay, en bordure de la rivière.

Institutionnelle

Il y a un bâtiment institutionnel dans cette unité, soit le foyer de charité Val-Racine.

Industrielle

Deux industries légères sont implantées dans cette unité de planification. Il s'agit d'une industrie artisanale de confiserie et de chocolat, située à l'*ouest* de l'unité, sur le boulevard Saguenay et d'une industrie manufacturière de meubles résidentiels. Cette dernière est localisée à l'*est* de l'unité. Ces deux industries sont implantées à l'intérieur de la trame urbaine et cohabitent avec la fonction résidentielle.

Patrimoine

Il y a quelques bâtiments de qualité dans cette unité de planification, soit :

Bâtiment d'intérêt

Il s'agit de bâtiment dont la valeur patrimoniale est élevée, supérieure, remarquable ou exceptionnelle. Il possède déjà un statut de protection individuelle (classement, citation, reconnaissance) ou mériterait de s'en faire attribuer un.

Ces bâtiments sont :

- 1200, boulevard Saguenay Ouest (ancienne villa Saint-Ignace)

Bâtiment contributif

Il s'agit de bâtiment dont la valeur patrimoniale est bonne et significative. Ce bâtiment ne possède pas de statut de protection individuelle mais peut faire partie d'un ensemble d'intérêt et contribuer à la valeur d'ensemble.

Ces bâtiments sont :

- 834, boulevard Saguenay Ouest
- 720, boulevard Saguenay Ouest
- 1505, rue Bois-de-Boulogne
- 1571, Place Caprice (maison Lucien-Privé)
- 1575, Place Caprice (maison Léonidas-Fortin)
- 111, rue Panoramique (maison Pierre-Tremblay)
- 123, rue Panoramique (maison André-Pedneault)
- 182, rue Panoramique (maison Gilles-Pedneault)
- 251, rue Panoramique (maison Louis-Philippe-Thibault)

Contraintes anthropiques

Une ligne de transport d'énergie est visible à l'extrême est du secteur.

Parcs

Il y a deux parcs dans cette unité de planification, soit :

• Parc-belvédère Panoramique

- 10 espaces de stationnement
- 1 belvédère
- 1 rampe de lancement d'embarcations nautiques

• Parc des Trois-Paliers

- 5 espaces de stationnement
- 1 aire de jeux
- 1 terrain de pratique de balle
- 1 terrain de pratique de basketball
- 1 patinoire temporaire

2.14.4 Orientations

2.14.4.1 Les usages et les fonctions

Préserver l'intégrité de l'usage résidentiel et du cadre bâti.

- Conserver la vocation de basse densité et le volume du cadre bâti;
- Reconnaître et délimiter les secteurs de plus haute densité existants dans la trame urbaine;
- Limiter les usages complémentaires à un usage résidentiel aux résidences en bordure des collectrices et des artères et à certaines conditions.

Planifier l'expansion du développement résidentiel à l'intérieur de la trame urbaine.

- Assujettir les projets au dépôt d'un plan d'aménagement d'ensemble;
- Assurer une intégration du projet d'expansion aux développements existants et aux paysages;
- Analyser le projet de développement en fonction du prolongement des services municipaux, de la qualité du développement du marché visé et de son intégration à l'environnement.

Intensifier la fonction résidentielle sur le boulevard Saguenay.

- Privilégier en priorité le développement de l'activité résidentielle;
- Aménager des espaces publics en bordure de la rivière Saguenay pour enrichir le milieu de vie;
- Encadrer le redéveloppement des usages disposant de droits acquis avec des mesures réglementaires permettant l'insertion harmonieuse des activités, de préserver l'intégrité des usages résidentiels et d'assurer une qualité de l'architecture et de l'aménagement.

Améliorer les services à la population par le maintien ou l'implantation d'activités commerciales ou de services compatibles avec le milieu de vie dans la concentration commerciale en bordure du Saguenay.

- Permettre la fonction résidentielle;
- Permettre des activités commerciales et de services compatibles avec le milieu.

Reconnaitre et favoriser l'intégration des sites institutionnels au milieu résidentiel.

- Soumettre la transformation ou la reconversion des ensembles institutionnels à un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;
- Favoriser un aménagement de qualité des espaces libres (plantation, aménagement public, etc.).

Reconnaitre, consolider et mettre en valeur le parcours riverain de la rivière Saguenay comme parc naturel.

- Protéger et mettre en valeur les terrains vacants et les boisés en bordure de la rivière;
- Améliorer l'accessibilité et la continuité spatiale des aménagements (acquisition des propriétés lorsque nécessaire).

Consolider les parcs et les espaces verts.

- Reconnaître et protéger les parcs;
- Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur des parcs.

2.14.4.2 Les territoires d'intérêt

Les boisés

- Protéger les boisés existants dans la trame urbaine.

Rivière Saguenay

- Préserver le caractère naturel de la rivière Saguenay;
- Assurer la protection et la mise en valeur du parcours riverain en misant sur le renforcement récrémotouristique, cycliste et piétonnier de la rivière;
- Mettre en valeur les différents sites publics dans le parcours riverain;
- Assurer une intégration des activités et des usages en bordure de la rivière;

- Aménager un espace vert en bordure de la rivière Saguenay en continuité avec le parc du belvédère Panoramique.

Le boulevard Saguenay

- Protéger les espaces de verdure existants en bordure du boulevard Saguenay et accroître la plantation d'arbres;
- Assurer une harmonisation et une intégration des constructions et des aménagements sur le boulevard Saguenay.

Patrimoine

- Évaluer la pertinence d'une reconnaissance ou d'un statut pour le bâtiment d'intérêt.

2.14.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des zones à risques de mouvements de terrain.

- Intégrer à la réglementation d'urbanisme, le cadre normatif du schéma d'aménagement traitant des zones à risques de mouvements de terrain.

2.14.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 60-3)

2.14.5.1 Basse densité⁵

Cette grande affectation touche les espaces résidentiels dans la trame urbaine.

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale isolée;
- Unifamiliale jumelée;
- Bifamiliale isolée;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.14.5.2 Basse et moyenne densité¹⁸

Cette affectation touche les espaces de basse et moyenne densité en bordure du boulevard Saguenay.

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale isolée;
- Unifamiliale jumelée;
- Bifamiliale isolée;

⁵ Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

- Unifamiliale en rangée;
- Bifamiliale jumelée;
- Trifamiliale isolée;
- Multifamiliale de 4 logements;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.14.5.3 Plan d'aménagement d'ensemble

Cette affectation correspond aux zones disponibles pour l'expansion résidentielle.

Les classes d'usages permises avec le plan d'aménagement d'ensemble:

- Habitation de basse et moyenne densité;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

L'autorisation de ces usages n'exclut pas nécessairement les autres usages. Ceux-ci peuvent être autorisés en autant qu'ils s'intègrent adéquatement, c'est-à-dire qu'ils ne causent pas d'inconvénients significatifs sur les autres usages et qu'ils soient complémentaires.

Le plan d'aménagement d'ensemble doit répondre au minimum aux éléments suivants :

- Adaptation à la trame de rue existante;
- Adaptation à la topographie du site;
- Maintien du caractère boisé du secteur;
- Respect du cadre bâti et de l'architecture existante.

2.14.5.4 Commerce de détail et services

Cette affectation fait référence aux usages commerciaux existants à l'intérieur de l'unité de planification.

Les classes d'usages permises sont :

- Résidentiel de basse, moyenne et haute densité;
- Commerce de détail et de services de proximité;
- Commerce d'hébergement et de restauration;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.14.5.5 Institutionnelle

Cette affectation touche les zones désignées de services publics.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Institution.

2.14.5.6 Parc et récréation

Les parcs sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.14.5.7 Espace vert

Les espaces verts en bordure de la rivière Saguenay et le boisé situé à l'intérieur de la trame urbaine sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.14.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

2.14.6.1 Liens piétons et cyclables

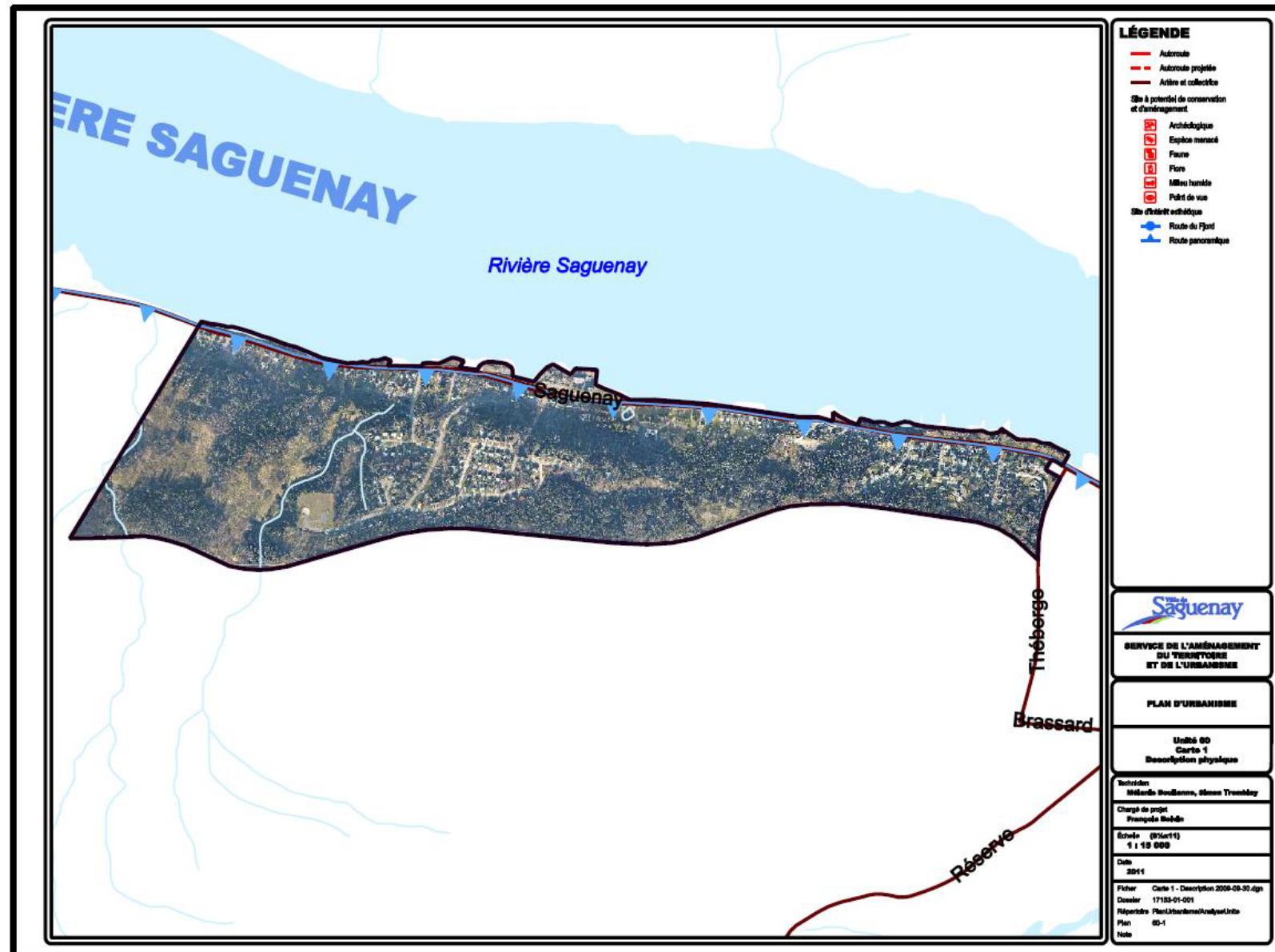
Aménager l'espace public en bordure des collectrices et de l'artère principale.

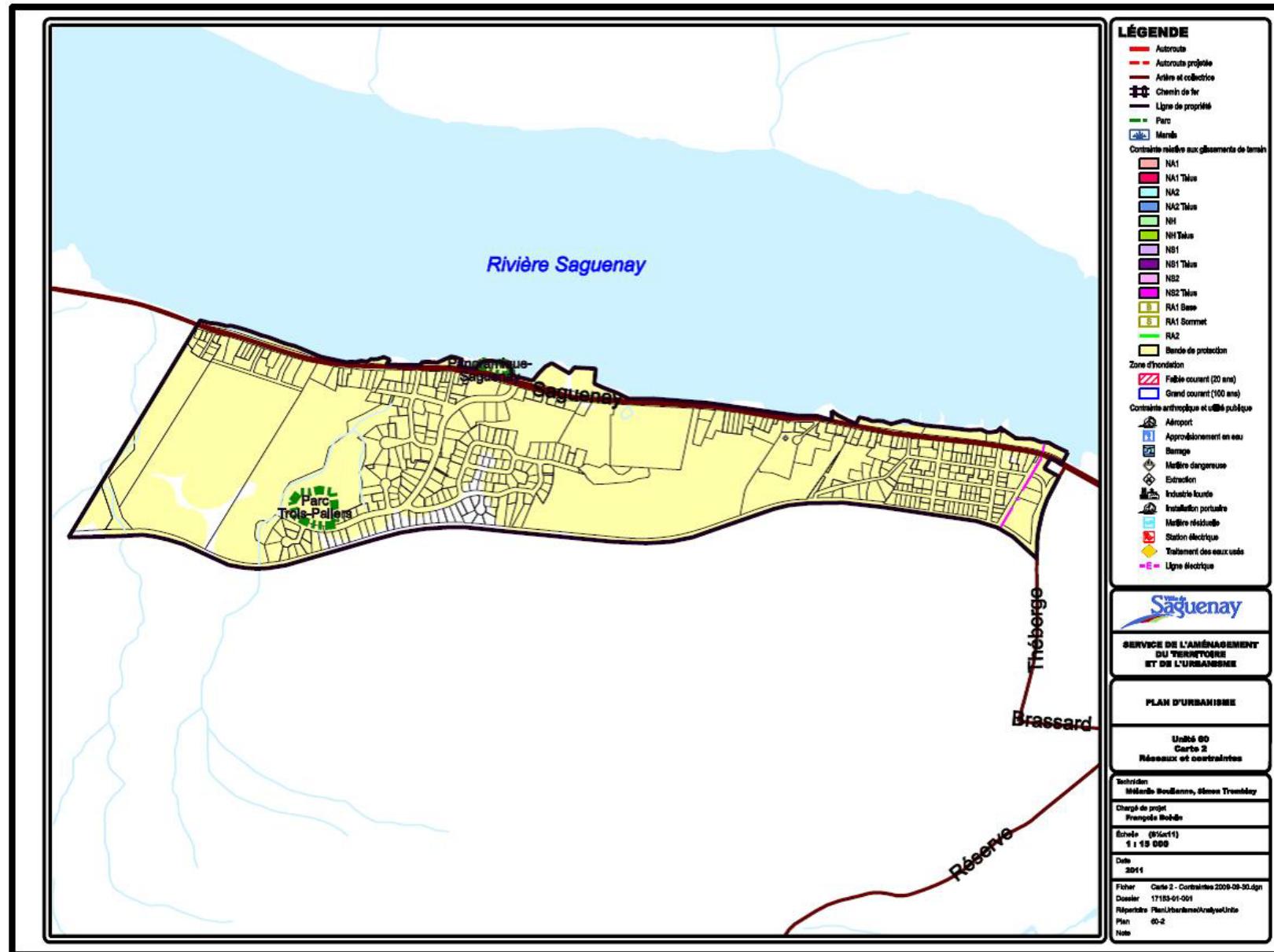
- Aménager des liens entre la piste cyclable et le secteur résidentiel afin d'en faciliter l'accès aux résidents;
- Valoriser les déplacements piétonniers et cyclables en créant des liens avec le développement du parc en bordure du Saguenay.

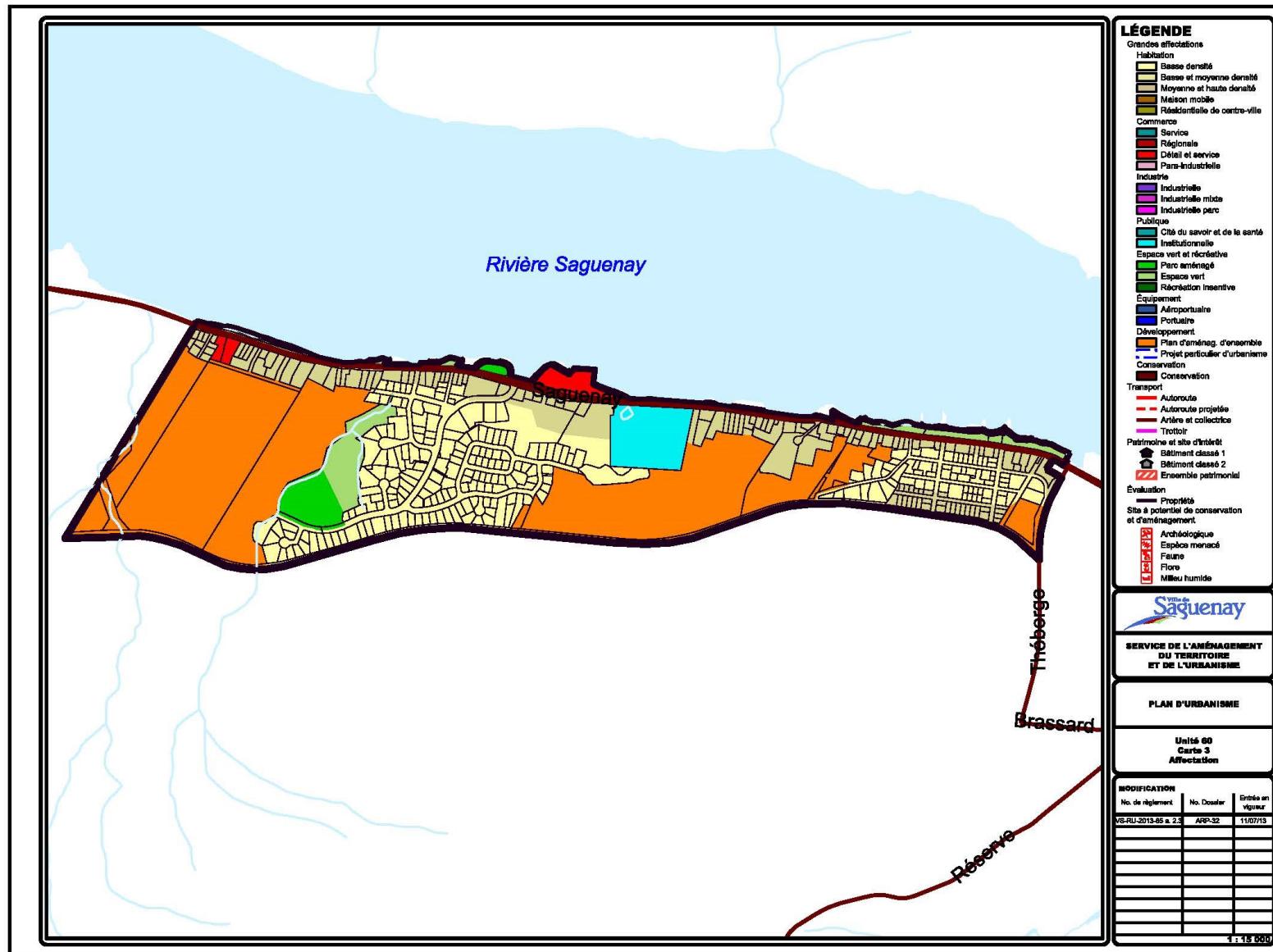
Annexe patrimoine

1200, boulevard Saguenay Ouest









2.15 Unité de planification 66 – R

L'unité de planification s'étend de part et d'autre du chemin de la Réserve, de la côte Saint-Ange (au *nord*) jusqu'à près du boulevard Barrette (au *sud*). L'unité est baignée sur toute sa limite *est* par la rivière Chicoutimi. Il s'agit d'un quartier principalement résidentiel.

2.15.1 Description physique (cartes 66-1 et 66-2)

Topographie

Le secteur est développé sur un plateau et est adossé à des boisés longeant la rivière Chicoutimi.

Cours d'eau

Le site est bordé par la rivière Chicoutimi sur toute sa limite *est*.

Contraintes naturelles

Les zones de contraintes sont présentes aux abords de la rivière Chicoutimi. En plus des zones inondables de grand courant (0-20 ans), on note également la présence de zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain en bordure de la rivière Saguenay.

Territoires naturels d'intérêt

Rivière Chicoutimi

La rivière Chicoutimi est reconnue comme un territoire d'intérêt esthétique au schéma d'aménagement et de développement.

Les boisés

L'ensemble du secteur d'étude est entouré par les boisés de la rivière Chicoutimi et par le boisé Panoramique, propriété de Rio Tinto Alcan. On trouve également le boisé du parc Saint-Antoine.

2.15.2 L'accessibilité

La hiérarchie routière de l'unité de planification se présente comme suit :

Collectrices : chemin de la Réserve, côte Saint-Ange, rue Brassard et rue J.-R. Théberge.

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Des trottoirs sont présents sur les collectrices.

2.15.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

Le secteur est d'occupation majoritairement résidentielle. Bien que le cadre bâti soit composé en majorité de bâtiments de 1 et de 2 logements, nous notons la présence de quelques zones de moyenne et de haute densité dispersées à travers la trame urbaine.

Commerces et services

La plupart des commerces sont principalement des commerces de proximité, notamment des dépanneurs et des épiceries.

Institutionnelle

Quelques institutions sont présentes dont une église catholique et son presbytère et deux écoles primaires.

Industrielle

Quelques entreprises industrielles ou para-industrielles se sont établies à l'intérieur de la trame urbaine. Ces dernières, isolées par rapport aux grandes zones commerciales et industrielles, occasionnent parfois des nuisances sur le voisinage en termes de bruit, de circulation et de surface d'entreposage.

Patrimoine

Il y a quelques bâtiments de qualité dans cette unité de planification, soit :

Bâtiment d'intérêt

Il s'agit de bâtiment dont la valeur patrimoniale est élevée, supérieure, remarquable ou exceptionnelle. Il possède déjà un statut de protection individuelle (classement, citation, reconnaissance) ou mériterait de s'en faire attribuer un.

- 500, chemin de la Réserve (Église et presbytère Saint-Antoine – Site du patrimoine constitué)

Bâtiment contributif

Il s'agit de bâtiment dont la valeur patrimoniale est bonne et significative. Ce bâtiment ne possède pas de statut de protection individuelle mais peut faire partie d'un ensemble d'intérêt et contribuer à la valeur d'ensemble.

Ces bâtiments sont :

- 1056, chemin de la Réserve
- 889, chemin de la Réserve
- 465, chemin de la Réserve (école Saint-Cœur-de-Marie)
- 933, chemin de la Réserve
- 738, chemin de la Réserve
- 436, côte Saint-Ange
- 400, côte Saint-Ange
- 315, rue du Stade (ancienne école Saint-Antoine)

Contraintes anthropiques

On trouve deux lignes de transmission d'énergie dans le secteur, l'une au *nord* et l'autre au centre de l'unité.

La zone est également traversée sur une courte distance par un chemin de fer.

Parcs

On trouve trois parcs aménagés dans cette unité, soit :

• Parc Saint-Antoine

- 1 aire de jeux
- 1 terrain de balle
- 2 terrains de pratique de basketball
- 1 patinoire permanente
- 1 terrain de soccer
- 1 piscine intérieure (ouverte l'été seulement)
- 50 espaces de stationnement

• Parc-promenade de la pulperie

Espace vert aménagé

2.15.4 Orientations**2.15.4.1 Les usages et les fonctions****Préserver l'intégrité de l'usage résidentiel et du cadre bâti.**

- Conserver la vocation de basse densité et le volume du cadre bâti;
- Reconnaître et délimiter les secteurs de plus haute densité existants dans la trame urbaine;
- Limiter les usages complémentaires à un usage résidentiel aux résidences en bordure des collectrices et des artères et à certaines conditions.

Diriger l'expansion du développement résidentiel dans les zones en continuité de la trame urbaine.

- Assujettir les projets au dépôt d'un plan d'aménagement d'ensemble;
- Assurer une intégration du projet d'expansion aux développements existants et aux paysages;
- Analyser le projet de développement en fonction du prolongement des services municipaux, de la qualité du développement du marché visé et de son intégration à l'environnement.

Améliorer les services à la population par le maintien ou l'implantation d'activités commerciales ou de services compatibles avec le milieu de vie dans les aires commerciales sur le chemin de la Réserve.

- Privilégier la fonction résidentielle;
- Permettre les commerces et services de proximité;
- Permettre et encadrer les activités commerciales et de services avec des mesures réglementaires (règlement sur les usages conditionnels) qui permettent d'améliorer la qualité et l'image du secteur.

Assurer la gestion des implantations commerciales, de services et industrielles dans la trame urbaine.

- Favoriser une intégration des entreprises dans la trame urbaine (aménagement, entreposage, etc.);
- Encadrer le redéveloppement des usages disposant de droits acquis avec des mesures réglementaires permettant l'insertion harmonieuse des activités, de préserver l'intégrité des usages résidentiels et d'assurer une qualité de l'architecture et de l'aménagement.

Reconnaitre, consolider et mettre en valeur le parcours riverain de la rivière Chicoutimi comme parc naturel.

- Protéger et mettre en valeur les terrains vacants et les boisés en bordure de la rivière;
- Améliorer l'accessibilité et la continuité spatiale des aménagements (acquisitions des propriétés lorsque nécessaire);
- Mettre en œuvre un plan directeur des parcs.

Reconnaitre et favoriser l'intégration des sites institutionnels au milieu résidentiel.

- Soumettre la transformation ou la reconversion des ensembles institutionnels à un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);
- Intégrer la circulation piétonne, véhiculaire et cycliste à un milieu résidentiel;
- Favoriser un aménagement de qualité des espaces libres (plantation, aménagement public, etc.).

Consolider les parcs et les espaces verts.

- Reconnaître et protéger les parcs;
- Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur des parcs.

Améliorer l'image générale du chemin de la Réserve.

- Renforcer le caractère paysager de la voie de la circulation;
- Réduire le gabarit de la rue en aménageant des espaces de verdure et en accordant une place plus importante aux piétons et aux cyclistes.

2.15.4.2 Les territoires d'intérêt

Favoriser et promouvoir la mise en valeur du patrimoine et assurer sa consolidation.

- Conserver le statut du bâtiment;
- Adopter une réglementation pour contrôler les interventions sur les composantes des bâtiments reconnus.

Les boisés

- Préserver les boisés existants à l'intérieur de la trame urbaine;
- Renforcer, protéger et régir l'aspect naturel du couloir de la rivière.

Rivière Chicoutimi

- Rendre accessible et aménager le parcours riverain (reboisement, aménagement des rives).

2.15.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des zones identifiées de zones inondables.

- Assurer l'application des normes minimales de la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables*.

Assurer une gestion des zones à risques de mouvements de terrain.

- Intégrer à la réglementation d'urbanisme, le cadre normatif du schéma d'aménagement traitant des zones à risques de mouvements de terrain.

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Conserver les zones tampons et en aménager de nouvelles, lorsque possible, pour réduire les conflits d'usages.

2.15.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation

2.15.5.1 Basse densité⁶

Cette grande affectation touche les espaces résidentiels dans la trame urbaine.

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale isolée;
- Unifamiliale jumelée;
- Bifamiliale isolée;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.15.5.2 Moyenne et haute densité¹⁹

Cette affectation correspond aux zones existantes de haute densité dans la trame urbaine.

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale en rangée;

⁶ Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

- Bifamiliale jumelée;
- Trifamiliale isolée;
- Multifamiliale de 4 logements;
- Habitation multifamiliale 5 logements et plus;
- Habitation collective;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.15.5.3 Commerce de détail

Cette affectation fait référence aux usages commerciaux au secteur du chemin de la Réserve.

Les classes d'usages permises sont :

- Résidentiel de basse densité;
- Commerce de détail et de services de proximité;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

Les classes d'usages permises avec le règlement sur les usages conditionnels sont :

Commerciale

- Commerce de détail général;
- Commerce de restauration;
- Divertissement commercial;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant.

Services

- Services personnels;
- Services particuliers.

2.15.5.4 Institutionnelle

Cette affectation touche les écoles et les églises.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Institution.

2.15.5.5 Parc et récréation

Les parcs sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.15.5.6 Espace vert

Les boisés urbains et ceux en bordure de la rivière Chicoutimi sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.15.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

2.15.6.1 Liens piétons et cyclables (*voir document en annexe*)

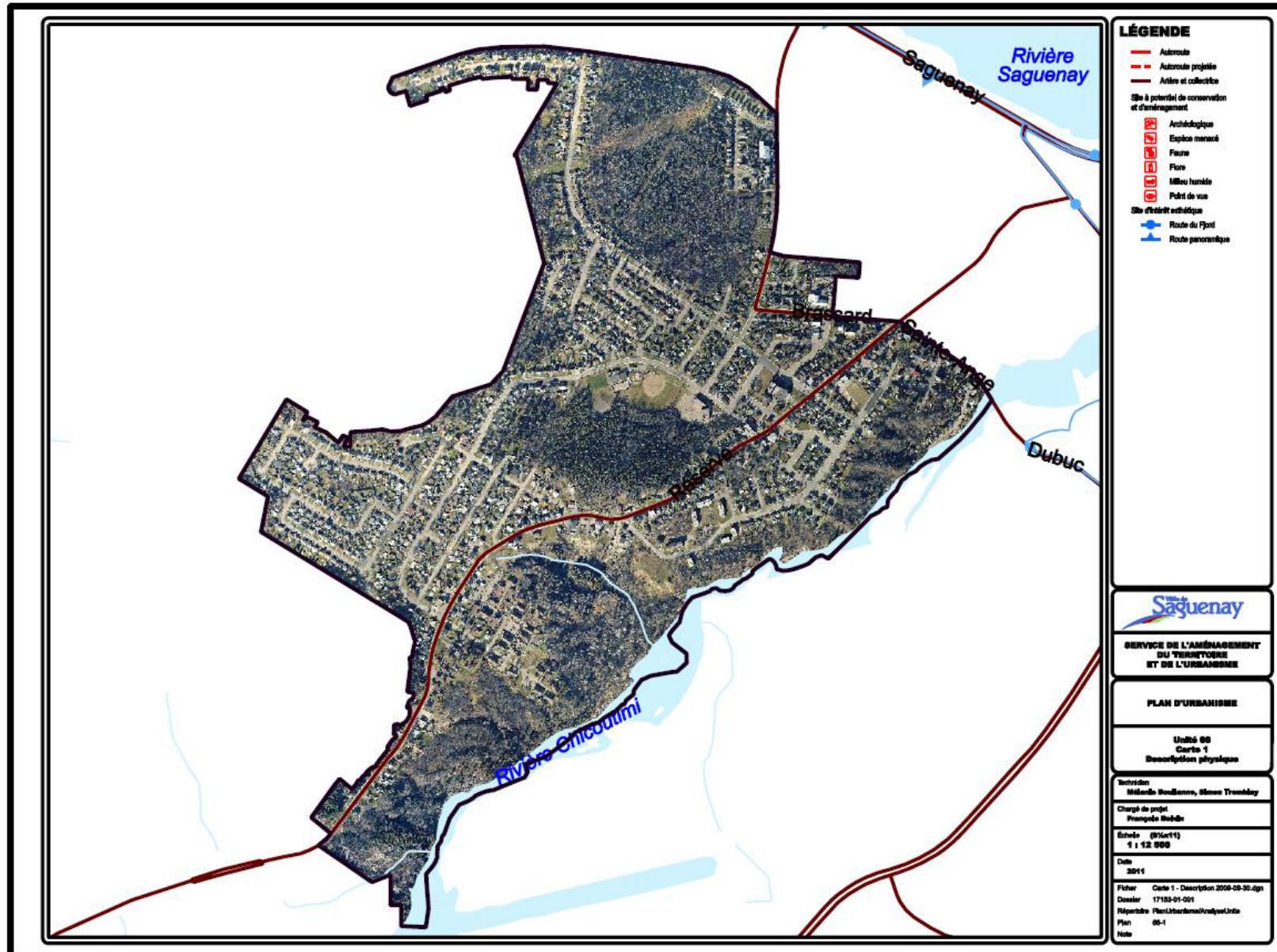
Prévoir des aménagements cyclables pour donner accès au parc et au réseau cyclable supérieur sur les rues :

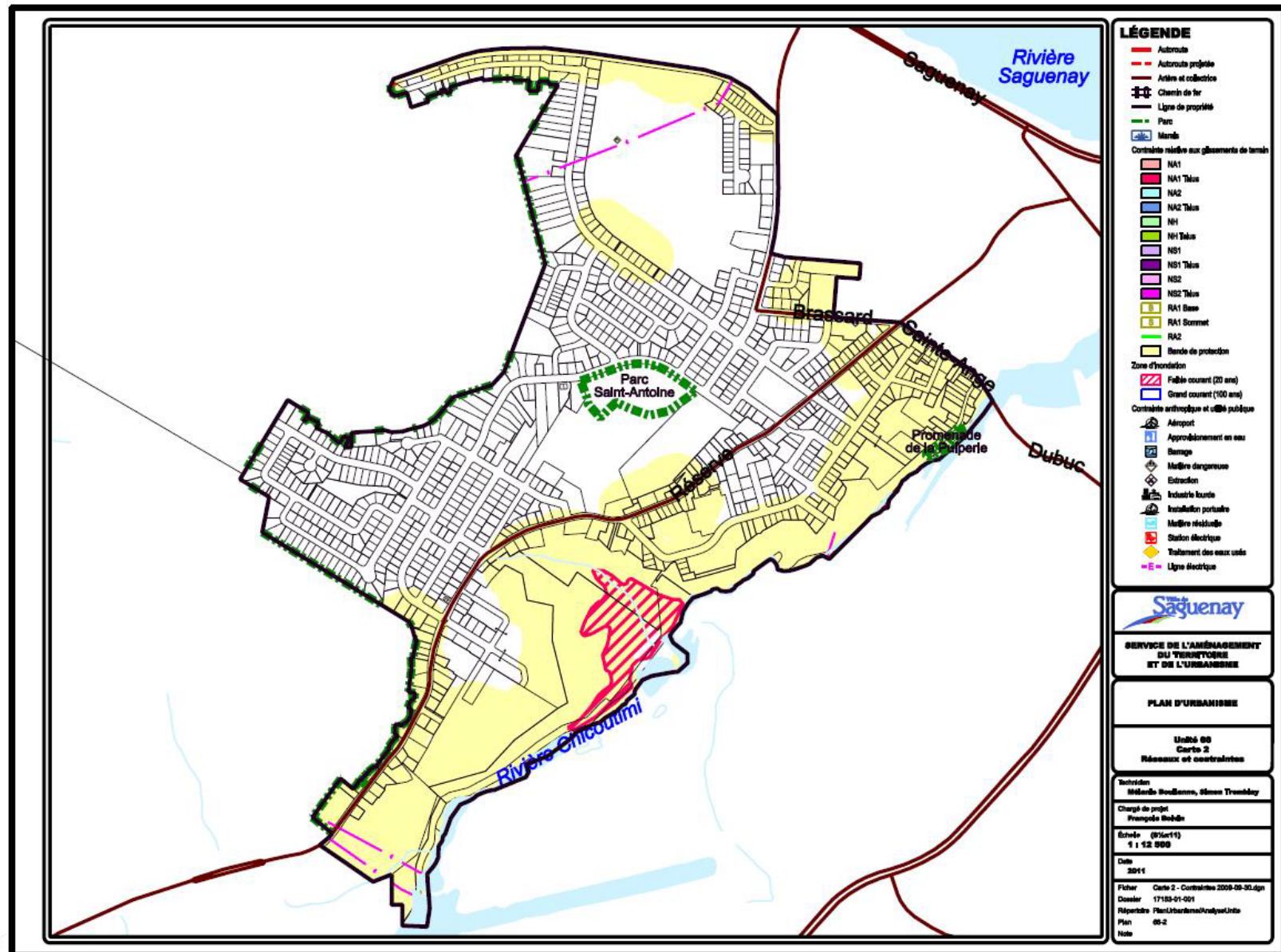
- De la Réserve;
- De Quen;
- Du Stade.

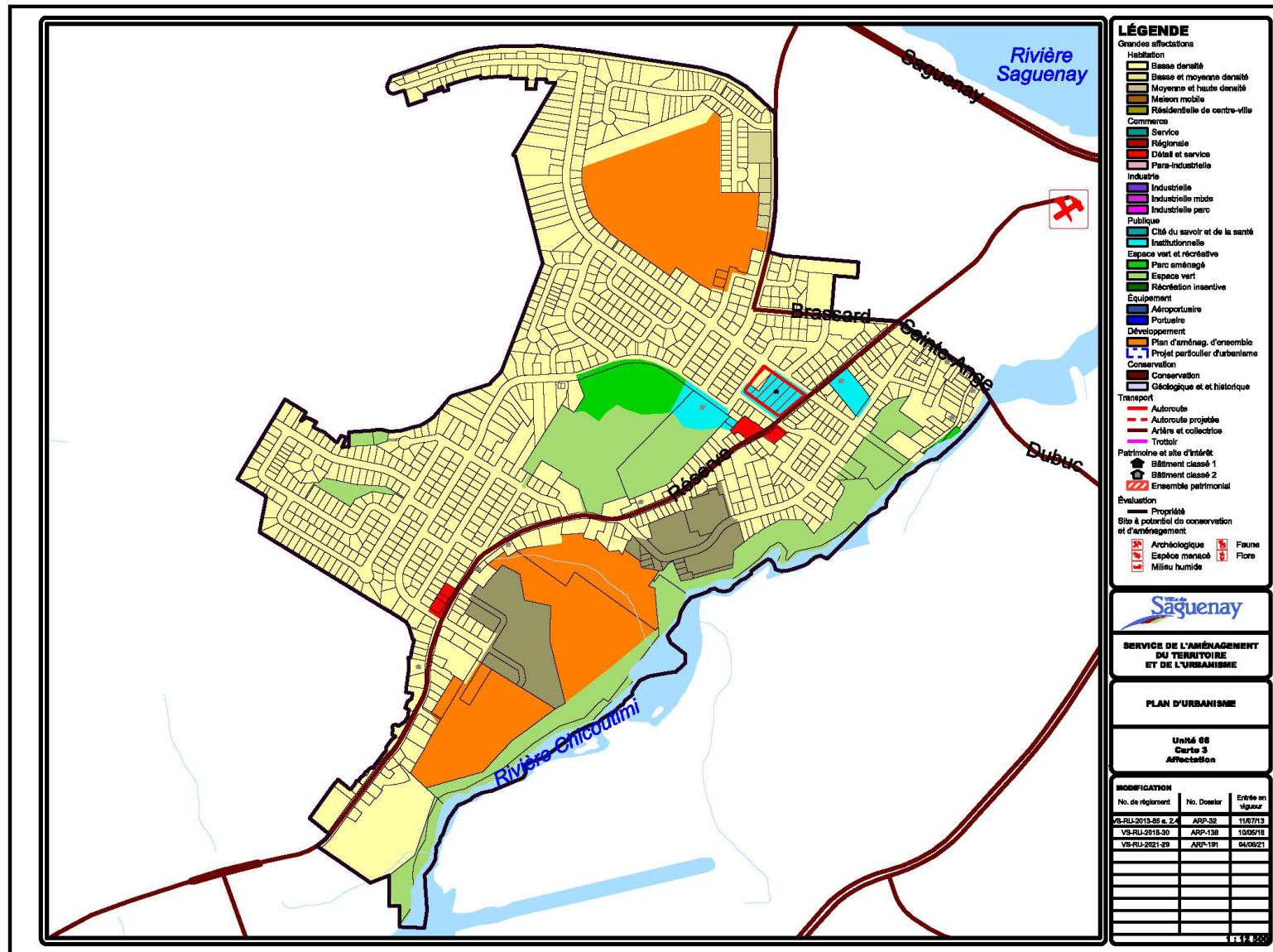
Annexe patrimoine

500, chemin de la Réserve









2.16 Unité de planification 67 – R

L'unité de planification 67 est située au *nord* de l'arrondissement de Chicoutimi, au confluent des rivières Saguenay et Chicoutimi. Il s'agit du secteur du bassin. Grâce à sa localisation, à sa proximité du centre-ville et de la pulperie et aux éléments patrimoniaux, ce secteur revêt une importance stratégique.

2.16.1 Description physique (cartes 67-1 et 67-2)

Topographie

La topographie du site est relativement accidentée. Le secteur est développé sur différents plateaux séparés les uns des autres par des talus de longueurs différentes. On note la présence d'un plateau non développé de plus grande importance au centre de l'unité.

Cours d'eau

L'unité de planification est baignée par deux cours d'eau majeurs. Il s'agit des rivières Saguenay et Chicoutimi. L'unité de planification est d'ailleurs située à l'embouchure de ces deux rivières.

Contraintes naturelles

En raison de la configuration topographique de l'unité, la majeure partie du secteur est incluse dans une bande de protection de mouvements des sols.

Territoires d'intérêt

Rivière Saguenay

La rivière Saguenay est reconnue comme un territoire d'intérêt esthétique au schéma d'aménagement et de développement.

Rivière Chicoutimi

La rivière Chicoutimi est reconnue comme un territoire d'intérêt esthétique au schéma d'aménagement et de développement.

La Route du Fjord et le boulevard Saguenay

Le boulevard Saguenay est reconnu comme une route panoramique. De plus, la rue Price et une

partie du boulevard Saguenay sont incluses au tracé de la Route du Fjord qui est reconnu par le gouvernement du Québec comme une route touristique.

Site à potentiel de conservation et d'aménagement

Il s'agit d'un site historique qui accueillait autrefois le poste de traite de Chicoutimi, un campement amérindien ainsi que la chapelle des Jésuites. Il a fait l'objet de plusieurs études notamment au niveau géologique et archéologique alors que plusieurs fouilles y ont été réalisées. Le site offre un potentiel très intéressant étant donné la grande quantité de matériel retrouvée sur place.

L'intérêt du site provient du passé historique du site et de son fort potentiel au niveau archéologique.

Les boisés

Quelques boisés sont visibles à l'intérieur des limites de l'unité de planification dont le plus important se situe entre le boulevard Saguenay et la rue Price ouest. Celui-ci correspond au site historique du Poste-de-Traite-de-Chicoutimi.

De plus, la majorité des pentes du secteur sont également recouvertes de boisés. Finalement, une partie du plateau central non développée est aussi recouverte de boisés.

2.16.2 L'accessibilité

La hiérarchie routière de l'unité de planification se présente comme suit :

Artère principale : boulevard Saguenay Ouest, rue Price Ouest

Collectrices : rues J.-R.-Théberge et Brassard, côte Saint-Ange et chemin de la Réserve

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Une piste cyclable est visible dans le secteur et est incluse au réseau de la Route Verte. Celle-ci fait le lien entre les arrondissements de Jonquière et de Chicoutimi via le tracé de l'ancienne voie ferrée du CN;
- Des trottoirs sont présents sur les artères principales et les collectrices.

2.16.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle constitue la principale occupation du secteur puisque 93% des bâtiments sont voués à cette vocation. Il s'agit principalement de bâtiments de 1 et de 2 logements. Quelques bâtiments de moyenne et de haute densité sont visibles, dont une concentration est visible en bordure de la rivière.

Commerces et services

On peut noter la présence d'une concentration commerciale et industrielle à l'intersection de la rue J.-R.-Théberge et du boulevard Saguenay Ouest, qui comprend notamment le garage municipal des travaux publics de l'arrondissement de Chicoutimi. On y trouve aussi un garage privé d'entretien et d'équipement pour le transport par camion. Ces locaux accueillent également des activités commerciales. On y trouve effectivement une entreprise de réparation et d'entretien de matériel électronique et de précision, un entrepreneur de la construction ainsi que des services professionnels. On note également la présence dans ce noyau commercial d'un débit de boisson ainsi que d'un fleuriste.

Industrielle

Le garage municipal des travaux publics de l'arrondissement de Chicoutimi est implanté en bordure du boulevard Saguenay, à l'extrême ouest de l'unité.

Patrimoine

Le secteur du bassin est assujetti à un règlement d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ayant comme objectifs de :

- Maintenir les caractéristiques dominantes du secteur historique du bassin par des aménagements et constructions respectueux de l'intégrité du milieu naturel et du cachet patrimonial de ce secteur;
- Préserver et mettre en valeur les berges de la rivière Chicoutimi;
- Favoriser l'intégration des projets récréotouristiques dans l'environnement urbain existant.

Il y a plusieurs bâtiments de qualité dans cette unité de planification, soit :

Bâtiment d'intérêt

Il s'agit de bâtiment dont la valeur patrimoniale est élevée, supérieure, remarquable ou exceptionnelle. Il possède déjà un statut de protection individuelle (classement, citation, reconnaissance) ou mériterait de s'en faire attribuer un.

- Site historique du Poste-de-Traite-de-Chicoutimi

Autres bâtiments

- 249, rue Price Ouest;
- 261, rue Price Ouest (Maison J.-C.-Gagné);
- 269, rue Price Ouest;
- 277, rue Price Ouest;
- 297, rue Price Ouest;
- 306, rue Price Ouest;
- 300, rue Price Ouest;
- 286, rue Price Ouest;
- 365, rue Ross;
- 368, rue Ross;
- Barrage Chicoutimi, rue Price Ouest.

Bâtiment contributif

Il s'agit de bâtiment dont la valeur patrimoniale est bonne et significative. Ce bâtiment ne possède pas de statut de protection individuelle mais peut faire partie d'un ensemble d'intérêt et contribuer à la valeur d'ensemble.

- 425, côte Saint-Ange;
- 416, côte Fortin;
- 410, côte Fortin;
- 405, côte Saint-Ange;
- 418, rue Dréan;
- 364, rue Gagnon;
- 344, rue Dréan;
- 431, côte Saint-Ange;
- 373, rue Dréan;
- 253, rue Price Ouest;
- 281, rue Price Ouest;
- 311, rue Price Ouest.

Contraintes anthropiques

Les contraintes anthropiques sont principalement dues à la présence des activités du garage municipal et des autres commerces et industries à proximité. Il s'agit de contraintes visuelles qui nuisent à l'esthétisme et à l'image générale du secteur.

De plus, on trouve une industrie du granit dans l'unité voisine qui peut occasionner des nuisances sonores pour les résidences situées à proximité.

Parcs

Il y a quatre parcs dans cette unité de planification, soit :

- **Parc des Chutes Price**
Espace vert aménagé
Plan d'eau
- **Plaque commémorative Price**
Place commémorative
Plan d'eau
- **Jardin Dréan**
4 espaces de stationnement
Jardin communautaire
- **Site historique du Poste-de-Traite-de-Chicoutimi**
Place commémorative
Plan d'eau

2.16.4 Orientations

2.16.4.1 Les usages et les fonctions

Préserver l'intégrité de l'usage résidentiel et du cadre bâti.

- Conserver la vocation et le volume du cadre bâti;
- Reconnaître et délimiter les secteurs de plus haute densité existants dans la trame urbaine;
- Préserver les caractéristiques architecturales et environnementales du quartier avec des mesures réglementaires (PIIA, normes architecturales, etc.);
- Limiter les usages complémentaires à un usage résidentiel aux résidences en bordure

des collectrices et des artères et à certaines conditions;

- Renforcer le rôle stratégique du secteur en permettant les gîtes avec les usages résidentiels sur le boulevard Saguenay, la rue Price et les secteurs patrimoniaux.

Planifier l'expansion du développement résidentiel à l'intérieur de la trame urbaine.

- Assujettir les projets au dépôt d'un plan d'aménagement d'ensemble;
- Assurer une intégration du projet d'expansion aux développements existants et aux paysages;
- Analyser le projet de développement en fonction du prolongement des services municipaux, de la qualité du développement du marché visé et de son intégration à l'environnement.

Assurer une gestion des activités commerciales et industrielles dans la trame résidentielle.

- Encadrer le redéveloppement des usages disposant de droits acquis avec des mesures réglementaires permettant l'insertion harmonieuse des activités, de préserver l'intégrité des usages résidentiels et d'assurer une qualité de l'architecture et de l'aménagement.

Reconnaitre une zone para-industrielle en bordure du boulevard Saguenay et éviter son extension en zone résidentielle.

- Favoriser l'atteinte du potentiel de développement en privilégiant la mixité des activités;
- Assurer une cohabitation harmonieuse avec l'environnement (bruit, circulation, etc.) :
 - En dirigeant la circulation sur le boulevard Saguenay;
 - En conservant les boisés autour du site;
 - Exiger dans les projets de développement résidentiel l'aménagement d'une zone tampon autour du site.

Consolider les parcs et les espaces verts.

- Reconnaître et protéger les parcs;

- Reconnaître et protéger le jardin communautaire Dréan;
- Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur des parcs;
- Faciliter l'accès aux piétons et aux cyclistes.

2.16.4.2 Les territoires d'intérêt

Les boisés

- Préserver les boisés existants à l'intérieur de la trame urbaine.

La rivière Saguenay

- Préserver le caractère naturel et le paysage du fjord et de la rivière Saguenay;
- Protéger et régir les constructions et les aménagements dans le corridor riverain;
- Mettre en valeur et protéger les terrains riverains appartenant à la Ville et aux gouvernements.

Reconnaître, consolider et mettre en valeur le parcours riverain de la rivière Chicoutimi comme parc naturel.

- Protéger et mettre en valeur les terrains vacants et les boisés en bordure de la rivière;
- Améliorer l'accessibilité et la continuité spatiale des aménagements (acquisition des propriétés lorsque nécessaire);
- Assurer la protection et la mise en valeur du parcours riverain en misant sur le renforcement récréo-touristique cycliste et piétonnier de la rivière.

Le boulevard Saguenay Ouest et la Route du Fjord.

- Mettre en valeur et conserver les points de vue et les perspectives visuelles sur la rivière Saguenay et le milieu urbain;
- Réglementer l'affichage commercial et les panneaux-réclames;
- Assurer une harmonisation et une intégration des constructions et des aménagements dans le corridor du boulevard Saguenay.

Renforcer le caractère du secteur et les éléments patrimoniaux.

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et le secteur avec un PIIA;
- Contrôler les interventions projetées sur les composantes patrimoniales en fonction de leurs particularités respectives;
- Offrir aux propriétaires un guide des rénovations patrimoniales;
- Évaluer la pertinence d'une reconnaissance ou d'un statut pour les bâtiments d'intérêt.

Site à potentiel de conservation et d'aménagement.

- Protéger et mettre en valeur le site du Poste-de-Traite-de-Chicoutimi.

2.16.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des zones à risques de mouvements de terrain.

- Intégrer à la réglementation d'urbanisme, le cadre normatif du schéma d'aménagement traitant des zones à risques de mouvements de terrain.

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Conserver les zones tampons et aménager de nouvelles zones tampons pour réduire les conflits d'usages.

2.16.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation

2.16.5.1 Basse et moyenne densité⁷

Cette grande affectation touche les espaces résidentiels de moyenne densité dans la trame urbaine.

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale isolée;
- Unifamiliale jumelée;
- Bifamiliale isolée;

⁷ Pour une cohérence du milieu et une cohabitation des usages, les bâtiments résidentiels de plus de trois étages pourront être reconnus ponctuellement.

- Unifamiliale en rangée;
- Bifamiliale jumelée;
- Trifamiliale isolée;
- Multifamiliale de 4 logements;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.16.5.2 Moyenne et haute densité⁸

Cette grande affectation touche les espaces de moyenne et de haute densité dans la trame urbaine.

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale en rangée;
- Bifamiliale jumelée;
- Trifamiliale isolée;
- Multifamiliale de 4 logements;
- Habitation multifamiliale 5 logements et plus;
- Habitation collective;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.16.5.3 Plan d'aménagement d'ensemble

Cette affectation correspond aux zones disponibles pour l'expansion résidentielle.

Les classes d'usages permises avec le plan d'aménagement d'ensemble sont :

- Habitation de basse, moyenne et haute densité;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

L'autorisation de ces usages n'exclut pas nécessairement les autres usages. Ceux-ci peuvent être autorisés en autant qu'ils s'intègrent adéquatement, c'est-à-dire qu'ils ne causent pas d'inconvénients significatifs sur les autres usages et qu'ils soient complémentaires.

Le plan d'aménagement d'ensemble doit répondre au minimum aux éléments suivants :

- Protection et conversion d'une partie de l'étang de la Place des Sœurs en parc urbain;
- Protection des cours d'eau;
- Adaptation à la topographie du site;
- Aménagement des zones tampons entre le nouveau développement et les secteurs para-industriels.

2.16.5.4 Para-industrielle

Cette affectation est attribuée au secteur à l'intersection du boulevard Saguenay et de la rue Théberge qui accueillent des usages para-industriels.

Les classes d'usages permises sont :

- Commerce et services de proximité;
- Commerce de détail général;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant;
- Réparation et vente au détail de pièces et accessoires pour véhicules automobiles (exception des véhicules lourds ou des véhicules récréatifs);
- Vente au détail de biens et les services connexes;
- Vente en gros ou au détail de produits ou d'équipements agricoles et services agricoles;
- Vente en gros de produits alimentaires, de produits de consommation, de biens d'équipement;
- Services personnels;
- Industrie légère;
- Services publics;
- L'usage « Administration de compagnie et société privée » est spécifiquement autorisé.

VS-RU-2016-142a.1.1

2.16.5.5 Parc et récréation

Les parcs du secteur sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.16.5.6 Espace vert

Les boisés urbains et les espaces disponibles en bordure de la rivière Saguenay et de la rivière Chicoutimi sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

⁸ Pour une cohérence du milieu et une cohabitation des usages, les bâtiments résidentiels de plus de trois étages pourront être reconnus ponctuellement.

2.16.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport.

2.16.6.1 Liens piétons et cyclables

Réseau cyclable.

- Consolider et intégrer la piste cyclable de l'ancienne voie ferrée dans un circuit touristique pour l'arrondissement de Chicoutimi;
- Valoriser les déplacements piétonniers et cyclables en créant des liens avec le développement du parc en bordure du Saguenay.

Prévoir des aménagements cyclables pour donner accès au parc et au réseau cyclable supérieur sur la rue :

- De la Réserve.

❖ FICHE SYNTHÈSE # A 2 ❖



SITE DE L'ANCIEN POSTE DE TRAITE DE CHICOUTIMI

Municipalité: Ville de Saguenay, arrondissement de Chicoutimi

Superficie: Non définie

Coordonnée UTM :

Non disponible

Type: Forestier

Tenure des terres : Non disponible

Utilisation du territoire:

Boisé, pêche

Date d'inventaire: 21 sept. 2006

Conditions climatiques:

Nuageux, averses, 8 °C

Intérêt : Élevé



DESCRIPTION DU SITE

La forêt:

Le site est occupé par une forêt majoritairement feuillue.

Celle-ci est principalement composée de peuplier faux-tremble, de peuplier baumier et de peuplier deltoïde. Quelques érables de négondo ainsi qu'une grande quantité d'aubépines se retrouvent également sur place.

La faune:

Peu de signes de présence faunique ont été observés.

Le paysage:

Le site présente un beau petit boisé urbain et permet une vue sur la rivière Chicoutimi, la rivière Saguenay ainsi qu'une portion de l'arrondissement de Chicoutimi.

La diversité du milieu:

ÉLEVÉE.

Belle diversité des paysages engendrée par la présence d'une forêt, de deux importants cours d'eau et de la ville à proximité.

Humanisation :

ÉLEVÉE.

Le site se trouve dans un secteur très urbanisé.

Recommandation :

Conserver le site intégralement.

Limiter les interventions sur le milieu.

Annexe patrimoine

249, rue Price Ouest



277, rue Price Ouest



261, rue Price Ouest (Maison J.-C.-Gagné)



297, rue Price Ouest



269, rue Price Ouest



306, rue Price Ouest



300, rue Price Ouest



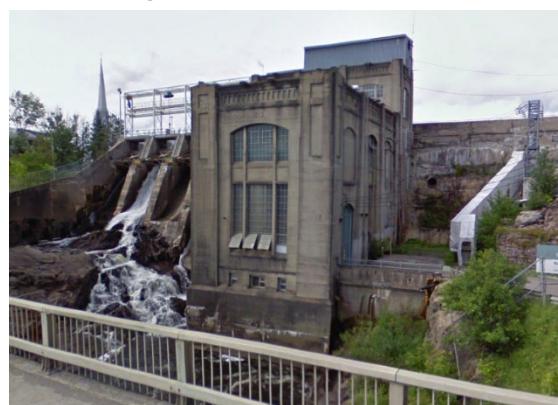
368, rue Ross



286, rue Price Ouest



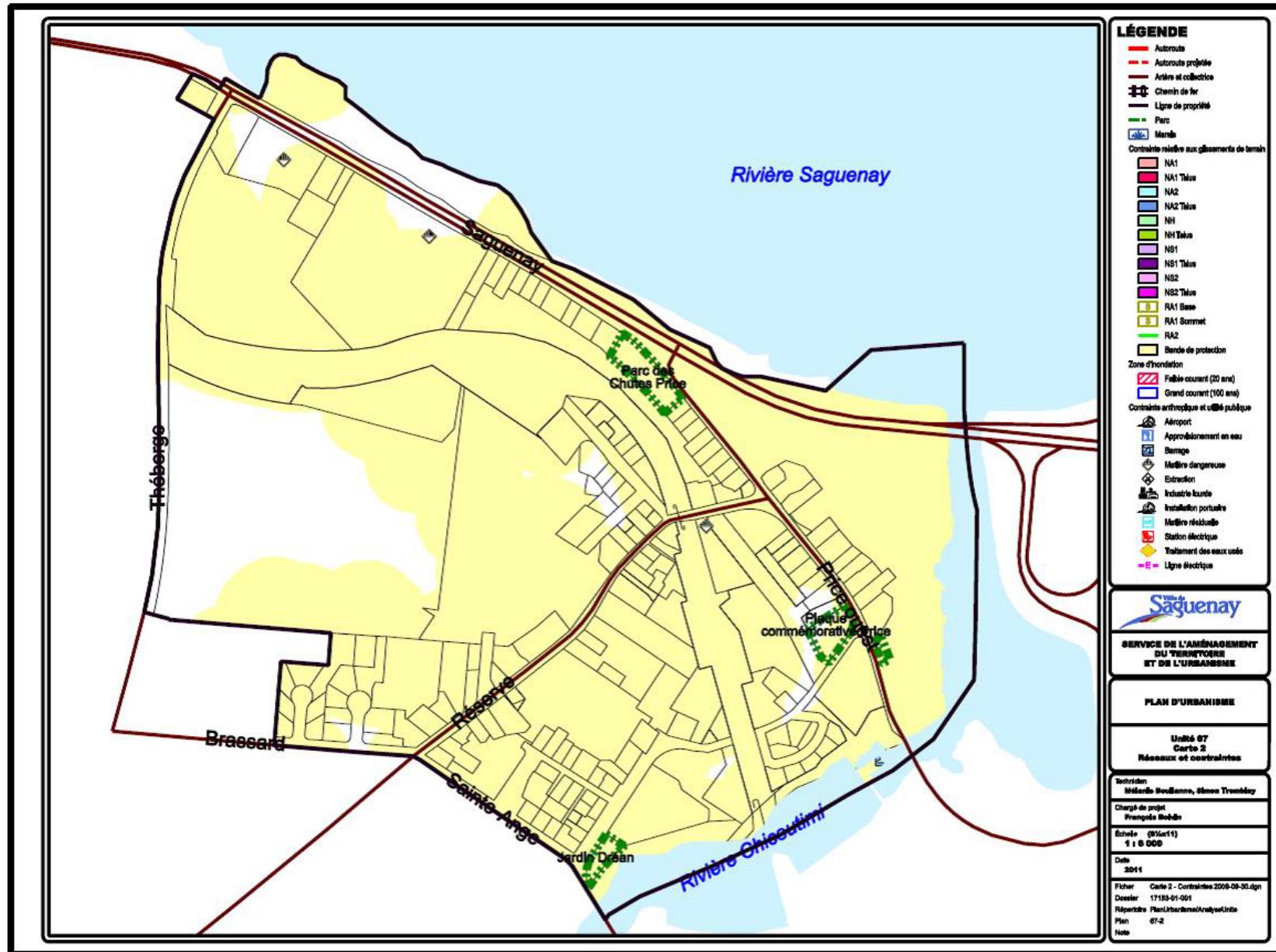
Barrage Chicoutimi, rue Price Ouest

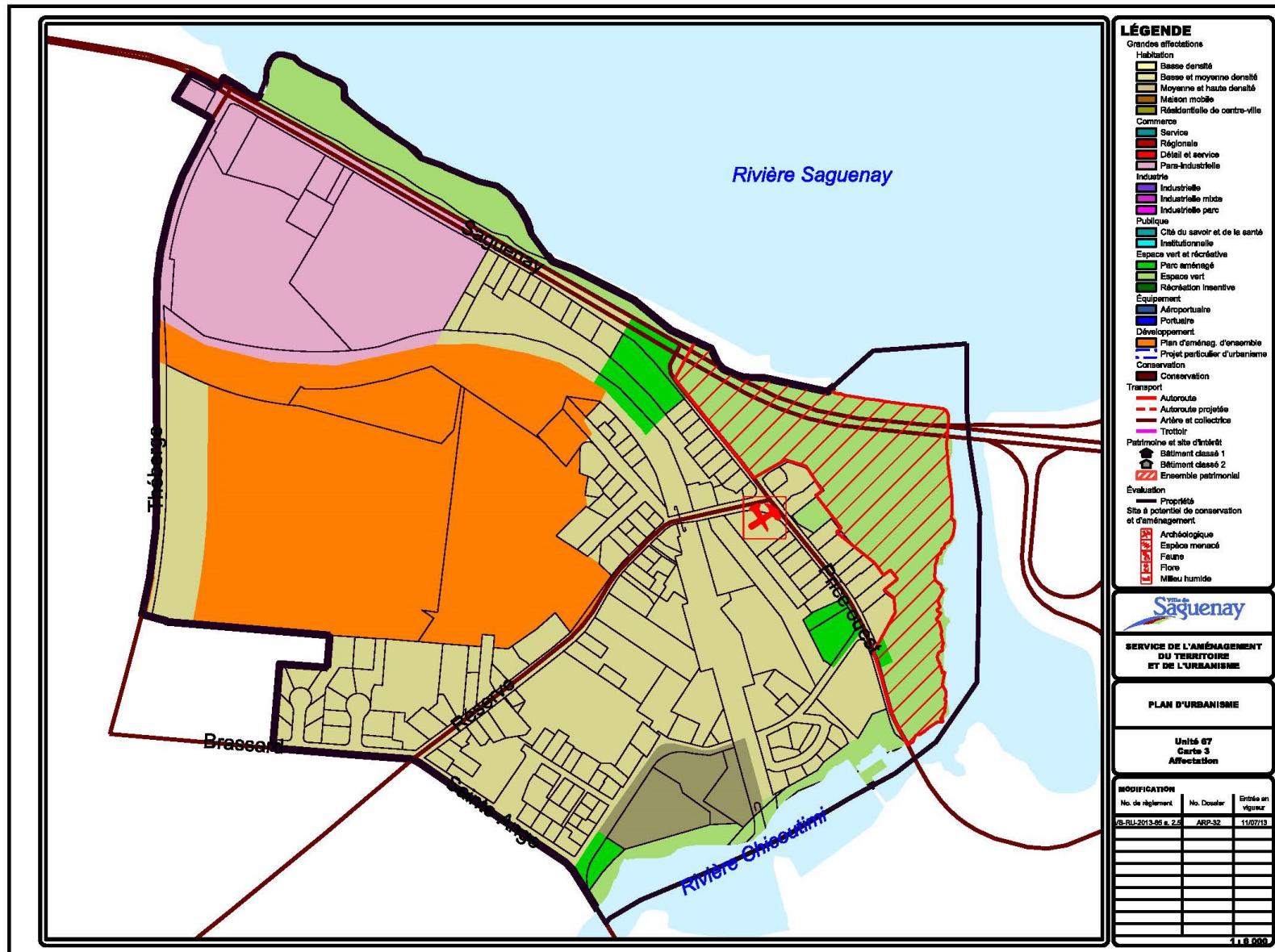


365, rue Ross









2.17 Unité de planification 69 – R

L'unité de planification est circonscrite par la rivière Chicoutimi ainsi que le site de la Vieille Pulperie à l'ouest, la rue Dubuc au nord, le boulevard Saint-Paul ainsi que sa zone para-industrielle à l'est et au sud. Il s'agit d'un secteur majoritairement résidentiel.

2.17.1 Description physique (cartes 69-1 et 69-2)

Topographie

L'ensemble du secteur s'exécute dans une pente allant du point le plus élevé au *sud-est* vers le point le plus bas au *nord-ouest*. La partie ouest du site est non développée et est dominée par un monticule rocheux entièrement boisé.

Cours d'eau

La partie comprise entre le barrage Chute Garneau et le site de la Vieille Pulperie est baignée par la rivière Chicoutimi. Un ruisseau traverse également le site dans sa partie non développée avant de se jeter dans la rivière Chicoutimi.

Contraintes naturelles

La grande majorité du site est incluse dans la bande de protection de mouvement des sols. De plus, on note des talus de pentes et de longueurs différentes en bordure de la rivière.

Territoires d'intérêt

Rivière Chicoutimi

La rivière Chicoutimi est reconnue comme un territoire d'intérêt esthétique au schéma d'aménagement et de développement.

Les boisés

L'unité comporte une vaste partie non développée (située à l'est de la rivière Chicoutimi) entièrement couverte de boisés. Surélevée, cette partie surplombe la rivière Chicoutimi. De plus, une bande de verdure est également visible sur le boulevard Saint-Paul. Celle-ci agit comme zone tampon et protège les résidences riveraines des nuisances sonores dues à la circulation.

2.17.2 L'accessibilité

La hiérarchie routière de l'unité de planification se présente comme suit :

Artère principale : boulevard Saint-Paul

Collectrices : rue Dubuc

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Un lien cyclable est projeté sur le territoire. Celui-ci doit traverser le site dans sa partie boisée et rejoindre le site de la Vieille Pulperie.

2.17.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

Le secteur est d'occupation majoritairement résidentielle puisque 96% de ses usages sont résidentiels. Bien que le cadre bâti soit composé en majorité de bâtiments de 1 et de 2 logements, nous notons la présence de plusieurs zones de moyenne et de haute densité dispersées à travers la trame urbaine.

Commerces et services

Quelques commerces et services de proximité sont présents dans le secteur. La majorité de ceux-ci sont situés sur la rue Saint-Paul et la rue Dubuc.

Institutionnelle

Le secteur compte quelques bâtiments à vocation institutionnelle. Il s'agit d'une école primaire ainsi qu'une église et un presbytère.

Industrielle

Une industrie est présente sur le site. Étant de nature artisanale, elle s'intègre au secteur résidentiel.

Patrimoine

Il y a quelques bâtiments de qualité dans cette unité de planification, soit :

Bâtiment contributif

Il s'agit de bâtiment dont la valeur patrimoniale est bonne et significative. Ce bâtiment ne possède pas de statut de protection individuelle mais peut faire partie d'un ensemble d'intérêt et contribuer à la valeur d'ensemble.

Ces bâtiments sont :

- 693, rue Taché
- 621, rue Taché
- 691, rue Lapointe
- 236, rue Dubuc
- 508, Saint-Augustin (Presbytère Saint-Paul-Apôtre)

Contraintes anthropiques

On note la présence d'une ligne électrique à l'intérieur des limites de l'unité. Elle traverse le site dans sa partie boisée à l'ouest.

Parcs

On trouve trois parcs aménagés dans cette unité, soit :

- **Parc Cimon**
1 aire de jeux
1 jardin communautaire
1 terrain de pratique de basketball
- **Parc Saint-Paul-Apôtre**
1 pavillon
1 aire de jeux
1 patinoire temporaire
1 maison des jeunes
- **Palestre Johnny-Gagnon**
1 pavillon (activités sportives et récréatives)
1 terrain de pratique de balle
20 espaces de stationnement

2.17.4 Orientations**2.17.4.1 Les usages et les fonctions****Préserver l'intégrité de l'usage résidentiel et du cadre bâti.**

- Conserver la vocation de basse densité et le volume du cadre bâti;
- Reconnaître et délimiter les secteurs de plus haute densité existants dans la trame urbaine;
- Limiter les usages complémentaires à un usage résidentiel aux résidences en bordure des collectrices, des artères et de la rue Saint-Paul et à certaines conditions.

Améliorer les services à la population par le maintien ou l'implantation d'activités commerciales compatibles sur la rue Dubuc et sur la rue Saint-Paul.

- Maintenir les activités de commerces et de services;
- Encadrer et limiter le développement commercial et de services autour du pôle existant (superficie, étages, etc.);
- Permettre la fonction résidentielle avec la fonction commerciale.

Assurer une gestion des activités commerciales et de services dans la trame résidentielle.

- Encadrer le redéveloppement des usages disposant de droits acquis avec des mesures réglementaires permettant l'insertion harmonieuse des activités, de préserver l'intégrité des usages résidentiels et d'assurer une qualité de l'architecture et de l'aménagement.

Reconnaître et favoriser l'intégration des sites institutionnels au milieu résidentiel.

- Maintenir une vocation institutionnelle;
- Encadrer la reconversion potentielle des sites institutionnels à l'aide du règlement sur les projets particuliers de construction de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);
- Intégrer la circulation piétonne, véhiculaire et cycliste à un milieu résidentiel;
- Favoriser un aménagement de qualité des espaces libres (plantation, aménagement public, etc.).

Reconnaître et protéger les parcs existants.

- Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur des parcs;
- Faciliter l'accès aux piétons et aux cyclistes.

Favoriser le développement d'un espace de récréation intensive à proximité de la Pulperie et de la rivière.

- Promouvoir l'accès et l'utilisation du site;
 - Développer le potentiel récréatif du secteur au cœur du milieu urbain;
- Intensifier et diversifier les activités notamment au plan récrétouristique.

2.17.4.2 Les territoires d'intérêt

Les boisés

- Préserver les boisés existants à l'intérieur de la trame urbaine.

Rivière Chicoutimi

- Protéger et mettre en valeur les terrains vacants et les boisés en bordure de la rivière;
- Améliorer l'accessibilité et la continuité spatiale des aménagements (acquisition des propriétés lorsque nécessaire);
- Développer le réseau cyclable en bordure de la rivière.

2.17.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des zones à risques de mouvements de terrain.

- Intégrer à la réglementation d'urbanisme, le cadre normatif du schéma d'aménagement traitant des zones à risques de mouvements de terrain.

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Conserver et améliorer la zone boisée entre le boulevard Saint-Paul et le secteur résidentiel.

2.17.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation

2.17.5.1 Basse et moyenne densité⁹

Cette grande affectation touche les espaces résidentiels de moyenne densité dans la trame urbaine.

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale isolée;
- Unifamiliale jumelée;
- Bifamiliale isolée;
- Unifamiliale en rangée;
- Bifamiliale jumelée;
- Trifamiliale isolée;
- Multifamiliale de 4 logements;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.17.5.2 Moyenne et haute densité²²

Cette grande affectation touche les espaces de moyenne et de haute densité dans la trame urbaine.

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale en rangée;
- Bifamiliale jumelée;
- Trifamiliale isolée;
- Habitation multifamiliale 4 logements;
- Habitation multifamiliale 5 logements et plus;
- Habitation collective;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.17.5.3 Commerce et services (rue Dubuc et boulevard Saint-Paul)

Cette affectation fait référence aux concentrations commerciales sur la rue Dubuc et sur le boulevard Saint-Paul.

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle de moyenne et haute densité

- Unifamiliale en rangée;
- Bifamiliale jumelée;
- Multifamiliale de 4 logements;
- Habitation multifamiliale 5 logements et plus;
- Habitation collective;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

Commerciale

- Commerce et services de proximité;
- Commerce de détail général;
- Divertissement commercial;
- Divertissement commercial avec lieu de rassemblement;
- Commerce de restauration;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant.

Services

- Services personnels;
- Services particuliers;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

⁹ Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

2.17.5.4 Institutionnelle

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Institution.

Développer un réseau cyclable touristique en bordure de la rivière.

2.17.5.5 Parc et récréation

Les parcs sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.17.5.6 Espace vert

Les boisés urbains, ceux en bordure de la rivière Chicoutimi ainsi que la bande de verdure sur le boulevard Saint-Paul sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.17.5.7 Affectation récréation intensive

Cette affectation fait référence au projet de camping à proximité de la Pulperie et de la rivière.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Le groupe récréatif.

VS-RU-2012-46 a.3.29

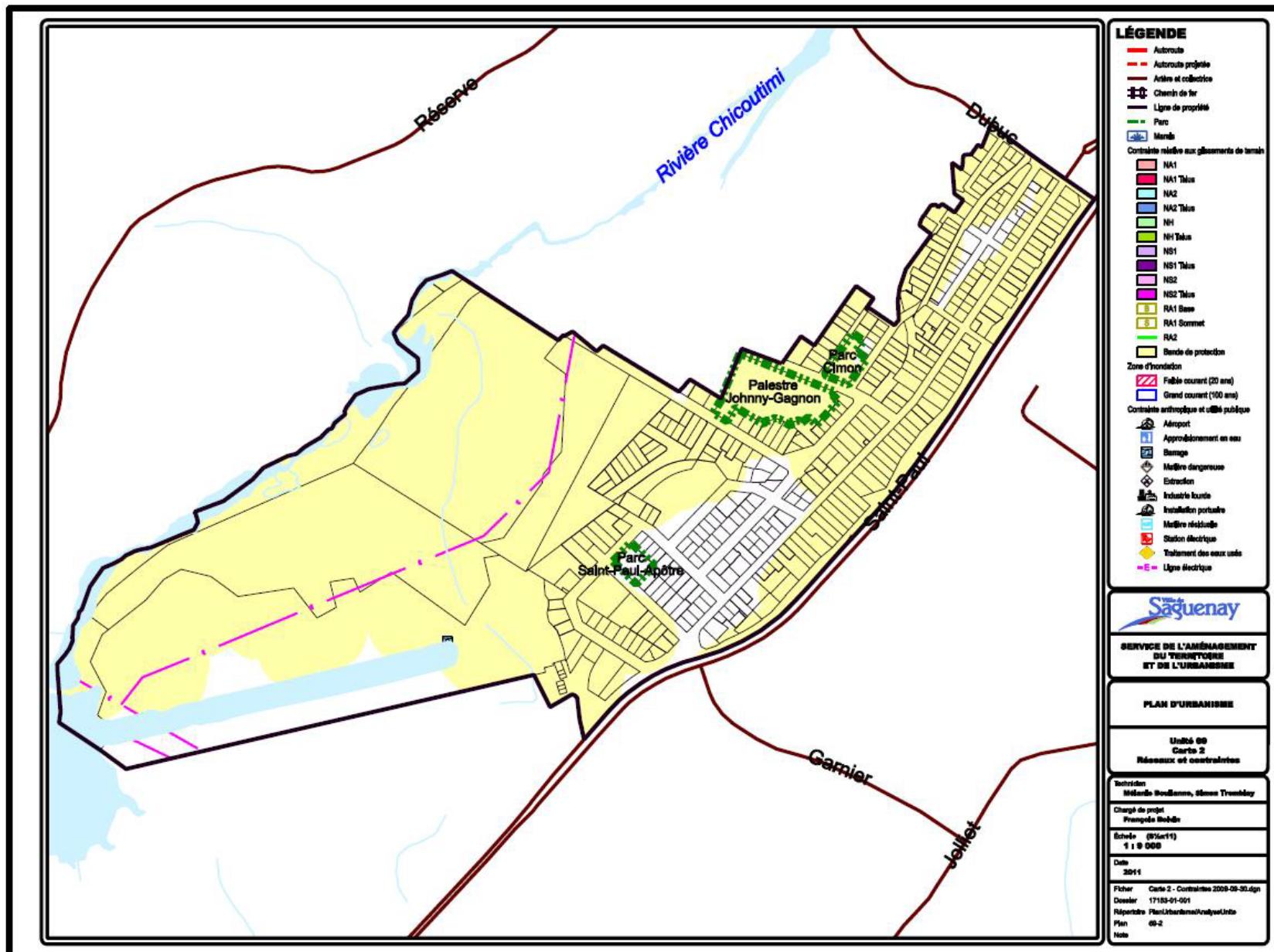
2.17.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

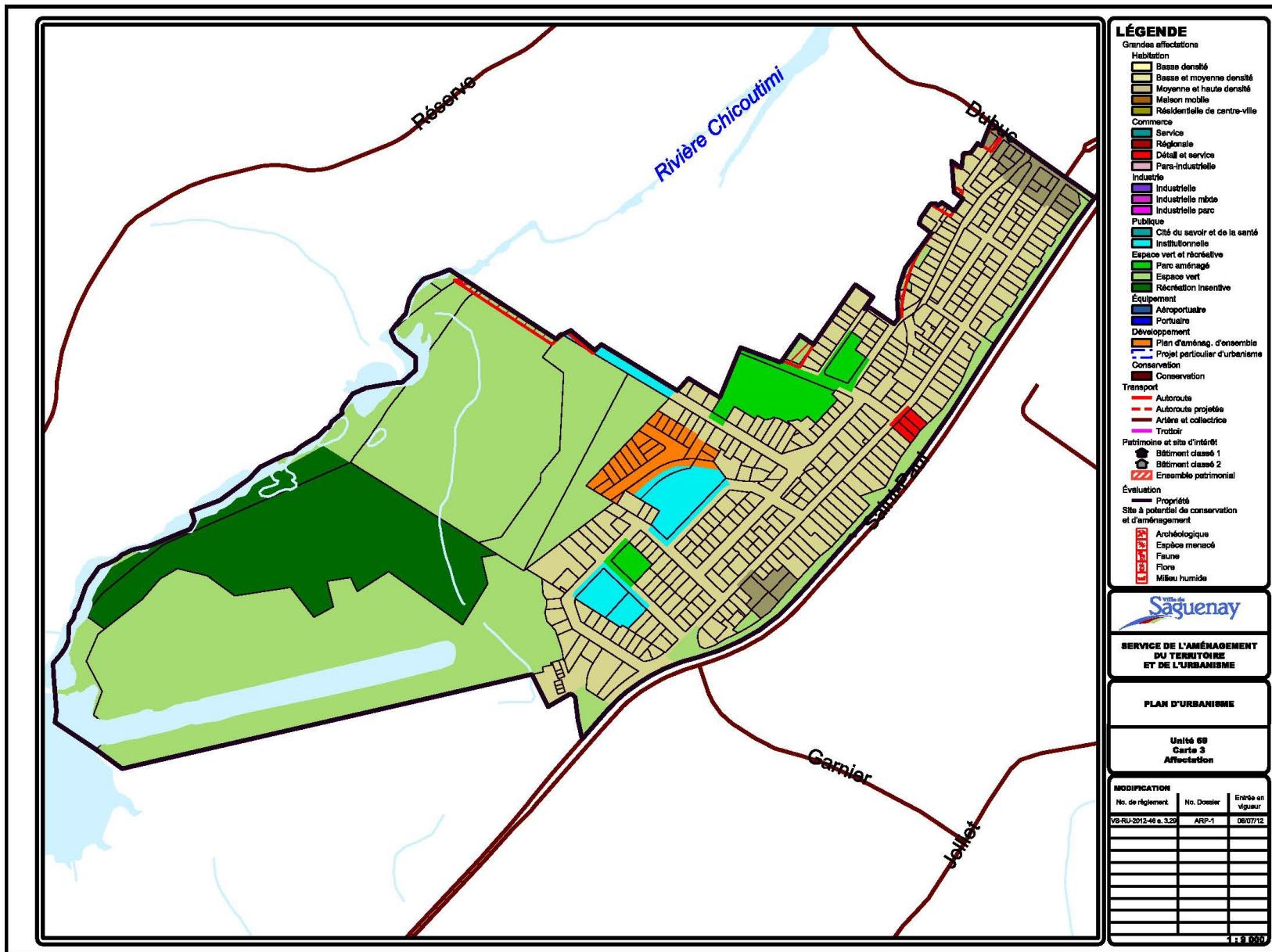
2.17.6.1 Liens piétons et cyclables (*voir document en annexe*)

Prévoir des aménagements cyclables pour donner accès aux parcs, aux bâtiments publics et au réseau cyclable supérieur sur les rues :

- Saint-Paul;
- Saint-Henri;
- Corneau.







2.18 Unité de planification 70 – R

L'unité de planification est localisée à l'ouest de l'arrondissement de Chicoutimi. Elle est délimitée par le boulevard Barrette et la rivière Chicoutimi. De plus, le secteur d'étude est adossé à la zone para-industrielle du boulevard Saint-Paul. Il s'agit d'un secteur à vocation strictement résidentielle.

2.18.1 Description physique (cartes 70-1 et 70-2)

Topographie

L'unité est située sur un plateau surplombant la rivière Chicoutimi et le secteur de la Vieille Pulperie. Un monticule rocheux est également visible au *nord* du secteur.

Cours d'eau

Le site est baigné par la rivière Chicoutimi et par le bassin de rétention du barrage Chute-Garneau. On peut également apercevoir deux ruisseaux qui se jettent dans la rivière Chicoutimi.

Contraintes naturelles

Les rives de la rivière Chicoutimi sont inscrites dans une zone de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain.

Territoires d'intérêt

Rivière Chicoutimi

La rivière Chicoutimi est reconnue comme un territoire d'intérêt esthétique au schéma d'aménagement et de développement.

Les boisés

Un boisé est visible en bordure de la rivière Chicoutimi. On note la présence d'un boisé privé sur le monticule rocheux situé au centre de l'unité. De plus, on dénombre la présence d'une zone boisée dans la partie ouest de l'unité.

2.18.2 L'accessibilité

La hiérarchie routière de l'unité de planification se présente comme suit :

- Seules les rues locales desservent le secteur résidentiel. Toutefois, par sa largeur et l'accès qu'elle offre au boulevard Barrette, la rue de l'Estacade joue le rôle de collectrice pour le secteur;

- Un lien cyclable est projeté sur la rue de l'Estacade afin de rejoindre celui longeant le boulevard Barrette d'une part et la Pulperie d'autre part;

- On observe la présence de trottoirs sur le côté *est* de la rue de l'Estacade ainsi que sur le côté *nord* et *ouest* de la rue des Défibreurs.

2.18.3 L'utilisation du sol

Le secteur se caractérise par son homogénéité fonctionnelle. Aucune autre fonction que le résidentiel n'est visible à l'intérieur des limites du territoire.

Résidentielle

Il s'agit d'un quartier à vocation strictement résidentielle. Le cadre bâti est constitué de résidences unifamiliales (jumelées ou isolées). De plus, on observe un secteur de moyenne densité sur les rues du Barrage et de l'Écluse. Finalement, une zone de haute densité est présente en bordure du boulevard Barrette. Il s'agit d'immeubles locatifs de 10 logements et plus et d'une coopérative d'habitation. Une série de maisons en rangée est également visible sur la rue de l'Écluse.

Commerces et services

Il n'y a aucun commerce dans le secteur. Un terrain vacant situé à l'angle de la rue de l'Estacade et du boulevard Barrette offre un potentiel pour l'implantation de commerces de proximité.

Industrielle

La fonction industrielle est absente de l'unité de planification. Il faut toutefois noter que celle-ci est voisine du parc industriel du Haut-Saguenay d'une part et de la zone para-industrielle du boulevard Saint-Paul d'autre part. Ces zones peuvent occasionner des nuisances sonores et visuelles pour les résidents du secteur.

Contraintes anthropiques

Une ligne électrique traverse le territoire au centre de l'unité.

Parcs

On trouve un parc aménagé dans cette unité de planification, soit :

• Parc de L'Estacade

- 5 espaces de stationnement
- 1 terrain de pratique de basket-ball
- 1 patinoire temporaire
- 1 aire de skate

2.18.4 Orientations

2.18.4.1 Les usages et les fonctions

Préserver l'intégrité de l'usage résidentiel et du cadre bâti.

- Conserver la vocation de basse densité et le volume du cadre bâti;
- Reconnaître et délimiter les secteurs de plus haute densité existants dans la trame urbaine;
- Limiter les usages complémentaires à un usage résidentiel aux résidences en bordure des collectrices et des artères principales et à certaines conditions.

Consolider les parcs et les espaces verts.

- Reconnaître et protéger le parc de l'Estacade;
- Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur des parcs;
- Développer un réseau piétonnier et cyclable à l'intérieur du boisé à l'ouest de l'unité ainsi qu'un accès au plan d'eau.

Reconnaître, consolider et mettre en valeur le parcours riverain de la rivière Chicoutimi comme parc naturel.

- Protéger et mettre en valeur les terrains vacants et les boisés en bordure de la rivière;
- Améliorer l'accessibilité et la continuité spatiale des aménagements (acquisitions des propriétés lorsque nécessaire).

2.18.4.2 Les territoires d'intérêt

Les Boisés

- Conserver les boisés en bordure de la rivière ainsi que les espaces disponibles sous la ligne électrique et le long du boulevard Barrette.

La rivière Chicoutimi

- Rendre accessible et aménager le parcours riverain (reboisement, aménagement des rives, etc.)

2.18.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des zones à risques de mouvements de terrain.

- Intégrer à la réglementation d'urbanisme, le cadre normatif du schéma d'aménagement traitant des zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain.

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Limiter les nuisances occasionnées par les fonctions commerciales et industrielles des unités voisines sur la vocation résidentielle du secteur via la conservation et l'aménagement de zones tampons (boulevards Barrette et Saint-Paul)

2.18.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 70-3)

2.18.5.1 Résidentielle de basse densité¹⁰

Cette grande affectation correspond essentiellement aux développements existants dans l'unité de planification.

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale isolée;
- Unifamiliale jumelée;
- Bifamiliale isolée;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.18.5.2 Basse et moyenne densité²³

Cette grande affectation touche les espaces résidentiels de moyenne densité dans la trame urbaine.

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale isolée;
- Unifamiliale jumelée;
- Bifamiliale isolée;
- Unifamiliale en rangée;
- Bifamiliale jumelée;
- Trifamiliale isolée;
- Multifamiliale de 4 logements;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

¹⁰ Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

2.18.5.3 Moyenne et haute densité¹¹

Cette grande affectation touche les espaces de moyenne et de haute densité dans la trame urbaine.

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale en rangée;
- Bifamiliale jumelée;
- Trifamiliale isolée;
- Multifamiliale de 4 logements;
- Habitation multifamiliale 5 logements et plus;
- Habitation collective;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

Prévoir des aménagements cyclables pour donner accès aux parcs et au réseau cyclable supérieur sur le rues :

- De l'Estacade;
- Du Canal.

Consolider les aménagements cyclables sur le boulevard Barrette comme une boucle cyclotouristique de l'arrondissement de Chicoutimi.

2.18.5.4 Parc et récréation

Les parcs sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.18.5.5 Espace vert

Les boisés urbains, ceux en bordure de la rivière Chicoutimi de même que les bandes de verdure sur les boulevards Barrette et Saint-Paul sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

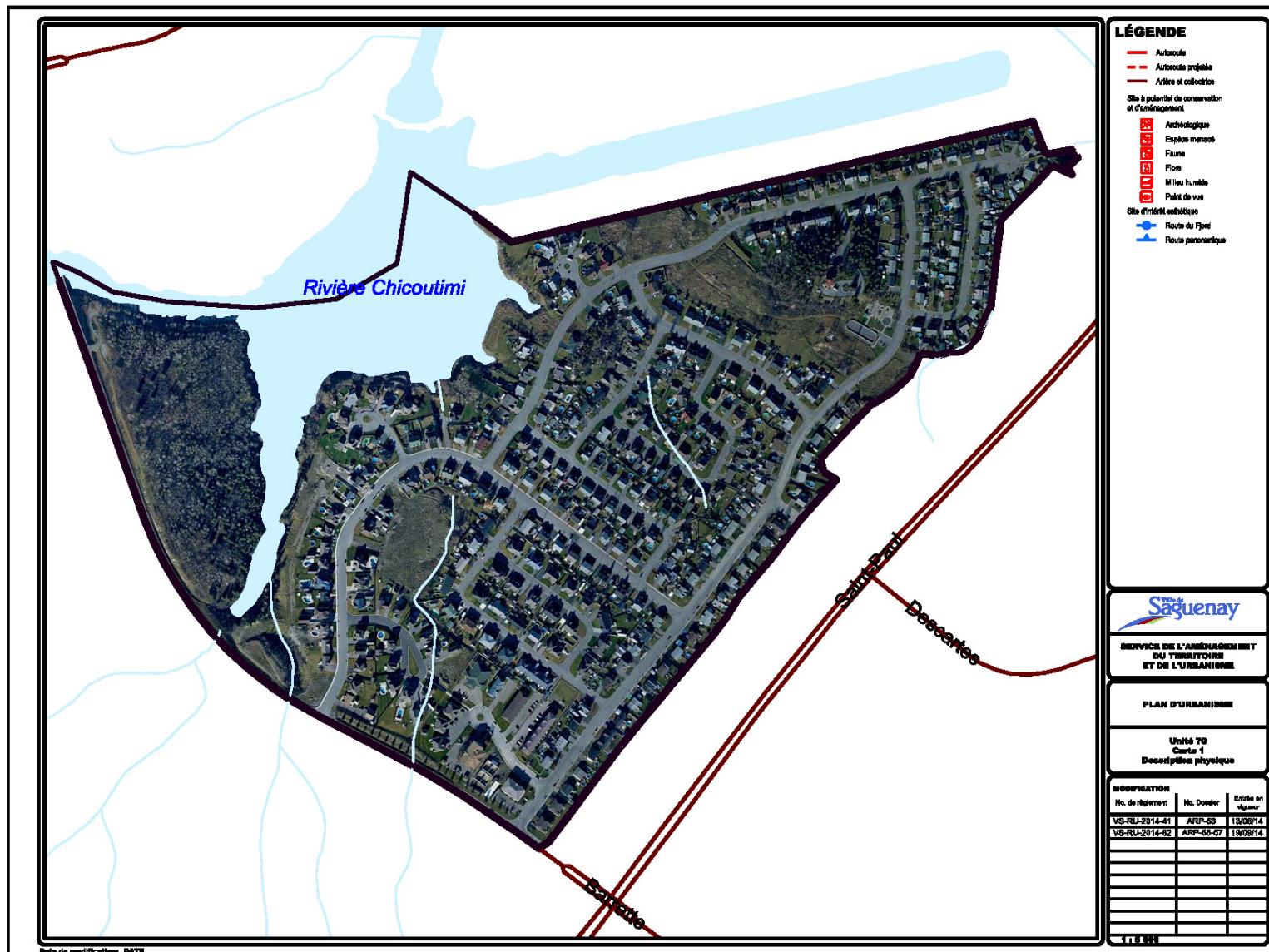
2.18.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

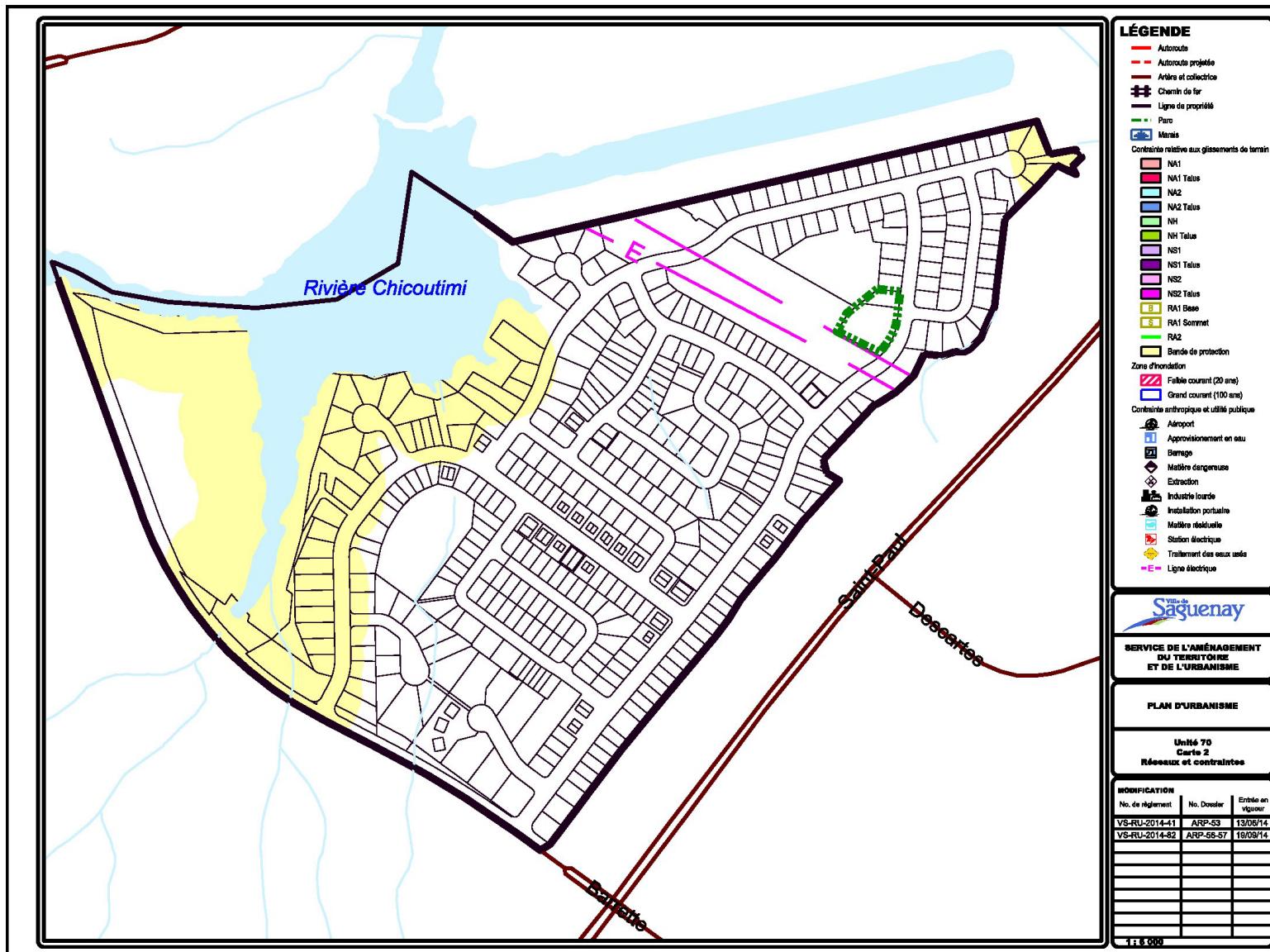
2.18.6.1 Liens piétons et cyclables (*voir document en annexe*)

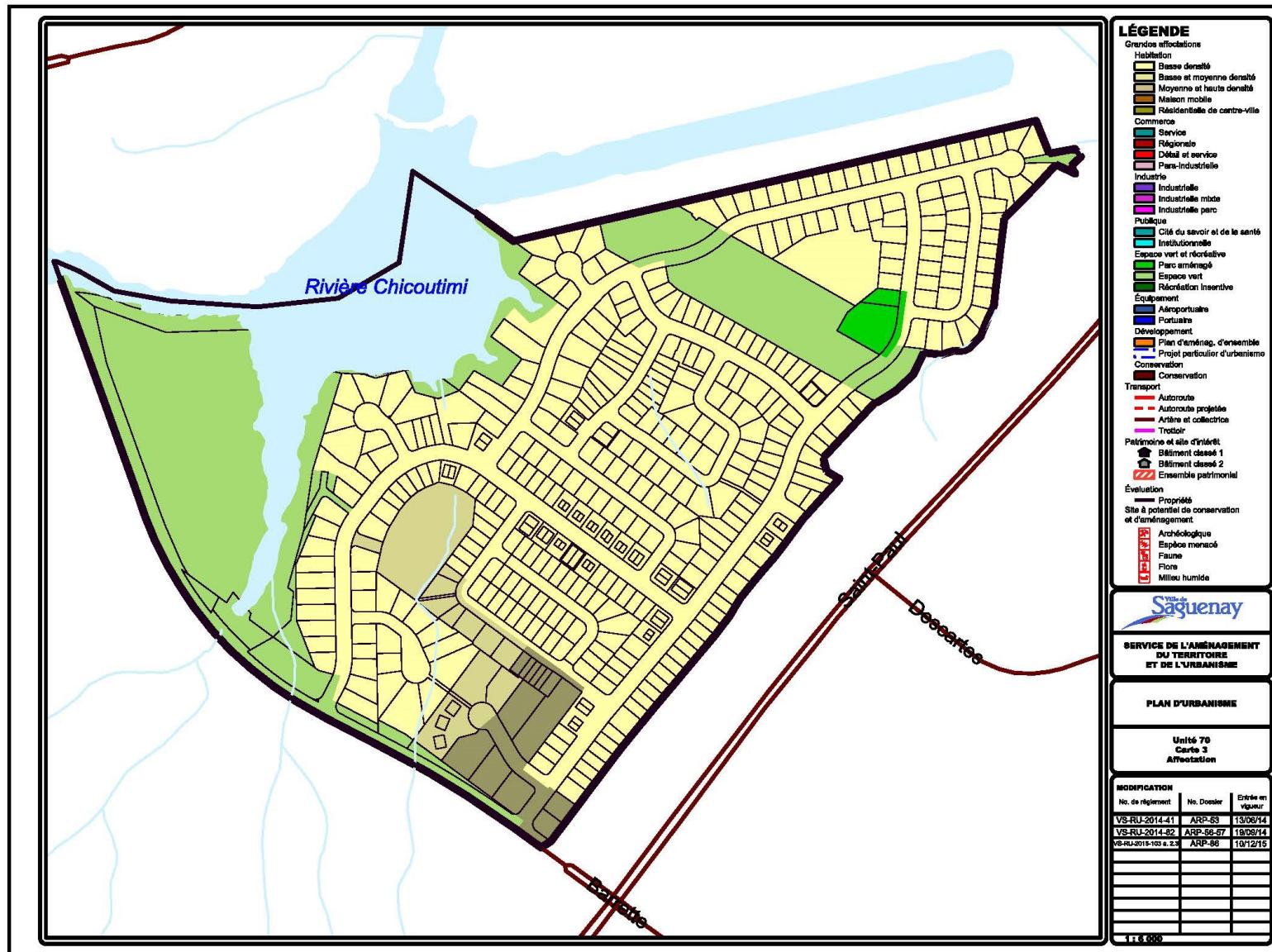
Aménager l'espace public en bordure des collectrices et de l'artère principale.

- Réaliser un lien cyclable dans l'axe de la rue de l'Estacade qui relie le boulevard Barrette et la zone de la Vieille Pulperie.

¹¹ Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.







2.19 Unité de planification 71 – I

L'unité de planification correspond aux limites du parc industriel du Haut-Saguenay. Celui-ci est situé au *sud-ouest* de l'arrondissement de Chicoutimi et à l'est de la rivière Chicoutimi. Il s'étend de part et d'autre de la zone para-industrielle du boulevard Saint-Paul. L'autoroute 70, qui constitue la limite *sud* de l'unité ainsi que le boulevard Saint-Paul sont les principales voies d'accès au parc industriel du Haut-Saguenay.

2.19.1 Description physique

Topographie

La partie située à l'*ouest* du boulevard Saint-Paul est développée sur un plateau. Celui-ci se termine aux talus de la rivière Chicoutimi.

Cours d'eau

La partie *ouest* du site est baignée par la rivière Chicoutimi. De plus, plusieurs cours d'eau traversent le territoire dont la plupart sont des affluents de la rivière Chicoutimi.

Contraintes naturelles

Une partie des berges de la rivière Chicoutimi est identifiée comme zone d'inondation de faible courant (0-100 ans). L'autre partie est incluse dans la bande de protection des zones propices aux mouvements des sols. On note également la présence de talus de longueurs et de pentes différentes aux abords de cette rivière.

Territoires d'intérêt

Rivière Chicoutimi

La rivière Chicoutimi est reconnue comme un territoire d'intérêt esthétique au schéma d'aménagement et de développement.

L'autoroute 70

L'autoroute 70 traverse le périmètre urbain de Chicoutimi et de Jonquière et offre des percées visuelles sur différentes fonctions urbaines et rurales. Elle est reconnue comme une route panoramique au schéma d'aménagement et de développement.

Les boisés

On observe des boisés sur les pentes des talus de la rivière Chicoutimi.

2.19.2 L'accessibilité

La hiérarchie routière de l'unité de planification se présente comme suit :

Réseau autoroutier : autoroute 70

Artère principale : boulevard Saint-Paul

- Les rues locales desservent ensuite le secteur industriel;
- La voie ferrée qui relie les installations de RioTinto Alcan à ses installations portuaires de Port-Alfred, traverse le territoire sur toute sa largeur.
- Un lien cyclable passe au *nord* de l'unité de planification. Celui-ci (en longeant le boulevard Barrette) rejoint la piste cyclable sur le chemin de la Réserve (sur l'autre rive de la rivière Chicoutimi) avant de se diriger vers le boulevard du Royaume et la piste cyclable reliant Chicoutimi et Jonquière sur l'ancienne voie ferrée.

2.19.3 L'utilisation du sol

Commerces et services

Bien que l'unité couvre le parc industriel du Haut-Saguenay, l'occupation est majoritairement commerciale puisque plus de la moitié des bâtiments sont destinés à cet usage. Ce sont par contre, pour la plupart, des commerces de gros ou d'entreprises de transport et de camionnage qui nécessitent d'importants espaces d'entreposage. On y dénombre aussi quelques commerces de vente de détail.

On note également la présence de plusieurs entrepreneurs de la construction spécialisés dans la construction industrielle. Ces activités ne sont donc pas en contradiction avec la vocation du parc industriel du Haut-Saguenay.

Institutionnelle

Quelques bâtiments institutionnels sont présents dans le territoire. Ceux-ci sont actifs dans la production de services publics et les activités connexes. Les bâtiments concernés par cette fonction sont occupés par différents ministères (MAPAQ, MTQ, Ressources naturelles), par la société Gaz Métropolitain ainsi que par Hydro-Québec. On note également la présence d'un atelier de travail du centre de réadaptation en déficience intellectuelle. Une usine de traitement

des eaux usées est aussi visible au *nord-ouest* du territoire.

Les garages d'autobus et les équipements d'entretien de la STS sont également implantés sur le territoire.

Industrielle

Le parc industriel du Haut-Saguenay accueille principalement des activités industrielles lourdes. On y trouve des industries spécialisées dans le moulage et l'extrusion de métaux, dont l'aluminium, ainsi que plusieurs ateliers d'usinage.

De plus, le parc industriel du Haut-Saguenay offre encore de grandes superficies pour le développement et l'expansion de ses activités.

Patrimoine

Il y a un bâtiment de qualité dans cette unité de planification, soit :

Bâtiment d'intérêt

Il s'agit de bâtiment dont la valeur patrimoniale est élevée, supérieure, remarquable ou exceptionnelle. Il possède déjà un statut de protection individuelle (classement, citation, reconnaissance) ou mériterait de s'en faire attribuer un.

Ces bâtiments sont :

- Centrale Pont-Arnaud

Contraintes anthropiques

Plusieurs contraintes de nature anthropique sont présentes dans l'unité de planification. Celles-ci sont générées par la présence d'activités industrielles. En plus des contraintes visuelles et sonores généralement occasionnées par ce type d'activité, on note la présence d'infrastructures directement reliées à cette fonction. Il s'agit du chemin de fer et de l'usine de traitement des eaux usées et de deux sites d'approvisionnement en eau dont celui situé à l'*ouest* de l'unité dessert la ville de Chicoutimi. Il faut toutefois noter que par la vocation du secteur, le relatif éloignement des secteurs résidentiels et la présence de zones tampons, ces contraintes causent peu de nuisances sur les unités résidentielles voisines.

De plus, une ligne de transmission d'énergie parallèle à l'autoroute est également présente dans l'unité de planification.

Parcs et espaces verts

Il n'y a pas de parc dans cette unité de planification.

Par contre, certaines entreprises établies dans le parc industriel du Haut-Saguenay sont sensibilisées à l'aspect visuel et ont procédé à l'aménagement de leur propriété. Ces aménagements contribuent à l'amélioration de l'esthétisme du secteur et peuvent créer un effet d'entraînement auprès des autres occupants du site.

Superficie du parc industriel du Haut-Saguenay

Lotis	Disponible	Total
1 387 567 m ²	1 158 372 m ²	2 545 939 m ²

2.19.4 Orientations

2.19.4.1 Les usages et les fonctions

Soutenir le développement industriel dans le parc industriel du Haut-Saguenay.

- Favoriser les implantations industrielles et les entrepreneurs de la construction sans activité de vente de biens ou de produits;
- Limiter les usages para-industriels aux entreprises reliées aux métaux, à l'énergie et à la construction;
- Prévoir des espaces industriels de qualité et en quantité suffisante;
- Concentrer les activités industrielles générant des contraintes environnementales sur des sites appropriés.

Confirmer un lien industriel entre le parc industriel du Haut-Saguenay et le parc industriel en bordure du chemin de la Réserve (rues de la Chute du Diable et des Siliciums).

- Aménager et conserver un lien industriel entre les deux parcs industriels.

Rehausser l'image générale du parc industriel du Haut-Saguenay.

- Inciter les occupants du parc industriel du Haut-Saguenay à procéder à l'aménagement de leurs accès, stationnements et espaces d'entreposage;
- Encourager la plantation d'arbres sur les terrains afin d'améliorer l'aspect visuel du secteur;
- Desservir le parc industriel par un réseau cyclable.

2.19.4.2 Les territoires d'intérêt

L'autoroute 70

- Conserver et mettre en valeur les points de vue et les perspectives visuelles sur les fonctions urbaines et rurales;
- Réglementer l'affichage et les panneaux réclames pour les commerces ayant une cour arrière donnant sur l'autoroute;
- Conserver une bande boisée en bordure de l'autoroute 70.

Les espaces boisés

- Conserver une bande riveraine minimale le long de la rivière Chicoutimi et des ruisseaux dans le projet de développement du parc industriel et y inclure les zones identifiées comportant des risques d'inondation;
- Maintenir une bande de verdure tampon minimale en bordure du boulevard Barrette, de la voie ferrée et des secteurs résidentiels voisins.

Patrimoine

- Évaluer la pertinence d'une reconnaissance ou d'un statut pour le bâtiment d'intérêt existant.

2.19.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des zones identifiées de zones inondables.

- Assurer l'application des normes minimales de la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables*.

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Conserver des zones tampons afin de réduire les contraintes d'utilisation par rapport aux secteurs résidentiels en bordure du boulevard Barrette.

2.19.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation

2.19.5.1 Industrielle

Cette affectation fait référence aux usages industriels existants dans l'unité de planification de même qu'au projet prévu d'expansion de la zone industrielle.

Les classes d'usages permises sont :

- Location, vente au détail et réparation de véhicules lourds;
- Vente en gros des produits de biens d'équipement dans les domaines des métaux, de l'énergie et de la construction;
- Atelier de métiers spécialisés;
- Entrepreneur de la construction ou du bâtiment sans activité de vente de biens ou de produits;
- Centre de recherche;
- Industrie de recherche et de développement;
- Industrie légère;
- Industrie lourde;
- Industrie des déchets et des matières recyclables;
- Industrie de production et de transformation du cannabis;
- La culture maraîchère à l'intérieur d'un bâtiment;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

VS-RU-2019-109 a.1.2

VS-RU-2020-53 a.1.1.1

Les usages liés aux services de messagers et aux services de remorquage sont autorisés.

L'usage « gymnase et club athlétique » est autorisé avec une superficie minimale de 900 mètres carrés au sol.

L'usage de service d'envoi de marchandises est autorisé.

VS-RU-2023-25 A. 1.1

2.19.5.2 Espace vert

Les boisés en bordure de la rivière Chicoutimi et les bandes de verdure du boulevard Barrette et de la voie ferrée sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.19.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

2.19.6.1 Réseau routier

- Aménager des zones tampons en bordure du boulevard Barrette et de l'autoroute;
- Confirmer le lien industriel entre le secteur et la zone industrielle du chemin de la Réserve (rues de la Chute du Diable et des Siliciums).

2.19.6.2 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

Offrir un environnement confortable et sécuritaire aux cyclistes sur la piste cyclable longeant le boulevard Barrette.

Relier les entreprises du parc industriel du Haut-Saguenay au réseau cyclable de la ville par des aménagements cyclables sur les rues :

- Manic;
- Par un lien parallèle au boulevard Saint-Paul.

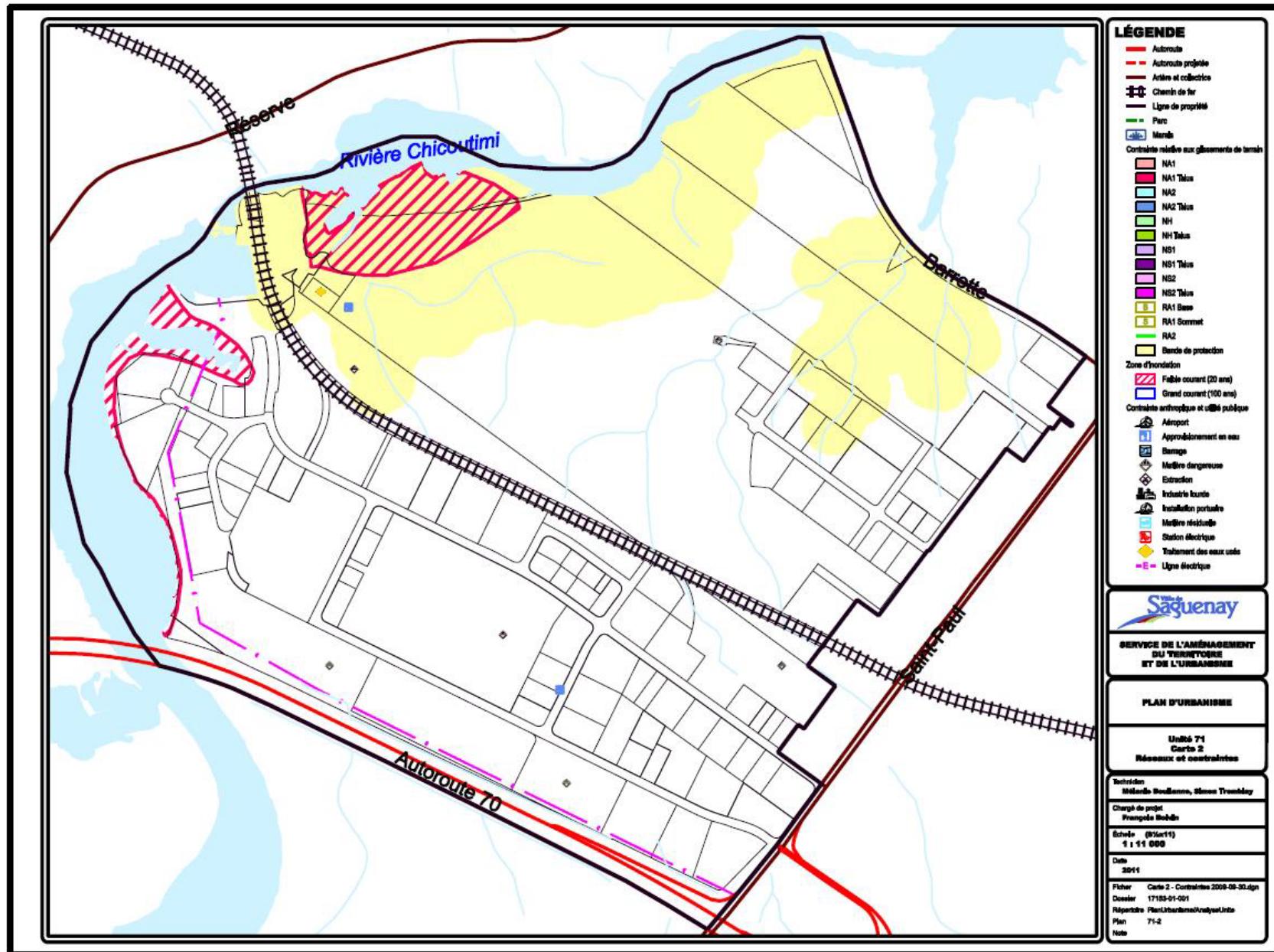
VS-RU-2017-87a.1.1

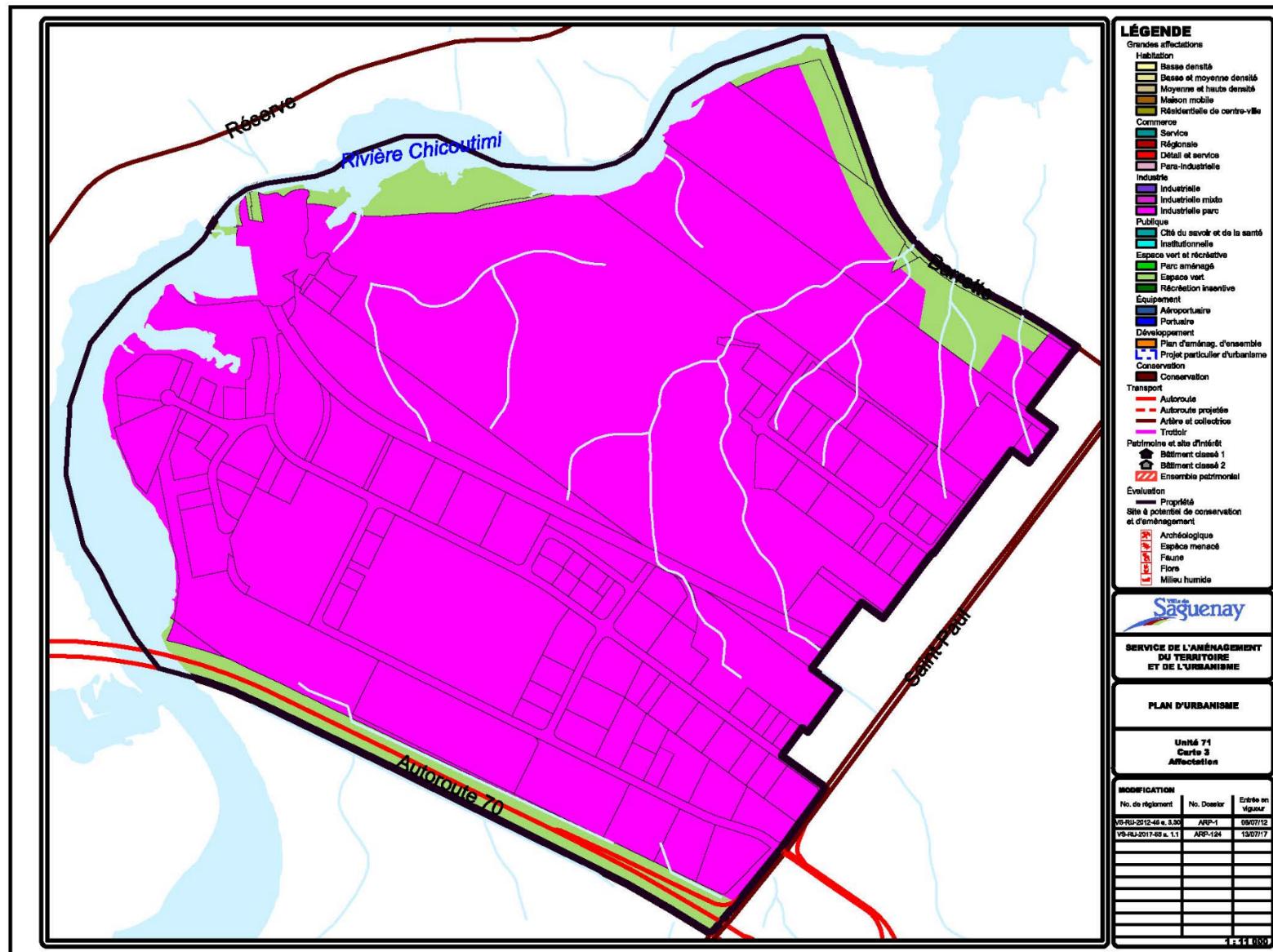
Annexe patrimoine

Centrale Pont-Arnaud









2.20 Unité de planification 72 – C

L'unité de planification 72 est située au sud-ouest de l'arrondissement de Chicoutimi.

Elle s'étend de part et d'autre du boulevard Saint-Paul, qui est l'une des artères les plus achalandées de Saguenay. Cet axe routier relie le pont Dubuc et l'autoroute 70. Elle est entourée par des secteurs résidentiels de même que par le parc industriel du Haut-Saguenay.

Il s'agit d'un secteur ayant une fonction para-industrielle et qui montre aussi une bonne concentration de commerces dont ceux reliés à l'automobile. L'image globale du secteur est plutôt de caractère para-industriel et peu compatible avec un développement commercial traditionnel. Les bâtiments sont ternes, d'architecture inégale et l'aménagement paysager déficient.

2.20.1 Description physique (cartes 72-1 et 72-2)

Topographie

Le territoire étant relativement plat, il n'y a donc pas de caractéristiques topographiques majeures dans cette unité.

Cours d'eau

On note la présence d'un cours d'eau à l'extrémité sud du territoire. Il traverse l'unité et le parc industriel voisin avant de se déverser dans la rivière Chicoutimi. Deux ruisseaux de moindre importance sont également visibles au nord de l'unité.

Contraintes naturelles

La partie nord du secteur est incluse dans une bande de protection relative aux risques de glissements de terrain.

Territoires d'intérêt

Les boisés

On note la présence d'un boisé au sud-est de l'unité. Celui-ci agit à titre de zone tampon entre le secteur et le quartier résidentiel voisin.

2.20.2 L'accessibilité

La hiérarchie routière de l'unité de planification se présente comme suit :

Artères principales : boulevard Saint-Paul et boulevard Barrette (à l'est du boulevard Saint-Paul)

Collectrices : boulevard Barrette (à l'ouest du boulevard Saint-Paul) et rue Descartes

Le boulevard Saint-Paul n'est pas aménagé pour les piétons et les cyclistes. Des aménagements pourraient être évalués à l'arrière des édifices actuels sur l'ancienne voie ferrée longeant Saint-Paul du Côté est et le long de la voie ferrée actuelle.

2.20.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

Malgré la forte présence d'activités commerciales et industrielles, quelques résidences sont présentes à l'intérieur des limites de l'unité. Celles-ci sont principalement apparues avant le développement commercial de l'unité. Dû à la nature des activités du secteur, ces résidences sont incompatibles avec les fonctions dominantes de l'unité.

Commerces et services

L'artère para-industrielle du boulevard Saint-Paul est l'une des plus importantes de la ville de Saguenay. On y trouve principalement des commerces de gros et de détail, plusieurs commerces reliés au secteur de l'automobile (garage, vente de pièces, etc.) ainsi qu'un nombre important d'entrepreneurs de la construction. Ce type d'activités para-industrielles exige de vastes espaces d'entreposage et de stationnement afin de répondre aux besoins. L'aménagement et le cadre de certains des commerces sont de piètre qualité et nuisent à l'esthétique du secteur.

Par ailleurs, quelques commerces de voisinage sont également présents sur le territoire. Ceux-ci sont généralement localisés sur le boulevard Barrette et répondent aux besoins des secteurs résidentiels avoisinants. On note également quelques commerces de restauration sur le boulevard Saint-Paul.

On note également la présence de services professionnels notamment une clinique dentaire, deux cliniques vétérinaires ainsi qu'un service de génie. On trouve également quelques services particuliers dont un service d'ambulance.

Cette unité de planification offre un potentiel de développement puisque quelques lots y sont encore vacants.

Industrielle

Quelques industries cohabitent également avec les activités commerciales. Il s'agit principalement d'industries manufacturières et d'ateliers de métiers spécialisés tels des industries de fabrication de portes et fenêtres et de charpentes de métal. On trouve aussi quelques industries lourdes dont une œuvrant dans le domaine de la fonderie et le moulage de métaux.

Contraintes anthropiques

Outre les contraintes sonores et visuelles générées par la nature même des activités ayant cours sur le territoire, on note également la présence d'une voie ferrée qui traverse la partie sud de l'unité.

2.20.4 Orientations

2.20.4.1 Les usages et les fonctions

Favoriser une vocation para-industrielle pour le boulevard Saint-Paul en complémentarité avec l'artère régionale Talbot et le centre-ville.

- Créer une artère spécialisée et structurée (le boulevard de l'automobile);
- Maintenir et renforcer la fonction de commerce de l'automobile, d'entreprise de transport, de commerce artériel lourd, de commerce de gros et de services para-industriels;
- Assurer une intégration environnementale des activités commerciales afin de favoriser un environnement de qualité.

Assurer une gestion des immeubles à bureaux dans la trame commerciale.

- Limiter les activités de bureaux sur l'artère commerciale;
- Consolider les immeubles à bureaux existants;
- Contrôler les agrandissements et les activités de services.

Améliorer l'image du boulevard Saint-Paul.

- Améliorer les façades et les aménagements des commerces en bordure du boulevard Saint-Paul;
- Améliorer la qualité des aménagements publics sur le boulevard Saint-Paul;
- Assurer une intégration environnementale des activités commerciales pour favoriser un environnement de qualité;
- Mettre en place et favoriser la plantation d'arbres et la circulation piétonne.

Maintenir l'aménagement d'un pôle commercial et de services pour le milieu résidentiel environnant.

- Permettre les activités de commerces et de services locaux;
- Encadrer et limiter le développement des activités de services professionnels – permettre les activités de commerces et de services locaux;
- Encadrer et limiter le développement des activités de services professionnels et bancaires;
- Diversifier l'offre de services et de commerces pour la population locale.

Maintenir des zones boisées existantes entre les activités para-industrielles et les secteurs résidentiels voisins.

VS-RU-2012-46 a.3.31

2.20.4.2 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des zones à risques de mouvements de terrain.

- Intégrer à la réglementation d'urbanisme, le cadre normatif du schéma d'aménagement traitant des zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain.

2.20.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 72-3)

2.20.5.1 Para-industrielle

Cette affectation est attribuée au secteur boulevard du Royaume et à la partie du boulevard

Saint-Paul qui accueille des usages para-industriels.

Les classes d'usages permises sont :

- Dépanneur avec ou sans vente d'essence;
- Commerce de détail;
- Commerce de restauration
- Commerce de l'automobile;
- Commerce artériel lourd, commerce de gros et services para-industriels;
- Services particuliers
- Industrie légère;
- Activité sur circuit;
- Sport extrême et motorisé;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.20.5.2 Services

Cette affectation est une zone désignée, soit une affectation qui est attribuée aux immeubles à bureaux existants avant l'entrée en vigueur du Schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Saguenay.

Les classes d'usages permises sont :

- Commerce et services de proximité au rez-de-chaussée du bâtiment;
- Commerce de détail au rez-de-chaussée du bâtiment;
- Divertissement commercial et restauration;
- Services personnels;
- Services particuliers
- Services éducatifs à but lucratif.

Les classes d'usages permises avec restrictions sont :

- Services administratifs, financiers et immobiliers;
- Services professionnels et sociaux;
- Les bureaux des usages reliés aux affaires publiques.

Les restrictions applicables sont les suivantes :

- La localisation d'un usage avec restrictions est autorisée uniquement dans un bâtiment principal existant au 25 août 2023;
- La construction d'un nouveau bâtiment principal pour y accueillir un ou des usages permis avec restrictions est interdite.

L'agrandissement d'un bâtiment principal accueillant un ou des usages permis avec restrictions doit respecter les normes suivantes :

- La superficie au sol du bâtiment principal peut être agrandie au sol sur le même emplacement d'une superficie maximale de :
 - 50% de la superficie au sol du bâtiment principal existant, si la superficie au sol résultante est inférieure à 300 mètres carrés;
 - 25% de la superficie au sol du bâtiment principal existant, si la superficie au sol résultante est comprise entre 300 et 900 mètres carrés;
 - 10% de la superficie au sol du bâtiment principal existant, si la superficie au sol résultante est supérieure à 900 mètres carrés.
- Pour un agrandissement en hauteur, il est permis d'ajouter un seul étage, à la condition de ne pas excéder le nombre d'étages maximal autorisé dans la zone.

[VS-RU-2025-109 a.1.4](#) [VS-RU-2012-46 a.3.31](#)

2.20.5.3 Commerce de détail et de services

Cette affectation fait référence au projet de développement d'un pôle commercial et de services pour la population locale.

Les classes d'usages permises sont :

- Commerce et services de proximité;
- Commerce de détail;
- Divertissement commercial et restauration;
- Commerce de l'automobile;
- Commerce artériel lourd;
- Commerce de gros et services para-industriels sans entreposage extérieur;
- Services particuliers;
- Services personnels;
- Services éducatifs à but lucratif;
- Services financiers de 500 mètres carrés de plancher maximum par usage;
- Services professionnels et sociaux de 100 mètres carrés de superficie de plancher maximum par usage.

2.20.5.4 Espace vert

Cette affectation fait référence au boisé existant qui sert de zone tampon.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

VS-RU-2012-46 a.3.31

2.20.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

2.20.6.1 Réseau cyclable

Aménager l'espace public en bordure des collectrices et de l'artère principale.

- Des aménagements cyclables pourraient être évalués à l'arrière des édifices actuels sur

- l'ancienne voie ferrée longeant Saint-Paul du côté est et le long de la voie ferrée actuelle;
- Compléter la piste cyclable sur le boulevard Barrette et la traverse des cyclistes et des piétons à l'intersection des boulevards Barrette – Saint-Paul.

