

2.21 Unité de planification 73 – R

L'unité de planification est située au centre de l'arrondissement de Chicoutimi. Elle est délimitée par le boulevard de l'Université au *nord*, le boulevard Saint-Paul à l'*ouest*, la rue Ballantyne au *sud* et par la rue Bégin à l'*est*. Il s'agit d'un secteur majoritairement résidentiel.

2.21.1 Description physique

Topographie

Le site sur lequel l'unité s'est développée est très accidenté. On trouve au *sud* du secteur, le mont Sainte-Claire ainsi que le monticule de la rue du Cran. De plus, on note également la présence de fortes pentes qui suivent le cours de la rivière aux Rats.

Cours d'eau

La coulée de la rivière aux Rats serpente le territoire jusqu'à la hauteur de la rue des Oblats.

Contraintes naturelles

Une bonne partie du territoire se trouve dans une zone de protection. De plus, les pentes de la coulée de la rivière aux Rats peuvent présenter de potentielles contraintes dues aux risques de mouvements des sols.

Territoires naturels d'intérêt

Coulée aux Rats-Musqués

La coulée aux Rats-Musqués est reconnue comme un territoire d'intérêt forestier au schéma d'aménagement et de développement (*voir fiche en annexe*). Ce boisé urbain offre une grande diversité végétale. Sa localisation au cœur de la ville augmente son intérêt.

Les ravins

Les ravins de la coulée de la rivière aux Rats devraient être protégés puisqu'ils constituent un élément du paysage et qu'ils sont également identifiés comme zones de contraintes relatives aux glissements de terrain.

Les boisés

Le site est très bien pourvu en boisés urbains naturels. Tout d'abord, les versants du mont Sainte-Claire de même que ceux du monticule de la rue du Cran offrent des boisés urbains de qualité. En outre, plusieurs autres boisés sont

également visibles à l'intérieur de la trame urbaine, dont l'un sert de zone tampon entre le boulevard Saint-Paul et le site à l'étude.

2.21.2 L'accessibilité

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

Réseau national : boulevard de l'Université

Artère principale : boulevard Saint-Paul

Artère secondaire : rue Bégin

Collectrices : rue Sainte-Anne, rue Jolliet, rue des Oblats, rue Garnier et rue Ballantyne

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Des trottoirs sont visibles sur les artères principales et les collectrices de l'unité.

2.21.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La vocation du secteur est résolument résidentielle puisque 95% des bâtiments de cette unité sont destinés à cet usage. La majorité du cadre bâti est constituée de bâtiments de 1 ou de 2 logements. Par contre, quelques zones de moyenne et de haute densité sont visibles sur le territoire dont la plus importante se situe sur la rue d'Angoulême. Il s'agit d'un secteur constitué de coopératives d'habitation et de blocs appartements. Une autre concentration de haute densité est également visible sur les rues des Oblats, Jauffret et à l'extrémité de la rue Couture. Un noyau de moyenne densité est également apparent sur la rue Villeneuve.

Commerces et services

L'unité comporte quelques commerces et services de proximité. Ceux-ci sont dispersés dans la trame urbaine, sans qu'il y ait de réelle concentration. On note par contre une concentration commerciale sur la rue Bégin où se trouve des commerces et des services de proximité. On trouve également dans cette aire commerciale, quelques services spécialisés.

On note également la présence du club de curling et d'une salle de quilles dans le quartier.

De plus, la station CJPM affiliée au réseau de télévision TVA, et ses antennes de transmission, sont situées au sommet du mont Sainte-Claire.

Institutionnelle

Plusieurs bâtiments institutionnels sont présents sur le territoire. On y trouve trois écoles primaires ainsi qu'une école de métier. On compte également la présence d'un CHSLD sur la rue d'Angoulême. Une église et son presbytère sont également présents dans l'unité.

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.

- 740, rue Joliette (Église et presbytère Saint-Joachim – Site du patrimoine constitué)
- 126, rue Champlain (maison Wartime)
- 210, rue des Oblats Ouest (ancien centre d'apprentissage)
- 82, boulevard de l'Université Est (ancienne école Saint-Georges)

Contraintes anthropiques

Une ligne électrique est présente au *sud* du territoire. On trouve également une antenne de transmission des ondes à proximité des installations de la station CJPM.

Parcs

On trouve trois parcs aménagés dans cette unité, soit :

- **Parc Ballantyne**
Espace vert entretenu
- **Parc des Écorceurs**
1 aire de jeux
- **Parc Saint-Joachim**
1 jeu de pétanques
1 pavillon
1 aire de jeux
1 terrain de balle (Bantam)
2 terrains de tennis
2 terrains de pratique de basketball
1 patinoire temporaire
1 terrain de soccer (niveau régional)

1 piscine extérieure

2.21.4 Orientations

2.21.4.1 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.

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.).

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.

Consolider la concentration commerciale et de services actuels sur les rues Bégin, Jolliet et Audet.

- 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.

Reconnaître et protéger le parc Saint-Joachim et les espaces verts aménagés.

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

VS-RU-2017-32 a.1.1

2.21.4.2 Les territoires d'intérêt

Les ravins et les boisés.

- Protéger le ravin de la coulée aux Rats-Musqués;
- Préserver les boisés existants dans la trame urbaine de même que ceux du mont Sainte-Claire et du monticule adjacent.

2.21.4.3 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.

- Conserver les zones tampons et en aménager de nouvelles, lorsque possible, pour réduire les nuisances dues à la circulation sur le boulevard Saint-Paul.

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

2.21.5.1 Résidentielle de basse densité²⁶

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.

2.21.5.2 Basse et moyenne densité²⁶

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.

2.21.5.3 Moyenne et haute densité^{26.1}

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.

2.21.5.4 Commerce et services (rues Bégin, Jolliet et Audet)

Cette affectation fait référence aux concentrations commerciales situées sur la rue Bégin, sur la rue Jolliet ainsi que sur la rue Audet.

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle de moyenne et haute densité²⁶

- Unifamiliale en rangée;
- Bifamiliale jumelée;
- Multifamiliale de 4 logements;

²⁶ Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

^{26.1} Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages. La réglementation pourra autoriser ponctuellement des bâtiments résidentiels de plus de trois étages.

- 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;
- Services éducatifs à but lucratif;
- Atelier de métiers spécialisés;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

Reconnaitre la clinique dentaire existante dans le secteur commercial situé à l'intersection des rues Bégin et des Oblats Est.

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

2.21.6.1 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 :

- Ballantyne;
- Jolliet;
- Garnier;
- Boily;
- Saint-Henri.

VS-RU-2017-32 a.1.1

VS-RU-2020-13 a.1.1

2.21.5.5 Institutionnelle

Cette affectation touche les écoles et les églises.

Les classes d'usages permises sont :

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

2.21.5.6 Parc et récréation

Le parc Saint-Joachim et les espaces verts aménagés sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.21.5.7 Espace vert

Les boisés urbains et ceux en bordure de la coulée aux Rats-Musqués sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

❧ FICHE SYNTHÈSE # FO 4 ❧



COULÉE AUX RATS- MUSQUÉS

Municipalité: Ville de Saguenay,
arrondissement de Chicoutimi
Superficie: Non définie
Coordonnée UTM:
19 U 346967 5364406
Type: Forestier
Tenure des terres : Publique
Utilisation du territoire:
Boisé urbain
Date d'inventaire: 21 juin 2006
Conditions climatiques:
Nuageux, 22 °C.

Intérêt : Moyen



DESCRIPTION DU SITE

La forêt:

Ce boisé urbain offre une grande diversité végétale.

La forêt en place est mixte et regroupe plusieurs essences dont le bouleau jaune, le frêne noir, le peuplier à feuilles deltoïdes et le pin blanc.

Quelques petites sections du site ont été reboisées (épinette blanche et épinette de Norvège).

La faune:

Principalement composé d'oiseaux forestiers.

Présence de quelques pics ainsi que de plusieurs espèces de parulines.

Lors de la réalisation de l'inventaire, le site était envahi par des escargots jaunes.

Le paysage:

La vue est limitée étant donné que le site est situé dans une coulée.

Par contre, le site offre quelques points de vue sur la rivière aux Rats-musqués.

La diversité du milieu:

MOYENNE.

On y retrouve une grande diversité végétale ainsi que la rivière aux Rats-musqués.

Humanisation :

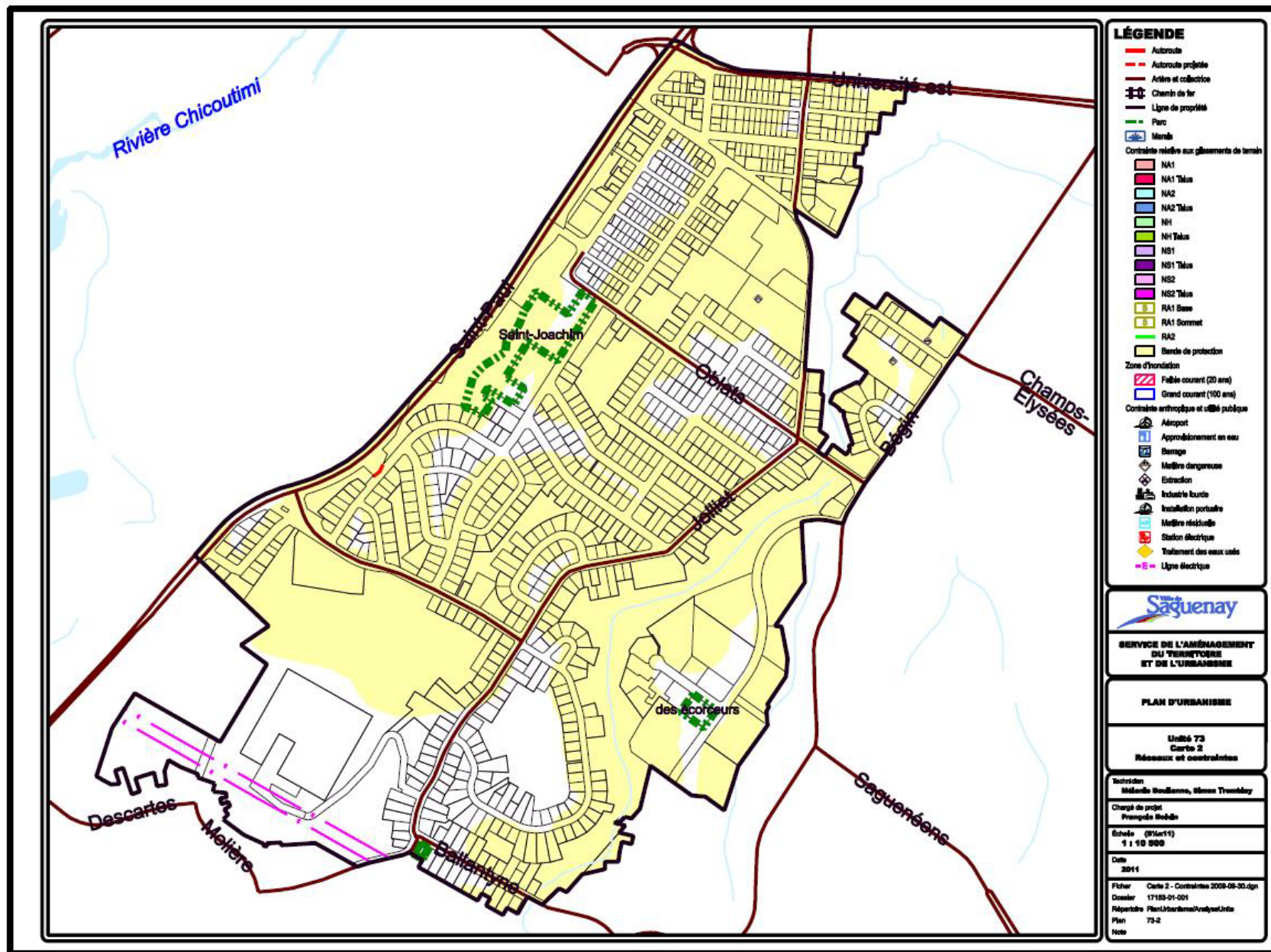
ÉLEVÉE.

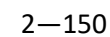
Présence d'un quartier résidentiel à proximité et quelques aménagements sur le site (sentier et pont).

Recommandation :

Conserver le site afin que les résidents du secteur puissent en bénéficier.







2.22 Unité de planification 74 – R

L'unité de planification est située dans le secteur *nord* de l'arrondissement de Chicoutimi et s'étend au *nord* du boulevard Tadoussac. Il s'agit d'une unité à vocation résidentielle.

2.22.1 Description physique (cartes 74-1 et 74-2)

Topographie

Quelques monticules rocheux sont visibles dans l'unité de planification. Un secteur en bordure du boulevard Tadoussac offre des percées visuelles sur le Saguenay.

De plus, un ravinement est visible à l'extrémité *ouest* du secteur.

Cours d'eau

Un ruisseau traverse la partie *ouest* de l'unité.

Contraintes naturelles

Des zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain sont visibles aux extrémités *est* et *ouest* de l'unité.

Territoires d'intérêt

Route du Fjord

Une partie du boulevard Tadoussac, à l'extrémité *est* de l'unité, est intégrée au tracé de la route panoramique du Fjord et est reconnue comme 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. On trouve également des espaces boisés de plus grande superficie aux extrémités *est* et *ouest* de l'unité.

Les ravins

Le ravin existant à l'extrémité *est* de l'unité constitue un élément du paysage et du milieu naturel. Ce ravin est la propriété de la Ville et devrait être protégé.

2.22.2 L'accessibilité

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

Réseau national : boulevard Tadoussac

Collectrices : rue de Vimy, rue Saint-Émile

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Des trottoirs sont existants sur le boulevard Tadoussac et sur la rue Saint-Émile;
- Une piste cyclable est aménagée dans le ravin existant à l'extrémité *ouest*. Cette piste donne accès au centre-ville, au parc Bon-Air et à la rue Vimy;
- 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.

2.22.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle est la principale fonction de cette unité de planification. En effet, la majorité des bâtiments de ce secteur sont destinés à cet usage. Le cadre bâti est composé majoritairement de résidences unifamiliales isolées. On remarque par contre la présence de deux secteurs de moyenne densité accessibles à partir de la rue Saint-Émile.

Commerces et services

On trouve un entrepreneur de la construction dans cette unité.

Parcs

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

- **Parc Diamant**
 - 1 pavillon
 - 20 espaces de stationnement

- 1 aire de jeux
- 1 terrain de pratique de basketball
- 1 patinoire temporaire

2.22.4 Orientations

2.22.4.1 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 moyenne et de 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.

Reconnaître et protéger le parc Diamant.

- Faciliter l'accès aux piétons et aux cyclistes.

2.22.4.2 Les territoires d'intérêt

Protéger et conserver les boisés urbains et les ravins.

- Protéger et conserver les boisés dans la trame urbaine;
- Protéger et conserver le ravin à l'ouest du développement résidentiel.

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.

2.22.4.3 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.

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

2.22.5.1 Basse densité²

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.

2.22.5.2 Basse et moyenne densité²⁷

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.

2.22.5.3 Moyenne et haute densité²⁷

Cette grande affectation touche les espaces résidentiels de moyenne 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 Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

2.22.5.4 Parc et récréation

Le parc existant est concerné par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.22.5.5 Espace vert

Les boisés urbains et le ravin à l'ouest de l'unité sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Espace naturel et récréation extensive.

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

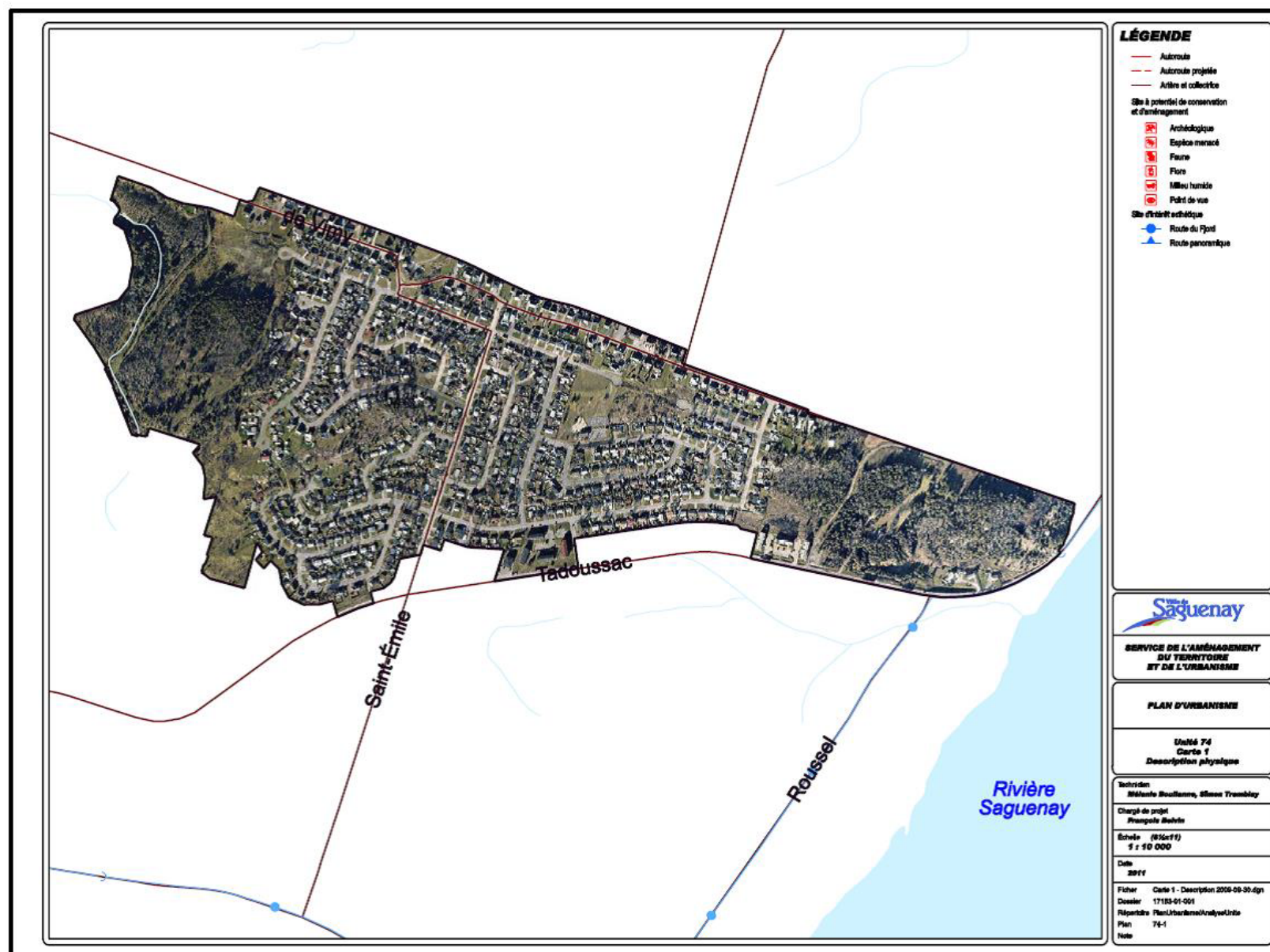
2.22.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

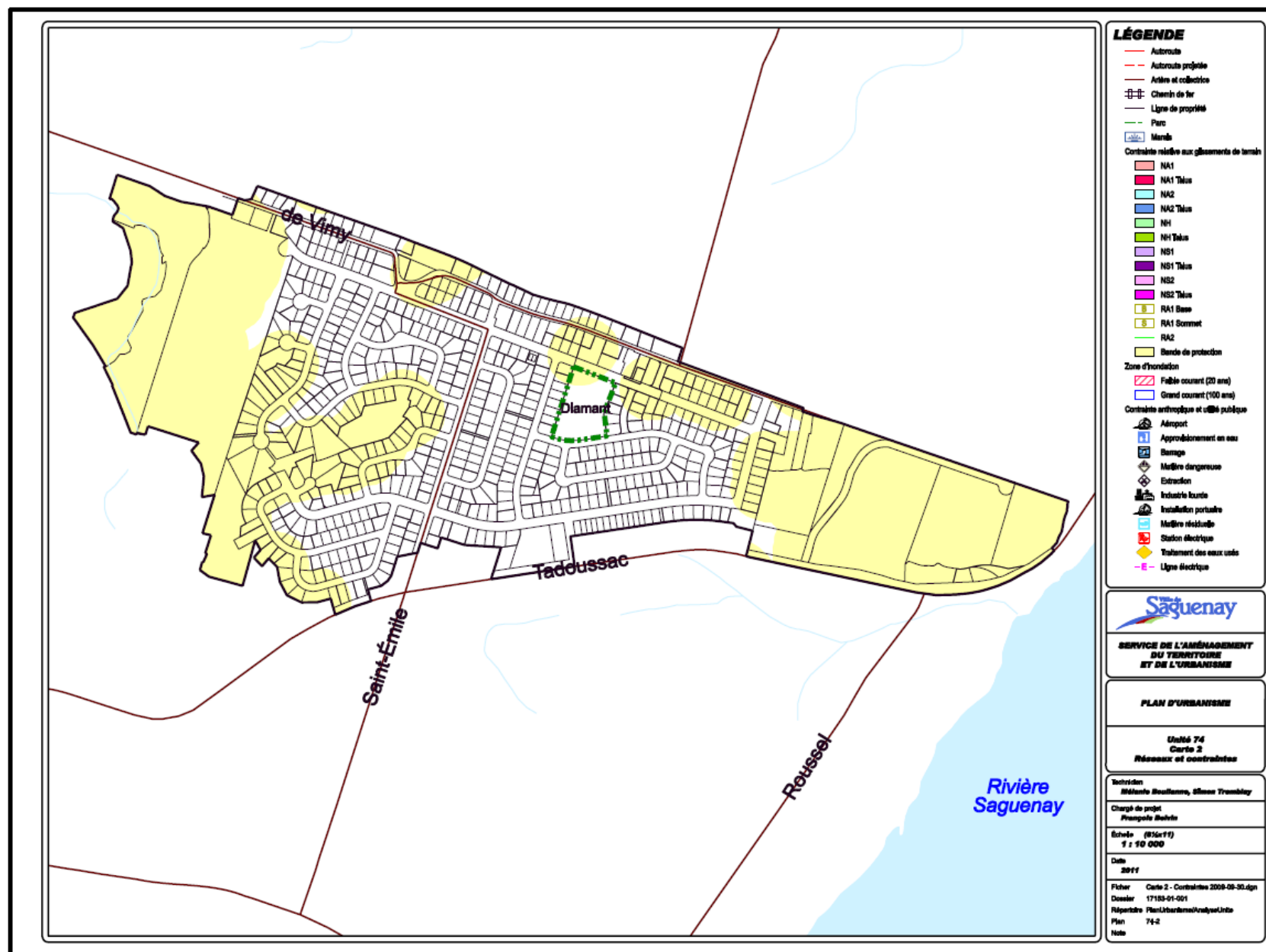
Aménager l'espace public en bordure des collectrices et des artères principales.

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

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

- Saint-Émile;
- Adam;
- Vimy.







2.23 Unité de planification 75 – CV

L'unité de planification correspond aux limites du centre-ville de Chicoutimi. Elle s'étend au *sud* de la rivière Saguenay, entre la rivière Chicoutimi et la rivière du Moulin. Ce secteur se caractérise par la présence d'imposants édifices dont l'hôtel de ville de Saguenay, le palais de justice ainsi que divers sièges sociaux d'entreprises de services. Il s'agit d'un secteur multifonctionnel et de l'un des principaux pôles d'emplois de la région.

2.23.1 Description physique (cartes 75-1 et 75-2)

Topographie

La topographie du centre-ville de Chicoutimi se caractérise par son relief très accidenté. Alors que le secteur situé au *sud* de l'ancienne voie ferrée et celui du site de la vieille Pulperie se caractérisent par leurs pentes prononcées et accentuées, celui au *nord* de l'emprise ferroviaire et le secteur *est* sont développés sur un bas plateau qui borde la rivière Saguenay.

Cours d'eau

L'unité de planification est encadrée par trois cours d'eau majeur de la Ville de Saguenay, soit la rivière Saguenay, la rivière Chicoutimi et la rivière du Moulin.

Contraintes naturelles

Dû à la topographie accidentée de l'unité, la partie *sud* et le site de la vieille Pulperie sont inclus dans une bande de protection de mouvements des sols.

De plus, des zones d'inondation de grand courant (0-20 ans) sont visibles en bordure de la rivière Chicoutimi.

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.

Route du Fjord (boulevard Saguenay)

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

De plus, une partie du boulevard Saguenay fait partie de la route du Fjord et est reconnue comme une route touristique par le gouvernement du Québec.

Rivière Chicoutimi et rivière du Moulin

Les rivières Chicoutimi et du Moulin sont reconnues comme des territoires d'intérêt esthétique au schéma d'aménagement.

Les boisés

Malgré la densité d'occupation du secteur et son niveau de développement, on peut observer quelques espaces boisés de qualité dans le centre-ville de Chicoutimi. Tout d'abord, le site de la vieille Pulperie offre un environnement boisé qui participe au caractère du site. De plus, le tracé de l'ancienne voie ferrée qui parcourt le site est également recouvert d'arbres contribuant à l'esthétisme du secteur.

2.23.2 L'accessibilité

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

Réseau national : boulevard de l'Université, boulevard Saint-Paul

Artères principales : rue Price Ouest, boulevard Saguenay (à l'ouest de Bégin);

Artères secondaires : rues Bégin, Jacques-Cartier (à l'est de Bégin), boulevard Saguenay (à l'est de Bégin)

Collectrices : Sainte-Anne, rue Price Est

- Les rues locales desservent ensuite le secteur du centre-ville;
- Une piste cyclable traverse l'unité. Celle-ci longe la rivière Saguenay jusqu'à la zone portuaire du Vieux Port où deux options s'offrent aux cyclistes. Ceux-ci peuvent traverser le pont de Sainte-Anne en direction de Chicoutimi Nord ou emprunter la piste cyclable qui se dirige vers Jonquière en empruntant l'ancien tracé de la voie ferrée.
- Le secteur est pourvu de nombreux trottoirs et d'infrastructures piétonnières. Toutefois, les virages à droite au feu rouge sont autorisés à plusieurs intersections.

2.23.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

L'occupation résidentielle de ce secteur se caractérise par la diversité de son cadre bâti, de sa densité et de son architecture.

Bien que l'on trouve des implantations résidentielles dispersées dans la concentration commerciale, cette fonction se situe principalement en périphérie de celles-ci sur les rues parallèles à la rue Racine et aux extrémités (pulperie et rivière du Moulin).

On note la présence dans le secteur d'une importante résidence pour personnes retraitées autonomes.

Commerces et services

On trouve une concentration élevée de commerces de détail dans le secteur du centre-ville. Les différents bars, restaurants, bistrots contribuent également à l'animation du secteur.

Le centre-ville est également le siège de nombreuses entreprises spécialisées, notamment de l'ingénierie. Il accueille également les locaux de plusieurs succursales d'institutions financières et bancaires qui confirment Saguenay dans son rôle de pôle institutionnel et de services régional.

La majorité de ces établissements commerciaux sont concentrés sur la rue Racine, véritable épine dorsale du secteur à l'étude.

Le secteur de la rue Racine (entre les rues Sainte-Anne et Salaberry) et les sections des rues perpendiculaires offrent une bonne densité de commerces et services. Il s'agit du pôle commercial majeur du centre-ville.

Les secteurs périphériques à la rue Racine offrent peu de concentrations commerciales.

Pour ces secteurs, il importe de maintenir les commerces et services à vocation de voisinage (proximité) notamment :

- En raison de la faible densité actuelle des commerces et services;
- La nécessité de consolider le secteur commercial traditionnel de la rue Racine avant de développer de nouveaux axes commerciaux.

Institutionnelle

L'unité de planification du centre-ville de Chicoutimi se distingue par la concentration importante d'institutions et de services publics qu'on y trouve. Outre l'hôtel de ville de Saguenay, on trouve dans cette unité de nombreux locaux de services municipaux. Des services gouvernementaux fédéraux et provinciaux sont également implantés dans le centre-ville tout comme le palais de justice, la prison et le centre administratif de la Commission scolaire des Rives-du-Saguenay. On trouve également dans le secteur, la cathédrale de Chicoutimi ainsi que deux églises. La zone du vieux port est également l'hôte des locaux de la Réserve navale canadienne et est le port d'attache du NCSM Champlain.

Le centre-ville concentre une grande partie des emplois de services. Le quart (26%) des 13 800 emplois professionnels et de services publics de l'arrondissement sont concentrés au centre-ville.

Industrielle

Quelques industries sont présentes à l'intérieur des limites de l'unité. On y note effectivement la présence de 2 industries légères spécialisées dans la fabrication de vêtements et 1 boulangerie artisanale. On y trouve également 1 garage d'équipement de transport par camion.

Espaces vacants

Le secteur «centre» de cette unité de planification se démarque par les quelques parcelles vacantes qui sont souvent occupées par des stationnements. Ceux-ci brisent la continuité de la trame urbaine et nuisent à l'harmonie visuelle du centre-ville. On peut également noter la présence de locaux vacants aux étages supérieurs de certains bâtiments.

Équipements culturels, récréatifs et sportifs

Le centre-ville accueille des équipements culturels, récréatifs et sportifs qui participent à la qualité de vie de Saguenay et à son rayonnement régional.

Véritable témoin du développement de l'arrondissement de Chicoutimi, le site de la vieille Pulperie, aujourd'hui converti en musée, constitue un attrait touristique et un équipement culturel majeur pour la ville de Saguenay. On trouve

également dans le secteur la bibliothèque municipale de Chicoutimi, la zone portuaire du Vieux Port et le Club nautique de Chicoutimi.

De plus, le secteur du centre-ville est également l'hôte d'événements culturels ponctuels et de festivals (Rythmes du monde, Jazz et blues, Chicoutimi en bouffe, Regard sur le court métrage, etc.) qui participent à son caractère festif.

Patrimoine

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 :

Il y a 91 bâtiments d'intérêt dans cette unité de planification (*voir la liste en annexe*).

Il importe de souligner la présence de sites possédant un statut juridique. Il s'agit :

- Le complexe industriel de la Pulperie de Chicoutimi, 300 rue Dubuc. Il est reconnu comme un lieu historique national du Canada et comme un site historique classé par le gouvernement du Québec
- Le site historique du Sacré-Cœur comprenant l'église du Sacré-Cœur et son presbytère (244 rue Bossé)
- Site du patrimoine de la rue du Séminaire
- Site du patrimoine de la Cathédrale
- Site du patrimoine de l'Église-du-Christ-roi
- Site du patrimoine de l'Église-Saint-Nom-de-Jésus

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 :

L'unité compte 87 bâtiments contributifs

Contraintes anthropiques

Une ligne de transport d'énergie est visible à l'extrémité *ouest* du territoire, à proximité des installations de la vieille Pulperie.

Parcs

Il y a 14 parcs et espaces aménagés dans cette unité de planification, soit :

• Zone Portuaire du Vieux Port de Chicoutimi

1 pavillon
1 bloc sanitaire
200 espaces de stationnement
1 aire de jeux
Sentiers pédestres
Piste cyclable
Jeu d'eau
Débarcadère
1 scène pour spectacle extérieur
Gradins
Aire de skate
Jeux de pétanque

• Parc Jean-Béliveau (plateau sportif)

1 pavillon
130 espaces de stationnement
1 aire de jeux
Centre de location d'équipement
1 patinoire temporaire
4 terrains de soccer (2 régional/local; 2 provincial/national)
Gradins

• Parc Saint-Nom-de-Jésus

1 pavillon
1 jardin communautaire
12 espaces de stationnement
1 aire de jeux
2 terrains de pratique de basketball
1 patinoire permanente
4 jeux de fers

• Parc du Bassin

Place commémorative (Maison Blanche)
25 espaces de stationnement
1 aire de jeux
Piste cyclable
Terrains de pratique de basketball
Plan d'eau
Aire de skate
Gardin

• Parc Lévis

Espace vert aménagé
20 espaces de stationnement
1 balançoire pour personnes âgées

• Parc Smith

1 aire de jeux
Balançoire pour personnes âgées

- **Parc de la bibliothèque municipale**

Espace vert aménagé

Bancs publics

- **Parc Jean-Langevin, parc Maison d'Accueil, parc Christ-Roi, parc Sainte-Marthe, parc Dubuc, parc Bégin/Jacques-Cartier**

Espaces verts aménagés

- **Parc Fée des Bois**

1 place commémorative

2.23.4 Orientations

2.23.4.1 Les usages et les fonctions

Reconnaître et développer un noyau commercial et de services à l'intérieur du quadrilatère formé par les boulevards Saguenay et Saint-Paul et par les rues Price et du Séminaire.

- Privilégier une vocation commerciale sur la rue Racine entre la rue Sainte-Anne et Salaberry ainsi que sur une portion des rues perpendiculaires;
- Privilégier un pôle de services sur les rues parallèles (Jacques-Cartier et Price) et perpendiculaires à la rue Racine;
- Favoriser une mixité des fonctions selon la vocation des deux secteurs.

Reconnaître la vocation résidentielle au secteur sud, au secteur est (Rivière-du-Moulin) et au secteur ouest (bassin) du centre-ville.

- Préserver les caractéristiques architecturales du cadre bâti;
- Créer un milieu de vie intégré au centre-ville (aménagement, liens piétons et cyclables, etc.);
- Améliorer la qualité de vie et l'aménagement de l'espace public;
- 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 l'image distinctive et créer un milieu de vie attrayant, valorisé et multifonctionnel avec le centre-ville.

- Développer le potentiel touristique (patrimoine, événements, spectacles, etc.);
- Promouvoir et faciliter les déplacements des piétons et des cyclistes dans les aménagements (intersections, etc.);
- Assurer le rayonnement culturel et le développement du croissant culturel;
- Favoriser et développer un parc résidentiel diversifié dans le centre-ville (renforcer la fonction résidentielle);
- Assurer une qualité de l'architecture et des aménagements avec une opération de planification particulière;
- Créer des liens physiques et fonctionnels entre le centre-ville et la Cité du savoir et de la santé (liens piétons, cyclables, transport en commun, services, pavillon, etc.);
- Favoriser les plantations d'arbres sur les artères et collectrices;
- Poursuivre les programmes de revitalisation des façades et des bâtiments.

Reconnaître, consolider, protéger et mettre en valeur les grands ensembles touristiques, culturels et patrimoniaux.

- Améliorer les liens entre le site de la Pulperie et le centre-ville;
- Protéger les sites culturels et patrimoniaux;
- Promouvoir les activités et les événements.

Optimiser la présence de la zone portuaire dans le développement du centre-ville.

- Améliorer l'accessibilité visuelle et physique à partir du pôle commercial et de services;
- Créer un lien physique entre les deux pôles (place linéaire le long d'une rue).

2.23.4.2 Les territoires d'intérêt

Rivière Saguenay

- Préserver le caractère naturel et le paysage 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, aux gouvernements, à la grande entreprise ou vacants (acquisition, etc.).

Rivière du Moulin et rivière Chicoutimi

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

Attribuer un statut et une protection aux immeubles patrimoniaux.

- Évaluer la pertinence d'une reconnaissance pour les bâtiments d'intérêt sans statut officiel;
- Conserver le statut des bâtiments existants;
- Adopter une réglementation pour contrôler les interventions sur les composantes des bâtiments reconnus.

2.23.4.3 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.

2.23.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation**2.23.5.1 Détail et services**

Cette affectation vise la rue Racine (entre les rues Sainte-Anne et Salaberry) et les sections de rues perpendiculaires.

Les classes d'usages permises sont :Résidentielle

- Habitation (toutes les densités) ³ ;
- Habitation collective²⁸;

Commerciale

- Commerce et services de proximité⁴;
- Commerce de détail²⁹;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;

- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant (sans garage);
- Débit de boisson et danse (sauf les commerces présentant des spectacles à caractère érotique)⁵;

Services

- Services administratifs, financiers et immobiliers;
- Services personnels;
- Services professionnels et sociaux⁶;
- Services particuliers;
- Services éducatifs à but lucratif;
- Centre de recherche³¹;
- Atelier de métiers spécialisés.

Industrie

- Industrie de recherche et de développement.

Publique

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

2.23.5.2 Services

Cette affectation vise les espaces entourant l'affectation de détail et services.

Les classes d'usages permises sont :Résidentielle

- Habitation (toutes les densités) ;
- Habitation collective;

Commerciale

- Commerce et services de proximité²⁹;
- Commerce de détail²⁹;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant (sans garage);
- Débit de boisson et danse (sauf les commerces présentant des spectacles à caractère érotique)³⁰.

Services

- Services administratifs, financiers et immobiliers;
- Services personnels;
- Services professionnels et sociaux⁷;

³ Sur la rue Racine, les logements sont autorisés seulement aux étages.

⁴ Superficie maximale de 930 m² du commerce afin de préserver le cachet du centre-ville sauf pour l'alimentation.

⁵ Un nouveau bar est autorisé seulement au sous-sol ou aux étages au-dessus du rez-de-chaussée. VS-RU-2012-46 a.3.33

⁶ Sur la rue Racine entre la rue du Havre et la rue Salaberry, les usages peuvent être autorisés au rez-de-chaussée en fonction d'une réglementation particulière pour préserver la (continuité) commerciale sur la rue. VS-RU-2012-46 a.3.33

⁷ Sur la rue Racine entre la rue du Havre et la rue Salaberry, les usages peuvent être autorisés au rez-de-chaussée et pourrait être assujettis à une réglementation particulière pour

- Services particuliers;
- Services éducatifs à but lucratif;
- Centre de recherche³²;
- Atelier de métiers spécialisés.

Industrie

- Industrie de recherche et de développement.

Publique

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

2.23.5.3 Résidentielle centre-ville

Cette affectation vise les espaces résidentiels du secteur.

Les classes d'usages permises sont :

- Restauration⁸;
- Habitation (toutes les densités) ;
- Habitation collective;
- Hôtel à caractère familial;
- Commerces et services de proximité³³;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.23.5.4 Institutionnelle

Cette affectation touche notamment la prison, les églises et le conservatoire de musique.

Les classes d'usages permises sont :

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

Dans le respect de la cohérence du milieu et de la saine cohabitation, la réglementation pourra permettre le changement de vocation des secteurs et bâtiments institutionnels à des fins résidentielles ou à des fins commerciales ou de services en fonction d'un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

2.23.5.5 Espace vert

Les espaces verts en bordure de la rivière Saguenay sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

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

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

2.23.6.1 Réseau routier

Rendre les rues plus conviviales.

- Réaménager les rues pour en faire des voies paysagères et diminuer les impacts dus à la circulation.
- Valoriser les déplacements piétonniers et cyclables par l'amélioration de l'éclairage et la plantation d'arbres.

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

- Jacques-Cartier.

préserver la fonction (continuité) commerciale sur la rue VS-RU-2012-46 a.3.33.

⁸ Usages autorisés en fonction d'un ou des critères suivants :

- L'usage est à proximité des centres d'activités existants;
- L'usage est en bordure d'un axe routier important;
- L'usage est accessible par le transport en commun;
- L'usage permet le recyclage de bâtiment existant;

- L'usage est sur un terrain ou à proximité d'un usage similaire;
- L'usage ne devrait pas gêner les fonctions et le déroulement des activités du voisinage;
- La forme, les dimensions et la proportion d'une construction abritant l'usage devraient s'intégrer à l'utilisation du sol environnant.

Annexe patrimoine

235, rue Bégin



165, rue de l'École



679, rue Racine Est



878, boulevard du Saguenay Est



972, boulevard du Saguenay Est



862, boulevard du Saguenay



834, boulevard du Saguenay Est



293, rue du Séminaire



531, boulevard du Saguenay Est



301, rue du Séminaire



285, rue du Séminaire



313, rue du Séminaire



321, rue du Séminaire



517, rue Racine Est



331, rue du Séminaire



497, rue Racine Est



549, rue Jacques-Cartier Est



286, rue du Séminaire



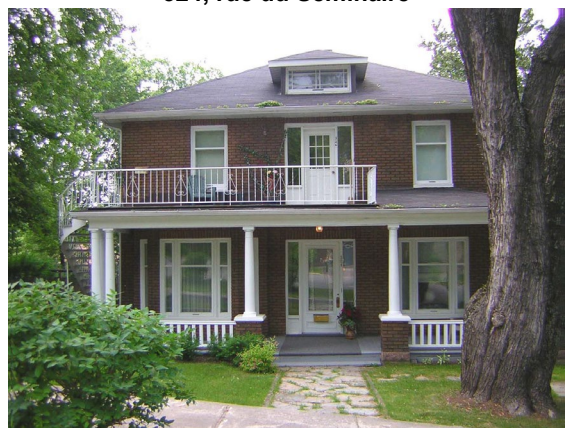
316, rue du Séminaire



290, rue du Séminaire



324, rue du Séminaire



304, rue du Séminaire



348, rue du Séminaire



332, rue du Séminaire



457, rue Racine Est



412, boulevard du Saguenay Est



460, rue Racine Est



403, rue Racine Est



387, rue Racine Est



400, rue Racine Est



376, rue Racine Est



397, rue Racine Est



365, rue Racine Est



365, rue Racine Est



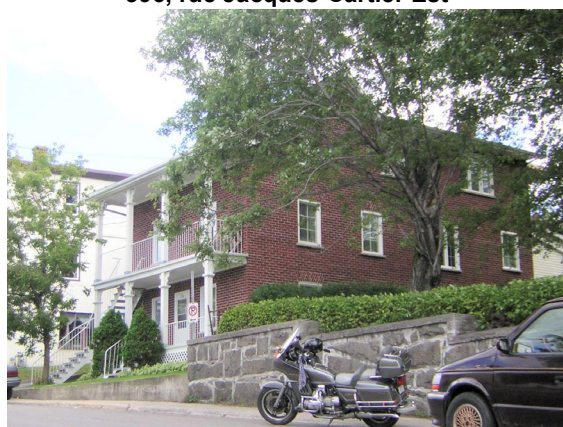
360, rue Racine Est



351, rue Labrecque



358, rue Jacques-Cartier Est



396, rue Jacques-Cartier Est



334, rue Racine Est

317, rue Racine Est



375, rue Lafontaine



282, rue Jacques-Cartier Est



306, rue Lafontaine



355, rue Lafontaine



225, rue Price Est



202, rue Jacques-Cartier Est



379, rue Saint-Sacrement



201, rue Racine Est



184, rue Jacques-Cartier Est



219, rue Jacques-Cartier Est



174, rue Jacques-Cartier Est



159, rue Price Est



165, rue Price Est



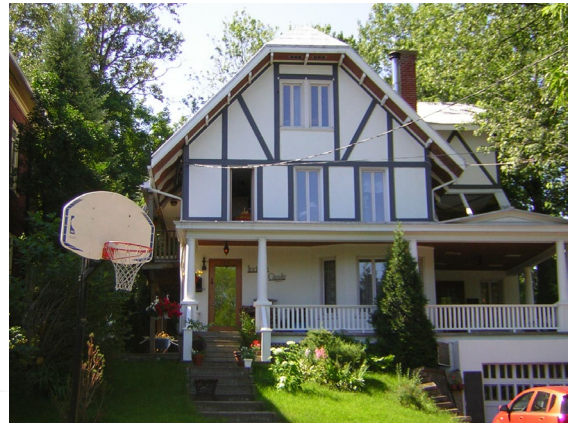
154, rue Saint-Antoine



158, rue Saint-Antoine



144, rue Saint-Antoine



241, rue Morin



122, rue Saint-Antoine



120, rue Racine Est



85, rue Racine Est



138, rue Saint-Antoine

94, rue Jacques-Cartier Est



28, rue Racine Est



23, rue Racine Est



37, rue Jacques-Cartier Est



296, rue Tessier



24, rue Racine Ouest



370, rue Sainte-Anne



38, rue Racine Ouest



48, rue Racine Ouest



66, rue Racine Ouest



49, rue Jacques-Cartier Ouest

58, rue Racine Ouest



128, rue Price Ouest



61, rue Jacques-Cartier Ouest



194, rue Price Ouest



110, rue Price Ouest



155, rue Bossé



167, rue Bossé



244, rue Bossé



251, rue Bossé



15, rue Lorne Ouest



0, rue Price Ouest



482, rue Taché



500, rue Taché



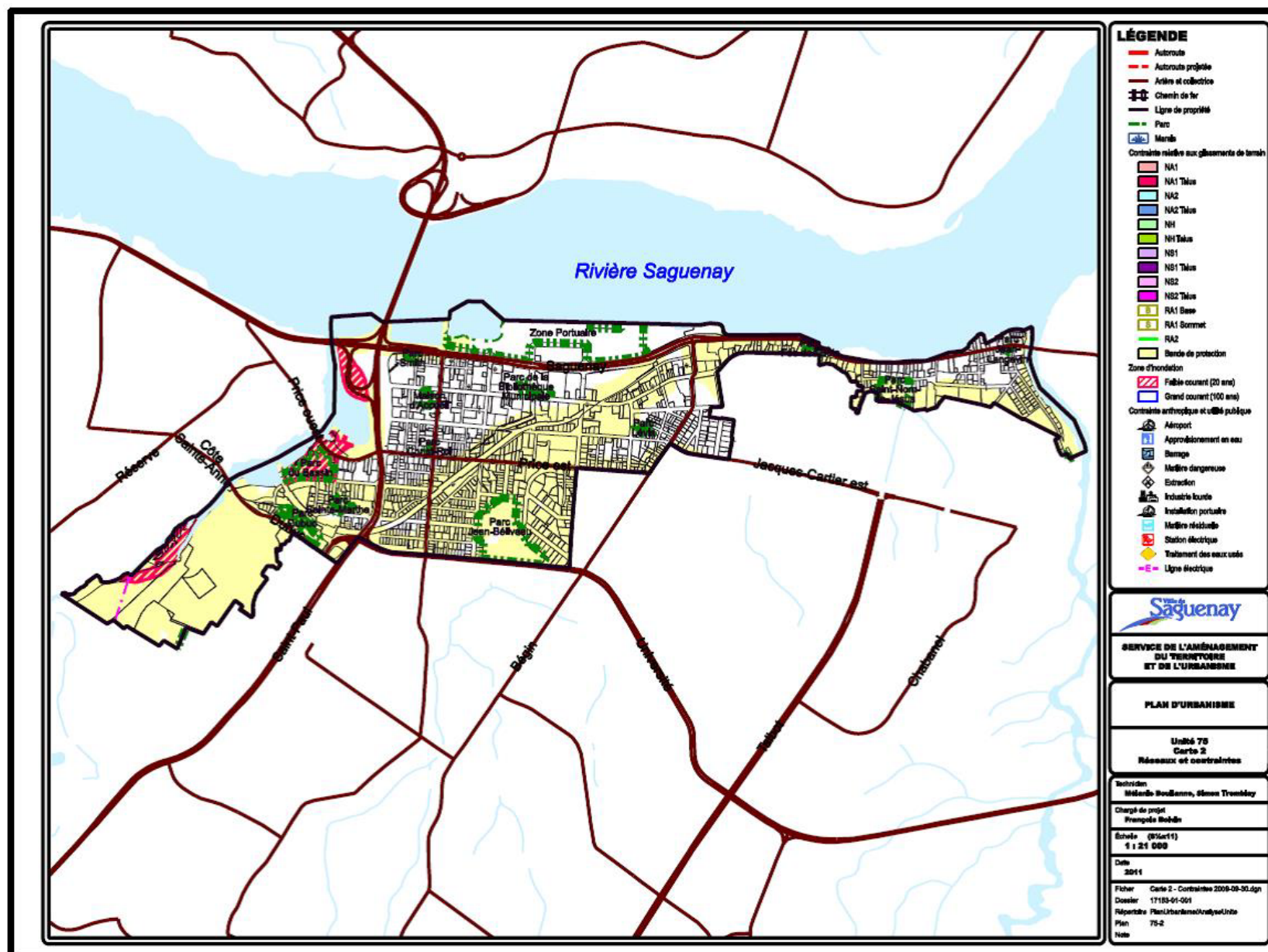
243, rue Dubuc

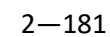


300, rue Dubuc









2.24 Unité de planification 76 – R

L'unité est située à la limite ouest de l'arrondissement de Chicoutimi. Elle s'étend de part et d'autre du chemin de la Réserve, entre le boulevard Barrette et la rue de la Chute-du-Diable. Il s'agit d'une unité à vocation résidentielle.

2.24.1 Description physique (cartes 76-1 et 76-2)

Topographie

L'unité est caractérisée par la présence de pentes et de talus qui longent la rivière Chicoutimi.

Cours d'eau

La rivière Chicoutimi est le principal cours d'eau de cette unité. Quelques ruisseaux traversent également le secteur avant de se jeter dans la rivière.

Contraintes naturelles

Une importante partie de l'unité est incluse dans une bande de protection 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

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.

2.24.2 L'accessibilité

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

Artère secondaire : chemin de la Réserve

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Il y a une piste cyclable sur le chemin de la Réserve.

2.24.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle est la vocation principale de l'unité. Le cadre bâti est constitué

principalement de résidences unifamiliales dispersées en un développement linéaire continu et en quelques nouveaux petits développements résidentiels.

Commerces et services

On note la présence de quelques commerces dispersés dans le développement linéaire. Il s'agit d'un entrepreneur général, d'un garage d'entretien pour le transport par camion et d'un centre de la petite enfance. Quelques lots sont également vacants.

Institutionnelle

Un lieu de culte est présent dans l'unité ainsi qu'un cimetière

Industrielle

On trouve une industrie manufacturière dans l'unité. Il s'agit d'un atelier d'usinage de structures en acier. De plus, une partie de l'unité fait le lien 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).

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.

Ce bâtiment est :

- 1619, chemin de la Réserve

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 :

- Cimetière Saint-Antoine

Contraintes anthropiques

Le chemin de la Réserve offre un paysage hétérogène et peu convivial avec des espaces vacants, de nouveaux petits développements résidentiels, des usages commerciaux et industriels dispersés et un lien potentiel avec le parc industriel du Haut-Saguenay et le développement industriel sur les propriétés de Rio Tinto Alcan.

Parcs

On trouve un parc aménagé dans cette unité, soit :

- **Centre de vélo Le Panoramique**
Pistes de vélo de montagne
Pistes de ski de fond et de raquette
Sentiers pédestres

2.24.4 Orientations

2.24.4.1 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 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.

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 le lien industriel entre les deux parcs industriels à partir d'une planification détaillée;
- Planifier et encadrer le redéveloppement de ce pôle industriel en relation avec le voisinage.

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.).

Préserver et renforcer la vocation récréative du boisé Panoramique (centre de vélo de montagne) et sa prédominance dans le paysage urbain.

- Aménager et consolider l'accès au boisé Panoramique (centre de vélo de montagne);
- Promouvoir les activités et les équipements récréatifs;
- Créer un lien cyclable permanent entre le chemin de la Réserve et la piste cyclable le long de l'ancienne voie ferrée;
- Développer et diversifier le réseau de vélo de montagne.

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);
- Mettre en œuvre un plan directeur des parcs.

Rehausser la qualité des aménagements du chemin de la Réserve.

- Aménager le domaine public de manière à valoriser les déplacements piétonniers et cyclistes;
- Mettre en valeur des liens avec la rivière Chicoutimi;
- Assurer le verdissement en privilégiant la plantation d'arbres.

2.24.4.2 Les territoires d'intérêt

Rivière Chicoutimi

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

Patrimoine

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

2.24.4.3 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 de contraintes relatives aux risques de glissements 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.

2.24.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 76-3)

2.24.5.1 Résidentielle de basse densité⁹

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.

2.24.5.2 Basse et moyenne densité³⁴

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.

La classe d'usages commerces et services de proximité (c1a) est autorisée au secteur localisé au sud de l'intersection de la rue du chemin de la Réserve et de la rue de la Chute-du-Diable.

VS-RU-2021-113 a.1.1

2.24.5.3 Plan d'aménagement d'ensemble

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

⁹ 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 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.

2.24.5.4 Institutionnelle

Les usages institutionnels sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

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

2.24.5.5 Industrielle

Cette affectation fait référence au secteur de la rue des Siliciums et de la Chute-du-Diable.

Les classes d'usages permises sont :

- Centre de recherche;
- Industrie de recherche et de développement reliée aux activités de la grande industrie;
- Industrie légère;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.24.5.6 Parc et récréation

L'accès au boisé Panoramique est concerné par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Équipement culturel, sportif et communautaire;
- Activité récréative consommatrice d'espace.

2.24.5.7 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.

2.24.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport**2.24.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)**

Prévoir un aménagement cyclable pour donner accès au parc et au réseau cyclable supérieur sur le chemin de la Réserve.

Aménager la piste multifonctionnelle qui traverse le centre de vélo « Le Panoramique » pour compléter les boucles cyclotouristiques des arrondissements de Chicoutimi et Jonquière.

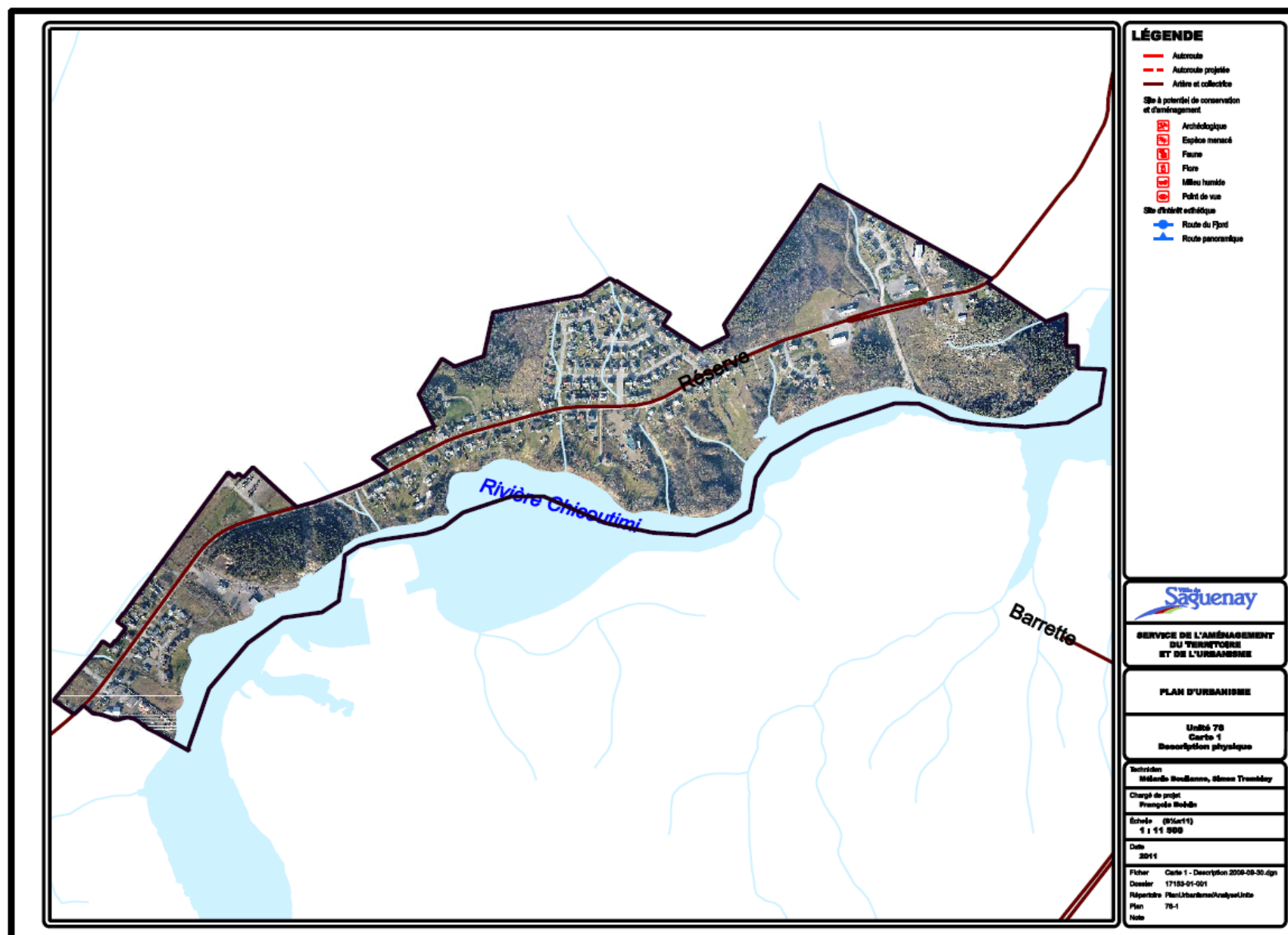
Aménager le chemin de la Réserve en route urbaine.

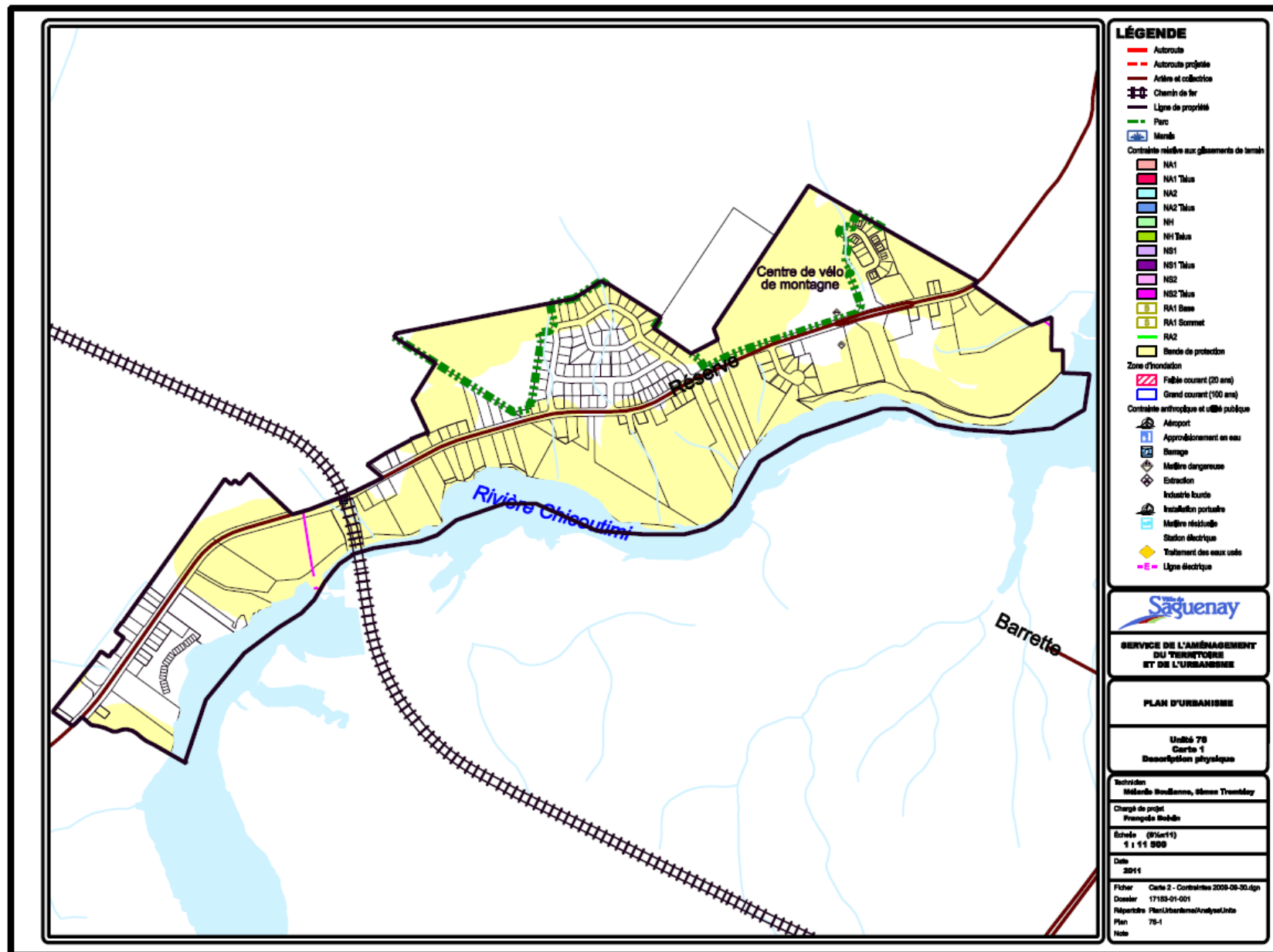
- Réduire la vitesse;
- Créer une ambiance urbaine avec un aménagement qui favorise les déplacements piétonniers et cyclables.

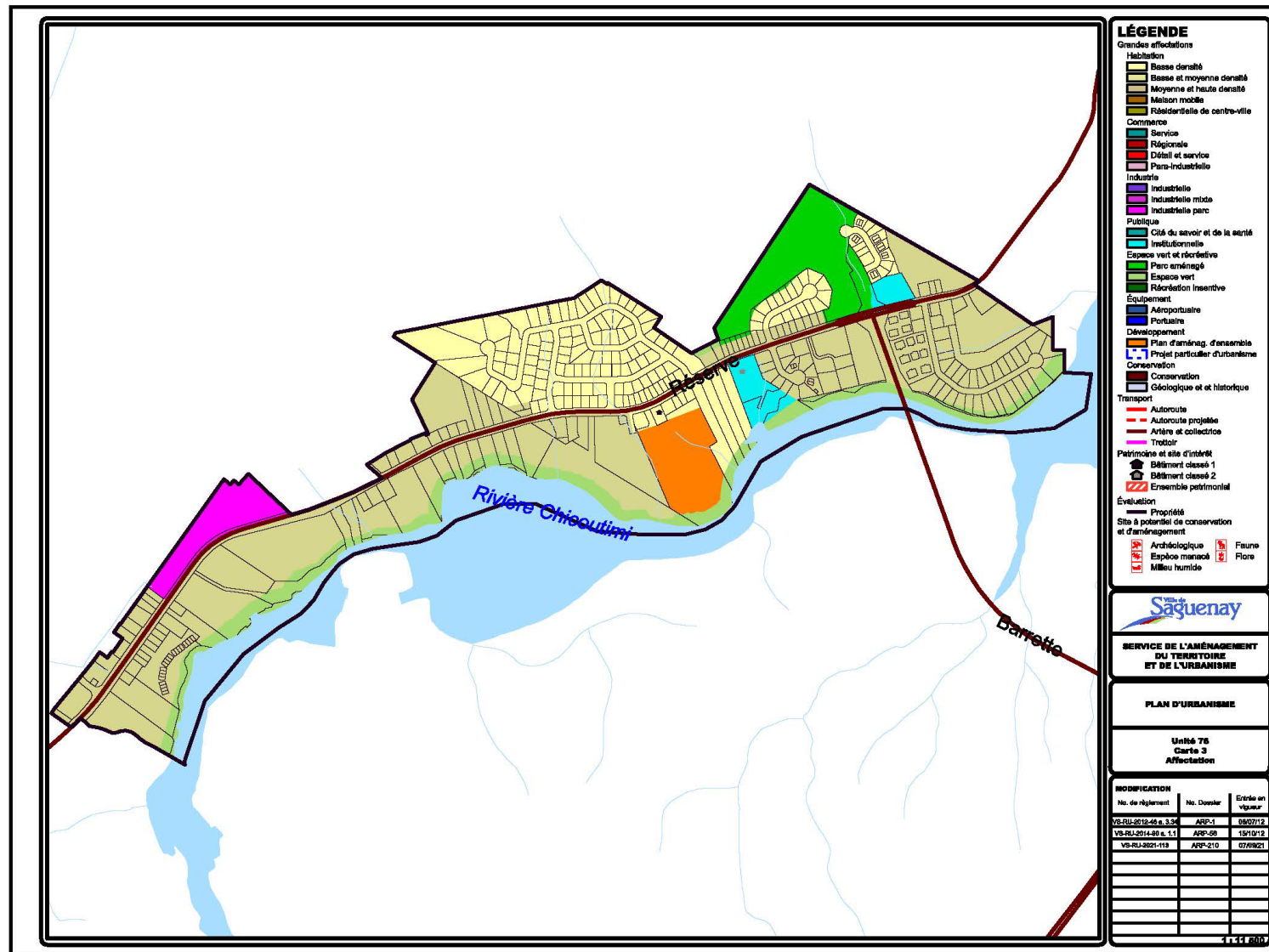
Annexe patrimoine

1619, chemin de la Réserve









2.25 Unité de planification 77 – R

L'unité de planification est située au *sud* de l'arrondissement de Chicoutimi. Elle est délimitée à l'*ouest* par le chemin de la Réserve, au *sud* par le boulevard du Royaume, à l'*est* par le boulevard Saint-Paul et au *nord* par le parc industriel du Haut-Saguenay. Il s'agit d'une unité en périphérie du périmètre urbain offrant des espaces vacants et quelques concentrations résidentielles.

2.25.1 Description physique (cartes 77-1 et 77-2)

Topographie

Le secteur est caractérisé par la présence de pentes et de talus en bordure de la rivière Chicoutimi.

Cours d'eau

La rivière Chicoutimi et le cours d'eau principal de l'unité de planification. Quelques ruisseaux sont également visibles dans le secteur.

Contraintes naturelles

Les pentes et les talus sont inclus dans une bande de protection de glissements de terrain. Des zones d'inondation de grand courant (0-20ans) sont également visibles dans certaines parties de la rivière Chicoutimi.

Territoires naturels d'intérêt

Rivière Chicoutimi

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

Autoroute 70

L'autoroute 70 est reconnue comme une route panoramique au schéma d'aménagement et de développement.

Les boisés

Quelques boisés sont visibles dans le secteur. L'un sert de tampon entre l'autoroute et les secteurs résidentiels. Un autre boisé sert d'écran au site d'extraction visible en bordure du boulevard du Royaume.

2.25.2 L'accessibilité

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

Réseau autoroutier : autoroute 70

Artère secondaire : chemin de la Réserve

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Une piste cyclable est visible sur le chemin de la Réserve.

2.25.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle est la principale vocation de cette unité de planification. Le cadre bâti est composé en majorité de résidences unifamiliales. On trouve un développement linéaire en bordure du chemin de la Réserve et du rang Saint-Pierre ainsi qu'un noyau résidentiel. Ce dernier est situé à l'*est* de l'unité, en bordure du boulevard Saint-Paul. L'unité compte de vastes terrains vacants pouvant être développés.

Commerces et services

On note la présence de quelques commerces dans le secteur. Ceux-ci sont dispersés dans la trame urbaine. On y trouve un commerce de toiles et d'auvents ainsi qu'un restaurant sur le boulevard Saint-Paul, un service de réparation de moteurs électriques sur le boulevard du Royaume.

Industrielle

On trouve une industrie d'abattage et de conditionnement de la volaille sur le rang Saint-Pierre.

Contraintes anthropiques

L'autoroute est la principale contrainte anthropique de l'unité en raison de sa proximité de secteurs résidentiels. De plus, on note la présence d'un site d'extraction de pierres en bordure du boulevard du Royaume. Il s'agit d'un site d'excavation temporaire afin de mettre en valeur le site pour un futur développement.

Parcs

On trouve un parc aménagé dans cette unité, soit :

- **Parc Saint-Exupéry**
1 aire de jeux

2.25.4 Orientations

2.25.4.1 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;
- 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 urbain.

- 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.

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.

Consolider les parcs et les espaces verts.

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

Rehausser la qualité des aménagements du chemin de la Réserve.

- Aménager le domaine public de manière à valoriser les déplacements piétonniers et cyclistes;
- Mettre en valeur des liens avec la rivière Chicoutimi;
- Assurer le verdissement en privilégiant la plantation d'arbres.

2.25.4.2 Les territoires d'intérêt

Rivière Chicoutimi

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

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 Chicoutimi.

2.25.4.3 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 de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain.

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Conserver les zones tampons entre l'autoroute et les secteurs résidentiels ainsi qu'en périphérie du site d'extraction et en aménager de nouvelles pour réduire les conflits d'usages;
- Intégrer à la réglementation d'urbanisme le cadre normatif du schéma d'aménagement

- traitant des *Dispositions relatives aux territoires situés à proximité de l'autoroute*.

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

2.25.5.1 Résidentielle de basse densité¹⁰

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.

2.25.5.2 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 :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

L'autorisation de ces usages n'exclut pas nécessairement les usages commerciaux et industriels en bordure du boulevard du Royaume. 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.

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

- Adaptation à la trame de rue et aux développements existants;
- Adaptation à la topographie du site;
- Respect de la capacité des réseaux publics;
- Qualité de l'aménagement et de l'architecture;
- Préserver l'intégrité de l'environnement.

2.25.5.3 Para-industrielle

Cette affectation est attribuée au secteur 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 l'automobile;
- Commerce artériel lourd, commerce de gros et services para-industriels;
- Industrie légère;
- Activité sur circuit;
- Sport extrême et motorisé;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.25.5.4 Parc et récréation

Les parcs sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.25.5.5 Espace vert

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

Les classes d'usages permises sont :

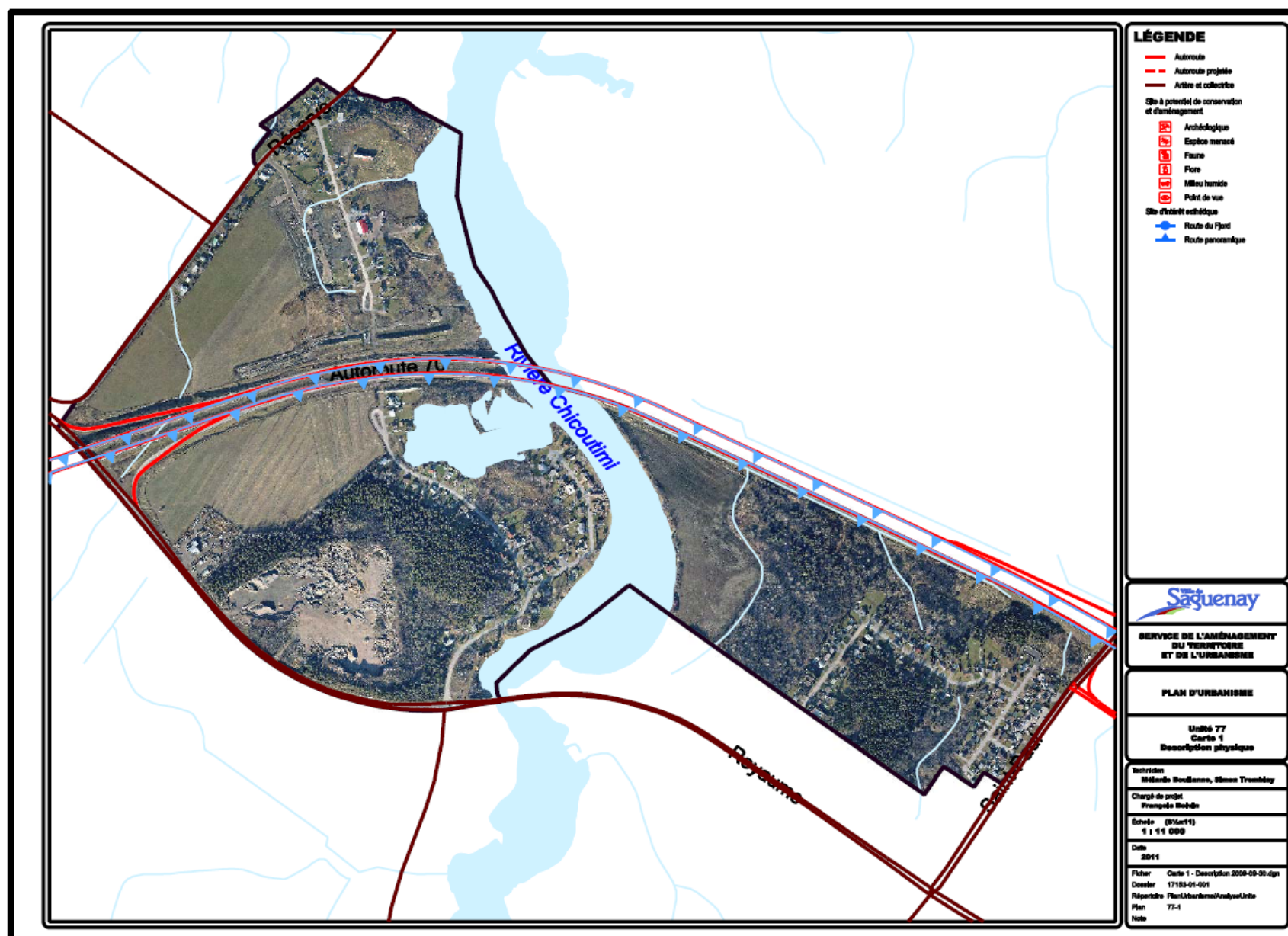
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

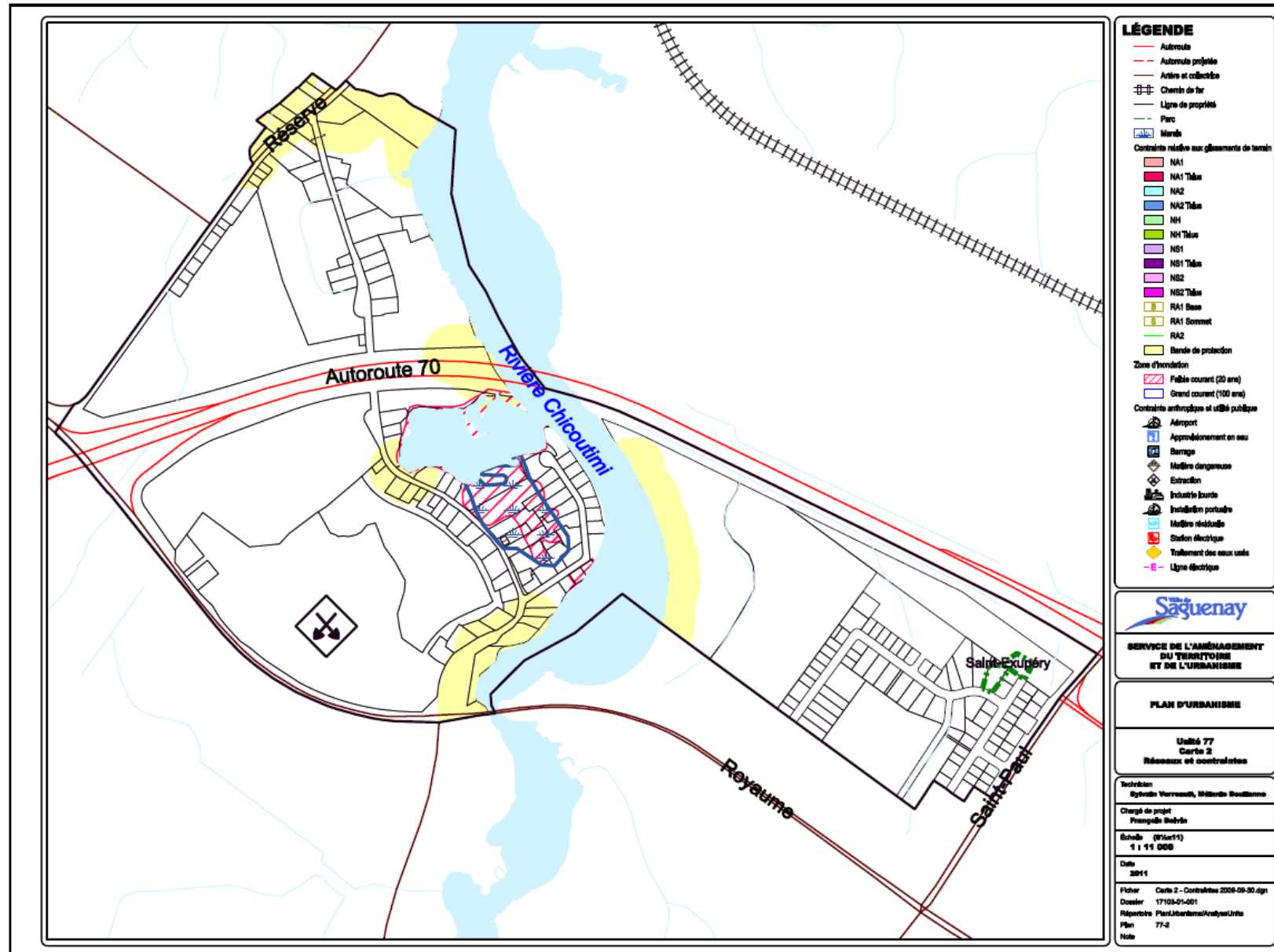
2.25.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

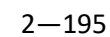
2.25.6.1 Liens piétons et cyclables

Prévoir un aménagement cyclable pour donner accès au parc et au réseau cyclable supérieur sur le chemin de la Réserve.

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







2.26 Unité de planification 78 – P

L'unité de planification 78 se situe au *sud* de l'arrondissement de Chicoutimi. Ce secteur s'articule autour d'institutions majeures pour la ville de Saguenay et l'ensemble de la région, soit le Centre de santé et de services sociaux de Chicoutimi (CSSSC), le Cégep de Chicoutimi ainsi que l'Université du Québec à Chicoutimi (UQAC). On retrouve également dans ce secteur plusieurs bâtiments religieux, des bâtiments institutionnels et des bâtiments privés dans le domaine de la santé, de l'éducation et de la recherche. Ce secteur est un pôle d'emplois vital pour l'économie de Saguenay et de l'ensemble de la région du Saguenay—Lac-Saint-Jean.

Le territoire est compris entre les rues suivantes :

- À l'*ouest* des rues Bégin et Saint-Vallier et des extensions pour englober l'école secondaire Lafontaine;
- À l'*est* par le boulevard Talbot avec des extensions pour englober les bâtiments institutionnels existants;
- Au *sud* par le boulevard de l'Université;
- Au *nord* par la rue Jacques-Cartier et son extension pour englober les bâtiments institutionnels existants.

Le schéma d'aménagement et de développement de la Ville de Saguenay propose la création d'une Cité du savoir et de la santé avec ce secteur. La Ville désire créer un véritable pôle des activités de recherche et de l'enseignement. Les enjeux de cette Cité du savoir et de la santé est de :

- Reconvertir les édifices institutionnels à caractère religieux avec des activités reliées à la santé, l'éducation et la recherche;
- Créer des liens avec le centre-ville de Chicoutimi et l'axe commercial Talbot;
- Réussir l'intégration du quartier résidentiel et créer un milieu de vie de qualité;
- Développer un pôle économique structurant;
- Assurer une cohérence des interventions.

2.26.1 Description physique (cartes 78-1 et 78-2)

Topographie

Au niveau topographique, on remarque une importante dénivellation entre les propriétés du cégep et de l'UQAC. Une autre dénivellation majeure est également visible entre les rues Racine, Hôtel-Dieu et Jacques-Cartier.

Cours d'eau

L'unité de planification de la Cité du savoir et de la santé est parcourue par trois ruisseaux. Le premier est situé derrière les terrains de l'UQAC. Les deux autres ruisseaux se trouvent à l'*est* du boulevard Talbot.

Contraintes naturelles

En raison des dénivellations observées et de la topographie du site, certaines parties du secteur sont soumises à des risques de mouvements des sols.

Territoires d'intérêt

Les milieux d'intérêt forestier

Coulée Val-Lombrette

Ce site est reconnu comme un milieu d'intérêt forestier au schéma d'aménagement et de développement (*voir fiche*). Il s'agit d'un site offrant un potentiel grâce à la grande diversité végétale et à la proximité de la ville.

Cimetière Saint-François-Xavier

Ce site est reconnu comme un milieu d'intérêt forestier au schéma d'aménagement et de développement (*voir fiche*). Les arbres dans le cimetière contribuent à l'intérêt du site.

Les boisés

Outre les deux milieux forestiers d'intérêt précédemment cités du cimetière Saint-François-Xavier et de la coulée Val-Lombrette, l'unité compte d'autres zones boisées qui participent à la qualité visuelle du secteur. En effet, le plateau sur lequel sont implantés le centre hospitalier et les différentes congrégations religieuses est recouvert d'un important boisé. Un parc d'observation avec une vue sur la rivière Saguenay et les Monts-Valin y a d'ailleurs été aménagé.

2.26.2 L'accessibilité

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

Réseau national : boulevard de l'Université

Artères secondaires : boulevard Talbot, rues Bégin, Jacques-Cartier Est et Racine

Collectrice : rue Price Est

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel et institutionnel de la Cité du savoir et de la santé;
- Le site à l'étude est traversé par un réseau cyclable local qui emprunte la rue Newton et le chemin du mausolée Saint-François-Xavier pour atteindre le cégep. Un lien cyclable fut récemment aménagé afin de rejoindre l'UQAC et le cégep jusqu'à l'entrée du chemin Sydenham;
- Des trottoirs sont visibles sur les artères principales du secteur;
- Sur le campus universitaire, un réseau piétonnier intérieur relie entre eux les différents pavillons de cette institution;
- Plusieurs circuits de la Société de Transport du Saguenay desservent la zone d'étude.

2.26.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle est importante avec la présence d'un quartier à l'intérieur des limites de la Cité du savoir et de la santé.

Celui-ci est délimité par la rue Jacques-Cartier Est, le boulevard Talbot et la coulée Val-Lombrette. Bien qu'il s'agisse d'un secteur résidentiel de basse densité, on peut observer des concentrations de haute densité en bordure du chemin Sydenham, de la rue Duberger et de la rue des Hospitalières.

On note également une présence résidentielle de moindre importance sur le chemin Saint-Thomas, face au cimetière et sur les rues Bégin et Price.

Enfin, des logements institutionnels sont présents sur les propriétés de l'université et du cégep.

Au cours des dernières années, des résidences communautaires sont apparues en bordure des principales voies de circulation.

Commerces et services

Il y a peu de commerces ou de services de proximité dans cette unité. On y trouve un

dépanneur situé sur le boulevard Talbot ainsi qu'un débit de boisson près du campus universitaire, trois restaurants, etc.. Quelques garderies sont également présentes dans l'unité.

Dû à la présence du Centre de santé et de services sociaux de Chicoutimi, on peut remarquer des concentrations de services reliés au domaine de la santé près du centre hospitalier, notamment sur la rue Saint-Vallier, sur une partie du boulevard Talbot.

De plus, on note la présence du pavillon Sagamie, un édifice à bureaux reconnu comme le centre de la nouvelle économie.

Institutionnelle

La Cité du savoir et de la santé se démarque particulièrement par le nombre d'institutions qui y sont présentes et surtout par l'importance de celles-ci pour le dynamisme de l'économie de Saguenay. La Cité du savoir et de la santé gravite autour de trois institutions publiques majeures soit le Complexe hospitalier de la Sagamie (3 000 emplois), l'Université du Québec à Chicoutimi (1 900 emplois) ainsi que le Cégep de Chicoutimi (400 emplois).

On trouve de plus, un nombre considérable de congrégations religieuses et d'institutions à caractère religieux qui sont actuellement en pleine mutation quant à leur utilisation et qui présentent un potentiel de reconversion.

Enfin, on compte dans le secteur une école primaire et une école secondaire.

Il importe de souligner la disponibilité d'une propriété institutionnelle importante (le Centre d'entraînement à la vie) au cœur du quartier résidentiel.

Patrimoine

Il y a plusieurs bâtiments d'intérêt patrimonial 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 :**Site du patrimoine de la Maison-Dubuc-et-du-Château-Murdock**

- 641, chemin Sydenham (Maison Antoine-Dubuc)
- 127, côte de la Terre-Forte (Château-Murdock).

Site du patrimoine de l'Avenue-du-Séminaire

- 534, rue Jacques-Cartier (Ancien séminaire de Chicoutimi)
- 272, rue du Séminaire (École Saint-François-Xavier – Monument historique cité)
- 273, rue du Séminaire (Maison Raymond-Belleau)
- 225, rue du Séminaire (Ancien pensionnat des Sœurs du Bon-Pasteur)
- 602, rue Racine Est (Évêché de Chicoutimi)
- 590, rue Jacques-Cartier (Ancienne école d'agriculture de Chicoutimi)

Autres bâtiments d'intérêt

- 225, rue Saint-Vallier (Monastère des Augustines-de-la-Miséricorde-de-Jésus et monument Price – Site du patrimoine constitué)
- 899, chemin Sydenham (Église Notre-Dame-de-Grâce – Site du patrimoine constitué)
- 599, chemin Saint-Thomas (Cimetière Saint-François-Xavier – Site du patrimoine constitué)
- 466, rue Jacques-Cartier Est
- 930, rue Jacques-Cartier Est (Complexe Sagamie)
- 700, rue Racine Est (Sœurs du Bon-Conseil)
- 722, rue Jacques-Cartier Est (Maison Paul-Marie-Côté)
- 927, rue Jacques-Cartier Est (Maison-mère des Sœurs-Antoniennes-de-Marie)
- 475, rue Lafontaine (École Lafontaine)
- 305, rue Saint-Vallier (Hôtel-Dieu Saint-Vallier)
- 361, rue Bégin
- 424, rue Bégin (Maison provinciale des Sœurs du Bon-Pasteur)
- 670, chemin Sydenham
- 282, rue Saint-Vallier (Maison Robert-Claveau)

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 :

- 766, rue du Cénacle (Centre d'entraînement à la vie)
- 543, rue de Sales (Maison Jean-Beaulieu)
- 650, rue Duberger (Maison J.-P.-Drolet)
- 504, rue du Noûy (Maison Jean-Hugues-Tremblay)
- 634, rue Jacques-Cartier Est (Maison Joseph-Riverain)
- 710, rue Salazar (Maison Paul-Audet)
- 724, rue Salazar (Maison Antoine-Gauthier)
- 718, chemin Sydenham
- 460, boulevard Talbot (Maison William-Gravel)
- 597, boulevard Talbot (Maison Lionel-Couture)
- 580, de l'Hôtel-Dieu (Maison Arthur-Tremblay)
- 5909, de l'Hôtel-Dieu (Ancien bureau du service social à l'enfance)
- 330, rue Saint-Vallier (Maison J.-Ronaldo-Tapin)

Parcs

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

- **Belvédère Jacques-Cartier**
Espace vert aménagé
Place commémorative
- **Monument Price**
Espace commémoratif

2.26.4 Orientations**2.26.4.1 Les usages et les fonctions**

La Cité du savoir et de la santé présente un ensemble de composantes distinctives et cohérentes de nature publique offrant une qualité de vie. La planification exige une qualité des aménagements et une qualité des constructions

pour mettre en place un milieu agréable, sain et de qualité.

Reconnaître et développer un pôle d'enseignement supérieur et de recherche.

- Regrouper les infrastructures d'enseignement et de recherche;
- Offrir un milieu de qualité et une diversité des fonctions;
- Offrir un environnement propice aux déplacements des piétons et des cyclistes;
- Assurer un redéveloppement de l'îlot situé entre la rue Saint-Thomas et le boulevard de l'Université;
- Assurer un corridor de prestige à partir du boulevard de l'Université;
- Doter le pôle d'une planification particulière;
- Assurer une relation au niveau des fonctions et des liens piétons et cyclistes avec le centre-ville et le boulevard Talbot;
- Assurer une plus grande accessibilité du transport en commun.

Reconnaître et développer un pôle d'activités reliées à la santé et à la recherche dans le domaine des sciences de la vie.

- Regrouper les infrastructures de santé publique et de recherche;
- Offrir un milieu de qualité et une diversité des fonctions (résidentielles, culturelles, sportives, etc.);
- Offrir un environnement propice aux déplacements des piétons et des cyclistes;
- Assurer un corridor de prestige à partir de la rue Jacques-Cartier;
- Doter le pôle d'une planification particulière;
- Assurer une relation au niveau des fonctions et des liens piétons et cyclistes avec le centre-ville et le boulevard Talbot;
- Assurer une plus grande accessibilité par le transport en commun;
- Reconvertir en priorité pour des activités de recherche, d'éducation ou de santé, les différents édifices institutionnels.

Assurer la continuité des activités reliées à l'éducation, à la santé et à la recherche sur les principales voies de circulation.

- Favoriser des fonctions publiques et privées reliées à l'éducation, la recherche et à la santé;
- Favoriser une mixité des fonctions selon la vocation des deux secteurs;
- Offrir un milieu de qualité et un environnement propice aux déplacements des piétons et des cyclistes.

Reconnaître la vocation résidentielle du quartier existant.

- Préserver l'intégrité des usages et les caractéristiques architecturales du cadre bâti;
- Préserver les bâtiments et les ensembles patrimoniaux;
- Créer un milieu de vie intégré aux pôles d'enseignement et de la santé (aménagement, liens piétons et cyclables, etc.);
- Améliorer la qualité de vie et l'aménagement de l'espace public.

Protéger et aménager des parcs de prestige (parc de la Cité).

- Créer un parc avec les propriétés des institutions religieuses;
- Mettre en valeur les vues sur le Saguenay;
- Protéger le boisé du cimetière Saint-François-Xavier et de la coulée Val-Lombrette.

Renforcer l'image distinctive et créer une qualité de vie avec la Cité du savoir et de la santé.

- Promouvoir et faciliter les déplacements des piétons et des cyclistes dans les aménagements (intersections, etc.);
- Prévoir une plus grande présence du transport en commun;
- Prévoir les aménagements des voies de desserte (Saint-Thomas, Chabanel, Bégin, etc.);
- Assurer une qualité de l'architecture et des aménagements avec une opération de planification particulière;

- Créer des liens physiques et fonctionnels avec le centre-ville (liens piétons, cyclables, transport en commun, services, pavillon, etc.);
- Adopter une planification particulière pour la Cité du savoir et de la santé.

2.26.4.2 Les territoires d'intérêt

Les boisés et les milieux d'intérêt forestier.

- Protéger le boisé du cimetière Saint-François-Xavier et de la coulée Val-Lombrette,
- Mettre en valeur le parc de l'hôpital, particulièrement le point de vue situé au bout du rond point Talbot/Jacques-Cartier.

Attribuer un statut et une protection aux immeubles patrimoniaux et favoriser leur mise en valeur.

- Évaluer la pertinence d'une reconnaissance pour les bâtiments d'intérêt sans statut officiel;
- Contrôler les interventions sur les composantes du bâtiment d'intérêt.

2.26.4.3 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.

2.26.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 78-3)

2.26.5.1 Institutionnelle

Cette affectation concerne les propriétés publiques et les propriétés s'intégrant aux activités d'éducation, de recherche et de santé.

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle

- Habitation (toutes les densités) ;
- Habitation collective.

Commerciale

- Commerce et services de proximité ;
- Résidence de tourisme.

Services

- Services de laboratoire ;
- Services éducationnels et de recherche scientifique ;
- Services éducatifs à but lucratif ;
- Centre de recherche.

Industrielle

- Industrie de recherche et de développement.

Publique

- Parc, terrain de jeux et espace naturel ;
- Établissement à caractère religieux ;
- Établissement d'enseignement ;
- Établissement de santé et de services sociaux ;
- Établissement culturel, sportif et communautaire.

VS-RU-2019-71 a.2.1

2.26.5.2 Services

Cette affectation concerne les propriétés privées en bordure des principales voies de circulation.

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle

- Habitation (toutes les densités) ;
- Habitation collective.

Commerciale

- Commerce et services de proximité.

Services

- Services personnels ;
- Services professionnels et sociaux dans les domaines de la santé, de l'éducation et de la recherche ;
- Services de laboratoire ;
- Services éducationnels et de recherche scientifique ;
- Services éducatifs à but lucratif ;
- Centre de recherche.

Industrielle

- Industrie de recherche et de développement.

Publique

- Parc, terrain de jeux et espace naturel ;
- Établissement à caractère religieux ;

- Établissement d'enseignement ;
- Établissement de santé et de services sociaux ;
- Établissement culturel, sportif et communautaire.

La réglementation pourra autoriser des usages commerciaux et de services dans les résidences de haute densité et les habitations collectives. Elle assurera l'insertion harmonieuse de ces activités avec le milieu d'insertion (localisation, superficie, etc.).

VS-RU-2018-135 a.1.1

2.26.5.3 Basse densité¹¹

Cette grande affectation touche les espaces résidentiels dans le quartier résidentiel.

Les classes d'usages permises sont :

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

2.26.5.4 Basse et moyenne densité³⁶

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

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.

2.26.5.5 Moyenne et haute densité³⁶

Cette affectation correspond aux zones existantes de haute densité dans le quartier résidentiel.

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.

2.26.5.6 Espace vert et récréation intensive

Les espaces verts et le cimetière sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel ;
- Établissement à caractère religieux ;
- Établissement d'enseignement ;
- Établissement de santé et de services sociaux ;
- Établissement culturel, sportif et communautaire.

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

2.26.6.1 Réseau routier

- Améliorer les connexions entre les différentes composantes de la Cité du savoir et de la santé ;
- Faire des rues Bégin et Jacques-Cartier des boulevards urbains articulés autour du concept de la Cité du savoir et de la santé.

2.26.6.2 Liens piétons et cyclables

Aménager l'espace public en bordure des collectrices et des artères principales.

- Aménager des liens cyclables sur les artères principales, soit : les rues Bégin, Jacques-Cartier Est, Chabanel et le boulevard Talbot ;
- Relier par un réseau piétonnier et cyclable intérieur, l'université, le cégep et le centre hospitalier ;
- Atténuer les conflits entre la circulation piétonnière et la circulation automobile par des aménagements visuels et des traitements au sol, notamment pour le site du cégep et l'université ;
- Poursuivre la piste cyclable sur la rue Chabanel pour relier le complexe Sagamie et l'École nationale d'administration publique avec le

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

pôle principal de la Cité formé par l'université,
l'hôpital et le cégep;

- Valoriser les déplacements piétonniers et cyclables par l'amélioration de l'éclairage et la plantation d'arbres.

Annexe patrimoine

641, chemin Sydenham



272, rue du Séminaire



127, côte de la Terre-Forte



273, rue du Séminaire



534, rue Jacques-Cartier



225, rue du Séminaire



602, rue Racine Est



Monument Price



590, rue Jacques-Cartier



899, chemin Sydenham



225, rue Saint-Vallier



599, chemin Saint-Thomas



930, rue Jacques-Cartier Est



927, rue Jacques-Cartier Est



700, rue Racine Est



466, rue Jacques-Cartier Est



722, rue Jacques-Cartier Est

475, rue Lafontaine



361, rue Bégin



305, rue Saint-Vallier



670, chemin Sydenham



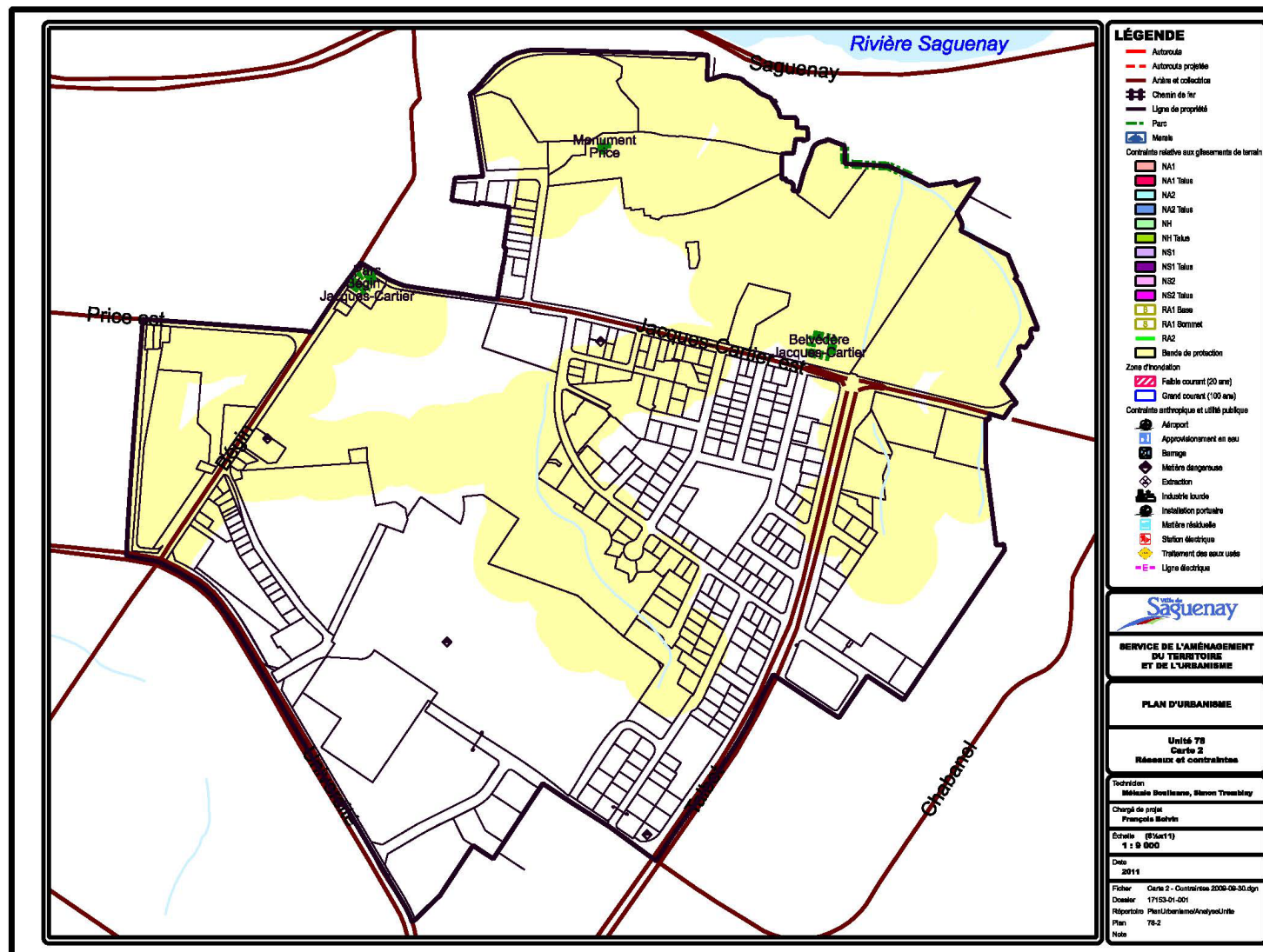
424, rue Bégin

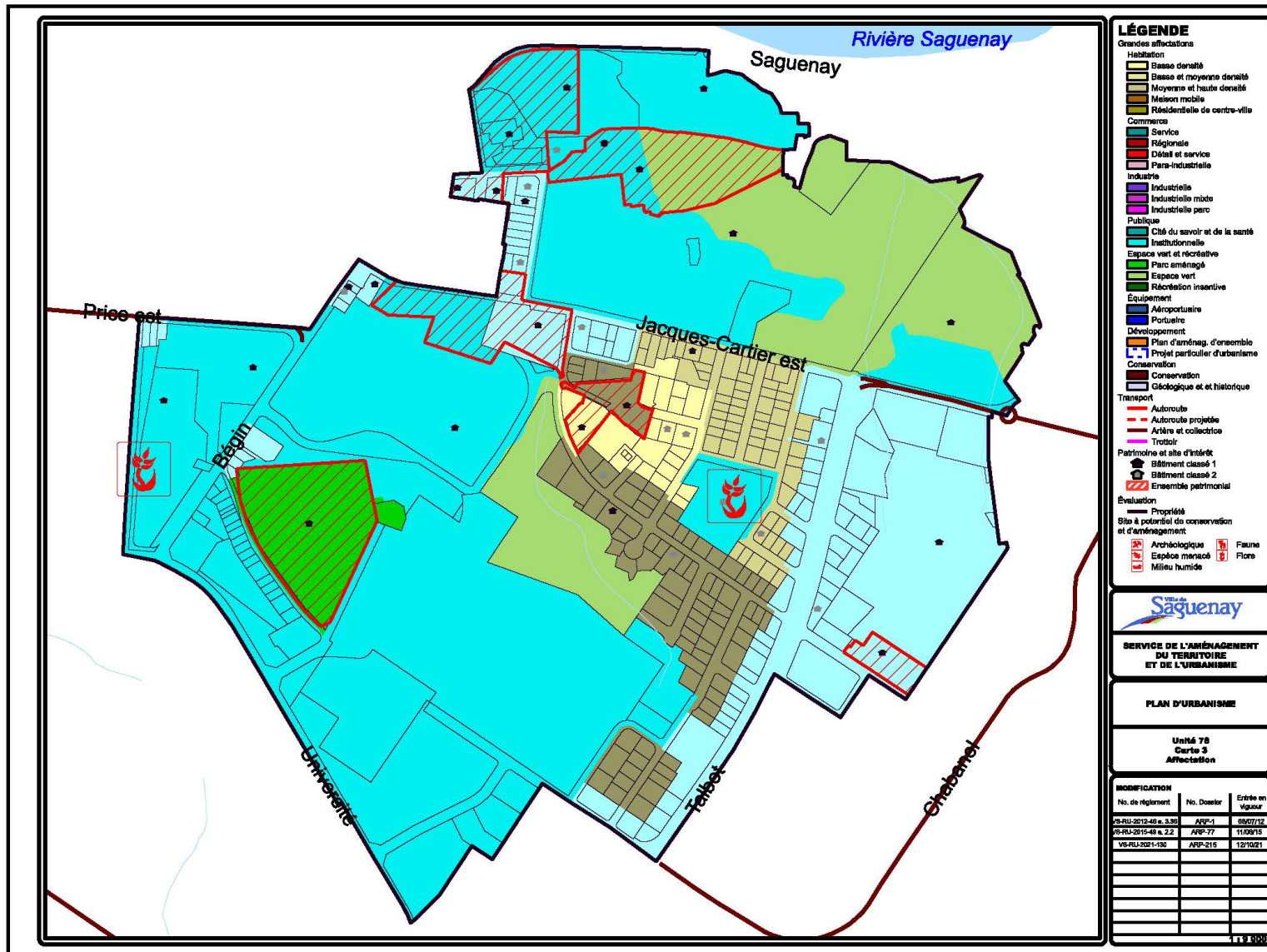


282, rue Saint-Vallier









2.27 Unité de planification 80 – R

L'unité de planification 80 se situe au centre de l'agglomération urbaine de Chicoutimi. Elle est circonscrite entre le boulevard de l'Université au nord, la zone commerciale du boulevard Talbot à l'est, les rues Don-Bosco et des Saguenéens au sud et la rue Bégin à l'ouest. Il s'agit d'une unité à vocation majoritairement résidentielle.

2.27.1 Description physique (cartes 80-1 et 80-2)

Topographie

Le site d'étude est caractérisé par la présence d'un ravinement important qui encadre la rivière aux Rats. Cette coulée est située au sud-ouest de l'unité de planification. Elle traverse le site institutionnel du secteur.

Cours d'eau

Un cours d'eau est visible sur le territoire et est également canalisé sur certains tronçons.

Contraintes naturelles

Le site présente des contraintes de pentes le long du ravin de la rivière aux Rats et en bordure de la rue des Champs-Élysées.

Territoires naturels d'intérêt

Coulée aux Rats Musqués

La coulée aux Rats Musqués est un boisé urbain caractérisé par sa grande diversité végétale et par sa localisation dans un milieu fortement urbanisé. Le site offre quelques points de vue intéressants sur la rivière aux Rats. Il est bien aménagé et un sentier en facilite l'accessibilité.

Les boisés

Dans la partie sud-ouest de l'unité de planification, nous pouvons déceler une zone boisée correspondant au ravin de la rivière aux Rats.

2.27.2 L'accessibilité

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

Réseau national: boulevard de l'Université

Artères secondaires : rue Bégin, rue des Saguenéens

Collectrice : rue des Champs-Élysées

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Une piste cyclable est visible dans ce secteur. Elle emprunte le tracé des rues Don-Bosco et Georges-Vanier, à proximité de l'école secondaire Dominique-Racine, pour ensuite se diriger vers le campus universitaire et le centre-ville de Chicoutimi;
- Des trottoirs sont visibles sur les voies majeures de circulation de l'unité.

2.27.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

Le secteur est résidentiel puisque plus de 98% des bâtiments présentent un usage d'habitation dont 71,3 % est la maison unifamiliale. Le 2 logements y est également présent dans une proportion assez significative de 17,0 %. On note également trois zones définies de haute densité. Elles sont situées sur les rues Georges-Vanier, Thérèse-Casgrain, Massenet et Don-Bosco. On trouve également une résidence pour personnes retraitées sur la rue Don-Bosco. Des zones de moyenne densité sont également visibles en bordure de la rue Thérèse-Casgrain, de la place Copernic et de la rue Thomas-Edison.

Commerces et services

Une zone de commerces et de services est présente en bordure de la rue Bégin. On peut y trouver un dépanneur, un salon funéraire, un service de peinture et de décoration, ainsi que des locaux occupés par deux syndicats. Il s'agit d'un secteur qui offre des avantages :

- Le secteur est situé entre deux pôles institutionnels importants;
- Le secteur est desservi par un axe routier important;
- Le secteur est desservi par le transport en commun;
- Le secteur est isolé des secteurs résidentiels homogènes.

On note également la présence d'une clinique médicale et d'un salon de coiffure à l'intersection des rues Mozart et des Champs-Élysées.

Institutionnelle

L'occupation institutionnelle est présente avec l'école Félix-Antoine-Savard, l'école secondaire Dominique-Racine, un lieu de culte situé à proximité du parc Don-Bosco et l'institut Saint-Georges.

Contraintes anthropiques

Une ligne de transport d'énergie traverse le centre de l'unité en direction *nord-sud*.

Parcs

On trouve un parc aménagé et un parc-école dans cette unité, soit :

- **Parc Don-Bosco**
 - 1 pavillon
 - 1 stationnement de 45 places
 - 1 aire de jeux
 - 1 terrain de pratique de basketball
 - 1 terrain de soccer de niveau régional
 - 1 gradin
- **Parc-école Félix-Antoine-Savard**
 - 1 patinoire

2.27.4 Orientations

2.27.4.1 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.

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.).

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.

Consolider la concentration commerciale et de services actuelle sur la rue Bégin.

- 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.

Reconnaître et protéger le parc Don-Bosco.

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

2.27.4.2 Les territoires d'intérêt

Protéger et conserver les ravins.

- Protéger les boisés et les ravins du secteur.

2.27.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des zones de contraintes naturelles.

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

- traitant des zones à risques de mouvements de terrain.

2.27.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 80-3)

2.27.5.1 Résidentielle de basse densité¹²

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.

2.27.5.2 Basse et moyenne densité³⁷

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.

2.27.5.3 Moyenne et haute densité³⁷

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.

2.27.5.4 Commerce et services (rue Bégin)

Cette affectation fait référence à la concentration commerciale située à l'ouest de la rue Bégin.

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle de moyenne et haute densité³⁷

- 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;
- 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.

2.27.5.5 Institutionnelle

L'école Félix-Antoine-Savard et le secteur de l'école secondaire Dominique-Racine et de l'Institut Saint-Georges sont concernés par cette affectation

Les classes d'usages permises sont:

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

2.27.5.6 Parc et récréation

Le parc Don-Bosco est concerné par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

¹² Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

2.27.5.7 Espace vert

Les espaces boisés de la coulée aux Rats Musqués sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

2.27.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

Prévoir des aménagements cyclables pour donner accès aux parcs, aux pôles d'emplois et au réseau cyclable supérieur sur les rues :

- Bégin;
- Des Champs-Élysées;
- Don-Bosco.

Consolider la piste cyclable parallèle à la rue Bégin.

❧ FICHE SYNTHÈSE # FO 4 ❧



COULÉE AUX RATS- MUSQUÉS

Municipalité: Ville de Saguenay,
arrondissement de Chicoutimi

Superficie: Non définie

Coordonnée UTM:

19 U 346967 5364406

Type: Forestier

Tenure des terres : Publique

Utilisation du territoire:

Boisé urbain

Date d'inventaire: 21 juin 2006

Conditions climatiques:

Nuageux, 22 °C.

Intérêt : Moyen



DESCRIPTION DU SITE

La forêt:

Ce boisé urbain offre une grande diversité végétale.

La forêt en place est mixte et regroupe plusieurs essences dont le bouleau jaune, le frêne noir, le peuplier à feuilles deltoïdes et le pin blanc.

Quelques petites sections du site ont été reboisées (épinette blanche et épinette de Norvège).

La faune:

Principalement composé d'oiseaux forestiers.

Présence de quelques pics ainsi que de plusieurs espèces de parulines.

Lors de la réalisation de l'inventaire, le site était envahi par des escargots jaunes.

Le paysage:

La vue est limitée étant donné que le site est situé dans une coulée.

Par contre, le site offre quelques points de vue sur la rivière aux Rats-musqués.

La diversité du milieu:

MOYENNE.

On y retrouve une grande diversité végétale ainsi que la rivière aux Rats-musqués.

Humanisation :

ÉLEVÉE.

Présence d'un quartier résidentiel à proximité et quelques aménagements sur le site (sentier et pont).

Recommandation :

Conserver le site afin que les résidents du secteur puissent en bénéficier.

Annexe patrimoine

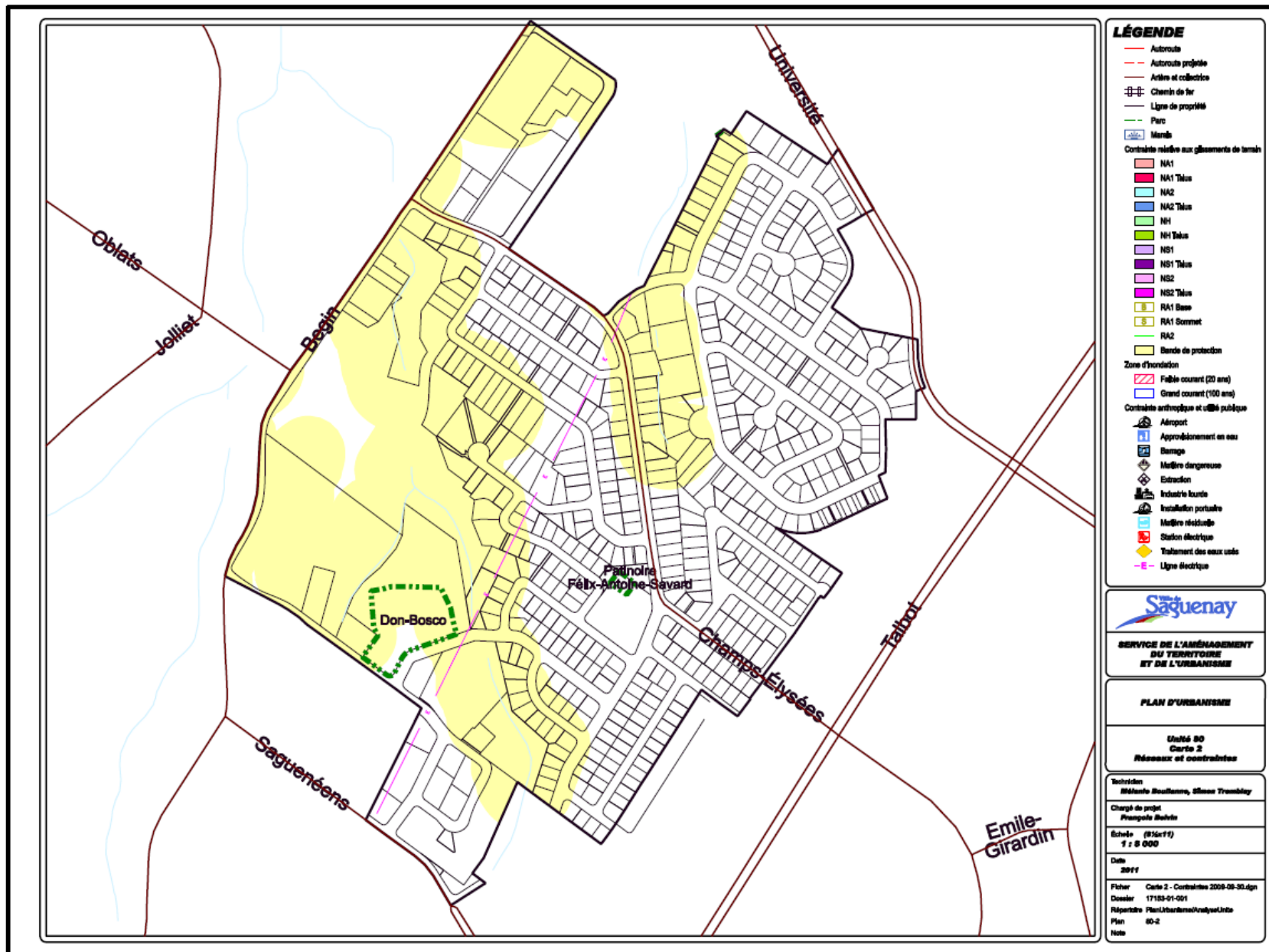
985, rue Bégin

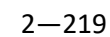


1101, rue Bégin









2.28 Unité de planification 81 – R

2.28.1 Description physique

L'unité de planification est située au centre de l'arrondissement de Chicoutimi et s'étend de part et d'autre de la rue Bégin. Elle est délimitée par le boulevard Barrette au *sud*, la zone para-industrielle du boulevard Saint-Paul à l'*ouest*, un quartier résidentiel au *nord* et la zone commerciale du boulevard Talbot à l'*est*. Il s'agit d'un quartier résidentiel.

Topographie

La topographie du site est caractérisée par les coulées qui encadrent les deux ruisseaux qui alimentent la rivière aux Rats d'une part et les monticules présents dans le boisé Félix-Leclerc et le parc Victor-Guimond d'autre part.

Cours d'eau

On note la présence de deux ruisseaux parallèles à la rue Bégin et qui se rejoignent à la hauteur de la rue des Oblats.

Contraintes naturelles

Les coulées qui encadrent le ruisseau se caractérisent par la présence de fortes pentes qui peuvent être sujettes à des risques de mouvements des sols.

Territoires d'intérêt

Le territoire profite de la présence de quelques éléments naturels d'intérêt.

Les ravins

Les ravins qui encadrent les deux ruisseaux de l'unité devraient être protégés puisqu'ils constituent un élément pour le paysage et le milieu naturel.

Les boisés

L'unité compte de nombreux boisés urbains. Il y a tout d'abord ceux du parc Victor-Guimond et du boisé Félix-Leclerc. De plus, les pentes de la coulée des deux ruisseaux visibles dans cette unité sont complètement boisées. On observe aussi d'autres boisés de moindre superficie à l'intérieur de la trame urbaine dont l'un sert de zone tampon entre le boulevard Saint-Paul et l'unité de planification. On trouve également une autre bande tampon en bordure du boulevard

Barrette. Finalement, l'emprise de la ligne de transport d'énergie est également considérée comme un secteur boisé.

2.28.2 L'accessibilité

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

Artère principale : boulevard Barrette

Artères secondaires : rue Bégin (au nord de la rue des Saguenéens), rue des Saguenéens

Collectrices : rue Bégin (entre la rue des Saguenéens et le boulevard Barrette), rue Ballantyne, rue Victor-Guimond, rue Descartes et rue Joliett

Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel.

- On note la présence d'une piste cyclable sur le boulevard Barrette. Celle-ci quitte cette artère à la hauteur de la rue Bégin pour emprunter le tracé de la rue Malraux;
- Des trottoirs sont présents sur les rues Bégin, des Saguenéens, Ballantyne et Joliett.

2.28.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

À l'exception des quelques bâtiments à vocation de services publics, la totalité du territoire est occupée à des fins résidentielles de basse densité. Le cadre bâti est de bonne qualité. On note d'ailleurs la présence d'un secteur résidentiel de prestige. En effet, la partie s'étendant à l'*est* et à l'*ouest* de la rue Bégin, entre le boulevard Barrette et la ligne électrique, offre un développement récent de résidences de prestige.

De plus, les résidences situées dans le secteur des rues Victor-Guimond, Jules-Verne, Yves-Thériault, Romain-Gary, Jean-Paul-Sartre et Boris-Vian sont soumises à des normes particulières s'appliquant aux quartiers modèles. Ces quartiers ont la particularité d'offrir un cadre bâti et un style architectural homogène visant une architecture harmonieuse. Ces quartiers offrent une sélection préétablie de modèles d'habitation et des normes précises sont édictées quant aux matériaux de revêtement, la couleur du revêtement, la hauteur des bâtiments, le stationnement, etc.

De plus, le secteur de la rue Émile-Nelligan est assujéti à un règlement d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ayant comme objectifs :

- de maintenir les caractéristiques dominantes du secteur par des aménagements et bâtiments respectueux de l'intégrité du cadre bâti,
- de préserver la qualité du parc immobilier du secteur,
- de favoriser l'intégration des bâtiments entre eux par des styles architecturaux esthétiquement compatibles et d'offrir un environnement résidentiel intéressant.

Commerces et services

Il n'y a aucune offre de commerce de proximité visible dans le territoire. Par contre, un centre de la petite enfance est présent sur la rue d'Angoulême.

Institutionnelle

Deux bâtiments à vocation institutionnelle sont visibles sur le territoire. Il s'agit de l'école primaire André-Gagnon et de l'Église de Jésus-Christ des Saints des Derniers Jours (Mormons).

Contraintes anthropiques

Une ligne électrique traverse le territoire et le divise en deux parties. En outre, la proximité des zones commerciales des boulevards Talbot et Saint-Paul peuvent occasionner des problèmes de cohabitation avec la fonction résidentielle de l'unité de planification.

Parcs

On trouve trois parcs aménagés dans cette unité, soit :

- **Parc-École André Gagnon**
 - 1 pavillon
 - 15 espaces de stationnement
 - 1 aire de jeux
 - 1 terrain de basketball
 - 1 patinoire temporaire
- **Parc Victor-Guimond**
 - 1 pavillon
 - 20 espaces de stationnement
 - 1 aire de jeux
 - 1 terrain de balle (bantam)
 - 2 terrains de tennis

1 terrain de pratique de basketball
1 patinoire temporaire
15 jeux de pétanques
1 abreuvoir extérieur

- **Parc des Vingt-et-un**

1 aire de jeux

2.28.4 Orientations

2.28.4.1 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;
- Préserver le style architectural des quartiers modèles et de la rue Émile-Nelligan 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.

Reconnaître 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.).

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.

2.28.4.2 Les territoires naturels d'intérêt

Conserver les ravins et les boisés.

- Protéger les ravins en bordure des cours d'eau;
- Préserver les boisés existants dans la trame urbaine et les espaces sous la ligne électrique, en bordure des voies de circulation et le long de l'unité de planification avec la zone commerciale Saint-Paul.

2.28.4.3 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, lorsque possible, pour réduire les conflits d'usages.

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

2.28.5.1 Basse densité¹³

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.

2.28.5.2 Institutionnelle

Cette affectation touche les zones désignées de services publics.

Les classes d'usages permises sont :

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

2.28.5.3 Parc et récréation

Les parcs sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.28.5.4 Espace vert

Les boisés urbains et ceux de la coulée de la rivière aux Rats sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

2.28.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

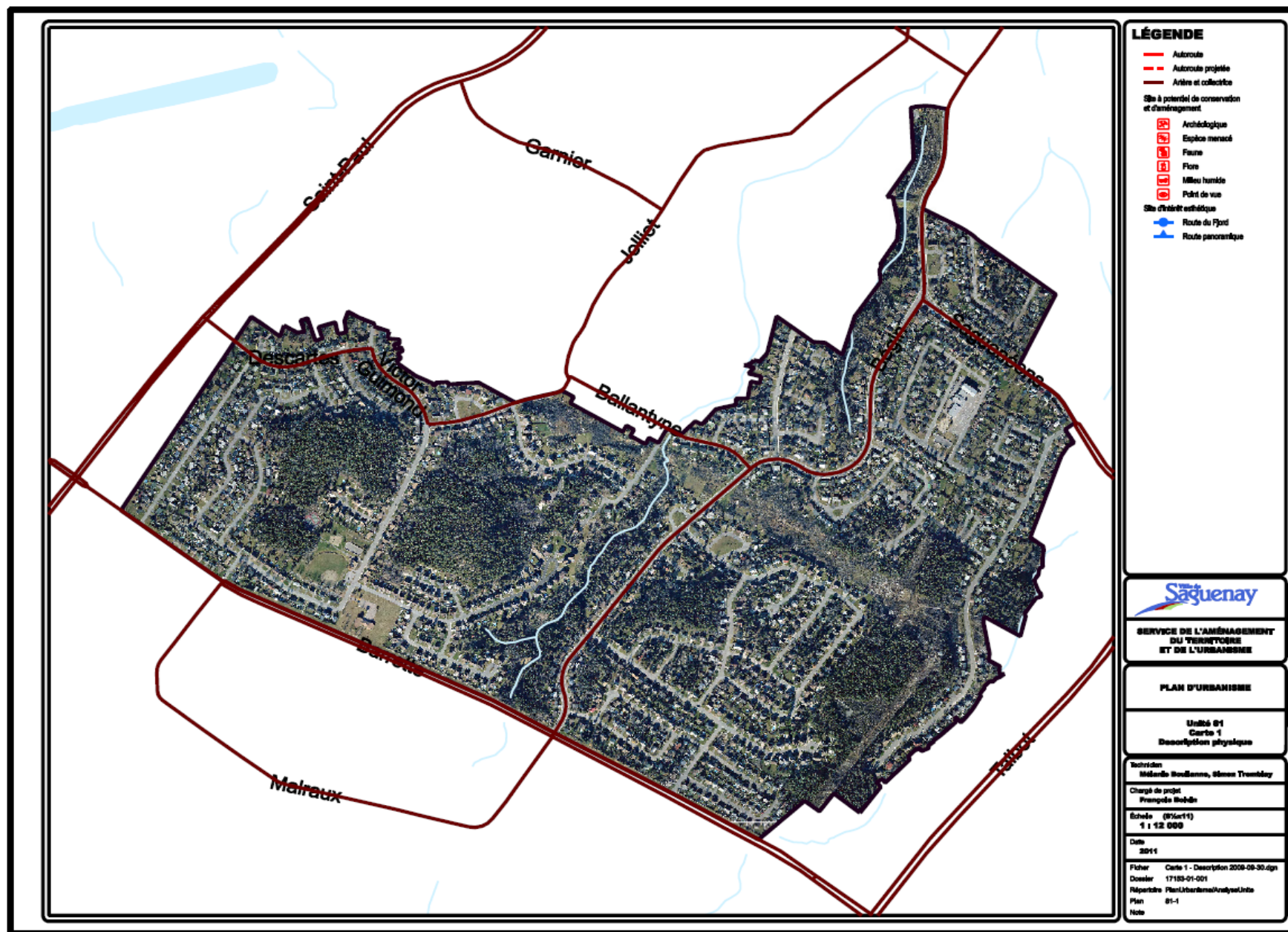
Aménager l'espace public en bordure des collectrices et de l'artère principale.

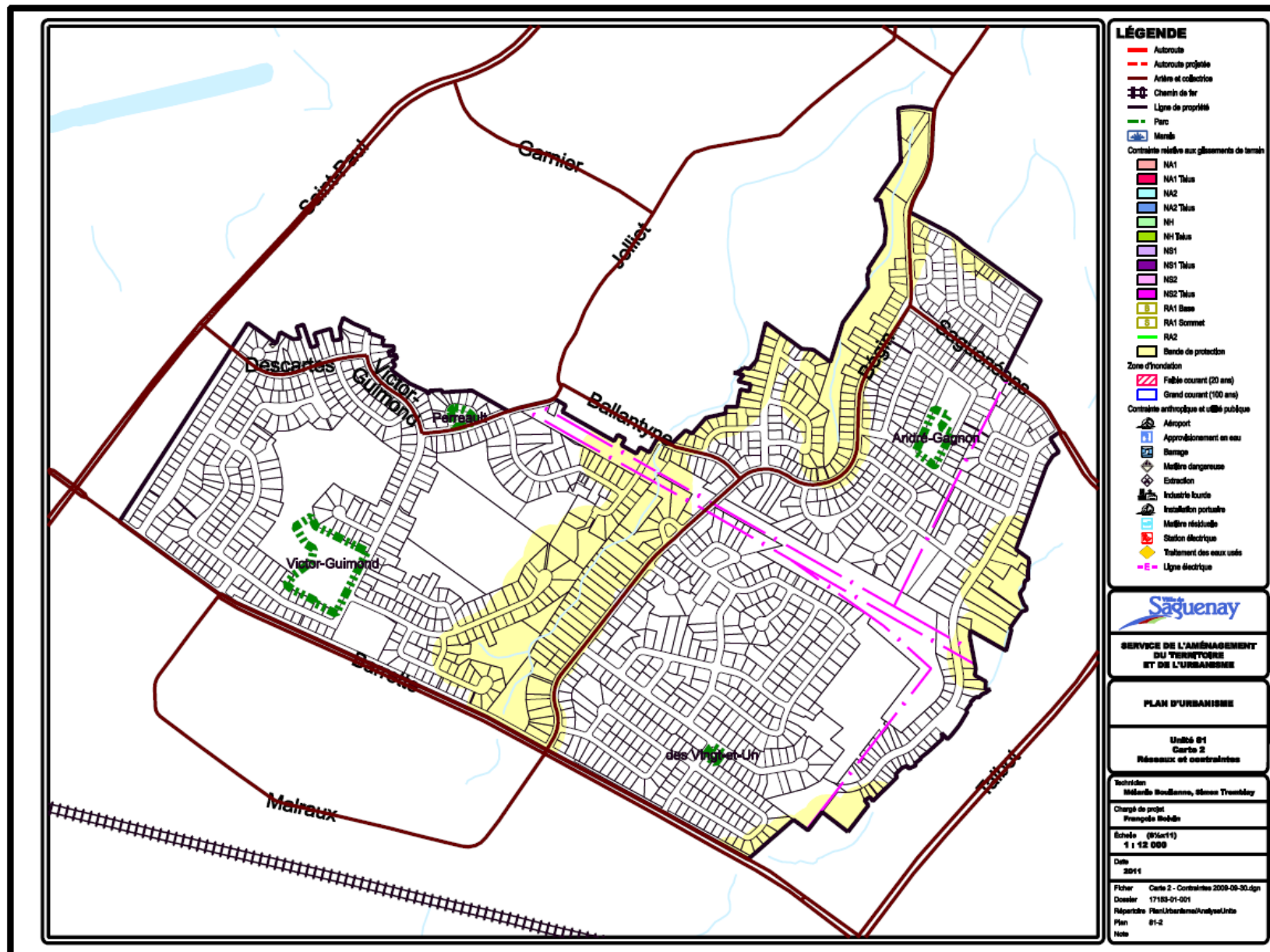
- Aménager des trottoirs sur les rues Joliet, Descartes et Victor-Guimond;
- Valoriser les déplacements piétonniers et cyclables par l'amélioration de l'éclairage et la plantation d'arbres.

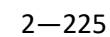
Prévoir des aménagements cyclables pour donner accès aux parcs, aux bâtiments publics et au réseau cyclable supérieur sur les rues :

- Bégin;
- Victor-Guimond;
- Joliet.

¹³ Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.







2.29 Unité de planification 82 – R

2.29.1 Description physique (cartes 81-1 et 82-2)

L'unité de planification est située au *sud* de l'arrondissement de Chicoutimi. Elle est circonscrite par le boulevard Barrette au *nord*, la zone para-industrielle du boulevard Saint-Paul à l'*ouest*, une ligne de chemin de fer au *sud* et la zone commerciale du boulevard Talbot à l'*est*. Il s'agit d'un quartier majoritairement résidentiel.

Topographie

Le site est développé sur un plateau. Aucun élément topographique d'intérêt n'est visible dans l'unité de planification.

Cours d'eau

On remarque la présence de cours d'eau à l'extrémité *est* et au centre de l'unité.

Contraintes naturelles

Des bandes de protection relatives aux glissements de terrain sont visibles au centre ainsi qu'à l'*est* de l'unité, correspondant aux ravins naturels pour l'écoulement des eaux.

Territoires d'intérêt

Les boisés

L'unité compte plusieurs boisés. Deux d'entre eux servent de zones tampons entre le secteur résidentiel et la zone para-industrielle du boulevard Saint-Paul d'une part et la zone commerciale du boulevard Talbot d'autre part. On note également la présence d'un autre boisé à l'intérieur de la trame urbaine. Celui-ci est en partie la propriété de la Ville de Saguenay.

2.29.2 L'accessibilité

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

Artère principale : boulevard Barrette

Collectrice : rue Malraux

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Une piste cyclable est présente sur la rue Malraux et sur le boulevard Barrette. La piste

cyclable du boulevard Barrette se dirige vers le chemin de la Réserve et Jonquière;

- Un trottoir est visible sur une partie de la rue Malraux;
- Sur le boulevard Barrette, la piste cyclable est également utilisée par les piétons.

2.29.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

Comme nous l'avons mentionné, il s'agit d'un secteur à vocation résidentielle puisque 98,5% des usages sont résidentiels. Bien que nous remarquons une zone de haute densité à l'intersection de la rue Malraux et du boulevard Barrette, le cadre bâti est constitué majoritairement de bâtiments comportant un seul logement.

Commerces et services

On observe une concentration commerciale à l'intersection du boulevard Barrette et de la rue Malraux. Il s'agit de commerces et de services de proximité.

Institutionnelle

On trouve l'Église Évangélique de Chicoutimi à l'intersection du boulevard Barrette et de la rue Malraux. Il n'y a pas d'autre bâtiment institutionnel dans le secteur.

Contraintes anthropiques

La ligne du chemin de fer Roberval/Saguenay passe à distance rapprochée des résidences. Cela occasionne des nuisances sonores pour les résidents riverains. De plus, les résidences situées en bordure du boulevard Barrette sont également soumises à des contraintes de bruit dues à la circulation automobile.

Parcs

On trouve un parc aménagé dans cette unité, soit :

- **Parc Rimbaud**
1 aire de jeux

2.29.4 Orientations

2.29.4.1 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 de la collectrice Malraux.

Protéger et consolider l'offre de commerces et de services de proximité.

- Maintenir et reconnaître l'intersection de la rue Malraux et du boulevard Barrette pour des espaces commerciaux compatibles à l'intérieur des zones résidentielles.

Reconnaître et favoriser l'intégration du site institutionnel au milieu résidentiel.

- Adopter une réglementation qui protège la vocation de l'église;
- Encadrer la reconversion potentielle du lieu de l'église à des fins résidentielles (favoriser une diversité de la densité et des types d'habitation) à l'aide du règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

Reconnaître et protéger le parc Rimbaud.

- Faciliter l'accès aux piétons et aux cyclistes.

2.29.4.2 Les territoires d'intérêt

Protéger et conserver les boisés urbains et les ravins.

- Protéger et conserver le boisé entre le milieu résidentiel et les activités para-industrielles du boulevard Saint-Paul;
- Protéger et conserver une partie du boisé au centre du développement résidentiel;

- Protéger et conserver les ravins au centre et à l'est du développement résidentiel.

2.29.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Protéger et mettre en valeur les abords du boulevard Barrette.

- Augmenter les plantations;
- Mettre en valeur les liens cyclables et piétons.

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.

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

2.29.5.1 Basse densité¹⁴

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.

2.29.5.2 Moyenne et haute densité³⁹

Cette affectation correspond aux zones existantes 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.

¹⁴ Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

2.29.5.3 Commerce de détail et services de proximité

Cette affectation fait référence au pôle de commerces et services existant à l'intersection de la rue Malraux et du boulevard Barrette.

Les classes d'usages permises sont :

- Commerce de détail et de services de proximité;
- Restauration;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.29.5.4 Institutionnelle

Cette affectation touche les zones désignées de services publics.

Les classes d'usages permises sont :

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

Dans le respect de la cohérence du milieu et de la saine cohabitation, la réglementation pourra permettre le changement de vocation des bâtiments commerciaux à des fins résidentielles ou à des fins commerciales ou de services en fonction d'un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

2.29.5.5 Parc et récréation

Le parc existant est concerné par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.29.5.6 Espace vert

Les boisés urbains, les ravins et les abords du boulevard Barrette sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Espace naturel et récréation extensive.

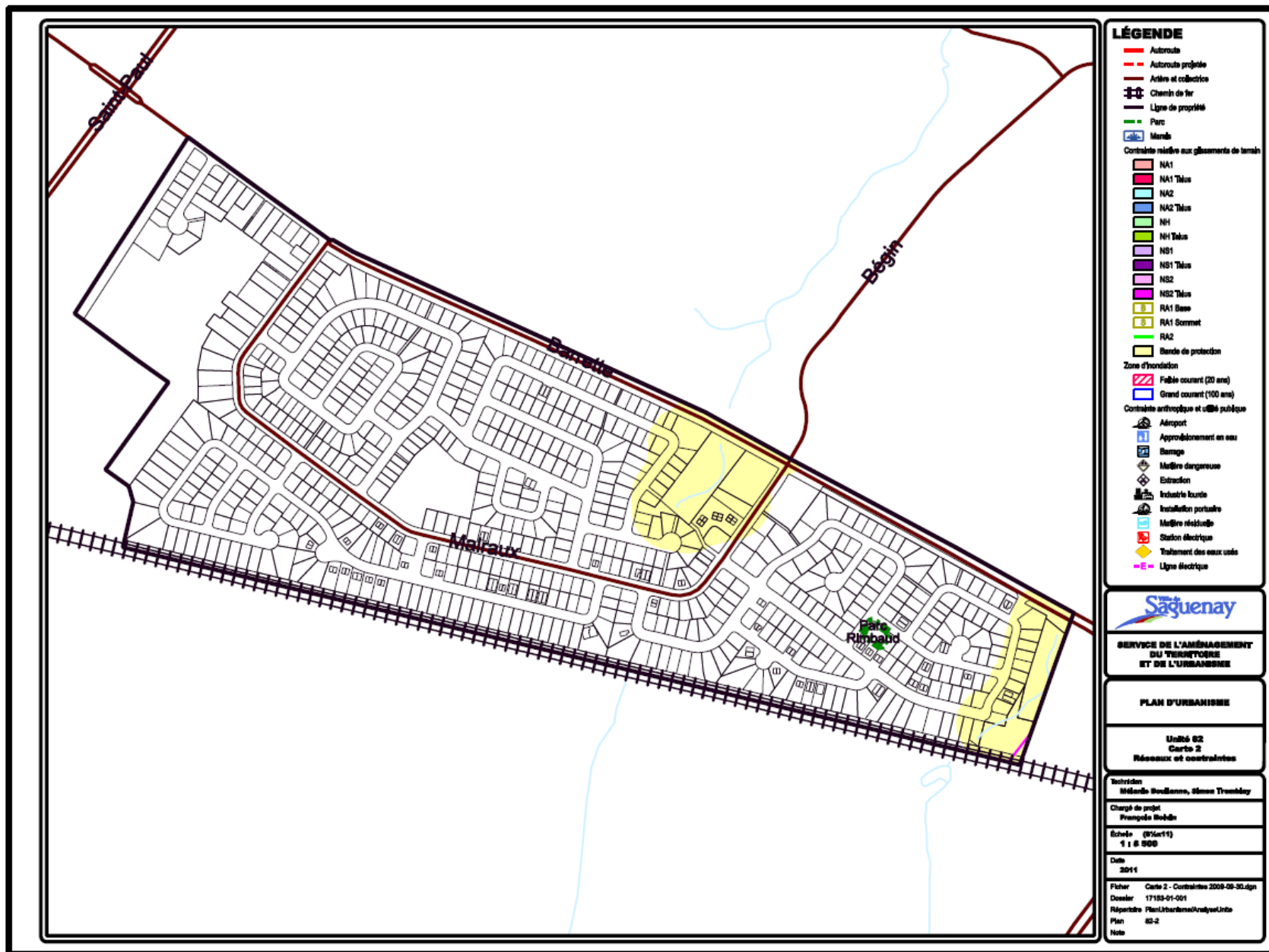
2.29.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

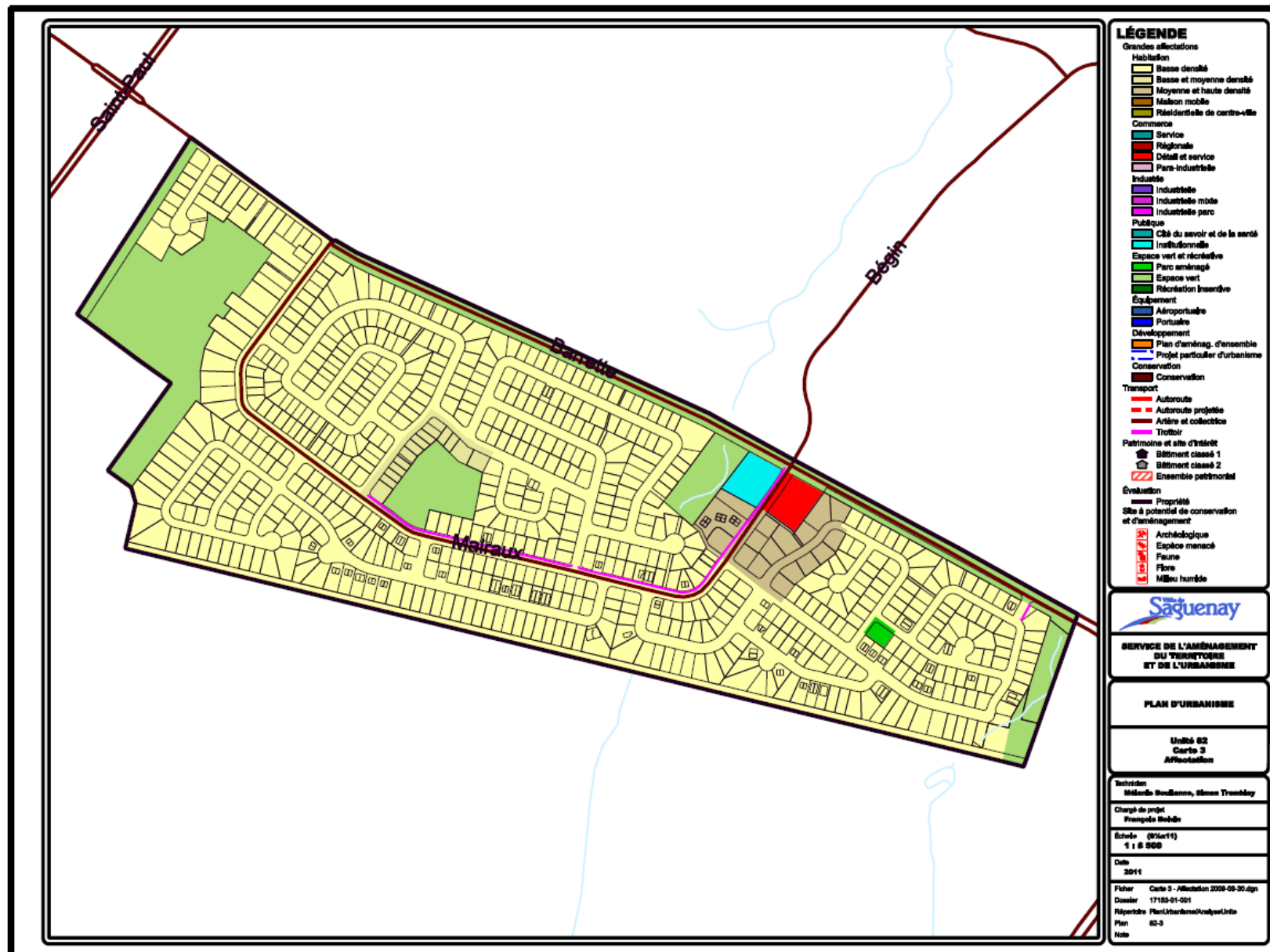
2.29.6.1 Liens piétons et cyclables

Consolider les aménagements cyclables existants sur les rues :

- Barrette;
- Malraux.







2.30 Unité de planification 83 – C

L'unité de planification 83 est située à l'est de l'arrondissement de Chicoutimi. Elle s'étend en bordure du boulevard Talbot sur environ 3 km, entre le boulevard Barrette et la rue Chabanel. Il s'agit d'une artère commerciale régionale majeure (où sont implantés deux centres commerciaux régionaux) dont l'aire de rayonnement dépasse les seules limites de Ville de Saguenay. Le boulevard Talbot et les deux centres commerciaux régionaux qui le bordent comptent pour près de 30% de l'ensemble des commerces des pôles commerciaux de la ville. Cette unité est un pôle économique et commercial structurant pour Saguenay avec près de 9 000 emplois.

Cet axe commercial occupe le premier rang dans la structure commerciale de la région.

2.30.1 Description physique (cartes 83-1 et 83-2)

Topographie

On observe une ascension légère et continue entre les deux extrémités *nord-sud* de l'unité. Le ruisseau qui longe la limite *ouest* de l'unité est également encadré par des talus.

Cours d'eau

Un ruisseau longe la limite *ouest* du territoire, du boulevard Barrette jusqu'à la rue des Saguenéens.

Contraintes naturelles

Les pentes du ruisseau visibles à l'*ouest* du secteur sont incluses dans une bande de protection de mouvements des sols.

Territoires d'intérêt

Les boisés

On peut apercevoir un boisé à l'*ouest* de l'unité. Celui-ci fait office de zone tampon entre le secteur et l'unité résidentielle voisine. De plus, on retrouve un boisé situé en arrière lot, à l'*est* du boulevard Talbot. Celui-ci peut également servir de zone tampon avec le quartier résidentiel.

2.30.2 L'accessibilité

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

Réseau national : boulevard Talbot (jusqu'au boulevard de l'Université), boulevard de l'Université (à l'*ouest* du boulevard Talbot);

Artère principale : boulevard Barrette (à l'*ouest* du boulevard Talbot);

Artère secondaire : boulevard Talbot (au *nord* du boulevard de l'Université);

Collectrices : boulevard Barrette (à l'*est* de Talbot), des Saguenéens (à l'*est* de Talbot), des Champs-Élysées et Chabanel (à l'*est* de Talbot);

- Les rues locales desservent ensuite le secteur commercial et résidentiel;
- Une piste cyclable traverse l'unité à la hauteur du boulevard Barrette et relie le secteur aux quartiers résidentiels voisins;
- Le boulevard Talbot offre une très bonne accessibilité régionale.

2.30.3 L'utilisation du sol

Commerces et services

La fonction commerciale est la principale vocation de cette unité. On y trouve 335 établissements commerciaux, dont 225 commerces de détail qui sont principalement regroupés dans les deux centres commerciaux régionaux de Place du Royaume et Place du Saguenay.

La taille moyenne d'un local commercial est très élevée, soit 8 500 pieds carrés (la taille moyenne dans les autres secteurs commerciaux de la ville est de 4 775 pieds carrés). Le boulevard Talbot accueille les grandes surfaces commerciales.

Magasins de plus de 20 000 pieds carrés (grandes surfaces), hors centre commercial :

- | | |
|----------------------------------|------------------------|
| • Léo Automobile Ltée Honda | 20 100 pi ² |
| • Chicoutimi Chrysler Dodge Jeep | 22 600 pi ² |
| • Bureau en gros | 25 000 pi ² |
| • Automobiles Perron Chicoutimi | 25 900 pi ² |
| • The Brick | 28 600 pi ² |
| • IGA Chicoutimi | 32 400 pi ² |
| • Super C Chicoutimi | 39 900 pi ² |

• Gagnons Frères	40 000 pi ²
• Maxi	59 100 pi ²
• Loblaw's	79 000 pi ²
• Ameublements Tanguay	88 900 pi ²

Magasins de 5 000 à 19 000 pieds carrés (moyennes surfaces), hors centre commercial :

• Gaz Expert	5 000 pi ²
• Chlorophylle	5 000 pi ²
• Pennington Super Magasin	5 000 pi ²
• Automobiles du Fjord inc	5 000 pi ²
• Pharmacie Familiprix	5 000 pi ²
• Restaurant Casa Grecque	5 000 pi ²
• Burger King	5 200 pi ²
• Coin du tapis inc.	5 300 pi ²
• Marché du Store	5 400 pi ²
• Club Chaussures	5 500 pi ²
• Pacini	5 700 pi ²
• Restaurant Mc Donald's	5 900 pi ²
• V.E. Sport Travail Plein Air	5 900 pi ²
• Moores	6 000 pi ²
• Automobiles du Fjord inc. Subaru	6 800 pi ²
• Vieux Duluth	7 000 pi ²
• Cage aux Sports	7 000 pi ²
• Pneus et Silencieux GMS	7 100 pi ²
• Mode Choc	7 800 pi ²
• Linen Chest	8 000 pi ²
• Entrepôt du Hockey	8 000 pi ²
• Dollarama	8 000 pi ²
• Archambault	8 000 pi ²
• Scores	8 000 pi ²
• Rôtisseries Saint-Hubert inc	8 000 pi ²
• Brassard Buro	8 500 pi ²
• Décor Tapis	9 400 pi ²
• Pharmacie Jean Coutu	10 000 pi ²
• Jean Coutu	10 000 pi ²
• Curves	10 000 pi ²
• Méga Forme	10 000 pi ²
• Énergie Cardio	10 000 pi ²
• Pneus Potvin	11 000 pi ²
• Friprix	12 000 pi ²
• Luminaire Expert	12 800 pi ²
• SAQ Sélection	12 900 pi ²

• Coop Nutrinor	13 630 pi ²
• Omer Deserres Inc	14 100 pi ²
• Potvin Tremblay Meubles	15 000 pi ²
• Potvin et Bouchard inc	15 700 pi ²
• Corneau Cantin	16 000 pi ²
• Paul Albert Chevrolet, Cadillac	18 800 pi ²
• SAQ Dépôt	19 000 pi ²

Au cours des dernières années, de nombreux projets importants sont apparus sur le boulevard.

La gamme des types de commerces et services du boulevard Talbot est très vaste.

On remarque quelques terrains vacants disponibles dans cette partie du boulevard Talbot :

- Un terrain d'environ 200 000 pieds carrés derrière le marché Super C et le centre commercial Place du Saguenay;
- Un petit terrain juste à côté du supermarché Super C (édifice démoli récemment);
- Un grand terrain derrière le centre commercial Place du Royaume (près de 500 000 pieds carrés);
- Un terrain à l'angle du boulevard Talbot et de la rue des Roitelets (devant Pneus Potvin) environ 100 000 pieds carrés.

Sous-secteur Chabanel–Université

Secteur comportant beaucoup de restaurants et de commerces reliés à l'automobile

On compte également une nouvelle pharmacie et un important immeuble à bureaux (Place du Fjord);

Sous-secteur rue Alma

Rue avec peu d'ambiance et d'intégration de commerces automobiles, d'industries légères et d'un centre de rénovation.

Sous-secteur Talbot, des Champs-Élysées et des Saguenéens (près des centres commerciaux)

On retrouve plusieurs grandes surfaces et autres commerces et services plus petits.

On retrouve également plusieurs immeubles à bureaux (Banque Nationale, 1299 des Champs-Élysées, le Vendôme, 345 des Saguenéens) et la maison de la Presse (Le Quotidien et Segma Unimarketing).

Sous-secteur Talbot entre des Saguenéens et la voie ferrée

Environnement commercial très dense, toujours en consolidation. On y trouve de nombreux projets récents.

Place du Royaume (niveau super régional)

Le centre commercial Place du Royaume occupe une surface de l'ordre de 640 000 pieds carrés ce qui en fait le plus grand centre commercial de la région du Saguenay—Lac-Saint-Jean. Il compte plus de 160 commerces et services. La proportion des locaux vacants est très faible. L'image actuelle du centre est moderne. On y compte plusieurs moyennes et grandes surfaces uniques à la région.

Place du Saguenay (niveau régional)

Le centre commercial Place du Saguenay occupe une surface de 298 000 pieds carrés. Il compte 50 commerces et services.

Contraintes anthropiques

Les grands espaces de stationnement et la faible qualité des aménagements de certains édifices nuisent à l'esthétisme et à l'image générale du secteur.

2.30.4 Orientations

Le plan d'urbanisme doit consolider les acquis de cet axe commercial majeur et chercher à mieux l'encadrer

2.30.4.1 Les usages et les fonctions

Consolider l'activité commerciale régionale et orienter le développement commercial de grandes surfaces vers le boulevard Talbot.

- Maintenir la concentration d'activités commerciales à rayonnement régional;
- Maintenir et renforcer la concentration des commerces de grande surface;
- Éviter l'étalement des activités commerciales sur les rues parallèles et privilégier la construction sur les terrains vacants permettant de compléter le développement existant.

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;
- Privilégier la fonction commerciale au rez-de-chaussée des bâtiments;

Préserver les espaces boisés en arrière lot.

- Conserver une zone tampon entre les usages résidentiels et les activités commerciales;
- Conserver des boisés et un milieu naturel dans les secteurs fortement urbanisés.

Rehausser l'image générale du secteur.

- Améliorer les façades et les aménagements des commerces en bordure du boulevard Talbot;
- Améliorer la qualité des aménagements publics sur le boulevard Talbot;
- 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 et cyclable le long des voies de circulation;
- Élaborer un programme particulier d'urbanisme pour ce secteur et planifier les nouveaux développements de grandes surfaces (réglementation particulière).

2.30.4.2 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 pour les zones touchées par cette contrainte.

2.30.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 83-3)

2.30.5.1 Commerciale et de services régionale

Cette affectation correspond à l'axe commercial du boulevard Talbot.

Les classes d'usages permises sont :

- Commerce et services de proximité¹⁵;
- Commerce de détail général⁴⁰;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration⁴⁰ Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.3.38;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant;
- Commerce distinctif¹⁶;
- Services personnels⁴⁰ Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.3.38;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Habitation collective en vertu d'un règlement sur les usages conditionnels;
- Les usages de vente au détail de véhicules (la réglementation indiquera le nombre maximal d'endroits destinés à cet usage – contingentement au nombre actuel présent dans les zones visées);
- Station de collecte de sang;
- Cueillette de marchandises diverses en entrepôt;
- L'usage « Administration de compagnie et société privée pour le propriétaire de l'immeuble commercial et de services » est spécifiquement autorisé;
- L'usage « Vente au détail de produits de béton et de briques (échantillons) sans activités d'entreposage et de distribution »;
- Au secteur à proximité de l'intersection des rues des Maristes et des Saguenéens, il est

autorisé des usages résidentiels de 4 logements et moins dans un bâtiment mixte incluant au moins un usage commercial ou de service.

Dans le cadre de la reconversion de la maison de la Presse, autoriser les usages suivants :

- Habitation multifamiliale 5 logements et plus pour un immeuble donnant sur la rue Lorenzo-Genest;
- Service de messagers;
- Service de formation en informatique;
- Cueillette de marchandises diverses en entrepôt.

VS-RU-2014-80 a.1.1

VS-RU-2012-46 a.3.38

VS-RU-2019-199 a.2.2

VS-RU-2022-35 a.1.1

VS-RU-2023-113 a.1.1

VS-RU-2025-55 a.1.1

2.30.5.2 Services

Cette affectation est attribuée aux immeubles à bureaux existant 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, hébergement et restauration;
- Commerce distinctif;
- Services administratifs, financiers et immobiliers¹⁷;
- Services personnels;

- 10 % de la superficie au sol des bâtiments si la superficie résultante est supérieure à 900 mètres carrés.
- En ce qui a trait à l'agrandissement en hauteur, il sera permis de rajouter un étage seulement. VS-RU-2012-46 a.3.38

⁴² La superficie au sol des bâtiments peut-être agrandie au sol sur le même emplacement sur une superficie maximale de :

- 45 % de la superficie au sol du bâtiment existant;
- En ce qui a trait à l'agrandissement en hauteur, il sera permis de rajouter un étage seulement sur la partie du bâtiment existant excluant les agrandissements au sol.

VS-RU-2020-64 a.2.2

¹⁵ Superficie minimale du bâtiment 930 mètres carrés (10 000 pieds carrés). Les plus petits bâtiments doivent s'intégrer à un mail ouvert ou à un centre commercial. De plus, cette limite ne s'applique pas aux commerces et services qui se localisent sur un terrain d'un centre d'achat (mode d'occupation de type bâtiment séparé).

¹⁶ Les centres d'achats doivent avoir une superficie minimale de 930 mètres carrés (10 000 pieds carrés).

¹⁷ La superficie au sol des bâtiments peut être agrandie au sol sur le même emplacement d'une superficie maximale de (sauf pour le secteur relié à la santé) :

- 50 % de la superficie du sol des bâtiments existants si la superficie résultante est inférieure à 300 mètres carrés;
- 25 % de la superficie au sol des bâtiments existants si la superficie résultante est comprise entre 300 et 900 mètres carrés;

- Services professionnels et sociaux⁴²;
- Services particuliers et services éducatifs à but lucratif⁴²;
- Les bureaux des usages reliés aux affaires publiques⁴²;
- Location, vente au détail et réparation de véhicules lourds.

VS-RU-2012-46 a.3.38VS-RU-2021-52-a1.2

Pour la polyclinique en bordure du boulevard de l'Université, les services autorisés sont ceux en relation avec la santé, l'éducation et la recherche. La localisation de cet immeuble est en relation et lien avec la vocation de la Cité du savoir et de la santé.

Pour les immeubles en bordure de la rue Chabanel, les services autorisés sont ceux en relation avec la santé, l'éducation et la recherche. La localisation de ces propriétés est en relation avec la vocation de la Cité du savoir et de la santé.

VS-RU-2012-46 a.3.38

De plus, l'usage « Agence et courtier d'assurances » avec une limite de superficie est spécifiquement autorisé pour la polyclinique.

VS-RU-2012-114 a.2.4

Pour la propriété localisée à l'intersection des rues des Champs-Élysées et Émile-Girardin, il y est possible d'ajouter un nouveau bâtiment en projet intégré. Au rez-de-chaussée du nouveau bâtiment seront autorisés seulement les classes d'usages commerces et services de proximité, commerces de détail général, divertissement commercial, débits de boisson et danse, centre commercial, commerces de grande surface, services personnels et services particuliers. À l'étage supérieur du nouveau bâtiment, il sera autorisé seulement les classes d'usages services administratifs, financiers et immobiliers et établissements reliés aux affaires publiques.

Pour l'immeuble existant situé au coin des rues Chabanel et Murdock, les classes d'usages suivantes sont autorisées seulement au 2^e étage du bâtiment : services administratifs, financiers et immobiliers, services professionnels et sociaux, services particuliers, services éducatifs à but lucratif ainsi que les bureaux des usages reliés aux affaires publiques.

Pour l'immeuble de commerces et de services administratifs, financiers et immobiliers existant situé au coin du boulevard Talbot et de la rue des

Laurentides, les classes d'usages permises sont commerce et services de proximité, commerce de détail, divertissement commercial, hébergement et restauration, commerce distinctif, services personnels, services particuliers et services administratifs, financiers et immobiliers.

VS-RU-2018-87a.1.1VS-RU-2017-85a.1.1VS-RU-2017-61a.1.1

2.30.5.3 Para-industrielle

Cette affectation est attribuée au secteur de la rue Alma, de la rue des Roitelets et de la rue des Laurentides qui accueille des usages reliés à l'automobile et aux commerces de gros.

Les classes d'usages permises sont :

- Commerce et services de proximité⁴⁰;
- Commerce de détail général⁴⁰;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration⁴⁰ Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.3.38;
- 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;
- Commerce distinctif⁴¹;
- Services personnels;⁴⁰ Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.3.38.
- Location, vente au détail et réparation de véhicules lourds.

VS-RU-2021-52 a.1.2

2.30.5.4 Espace vert

Les espaces boisés entre les développements résidentiels et le développement commercial du boulevard Talbot sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

2.30.6.1 Liens piétons et cyclables

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

- Planter un réseau cyclable sur le boulevard Talbot;
- Améliorer la sécurité des piétons entre les centres d'achats, à l'intérieur des stationnements et des deux côtés du boulevard Talbot;
- Valoriser les déplacements piétonniers et cyclables par l'amélioration de l'éclairage et la plantation d'arbres.

