PLAN PARTICULIER D'URBANISME

Centre-ville de Chicoutimi

Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme

05-2024

Ville de Saguenay

TABLE DES MATIÈRES

1 | MISE EN CONTEXTE 1

1|1 OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT 2

1|2 LE PPU COMME OUTIL DE PLANIFICATION 2

1|3 LE TERRITOIRE ASSUJETTI 3

1|4 RETOUR SUR LES DÉMARCHES PARTICIPATIVES 4

2 | PORTRAIT 5

2|1 HISTORIQUE DE DÉVELOPPEMENT 6

2|2 POPULATION ET CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE 10

2|3 FONCTIONS URBAINES 14

Les usages résidentiels 14

Les commerces et services 17

Les institutions et services publics 20

Les parcs et espaces verts 21

2|4 FORME URBAINE ET CADRE BÂTI 23

Le patrimoine bâti 23

L'architecture et la trame urbaine 26

Gabarit et densité résidentielle 31

Les espaces sous-utilisés 32

L'affichage 33

2|5 ENVIRONNEMENT 34

Topographie et paysage 34
Canopée urbaine et îlots de chaleur 35
2|6 MOBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ 37
Hiérarchie routière 37
Habitudes de déplacement 38
Déplacements actifs 39
Transport collectif 40
2|7 ÉVÉNEMENTS 41
3| CONSTATS ET ENJEUX 43
4| VISION ET ORIENTATIONS 49
4|1 VISION DE DÉVELOPPEMENT 50
4|2 ORIENTATIONS 51
4|3 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE 55
5| PLAN D'ACTION 56
BIBLIOGRAPHIE 71

LISTE DES CARTES

Carte 1. La localisation du territoire assujetti au PPU 3
Carte 2. L'indice de défavorisation 13
Carte 3. L'usage dominant des bâtiments 18
Carte 3. Les parcs et espaces verts 22
Carte 4. Les composantes du patrimoine 24
Carte 5. Les différents secteurs du centre-ville 26
Carte 6. Les aires de stationnement public 32
Carte 7. La canopée urbaine 35
Carte 8. Les îlots de chaleur urbain 36
Carte 9. L'Indice SUHII 36
Carte 10. La hiérarchie routière 37
Carte 11. Le réseau cyclo-piétonnier et le transport collectif 40
Carte 12. Le concept d'organisation spatiale 55

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1. Répartition des entreprises selon le type 17
Tableau 2. Équipements publics à l'intérieur ou à proximité du centre-ville 20
Tableau 3. Liste des immeubles patrimoniaux protégés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel 23
Tableau 4. Potentiel de redéveloppement au centre-ville et retombées fiscales estimées 33
Tableau 5. Liste des principaux événements au centre-ville 42

LISTE DES FIGURES

Figure 1. Aperçu des démarches participatives réalisées au cours des cinq dernières années 4
Figure 2. Rue Racine. Chicoutimi 6
Figure 3. Rue Racine. Chicoutimi 6
Figure 4. La rue Racine vers 1945 8
Figure 5. Rue Sainte-Anne, vers 1940 9
Figure 6. Pont de Sainte-Anne, 1912 9
Figure 7. Répartition de la population selon le groupe 10
Figure 8. Progression de la population selon le groupe 10
Figure 9. Répartition des ménages selon leur composition 11
Figure 10. Répartition des ménages selon le revenu total médian 12
Figure 11. Répartition des logements selon le mode de tenure 14
Figure 12. Répartition des logements selon le type de construction 15
Figure 13. Mobilité des personnes au centre-ville 16
Figure 14. Répartition des entreprises selon les grands types 17
Figure 15. Piste cyclable en bordure du parc de la Zone portuaire 21
Figure 16. Répartition des bâtiments selon leur année de construction 25
Figure 17. Cathédrale de Chicoutimi 27
Figure 18. Angle des rues du Havre et Racine 27
Figure 19. Parc de la Zone portuaire 28
Figure 20. Parc de la Zone portuaire 28
Figure 21. Le boulevard du Saguenay 29
Figure 22. Site de l’ancienne zone ferroviaire 30
Figure 23. Place du Citoyen 30
Figure 24. Coucher de soleil sur la rivière Saguenay 34
Figure 25. Vue sur le centre-ville 34
Figure 26. Répartition des déplacements quotidiens selon le mode 39
Figure 27. Marché de Noël européen 41
Figure 28. Festival des vins de Saguenay 41
Figure 29. Les thématiques 51

1 | MISE EN CONTEXTE

Source : Air Photo Inc.

1|1 OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

Le plan particulier d'urbanisme (PPU) du centre-ville de Chicoutimi s'inscrit dans la volonté de la Ville de Saguenay de positionner ce territoire comme étant le principal centre-ville de Saguenay. C'est dans la continuité de l'adoption d'un premier programme particulier d'urbanisme, en 2021, que s'inscrit le présent PPU. Ce dernier vise à bonifier les actions déjà entreprises par la Ville de Saguenay et à se doter de moyens tangibles pour favoriser l'attractivité de ce territoire.

Au cours de la dernière décennie, le développement du centre-ville a été encadré par plusieurs documents d'intention, de planification et d'orientation. Ces cadres réglementaires et urbanistiques sont primordiaux dans la mesure où ils énoncent des orientations et des actions concrètes à prendre en considération pour le développement et le redéveloppement du territoire. En cohérence avec ces démarches déjà entreprises, le présent PPU vise à rassembler dans un document intégrateur l'ensemble des outils existants afin d'offrir une feuille de route qui répond aux objectifs de développement du centre-ville et qui favorise la mise en œuvre des actions à déployer.

La démarche d'élaboration de ce document de planification tient compte du point de vue des acteurs du milieu et des citoyens en s'appuyant sur les différentes stratégies de participation publique qui ont été réalisées au cours des cinq dernières années. Celle-ci a été réalisée en concertation avec les différents services de la Ville et les élus municipaux. Elle répond également aux orientations du plan d'urbanisme tout en précisant le devenir de ce territoire.

1|2 LE PPU COMME OUTIL DE PLANIFICATION

Le PPU fait partie intégrante du plan d'urbanisme. Il s'agit d'un instrument de planification détaillé qui permet à la Ville d'encadrer l'aménagement ou le réaménagement d'un secteur stratégique de son territoire et de se donner une vision claire de son développement. Cet outil permet également de s'assurer que les orientations prises soient conformes à la vision et aux objectifs municipaux. Dans le cas présent, la démarche de PPU a permis de réfléchir à l'identité que la Ville souhaite promouvoir pour le secteur du centre-ville de Chicoutimi et d'identifier des orientations qui guideront l'atteinte de cette vision.

Le PPU s'accompagne d'un plan d'action déterminant les actions qu'entend prendre la Ville de Saguenay et ses partenaires pour mettre de l'avant ces orientations, notamment les projets de mise en valeur du domaine public, la révision des règlements d'urbanisme ou les outils à élaborer et produire pour soutenir le développement du centre-ville. À cet effet, le PPU constitue l'instrument tout indiqué pour encadrer les interventions futures au sein du centre-ville de Chicoutimi.

1|3 LE TERRITOIRE ASSUJETTI

Le centre-ville de Chicoutimi est situé au cœur de l'arrondissement de Chicoutimi et correspond aux limites du centre-ville d'arrondissement de Chicoutimi tel que prévu au schéma d'aménagement et de développement. Son territoire est délimité au nord par la rivière Saguenay, à l'ouest par le boulevard Saint-Paul, au sud par le boulevard de l'Université et à l'est par la Cité du Savoir et de la Santé. 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. Dans l'ensemble, l'aire délimitée par ce PPU couvre une superficie de 1,69 km² qui s'inscrit dans l'unité de planification 75 du plan d'urbanisme. Il s'agit du plus grand centre-ville de Saguenay en termes de superficie, tout juste devant le centre-ville d'arrondissement de Jonquière.

Carte 1. La localisation du territoire assujetti au PPU

Afin de bien comprendre son positionnement à titre de centre-ville de Saguenay, il est important de souligner que la Ville de Saguenay présente une structure polycentrique, résultant de la fusion de trois agglomérations en 2002. Le schéma d'aménagement et de développement reconnaît que la Ville de Saguenay compte trois centres-villes d'arrondissement, dont le centre-ville de l'arrondissement de Chicoutimi. Ces centres-villes correspondent aux secteurs ayant le plus fort caractère urbain de Saguenay, représentant les pôles historiques de développement des secteurs urbanisés, caractérisés par une mixité importante des fonctions. Par son rôle structurant dans la dynamique urbaine de Saguenay, le centre-ville de Chicoutimi représente le centre-ville de Saguenay. Il s'agit donc d'un territoire stratégique et sensible qui exerce une influence structurante et qui permet de positionner Saguenay en le faisant rayonner aux niveaux régional et suprarégional.

1|4 RETOUR SUR LES DÉMARCHES PARTICIPATIVES

Au cours des cinq dernières années, de nombreuses études et démarches de consultations ont été entreprises en lien avec le développement du centre-ville de Chicoutimi. En effet, on compte plus de 11 documents (études, ateliers, portraits, documents d'aménagement, etc.) qui ont été réalisés, permettant à plus de 2 000 participants de s'exprimer. Alors que certaines de ces consultations visaient des projets spécifiques, notamment la requalification de terrains stratégiques, d'autres démarches étaient plus larges et elles visaient à établir une vision commune pour le développement du centre-ville.

Les résultats de ces démarches participatives offrent un regard plus aiguisé sur le point de vue du milieu et des partenaires et permettent de bonifier le travail réalisé par les services municipaux. Ces résultats teintent et influencent l'ensemble du contenu présenté dans le présent document.

Figure 1. Aperçu des démarches participatives réalisées au cours des cinq dernières années

2 | PORTRAIT

Source : Ville de Saguenay, 2014

2|1 HISTORIQUE DE DÉVELOPPEMENT

Le développement du centre-ville de Chicoutimi s'est accéléré à la suite du grand incendie de 1912 et à l'élaboration de son nouveau plan d'urbanisme. Le secteur est de la ville, le « Haut-de-la-Côte », prend son essor. La partie plane au nord-ouest s'est aménagée autour de la zone portuaire et du chemin de fer.

Figure 2. Rue Racine. Chicoutimi (J. E. Lemay, 1923?, BanQ)

Figure 3. Rue Racine. Chicoutimi (Coll. Magella Bureau, 19-, BanQ)

Chicoutimi, la « Reine du Nord », croît avec l'activité industrielle et touristique. L'ensemble se démarque par de nombreuses constructions dans les décennies 1930-50. Capitale de l'art déco au Québec, le centre-ville de la métropole du Saguenay incarne, à l'époque, la modernité.

Dans les années 1950, le « Haut-de-la-Côte » devient le « Quartier des Affaires ». Le centre-ville vit une forte effervescence commerciale. L'emploi et les services ne sont pas en reste. L'hôpital de Chicoutimi est d'ailleurs, à l'époque, le second plus important au Québec. La partie ouest du centre-ville accueille commerces et divertissements comme le Théâtre Capitol et l'aréna. La partie est accueille, quant à elle, les principales institutions comme la cathédrale, et est en lien direct avec le Cégep (1967) et l'Université du Québec à Chicoutimi (1973).

Inauguré en 1949, le boulevard Talbot est le symbole d'un nouveau mode de vie tout entier dédié à l'automobile. Donnant accès au centre-ville et aménagé pour l'automobile, il attire le développement immobilier, notamment commercial, grâce à de larges espaces de stationnement. Dans les années 1960, alors que la périphérie accueille la croissance démographique du baby-boom et les lotissements résidentiels unifamiliaux, les espaces commerciaux et de bureaux migrent vers le boulevard Talbot, au détriment du centre-ville.

L'aréna et le Théâtre Capitol, démoli en 1989, disparaissent, le quartier industriel dans le quart nord-ouest du centre-ville laisse place au terminus d'autobus. C'est tout le secteur au nord-ouest du centre-ville qui perd sa vocation de centre-ville pour devenir une simple zone de transit, peu accueillante pour les résidents ou les visiteurs. Le cadre bâti est hétérogène, rénové au mieux de façon économique, et l'offre commerciale correspond aux besoins des automobilistes avant tout. Parsemé d'espaces vacants, lieu de passage des autobus, des automobilistes et des voyageurs de courte durée, le secteur contribue à la désaffectation du centre-ville et à une ambiance urbaine peu attrayante pour les résidents et les investisseurs.

Au tournant des années 1990, à la suite de la désindustrialisation, la Ville redéfinit la vocation de la zone portuaire pour faire place à un parc réaménagé et de grande envergure : le parc de la Zone portuaire. En parallèle, en 1996, l'administration municipale pose un geste salutaire pour la vitalité du centre-ville. La Ville de Chicoutimi adopte une réglementation d'urbanisme prohibant l'implantation de bureaux de services professionnels en dehors du centre-ville. Sans cette intervention structurante pour l'ensemble de l'agglomération, Chicoutimi aurait pu subir de façon encore plus forte la désaffectation de son centre-ville comme cela s'est vu dans d'anciennes métropoles industrielles.

Jusqu'à aujourd'hui, le centre-ville de Chicoutimi a pu maintenir une certaine vitalité grâce à une présence importante de bureaux, de services et d'institutions, et grâce à un secteur commercial dynamique et animé dans la portion est de la rue Racine, dans le « Haut-de-la-Côte ». À l'intersection des rues Racine et de l'Hôtel-de-Ville, la place du Citoyen est inaugurée en 2015 et consacre la vocation civique du secteur. Entourée de l'hôtel de ville et de la bibliothèque, la place du Citoyen regarde d'un bord le parc de la Zone portuaire et la rivière Saguenay, et de l'autre la rue Racine qui grimpe jusqu'à la cathédrale; une certaine unité du centre-ville commence à renaître.

On comprend ainsi qu'aujourd'hui, le centre-ville de Chicoutimi possède un pouvoir structurant, tout en assurant un rôle de pôle local de service puisqu'il demeure un milieu de vie pour la population qui y réside. Sa position le rend privilégié pour recevoir tant des activités structurantes que de proximité. Cependant, dans les faits, ce centre-ville présente des lacunes au regard des aménagements pour une vie de quartier accomplie. C'est dans la partie centrale que se trouvent les facteurs les plus déstructurants pour le tissu urbain. La trame est parsemée de terrains vacants ou encore d'aires de stationnement formant autant de trous dans le tissu urbain.

Figure 4. La rue Racine vers 1945 (Coll. Magella Bureau, BanQ)

Accent sur certaines composantes clés du développement du centre-ville

La rue Sainte-Anne

La rue Sainte-Anne est, depuis le milieu du 19e siècle, une importante voie de circulation. Elle traverse du nord au sud la ville tout en étant la ligne de démarcation entre les quartiers est et ouest. Historiquement, c'est au bout de cette avenue qu'accostait, à partir de 1865, le traversier effectuant quotidiennement la navette entre les deux rives du Saguenay. En 1933, l'inauguration du pont de Sainte-Anne a favorisé la circulation entre Chicoutimi et Chicoutimi-Nord. Cette étape importante s'est accompagnée d'une augmentation de la population et d'une hausse de la construction de nouveaux immeubles.

Le pont de Sainte-Anne

La construction du pont de Sainte-Anne a débuté en 1931. Cette structure d'acier reposant sur neuf piliers de béton et munie d'une travée centrale pivotante permettait de laisser passer les bateaux. En 1968, le pont de Sainte-Anne ne suffisant plus à la demande croissante des voitures, la construction du pont Dubuc a alors été entreprise. Son inauguration a eu lieu en octobre 1972.

Le patrimoine art déco

L'essor de la Compagnie de pulpe de Chicoutimi s'est répercuté sur l'ensemble de la ville. La croissance importante de la population a provoqué l'apparition de nombreux commerces. Ce développement commercial s'est fait sur une longue période et est particulièrement visible sur la rue Racine. Le « Haut-de-la-Côte » rend clairement compte de la prospérité commerciale du centre-ville de Chicoutimi dans les années 1940, 1950 et 1960. C'est à cette époque, où l'art déco avait la faveur des architectes, que se sont construits les édifices commerciaux de cette section de la rue Racine. Plusieurs exemples témoignent encore aujourd'hui avec éloquence de cette vogue.

Figure 5. Rue Sainte-Anne, vers 1940 (Coll. Magella Bureau, BanQ)

Figure 6. Pont de Sainte-Anne, 1912 (BanQ)

2|2 POPULATION ET CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Les personnes

En 2021, le centre-ville de Chicoutimi comptait une population de 3 980 personnes. Il s'agit d'une augmentation de 110 personnes par rapport à 2016, ce qui représente une augmentation de 2,84 % en 5 ans. La répartition par grand groupe d'âge de la population du centre-ville est représentée à la figure 7. On y constate que la proportion de 0 à 14 ans est plus faible dans le centre-ville que pour l'ensemble de la ville. À l'inverse, la proportion de population âgée de plus de 65 ans y est plus élevée. Ces proportions n'ont pas suivi la même tendance entre 2016 et 2021.

Tel que le démontre la figure 8, la proportion de 15 à 65 ans a subi une diminution moins importante dans le centre-ville que dans l'ensemble de la ville. Également, la proportion de population âgée de 0 à 14 ans a subi une diminution dans le centre-ville, alors qu'on observe une légère augmentation dans l'ensemble de la Ville.

Le secteur est marqué par la présence d'étudiants et de travailleurs étrangers qui ne sont pas comptabilisés dans les données statistiques, mais qui contribuent à la dynamique urbaine. Ces derniers favorisent la diversité ethnique du centre-ville tout en influençant l'offre résidentielle, commerciale et de service.

Figure 7. Répartition de la population selon le groupe d'âge (Statistique Canada, 2021)

Figure 8. Progression de la population selon le groupe d'âge (Statistique Canada, 2021)

Les ménages

La composition des ménages du centre-ville de Chicoutimi diffère de celle du reste de la ville. En effet, la figure 9 permet de constater que les deux tiers des ménages du centre-ville sont composés d'une seule personne et qu'on y retrouve très peu de ménages composés de plus de trois personnes. Cela se traduit également par une taille moyenne des ménages nettement inférieure à celle de l'ensemble de la ville de Saguenay; la moyenne du centre-ville s'élève à 1,5 personne, alors que celle de la ville s'élève à 2,1 personnes.

Figure 9. Répartition des ménages selon leur composition (Statistique Canada, 2021)

Les revenus

Tel que le démontre la figure 10, le revenu moyen et le revenu médian des ménages du centre-ville de Chicoutimi sont considérablement inférieurs à ceux que l'on retrouve pour la ville de Saguenay. Par ailleurs, la proportion de ménages en situation de faible revenu (fondé sur la mesure de faible revenu après impôt en 2020) s'élève à 39,4 % pour le centre-ville de Chicoutimi, alors qu'il s'élève à 11,6 % pour l'ensemble de la ville. On constate toutefois que cet indicateur est en diminution depuis 2006 dans les deux cas.

Par ailleurs, la carte 2 nous démontre que la majorité du territoire du centre-ville de Chicoutimi est inclus dans un secteur identifié comme étant matériellement et socialement très défavorisé. Certaines portions, dont les secteurs du quartier Christ-Roi et du quartier Latin, se retrouvent plutôt dans une zone socialement très défavorisée, alors que le secteur entourant le parc Jean-Béliveau se retrouve dans un secteur matériellement très défavorisé. La portion non couverte par une couleur nous indique qu'il n'y a pas suffisamment de données sur la population vivant dans ce secteur.

Ces données suggèrent que la population du centre-ville de Chicoutimi se trouve dans une situation de désavantage face à la communauté locale, autant sur le plan social que matériel[1], qui affecte sa qualité de vie et ses possibilités d'épanouissement.

Figure 10. Répartition des ménages selon le revenu total médian (Statistique Canada, 2021)

[1] « La défavorisation est souvent utilisée comme critère de différenciation sociale et sert, entre autres, à l'examen des inégalités sociales de santé. Elle réfère à un désavantage face à la communauté locale ou à l'ensemble de la société à laquelle appartient l'individu.

La dimension matérielle reflète la privation de biens et de commodités de la vie courante des personnes résidant dans un territoire et ayant pour conséquence un manque de ressources matérielles (évaluée par l'éducation, l'emploi et le revenu).

La dimension sociale renvoie à la fragilité du réseau social, de la famille à la communauté (évaluée par le fait de vivre seul, d'être monoparental, d'être séparé, divorcé ou veuf). (INSPQ, 2021)

Carte 2. L'indice de défavorisation (INSPQ, 2023)

2|3 FONCTIONS URBAINES

Les fonctions urbaines regroupent l'ensemble des activités d'une municipalité. Elles touchent, entre autres, les sphères résidentielles, institutionnelles et commerciales et leur importance varie selon les quartiers. L'interaction entre les diverses fonctions urbaines influence le dynamisme et les échanges au sein du quartier. Dans une optique de planification et afin de maximiser leur utilisation, il s'avère essentiel de brosser un état actuel de la situation pour chacune d'elles.

Le territoire du centre-ville de Chicoutimi possède un fort caractère urbain qui accueille une grande diversité d'activités. En effet, le centre-ville compte de nombreux employeurs et centres de services, et il bénéficie de la proximité d'institutions d'enseignement et de recherche, soit les moteurs de tout quartier de l'innovation. Toutefois, le centre-ville de Chicoutimi ne regroupe plus l'ensemble des fonctions qu'il regroupait encore au milieu du 20e siècle. Malgré les initiatives mises en place, ce secteur ne joue pas complètement le rôle structurant et dynamique qu'il pourrait jouer pour l'ensemble de l'agglomération saguenéenne et pour la région tout entière.

Les usages résidentiels

L'occupation résidentielle y est caractérisée par la diversité de son cadre bâti, de sa densité et de son architecture. Bien que l'on trouve des implantations résidentielles dispersées dans le noyau commercial du secteur, cette fonction se situe principalement en retrait de la rue Racine et à ses extrémités.

Le centre-ville de Chicoutimi est composé de 2 540 logements, principalement occupés par des ménages locataires, tels que présentés à la figure 11. En effet, la proportion de locataires y est plus de deux fois celle de la ville de Saguenay. L'intérêt de cette distinction tient du fait que les propriétaires présentent, généralement, un souci plus marqué de maintenir leur propriété en bon état et de lui conserver une apparence agréable, ce qui a une incidence sur l'aspect physique de la rue et donc sur sa capacité d'attraction. Les personnes propriétaires peuvent, d'autre part, se montrer plus intéressées à contribuer au développement de leur quartier (MEIE, 2007). Notons que depuis quelques années, l'offre résidentielle du secteur est affectée par une tendance à la transformation des logements en location de courte durée et en maison de chambres.

Figure 11. Répartition des logements selon le mode de tenure (Statistique Canada, 2021)

Parmi les 2 540 logements que l'on retrouve au centre-ville, plus de la moitié sont situés dans un immeuble de moins de cinq étages et plus d'un quart dans un immeuble de cinq étages ou plus, tel que le démontre la figure 12. En effet, le centre-ville de Chicoutimi comprend majoritairement des immeubles à logement et des bâtiments résidentiels de type duplex ou triplex, d'une hauteur moyenne de deux à trois étages. Il comprend également un important complexe résidentiel privé pour aînés d'une hauteur de 10 étages qui comprend 404 unités résidentielles. Ce cadre bâti contraste avec la majorité des bâtiments résidentiels que l'on retrouve généralement à Saguenay, dont le parc résidentiel est essentiellement composé de logements de type maison individuelle non attenante, jumelée, duplex et dans des immeubles de moins de cinq étages.

Figure 12. Répartition des logements selon le type de construction (Statistique Canada, 2021)

Le coût moyen des logements locatifs du centre-ville de Chicoutimi est plus élevé que celui de l'ensemble de la ville, respectivement de 776 $ et 689 $ en 2021. Il s'agit, dans les deux cas, d'une augmentation de 43/44 $ depuis 2016. Le coût moyen des loyers permet d'évaluer le type de clientèle que le milieu est susceptible d'accueillir. Cet indice peut nous renseigner autant sur la population déjà implantée dans le centre-ville que sur celle qu'il est capable d'attirer (MEIE, 2007).

7,6 % des logements nécessitent des réparations majeures en 2021

Le pourcentage de logements nécessitant des réparations majeures dans le centre-ville (7,6 %) est quant à lui supérieur à celui de l'ensemble de la ville (4,68 %). On note toutefois, dans les deux cas, une diminution des logements nécessitant des réparations majeures entre 2016 et 2021 (Statistique Canada, 2021). On compte également 28 immeubles ayant bénéficié d'une subvention à la rénovation depuis 2018.

Quant aux données sur le déménagement de la population, la figure 13 permet de constater que plus de la moitié de la population a déménagé cinq ans plus tôt et près du quart un an auparavant. Une population installée depuis plus longtemps est le signe d'une capacité du quartier à retenir la population, et laisse supposer l'existence d'un sentiment d'appartenance au quartier plus fort, qui peut se manifester par un engagement plus important dans le développement du milieu (MEIE, 2007).

En ce qui concerne l'évaluation foncière, l'analyse des valeurs moyennes des terrains des unités d'évaluation résidentielles montre que dans le centre-ville de Chicoutimi, la valeur moyenne des terrains est beaucoup plus élevée (86 $/m²) que pour l'ensemble de la ville de Saguenay (22 $/m²).

En octobre 2022, le taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée dans le secteur de Chicoutimi Sud s'élevait à 0,4 %, alors qu'en octobre 2023, il était de 1 % (SCHL, 2024). En comparaison, pour la même période, cette proportion est passée de 1,7 % à 1,3 % pour l'ensemble du Québec. Notons toutefois que la taille concrète de l'échantillon ne permet pas d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significatives sur le plan statistique. Également, le territoire comprend Chicoutimi et l'ensemble de ses quartiers, et non pas seulement le centre-ville. Cette donnée nous suggère tout de même que le besoin de logements est une réalité criante à Chicoutimi, notamment au centre-ville qui est un secteur particulièrement dense en logements.

Figure 13. Mobilité des personnes au centre-ville (Statistique Canada, 2021)

Les commerces et services

On retrouve une concentration élevée de commerces de détail dans le centre-ville de Chicoutimi. Les différents bars et restaurants contribuent à l'animation du secteur. Le centre-ville est également le siège de nombreuses entreprises spécialisées et accueille les locaux de plusieurs succursales d'institutions financières et banquières, 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. En effet, le secteur de la rue Racine, entre les rues Sainte-Anne et Salaberry, ainsi que les sections des rues perpendiculaires offrent une bonne densité de commerces et services. Il s'agit du pôle commercial majeur du centre-ville. La densité de commerces s'estompe toutefois progressivement dès qu'on s'éloigne de ce pôle.

Le centre-ville souffre du caractère saisonnier de plusieurs activités, notamment la rue Racine. En effet, avec ses terrasses et ses nombreux festivals estivaux, le centre-ville est particulièrement animé en été. Ce dynamisme s'efface malheureusement en hiver, entraînant une baisse d'achalandage du secteur par la population locale et les touristes.

Avec plus de 5 768 emplois et 495 entreprises (LIC, 2021), le centre-ville représente le troisième pôle d'emploi en importance en termes de nombre d'emplois pour la ville de Saguenay. En termes de pôle commercial, il se retrouve au 4e rang, tandis qu'il se positionne au 2e rang comme pôle de services. La répartition des entreprises par grand secteur est représentée à la figure 14. On y constate que les services représentent plus de la moitié des entreprises au centre-ville (68 %), suivis par des commerces (27%). Le tableau 1 permet également de mieux comprendre la composition des grands secteurs. On constate que les services professionnels constituent près du tiers des entreprises du centre-ville.

Figure 14. Répartition des entreprises selon les grands types (LIC, 2021)

Type	Répartition
Commerce (para-industriel)	4 %
Commerce (détail)	11,1 %
Commerce (restauration/hébergement)	11,9 %
Service (administration publique)	8,5 %
Service (professionnels)	30,5 %
Service (ménages)	16,6 %
Service (santé)	12,7 %
Industriel	4,2 %
Agriculture, foresterie et pêche	0,4 %

Tableau 1. Répartition des entreprises selon le type (LIC, 2021)

Le centre-ville bénéficie également de la proximité de la Cité du Savoir et de la Santé qui accueille de nombreux étudiants et employés qui ne sont pas comptabilisés dans les données du centre-ville. L'Hôpital de Chicoutimi est un établissement important au sein du réseau du CIUSSS du Saguenay-Lac-Saint-Jean qui regroupe 330 médecins, 3 300 autres employés et 270 étudiants (il s'agit du second plus important employeur du Saguenay-Lac-Saint-Jean, après les alumineries de Rio Tinto). L'Université du Québec à Chicoutimi emploie 1 900 personnes et accueille de 6 500 à 7 000 étudiants chaque année. Le Cégep de Chicoutimi, quant à lui, accueille 3 000 étudiants et emploie 400 personnes. Ces derniers jouent un rôle d'importance sur la dynamique économique au centre-ville.

Comme il a été mentionné plus tôt dans l'historique de développement, l'expansion de la Zone Talbot a joué un rôle essentiel sur l'identité du centre-ville et de sa composition commerciale. Ainsi, le développement commercial du centre-ville de Chicoutimi est influencé par sa proximité à la Zone Talbot qui représente la plus importante concentration commerciale du Saguenay-Lac-Saint-Jean. Par ailleurs, le centre-ville de Chicoutimi concentre 40 % du total des superficies consacrées à l'industrie de l'information et culturelle. Cela représente environ 9 500 mètres carrés dédiés aux services professionnels, scientifiques et techniques dans la ville de Saguenay.

Le centre-ville de Chicoutimi est également marqué par des créneaux qui en font un environnement d'affaires unique et qui ont une influence sur la vision de développement. Il se démarque, entre autres, par la présence croissante d'entreprises œuvrant dans le domaine du numérique. La présence de la multinationale Ubisoft a suscité un engouement lors de son arrivée, en complémentarité avec les entreprises déjà implantées dans le milieu.

Carte 3. L'usage dominant des bâtiments (Rôle d'évaluation foncière de Saguenay, 2023)

Le centre-ville bénéficie également de la présence de l'Inkub Desjardins qui anime le milieu et offre un accompagnement étroit pour le démarrage d'entreprises numériques. Cette réalité, propulsée par la présence d'établissements d'enseignement qui offrent plusieurs programmes associés au numérique, a créé un enthousiasme face à ce secteur d'activités qui pousse d'autres entreprises à venir s'établir au centre-ville, entre autres pour le bassin de main-d'œuvre qualifiée. La Ville de Saguenay entend d'ailleurs poursuivre le développement de son pôle numérique au centre-ville de Chicoutimi afin d'attirer davantage d'entreprises de ce créneau, lesquelles présentent une forte valeur ajoutée pour le rayonnement du centre-ville et son développement (Promotion Saguenay, 2023).

Les données issues du répertoire des entreprises de la Ville de Saguenay de 2021 démontrent toutefois que les centres-villes sont les endroits où les taux de vacance sont les plus élevés dans la ville de Saguenay, bien que les proportions demeurent somme toute plutôt faibles. En effet, on constate que le taux de vacance le plus élevé de la ville est localisé au centre-ville de Chicoutimi et s'élève à 8 %. En termes de superficie des locaux vacants, on estimait plutôt cette proportion à 13 % en décembre 2023[2]. Plus de la moitié de ces espaces vacants se trouvent sur la rue Racine. Situés pour la plupart aux étages, ces locaux vacants sont essentiellement destinés à des services. Bien que de nombreuses entreprises se montrent intéressées à s'établir au centre-ville, un investissement est requis pour s'y installer et une mise aux normes est nécessaire (Promotion Saguenay, 2023).

Bien que le centre-ville possède une position avantageuse et qu'il s'agit d'une destination touristique importante du territoire, on y retrouve une offre hôtelière limitée afin d'accueillir les visiteurs. Cette réalité est d'ailleurs exacerbée par la transformation récente de certains hôtels en résidences pour étudiants afin de répondre au manque de logements. Le manque d'hébergements touristiques au centre-ville est compensé par la présence d'hôtels dans le secteur du boulevard Talbot.

Dans un autre ordre d'idées, le centre-ville de Chicoutimi est faiblement desservi en commerces d'alimentation (épiceries, supermarchés, commerces de fruits et légumes et marchés publics). En effet, une épicerie se situe à l'est du centre-ville, alors qu'une petite épicerie et une coopérative alimentaire fournissent des produits de consommation courante.

[2] La plupart des analyses du taux de vacance commercial s'accordent sur le fait qu'un taux de vacance situé à 5 % révèle un marché sain. En effet, le taux de vacance résiduel est lié à des mouvements de marché tels que la retraite des propriétaires, les situations de faillite ou encore le manque de main-d'œuvre. Il est rare qu'un taux de vacance approche de 0 %. Un taux de vacance de 10 % et plus, en revanche, peut indiquer la pertinence de déclencher une réflexion collective, incluant les commerçants, au sujet du développement ou du redéveloppement de l'activité (BC2, 2023).

Les institutions et services publics

Le centre-ville de Chicoutimi se distingue par la concentration d'institutions et de services publics d'importances que l'on y retrouve. La rue Racine et ses environs concentrent plusieurs institutions et services comme l'hôtel de ville, le palais de justice, le CLSC, la bibliothèque, le Centre de services scolaire des Rives-du-Saguenay et Service Canada. De vastes propriétés associées aux activités religieuses sont également comprises dans les secteurs du centre-ville. Celles-ci pourraient représenter des opportunités de requalification intéressantes.

La fonction institutionnelle joue ainsi un rôle important et complémentaire dans la structure et le dynamisme du centre-ville. Tel qu'indiqué au tableau 2, le centre-ville jouit de la présence à proximité de plusieurs établissements d'enseignement, équipements culturels, sportifs et de loisirs. Bien que la majorité soit localisée à l'extérieur des limites du centre-ville, ces derniers jouent un rôle prépondérant pour le secteur et en influencent significativement la dynamique.

En plus de ses institutions publiques, le centre-ville est desservi par de nombreux organismes (communautaires, culturels, environnementaux, etc.) qui offrent des services à la population. Ces organismes sont dispersés dans la trame urbaine du centre-ville. À titre d'exemple, le récent déménagement de la Maison d'accueil pour sans-abri de Chicoutimi dans l'ancien couvent de la congrégation des Servantes du Très-Saint-Sacrement, ainsi que la reconversion de l'ancienne prison qui accueillera le centre de santé l'Équilibre ont constitué un pôle de services communautaires dans le secteur des rues Price et Saint-Sacrement.

ÉQUIPEMENT	LOCALISATION
Bibliothèque de Chicoutimi	155, rue Racine E
Centre des arts et de la culture de Chicoutimi	165, rue Racine E
Zone portuaire	35, rue Lafontaine
Centre de loisirs Joseph-Nio	555, rue Sainte-Marthe
À L'EXTÉRIEUR DES LIMITES DU CENTRE-VILLE AVEC INFLUENCE SUR LE MILIEU	
Centre Georges-Vézina	643, rue Bégin
Théâtre C	534, rue Jacques-Cartier E
La Pulperie de Chicoutimi	300, rue Dubuc
Université du Québec à Chicoutimi	555, boulevard de l'Université
École secondaire de l'Odyssée Lafontaine	475, rue Lafontaine
Cégep de Chicoutimi	534, rue Jacques-Cartier E
Centre formation professionnelle l'Oasis	624 rue Lafontaine

Tableau 2. Équipements publics à l'intérieur ou à proximité du centre-ville

Les parcs et espaces verts

Figure 15. Piste cyclable en bordure du parc de la Zone portuaire (Ville de Saguenay, 2020)

On retrouve 12 parcs et espaces verts à l'intérieur des limites du centre-ville, tel que l'illustre la carte 3.

Selon l'Organisation mondiale de la santé, la distance optimale recommandée entre le logement résidentiel et l'espace vert le plus proche est de 300 mètres. À partir de l'indicateur d'accessibilité aux parcs et espaces verts, produit par l'INSPQ, on constate que l'accès aux espaces verts varie d'un secteur à l'autre au centre-ville de Chicoutimi. Alors que les résidents du secteur du Bassin et ceux qui vivent près du parc Jean-Béliveau ont accès à un parc dans le rayon recommandé, soit de moins de 300 mètres, on constate que ce n'est pas le cas pour la plupart des secteurs résidentiels du centre-ville. La présence du parc de la Zone portuaire, en bordure de la rivière Saguenay, favorise toutefois la qualité de vie des résidents du secteur qui bénéficient de l'accès à un important parc urbain.

De façon générale, le centre-ville de Chicoutimi bénéficie de grands parcs et places publiques qui exercent une influence sur l'ensemble de la Ville, telles que la Zone portuaire et la place du Citoyen. On constate néanmoins que le centre-ville compte un nombre limité de placettes et d'îlots à l'intérieur de sa trame urbaine, lieux de séjour qui permettraient de favoriser l'appropriation citoyenne de l'espace public.

Carte 3. Les parcs et espaces verts

2|4 FORME URBAINE ET CADRE BÂTI

Le patrimoine bâti

Le territoire du centre-ville de Chicoutimi regorge de bâtiments témoignant des différentes phases de son développement. Plusieurs éléments du patrimoine bâti du secteur bénéficient d'ailleurs d'un statut légal en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel. Ceux-ci sont énumérés au tableau 3.

Malgré la présence d'immeubles ayant un statut de protection au centre-ville, on constate que le nombre de biens protégés dans l'arrondissement est sous-représenté par rapport à la présence de nombreuses composantes d'intérêt. À la suite de nombreuses analyses réalisées, ce sont 74 biens qui devraient faire l'objet d'une citation au cours des prochaines années dans l'arrondissement, dont plusieurs se situent à l'intérieur des limites du centre-ville. S'ajouteront à cela une modification du site patrimonial du Bassin de manière à procéder à son agrandissement et l'ajout de deux sites patrimoniaux, soit le site patrimonial du cœur commercial et le site patrimonial de l'ancien palais de justice. La carte 4 fait état des sites et immeubles patrimoniaux actuels, ainsi que des sites et immeubles à venir/projetés.

De plus, le centre-ville de Chicoutimi bénéficie de la proximité à l'ouest de La Pulperie de Chicoutimi, désigné lieu historique national du Canada et site patrimonial classé, ainsi que de la proximité du site patrimonial du Poste-de-traite-de-Chicoutimi désigné lieu historique national du Canada et site patrimonial classé. Ces lieux renforcent le caractère patrimonial du secteur tout en offrant à la population des lieux d'interprétation mettant en valeur son riche passé.

SITE PATRIMONIAL CLASSÉ
Site patrimonial du Sacré-Cœur (3 immeubles)
SITES PATRIMONIAUX CITÉS
Site patrimonial du Bassin (5 immeubles) Site patrimonial du Sacré-Cœur (1 immeuble) Site patrimonial de l'Église-Christ-Roi (2 immeubles) Site du patrimoine de la rue du Séminaire (en partie) (21 immeubles)
IMMEUBLES PATRIMONIAUX CLASSÉS
Maison Price Monument du Sacré-Cœur (Site patrimonial du Sacré-Cœur)
IMMEUBLES PATRIMONIAUX CITÉS
Maison Peter-Mcleod Édifice Thomas-Zozyme-Cloutier Couvent et chapelle des Servantes-du-Très-Saint-Sacrement Pont de Sainte-Anne

Tableau 3. Liste des immeubles patrimoniaux protégés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel

À même le centre-ville, on retrouve également deux composantes rares qui renforcent l'identité du lieu. En ce sens, le secteur du centre-ville offre une perspective incomparable sur la rivière Saguenay ainsi qu'un patrimoine art déco unique au Canada, qui ne demande qu'à être mis en valeur.

Carte 4. Les composantes du patrimoine

Par ailleurs, le paysage urbain du centre-ville de Chicoutimi est hétérogène et témoigne de styles et d'époques variés, tel que le confirme les années de construction des bâtiments représentés à la figure 16. On constate que la majorité des bâtiments que l'on retrouve dans le centre-ville de Chicoutimi ont été construits au cours de la période située entre 1900 et 1944, ce qui est antérieur aux principales phases de construction des quartiers de Saguenay. On remarque également qu'il y a une faible proportion de bâtiments qui ont été construits après 2000, témoignant du peu d'investissements dans le secteur, et aussi que la proportion de terrains non construits au centre-ville s'élève à 10,9 %. Soulignons toutefois qu'on dénombre 28 immeubles ayant bénéficié d'une subvention à la rénovation entre 2018 et 2022.

Figure 16. Répartition des bâtiments selon leur année de construction (Rôle d'évaluation foncière de Saguenay, 2023)

L'architecture et la trame urbaine

Carte 5. Les différents secteurs du centre-ville

Tel que mentionné dans l'historique de développement, la proportion de rue Racine située entre les rues Bégin et Lafontaine (pôle commercial) constitue le **centre-ville historique** du 20e siècle. Les façades art déco, préservées sur certains bâtiments, lui confèrent un caractère pittoresque. Sur cette portion de la rue Racine, le cadre bâti dense et continu contribue à une expérience agréable pour les piétons, ponctuée par la perspective sur la cathédrale. L'intersection des rues Racine Est et Bégin/Salaberry représente l'entrée principale du pôle commercial et le point de convergence avec des secteurs limitrophes au centre-ville tel que le secteur religieux, comprenant le jardin des Fondatrices (évêché, ancien Institut familial et École apostolique), qui compte une grande concentration de bâtiments patrimoniaux et un lieu de mémoire pour Chicoutimi et la Cité du Savoir et de la Santé.

Au bas de la côte de la rue Racine, l'intersection de la rue Lafontaine, est d'une importance cruciale pour l'ensemble du centre-ville de Chicoutimi, car elle se situe au milieu de l'axe central qu'est la rue Racine pour l'ensemble du centre-ville. C'est en ce lieu que se rejoignent la portion de la rue Racine dynamique et en santé, sur les hauteurs, et la portion basse de la rue Racine qui, malgré la place du Citoyen (secteur civique), démontre des signes de dévitalisation. Par ailleurs, cette intersection permet un lien direct sur l'aire de spectacle du parc de la Zone portuaire.

Figure 17. Cathédrale de Chicoutimi (Mario Boily, 2015)

Figure 18. Angle des rues du Havre et Racine (Mario Boily, 2014)

Une autre composante importante du centre-ville est le **parc de la Zone portuaire**. Situé en bordure de la rivière Saguenay, cet équipement d'envergure aménagé au cours des années 1990 offre des perspectives imprenables sur la rivière et constitue une destination locale et régionale. Le parc de la Zone portuaire dispose, entre autres, d'une promenade, d'un pavillon, d'un parc aménagé, d'aires gazonnées et d'une aire de spectacle en plein air. Il est fréquenté par les touristes et les résidents qui peuvent notamment y accéder via le réseau cyclable et la Route verte. Le parc est également occupé par différents bâtiments, notamment un édifice administratif fédéral. Malheureusement, malgré sa grande superficie et son importance structurante, ce lieu demeure toutefois peu connecté au reste du centre-ville, entre autres en raison de la configuration du boulevard du Saguenay qui le borde.

Figure 19. Parc de la Zone portuaire (Mario Boily, 2012)

Figure 20. Parc de la Zone portuaire (Ville de Saguenay, 2020)

D'une largeur variant de quatre à six voies, le **boulevard du Saguenay** est un obstacle physique majeur et une barrière psychologique forte qui sépare le parc de la Zone portuaire des secteurs résidentiels et commerciaux du centre-ville. Ses voies sont d'ailleurs surdimensionnées par rapport au débit de circulation automobile qu'il dessert.

Figure 21. Boulevard du Saguenay (Ville de Saguenay, 2018)

Au sud du boulevard du Saguenay se trouve le site de l'**ancienne zone ferroviaire**. Représentant une interface entre la rue Racine et la Zone portuaire, ce site d'une superficie approximative de 2,6 hectares occupe une position stratégique dans le centre-ville. Pour l'instant inoccupé, ce dernier fera l'objet d'un redéveloppement complet dans les années à venir avec la finalité des travaux de décontamination, qui prévoit une mixité des usages afin de faire naître une occupation des lieux, de jour comme de nuit.

Le **secteur civique** est centré sur l'hôtel de ville, le palais de justice de Chicoutimi et la bibliothèque municipale. La place du Citoyen a concrétisé la vocation du secteur comme un lieu de culture, de divertissement et d'échanges. Aussi, elle marque la transition entre le boulevard du Saguenay Est qui, par sa large emprise, borde le secteur, et les escaliers menant à la rue Jacques-Cartier vers la portion plus en hauteur du centre-ville. Ce secteur représente l'épicentre de la partie basse du secteur, disposant d'un potentiel fort pour ancrer le redéveloppement de l'ensemble du centre-ville.

Le **secteur du terminus**, malgré quelques bâtiments résidentiels et commerciaux, constitue un bris majeur le long de cette portion de la rue Racine Est. Il s'agit d'un lieu peu accueillant pour le promeneur. Marqué par cette fonction de transit routier, le secteur est parsemé de nombreux espaces vacants, d'espaces de stationnement qui desservent une offre commerciale hétérogène et de nombreux locaux vides. Dans son état actuel, le secteur nuit à l'ambiance et crée une rupture dans la trame commerciale de la rue Racine. Quelques commerces sont implantés sur la rue Racine Est, entre les rues Sainte-Anne et Tessier, et ils sont présentement isolés de la portion commerciale plus à l'ouest.

Figure 22. Site de l'ancienne zone ferroviaire (Ville de Saguenay, 2018)

Figure 23. Place du Citoyen (Mario Boily, 2016)

Traditionnellement, le **quartier Christ-Roi** accueillait les populations ouvrières qui travaillaient dans le port. Le cadre bâti du secteur se rénove progressivement. Cet effort de rénovation a été stimulé par les différentes initiatives mises en place par la Ville, telles que l'instauration d'une réglementation pour favoriser l'intégration architecturale des nouvelles constructions et des rénovations. Malgré la présence de quelques commerces, particulièrement autour du presbytère de l'église du Christ-Roi, le secteur est essentiellement résidentiel et comprend une majorité d'habitations de type plex de deux à trois étages. L'église du Christ-Roi, construite en 1955, est un site patrimonial cité en vertu de la Loi sur le Patrimoine culturel.

Le secteur du **quartier latin** se situe dans le prolongement direct du Haut-de-la-Côte et dispose d'une trame de rue organique. La présence de nombreux bâtiments résidentiels de deux étages et de rues étroites contribuent à créer une échelle urbaine qui favorise les déplacements piétonniers. Le quartier compte une forte proportion d'étudiants en raison de la proximité du cégep et de l'université.

À partir de la rive opposée de la rivière Saguenay, nous pouvons apercevoir la silhouette du centre-ville et en distinguer les bâtiments identitaires. Le hangar de la Zone portuaire et la cathédrale Saint-François-Xavier en font notamment partie. Ce panorama représente, en quelque sorte, la « carte postale » de la Ville. Le développement des terrains vacants, tel que celui de la zone ferroviaire, est ainsi intimement lié au paysage saguenéen.

Gabarit et densité résidentielle

Le centre-ville de Chicoutimi représente l'un des secteurs les plus denses de Saguenay en termes de densité de population et de logements. En effet, on évalue sa densité résidentielle brute à 21,4 logements à l'hectare et sa densité de population à 33,6 personnes à l'hectare. Bien que cette densité soit importante en comparaison de celle de la majorité des secteurs de Saguenay, elle demeure relativement faible pour un centre-ville. Cela est dû, entre autres, à la présence de terrains vacants ou d'aires de stationnement de surface qui créent de nombreux vides dans la trame urbaine du centre-ville, limitant à la fois sa densité et sa compacité.

Les espaces sous-utilisés

On retrouve une grande superficie d'espaces vacants et d'espaces de stationnement, tel que le démontre la carte 7. Les espaces et locaux vacants ainsi que les aires de stationnement affaiblissent fortement l'image du quartier et entretiennent des tendances immobilières négatives.

En termes de stationnements, le secteur central du centre-ville, entre le boulevard Saint-Paul, la rue Price et la rue du Séminaire, comprend 3 860 cases de stationnement, avec une utilisation moyenne de l'ordre de 44 % : 2 070 cases de stationnement privé, 170 cases de stationnement public sur rue et 1 255 cases de stationnement public hors rue (Stantec, 2020). La plupart de ces stationnements sont très proches des pôles générateurs de déplacement. Certains stationnements sont d'ailleurs à moins de 150 mètres de quatre pôles à la fois. Les stationnements peuvent soutenir le renforcement de la destination culturelle, d'affaires, de magasinage et de gastronomie au centre-ville ainsi que la mixité des usages et la valorisation touristique de la Zone portuaire. Cependant, les aires de stationnement sont trop nombreuses, sous-utilisées ou trop proches les unes des autres. De plus, la sécurité et la salubrité des stationnements à étages constituent un élément marquant de leur gestion. Le stationnement à étages du Havre offre un profil peu reluisant à cet égard, tant au regard de sa sécurité (éclairage) que de sa salubrité (saleté, odeurs, etc.).

On comprend ainsi que le manque de stationnement est une perception et qu'il ne s'agit pas d'un frein à l'attractivité du centre-ville. Il s'agit plutôt de la surabondance d'espaces de stationnement sous-utilisés et l'absence de signalisation favorable à leur localisation par les usagers. Ainsi, s'il peut apparaître chez certains utilisateurs une impression de manque de stationnements, cela est principalement dû à la méconnaissance de leur localisation, entre autres causée par l'absence de signalisation pour les identifier. Par ailleurs, le fait de favoriser un regroupement de stationnements plutôt que de tenter de desservir à la porte l'ensemble des usagers pourrait favoriser la création d'un centre-ville plus dense, plus animé et plus durable.

Carte 6. Les aires de stationnement public

Bien qu'ils nuisent à l'ambiance urbaine du centre-ville, les espaces vacants et les stationnements représentent toutefois des opportunités de valorisation à court, moyen et long terme. En effet, selon une récente étude sur le potentiel de redéveloppement du centre-ville, le potentiel fiscal serait de plusieurs millions de dollars pour la Ville, en plus de favoriser un cadre urbain plus dynamique et attrayant. Le tableau 4 représente le nombre de logements et la superficie commerciale à potentiel de développement.

SECTEUR	NOMBRE DE LOGEMENTS[3]	SUPERFICIE COMMERICALE DÉVELOPPABLE	POTENTIEL FISCAL[4]
Rue Racine	56 logements		213 900 $
Rue Sainte-Anne	183 logements	5 956 m²	1 093 537 $
Est	54 logements		271 029 $
Zone ferroviaire	421 logements	19 626 m²	3 036 189 $
Total	714 logements	25 582 m²	2 710 029 $

Tableau 4. Potentiel de redéveloppement au centre-ville et retombées fiscales estimées (BC2, 2023)

L'affichage

L'affichage du secteur commercial est à l'image du traitement architectural des bâtiments, c'est-à-dire qu'il est constitué de plusieurs types d'enseignes, tant en ce qui a trait à leur position sur les bâtiments et à leur orientation par rapport à ces derniers qu'à leur mode de fabrication et aux matériaux qui les composent. Bien que l'affichage soit encadré par un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), on retrouve un affichage hétérogène qui manque d'unicité dans sa composante et qui affecte l'image du centre-ville et l'ambiance globale de la rue commerçante.

L'affichage des lieux d'intérêt, quant à lui, est quasi absent du centre-ville. Le manque de signalétique est d'ailleurs un frein au rayonnement des destinations du centre-ville. Le manque d'affichage sous forme de signalétique crée également une perception d'éloignement entre les différentes activités, ce qui nuit à l'appropriation piétonnière du centre-ville.

[3] Pour le nombre de logements potentiels, l'estimation repose sur l'hypothèse de redéveloppement de 2 à 3 étages de manière générale et de 4 étages pour la zone ferroviaire, avec des moyennes de logements variant de 120 mètres carrés pour des familles à 75 mètres carrés pour des studios, ainsi que du coût de construction selon des référents.

[4] Les taux de taxes utilisés sont ceux publiés au budget 2023 de la Ville de Saguenay, sot 1,19 $/100 $ d'évaluation foncière résidentielle et 3,12 $/100 $ d'évaluation foncière commerciale.

2|5 ENVIRONNEMENT

Topographie et paysage

La topographie du centre-ville de Chicoutimi se caractérise par un relief très accidenté. Bien que l'on retrouve un plateau dans la portion au nord de l'ancienne voie ferrée (portion ouest de la rue Racine, secteur du boulevard du Saguenay et de la Zone portuaire, etc.), la majorité des secteurs du centre-ville se caractérisent par leurs pentes prononcées et accentuées. La présence d'un relief accidenté a une incidence favorable sur les paysages, notamment en offrant des points de vue imprenables sur la rivière Saguenay, mais cela représente une contrainte majeure à la mobilité active et à la connectivité entre les espaces.

Par ailleurs, le centre-ville de Chicoutimi est marqué par ses paysages naturels. Le schéma d'aménagement et de développement (SAD) en vigueur reconnaît la rivière Saguenay, la rivière Chicoutimi et la rivière du Moulin comme des territoires d'intérêt esthétique. En effet, la rivière Saguenay devient un fjord à partir de Saint-Fulgence, une localité située en aval du centre-ville de Chicoutimi, et ce, jusqu'à son embouchure avec le fleuve Saint-Laurent, à la hauteur de Tadoussac. Les dynamiques géologiques et fluvio-glaciaires successives qui ont façonné les paysages régionaux sur plusieurs millions d'années ont doté la ville de Saguenay d'attraits paysagers majeurs, avec des parois abruptes et du relief, ainsi que des vues panoramiques de grand intérêt. Le SAD reconnaît également le boulevard du Saguenay (route du Fjord) comme une route panoramique en raison de ses points de vue remarquables sur la rivière.

Figure 24. Coucher de soleil sur la rivière Saguenay (Mario Boily, 2016)

Figure 25. Vue sur le centre-ville (Mario Boily, 2013)

Canopée urbaine et îlots de chaleur

La canopée urbaine comprend autant les boisés urbains que les plantations dans l'emprise de rue ou à l'intérieur des espaces minéralisés, tels que les grandes aires de stationnement. La canopée se définit par la projection au sol de la cime (couronne) des arbres (incluant les feuilles, les branches et le tronc), qui est visible du ciel. Toute végétation ayant une hauteur supérieure à 2 m a été prise en compte. Quoique difficilement chiffrable, la valeur d'une forêt ou d'un arbre demeure élevée en raison des effets provoqués par leur présence en milieu urbain, en plus d'accroître significativement la qualité de vie de la population qui en bénéficie.

La carte 7 présente la canopée urbaine présente au centre-ville de Chicoutimi. On remarque que la canopée urbaine est principalement présente dans les espaces verts et espaces publics et représente seulement 11,7 % du territoire.

Malgré la densité d'occupation du secteur et son niveau de développement, on peut observer quelques espaces boisés de qualité dans le centre-ville. Tout d'abord, la Traverse du Coteau, qui parcoure le centre-ville, est recouverte d'arbres contribuant à la qualité du secteur. Les parcs et espaces verts, dont le parc de la Zone portuaire et le quartier près du parc Jean-Béliveau, détiennent également une canopée urbaine intéressante pour le milieu. Le centre-ville bénéficie également de la proximité du site de La Pulperie et du Poste-de-Traite-de-Chicoutimi, qui offrent des environnements boisés de qualité.

Carte 7. La canopée urbaine (INSPQ, 2022)

À l'inverse des îlots de fraîcheur créés par la canopée urbaine, les îlots de chaleur urbains sont des secteurs urbanisés où les températures sont plus élevées que dans les secteurs environnants. Ils résultent des choix d'aménagement des milieux de vie, notamment la minéralisation des surfaces. Tel que le démontre la carte 8, c'est 53,93 % de la superficie totale du territoire du centre-ville de Chicoutimi qui est soumis aux îlots de chaleur urbains. À titre comparatif, 16,3 % de la superficie totale du périmètre urbain de Saguenay est soumise aux îlots de chaleur (INSPQ, 2022).

Par ailleurs, l'ensemble du territoire du centre-ville de Chicoutimi est identifié comme ayant un fort ou un très fort niveau de vulnérabilité socioéconomique face aux vagues de chaleur (Atlas de la vulnérabilité de la population québécoise aux aléas climatiques, 2018), ce qui indique que la présence d'îlots de chaleur urbains est susceptible d'entraîner des conséquences sur la qualité de vie et la santé des résidents du secteur.

Si on s'attarde à la variation des îlots de chaleur au centre-ville (carte 9), la variation de l'indice SUHII, qui permet de mesurer l'évolution des îlots de chaleur urbains, nous indique que le centre-ville de Chicoutimi enregistre surtout une stagnation, voire une augmentation des îlots de chaleur urbains, à l'exception de quelques secteurs résidentiels spécifiques qui enregistrent une diminution de ces îlots.

Carte 8. Les îlots de chaleur urbains (INSPQ, 2023)

Carte 9. L'indice SUHII (INSPQ 2023)

2|6 MOBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ

Hiérarchie routière

Du point de vue de la hiérarchie routière, les artères principales structurent les déplacements automobiles vers l'intérieur du centre-ville. Ces artères structurantes sont les rues Salaberry, Bégin et Jacques-Cartier ainsi que les boulevards Saint-Paul, de l'Université et du Saguenay. Tel que mentionné dans les sections précédentes, le boulevard du Saguenay constitue un obstacle physique pour les piétons, en plus d'enclaver la Zone portuaire avec le reste du centre-ville.

Les rues Sainte-Anne et Price sont des collectrices qui structurent à la fois les déplacements et certaines activités commerciales, alors que l'ensemble des autres voies sont des rues locales.

La dynamique urbaine de la rue Racine est favorisée par le fait que cette rue commerçante ne sert pas de voie de transit comme c'est le cas dans d'autres centres-villes et centralités de Saguenay. La circulation automobile dense se concentre sur les rues parallèles telles que le boulevard du Saguenay et la rue Jacques-Cartier, ce qui confère à la rue Racine un apaisement favorable à la mobilité active et au développement d'une ambiance urbaine à échelle humaine.

Carte 10. La hiérarchie routière

Habitudes de déplacement

Comme pour l'ensemble du territoire de la ville de Saguenay, le principal mode de transport utilisé par la population de 15 ans et plus résidant au centre-ville est l'automobile. Toutefois, cette proportion (69 %) est significativement inférieure à celle de l'ensemble de la ville (88 %). Cela est principalement dû à la proportion beaucoup plus élevée de marcheurs et d'usagers du transport collectif, tel que le démontre la figure 26.

Cette donnée nous indique que la localisation, la concentration et la mixité des activités au centre-ville sont favorables aux déplacements de proximité et au développement d'une mobilité durable. Soulignons d'ailleurs que le taux de motorisation des ménages au centre-ville est de 1,02, alors que le taux de l'ensemble de la ville de Saguenay est de 1,53 véhicule par ménage (MTMD, 2016). Cela signifie que les ménages du centre-ville ont généralement moins de véhicules que dans le reste de la ville. Cette donnée peut toutefois s'expliquer en partie par la taille moyenne des ménages qui est plus faible au centre-ville.

Figure 26. Répartition des déplacements quotidiens selon le mode (Statistique Canada, 2021)

Déplacements actifs

En matière d'infrastructures en transport actif, le centre-ville de Chicoutimi bénéficie d'un lien direct avec le centre-ville traditionnel de Chicoutimi-Nord grâce à la piste cyclable du pont de Sainte-Anne. Il est également connecté à la Route verte qui longe la rivière Saguenay et qui permet de connecter le centre-ville au quartier du Bassin et aussi de le relier à Jonquière en passant par le secteur Arvida. Ce lien cyclable continu permet également de rejoindre La Baie en passant par le secteur Rivière-du-Moulin. Toutefois, malgré la présence de la Route verte qui permet avant tout de répondre aux besoins des cyclistes récréatifs, le centre-ville souffre d'un manque de liens cyclables desservant ses principaux lieux d'activités et d'une connexion au secteur de la Cité du Savoir et de la Santé qui génère plusieurs milliers de déplacements quotidiens.

Afin de favoriser les déplacements à vélo, on retrouve une station Accès Vélo à l'hôtel de ville qui permet de connecter le centre-ville à Chicoutimi-Nord ainsi qu'à l'UQAC et au Cégep de Chicoutimi grâce à un système de vélos électriques en libre-service. Considérant que le déploiement de ce réseau s'échelonne sur plusieurs années et que la densité de stations ne permet pas encore pour l'instant de bien répondre à la demande, cela limite toutefois les possibilités de déplacements utilitaires et l'appropriation du service par la population.

Le réseau piétonnier est quant à lui desservi par des trottoirs sur l'ensemble des rues du centre-ville. Bien qu'étendu, le réseau de trottoirs du centre-ville est vieillissant et ne répond pas pleinement aux besoins des usagers quant à la qualité de ses infrastructures. D'est en ouest, on retrouve également la Traverse du Coteau, qui relie la rue Jacques-Cartier au boulevard Saint-Paul sur le tracé de l'ancienne voie ferrée par un sentier piétonnier.

Finalement, l'indice de potentiel piétonnier au centre-ville se situe de 80 à 100, soit très fort (INSPQ, 2012). Cet indicateur démontre à quel point l'environnement bâti est favorable à la pratique de la marche et des transports actifs dans les déplacements du quotidien. L'indicateur prend en considération la densité des intersections, l'indice de mixité de l'utilisation du sol, la densité résidentielle et la densité des destinations. Au Québec, il a été montré que les individus ont respectivement 1,5 fois et 1,6 fois plus de chances d'utiliser le vélo et la marche comme mode de transport dans les secteurs où le potentiel piétonnier est élevé (INSPQ,2012).

Bien que le cadre urbain du centre-ville soit propice à la marche, notamment en raison de sa densité et de sa mixité d'activités, les aménagements donnant la priorité aux piétons, demeurent rares, à l'exception de la piétonnisation estivale de la partie haute de la rue Racine. En ce sens, le centre-ville est présentement conçu pour donner la priorité aux automobilistes, ce qui crée des effets de barrière pour les piétons. Ainsi, la surlargeur du boulevard du Saguenay limite les échanges de part et d'autre. Le boulevard Saint-Paul est, quant à lui, quasi infranchissable à certaines intersections, ce qui limite la connectivité entre le centre-ville et le quartier du Bassin.

La mobilité des personnes au centre-ville est également freinée par la topographie. Le relief accidenté du centre-ville est un obstacle considérable dans certains secteurs, notamment pour la population qui présente des contraintes à la marche.

Transport collectif

En matière d'infrastructures en transport collectif, le centre-ville de Chicoutimi bénéficie de la présence du terminus de la Société de transport du Saguenay (STS) et du terminus d'autobus Intercar, qui accueille les circuits interurbains. Le terminus de la STS est le point de convergence de 21 lignes d'autobus intra-urbaines opérées par la STS et il donne accès à l'ensemble des circuits inter-arrondissements, permettant de rejoindre les arrondissements de Jonquière et de La Baie. Plusieurs circuits relient le centre-ville à l'UQAC et au Cégep de Chicoutimi, ainsi qu'aux pôles commerciaux du boulevard du Royaume et du boulevard Talbot. Les stations intermodales du Cégep et de l'UQAC, situées le long du corridor d'écomobilité, sont à proximité du centre-ville et elles influencent positivement la mobilité durable. En ce sens, le corridor d'écomobilité qui dessert l'axe Talbot et la Cité du Savoir et de la Santé permet un lien structurant de transport collectif avec le centre-ville. Son prolongement est d'ailleurs prévu vers le centre-ville, ce qui devrait permettre une meilleure cohabitation des autobus, des automobiles, des camions, des cyclistes et des piétons tout en favorisant l'utilisation de ces modes.

L'aménagement du terminus de la STS pose présentement plusieurs enjeux. En effet, son aménagement ne répond pas bien aux besoins de la STS et de ses usagers, notamment en raison de la désuétude de ses infrastructures et de ses équipements, mais surtout de sa configuration qui engendre plusieurs problèmes de sécurité. Il est également mal intégré à la trame urbaine, favorisant une discontinuité du tissu urbain et une ambiance urbaine négative, entraînant des conséquences sur le sentiment de sécurité.

Carte 11. Le réseau cyclo-piétonnier et le transport collectif

2|7 ÉVÉNEMENTS

La tenue de grands événements tels que des concerts et festivals est cohérente avec l'intensité urbaine d'un centre-ville, lieu par excellence de rassemblement de la communauté. La Zone portuaire de Chicoutimi a été transformée et aménagée pour devenir le plus important complexe récréatif et culturel du Saguenay-Lac-Saint-Jean, axé notamment sur les modes d'expressions visuelles, les arts d'interprétation, les rencontres festives en tous genres, les bazars et les expositions itinérantes. Elle bénéficie de la visibilité du principal lieu de rassemblement de la communauté et des visiteurs (± 1M visites/an).

En plus de la Zone portuaire qui accueille de nombreux événements annuellement, la rue Racine et la place du Citoyen sont également des lieux d'accueil de nombreux événements (tableau 5) qui contribuent à l'animation du centre-ville et à son attractivité.

Figure 27. Marché de Noël européen (Ville de Saguenay, 2021)

Figure 28. Festival des vins de Saguenay (Ville de Saguenay, 2018)

Zone portuaire	○ Beauce Carnaval – 9 au 12 juin 2022 ○ Exposition de voitures anciennes (Festi-vintage) – 18 juin 2022 ○ Festivités de la fête nationale du Québec – 24 juin 2022 ○ Festivités de la fête du Canada – 1er juillet 2022 ○ Grands crus musicaux – 7 au 9 juillet 2022 ○ Festival des bières du monde – 21 au 23 juillet 2022 ○ Festival International des Rythmes du monde -10 au 14 août 2022 ○ Salon, expositions et autres spectacles variés
Place du Citoyen	○ Monde et Macadam – 21 mai 2022 ○ Soirées cinéma – 17 juin au 26 août 2022 ○ La nuit des sans-abri – 21 octobre 2022 ○ Autres spectacles et expositions variés
Rue Racine	○ Festi-vintage, secteur haut Racine, 17 juin 2022 ○ Festival des vins de Saguenay, secteur haut Racine – 7 au 9 juillet 2022 ○ Événement Racine piétonne, secteur haut Racine – 15 juillet au 19 août 2022 ○ Je m'en Racine et je me cultive, secteur bas Racine – 28 août 2022
Endroits variés	○ Course des pichous – 12 mars 2022 ○ REGARD Festival international du court métrage – 23 au 27 mars 2022 ○ Festival Jazz et Blues de Saguenay – 28 avril au 1er mai 2022 ○ Marche de l'espoir, sclérose en plaques – 29 mai 2022 ○ Ultramarathon pour Leucan – 2 juin 2022 ○ Festival La Noce Saguenay – 29 juin au 3 juillet 2022 ○ Marathon du Fjord – 8 octobre 2022 ○ La Grande marche à Saguenay, Le Grand Défi Pierre Lavoie – 14 octobre 2022
Hivernal	○ Les Hivernades à la Zone portuaire – 26 février 2022 ○ Marché de Noël à la Zone portuaire – 24 au 27 novembre 2022 ○ Marché de Noël européen à la place du Citoyen – 1er au 4 décembre 2022[5]

Tableau 5. Liste des principaux événements au centre-ville (2022)

[5] Ce tableau a été réalisé à partir de la liste des événements qui se tiennent sur les terrains de la ville et qui ont besoin d'une autorisation et d'un soutien municipal (2022).

3| CONSTATS ET ENJEUX

Source : Ville de Saguenay, 2018

THÈME	CONSTATS	DÉFIS ET ENJEUX
1 | Historique de développement	– Le centre-ville est marqué par un riche passé industriel; – L'avènement de l'automobile a entraîné la délocalisation de plusieurs activités en périphérie, ayant pour effet la dévitalisation progressive du centre-ville; – La réglementation municipale qui est en place depuis les années 1990 afin de contraindre les services professionnels à s'installer au centre-ville a permis de conserver la vitalité du secteur.	– Mise en valeur de l'histoire du lieu (patrimoine matériel et immatériel); – Réappropriation du centre-ville par la population.
2 | Population et contexte socio-économique	– La population du centre-ville est vieillissante; – Le secteur est marqué par la présence d'étudiants et de travailleurs étrangers qui favorisent sa diversité culturelle et qui apportent de nouveaux besoins; – La majorité des ménages du centre-ville sont composés d'une seule personne; – Le centre-ville enregistre une faible progression de sa population; – Bien que ce soit en diminution depuis 2016, on retrouve une proportion importante de ménages à faible revenu au centre-ville de Chicoutimi; – La population du centre-ville est caractérisée par un haut niveau de défavorisation matérielle et sociale.	– Mixité sociale et économique du secteur; – Rayonnement et accessibilité des services à la population; – Attractivité du centre-ville comme milieu de vie.
3 | Fonctions urbaines	***Les usages résidentiels*** – La population résidente du centre-ville est majoritairement locataire; – La fonction résidentielle est marquée par d'importantes résidences pour aînés; – On retrouve une faible diversité des constructions résidentielles au centre-ville; – Le coût moyen des logements locatifs au centre-ville est plus élevé que celui de l'ensemble de la ville; – L'offre résidentielle est affectée par une tendance à la transformation des logements en location de courte durée et en maison de chambres; – La diminution des logements nécessitant des réparations majeures entre 2016 et 2021 témoigne d'un renouvellement progressif du parc résidentiel; – On constate une grande mobilité résidentielle des gens du secteur.	– Développement d'une meilleure connaissance des besoins en habitation au centre-ville; – Maintien d'un parc de logements abordables; – Rapidité de la réponse aux besoins en logements, considérant le taux d'inoccupation; – Développement d'un milieu de vie complet, convivial et dynamique.

THÈME	CONSTATS	DÉFIS ET ENJEUX
3 | Fonctions urbaines	***Les commerces et services*** – Le centre-ville est un pôle d'emploi d'importance; – Le secteur bénéficie d'une concentration importante de bureaux et de services professionnels; – Le centre-ville bénéficie de la proximité de la Cité du Savoir et de la Santé qui exerce une influence sur son offre de commerces et de services; – L'offre commerciale, bien que diversifiée et indépendante, demeure fragile et vit dans l'ombre de la Zone Talbot; – Le centre-ville présente le taux de vacance commercial le plus élevé de Saguenay; – Le centre-ville se distingue par ses créneaux d'excellence, notamment dans le domaine du numérique; – L'offre hôtelière au centre-ville est limitée; – Le centre-ville souffre d'un manque de services de proximité.	– Rayonnement du centre-ville à plus grande échelle; – Développement d'une synergie plus forte entre les entreprises et les institutions locales; – Développement d'une offre commerciale complémentaire à la Zone Talbot; – Développement de l'offre hôtelière; – Développement de l'offre de commerces et services de proximité.
	Les institutions et services publics – Le centre-ville rassemble plusieurs institutions publiques et représente le haut lieu du pouvoir décisionnel; – Le centre-ville bénéficie de la présence de plusieurs parcs et espaces verts, notamment le parc urbain de la Zone portuaire; – Plusieurs organismes communautaires œuvrant auprès du milieu sont installés au centre-ville.	– Maintenir le rôle du centre-ville comme pôle institutionnel; – Appropriation des parcs et espaces verts par la population locale; – Connectivité des parcs et des espaces verts; – Appui aux organismes œuvrant auprès du milieu.
4| Forme urbaine et cadre bâti	***Le Patrimoine*** – Le cadre architectural du centre-ville regorge d'éléments de qualité témoignant de son héritage industriel et de son patrimoine art déco; – Le centre-ville bénéficie de la proximité de La Pulperie et du Poste-de-traite-de-Chicoutimi, deux lieux historiques nationaux; – Les grands ensembles touristiques, culturels et patrimoniaux ne sont pas suffisamment mis en valeur; – Le parc immobilier du centre-ville est vieillissant.	– Protection et mise en valeur du patrimoine bâti; – Amélioration des liens entre le centre-ville et les lieux historiques d'intérêt à proximité; – Accompagnement et encadrement de la rénovation des bâtiments.

THÈME	CONSTATS	DÉFIS ET ENJEUX
4| Forme urbaine et cadre bâti	***L'architecture et le cadre bâti*** – On distingue plusieurs secteurs et pôles de développement au sein du centre-ville qui ont leur propre identité; – La présence du boulevard du Saguenay crée un effet de barrière limitant la connectivité entre la Zone portuaire et le reste du centre-ville; – Le centre-ville est marqué par une discontinuité de son tissu urbain en raison de la présence de nombreux espaces vacants ou de grands stationnements de surface; – La zone ferroviaire offre un potentiel de développement substantiel; – Le secteur du terminus est mal intégré à la trame urbaine du centre-ville, ayant une incidence importante sur la sécurité, l'ambiance et la dynamique urbaine du secteur; – Le centre-ville est marqué par plusieurs points de repère qui méritent d'être davantage mis en valeur.	– Rehaussement de la qualité architecturale du centre-ville; – Mise en valeur de l'identité de chacun des secteurs du centre-ville; – Imbrication des composantes du centre-ville; – Consolidation du tissu urbain; – Intégration du terminus à la trame urbaine; – Mise en valeur et accessibilité des points de repère importants du centre-ville.
	Les espaces sous-utilisés – Le centre-ville possède plusieurs terrains et bâtiments vacants, qui sont propices au redéveloppement; – Les nombreuses cases de stationnement du centre-ville sont sous-utilisées et mal réparties dans l'ensemble du centre-ville; – La population perçoit un manque de stationnement qui peut être dû à une méconnaissance des emplacements disponibles; – Les stationnements à étages du centre-ville sont présentement dans un état de désuétude et leur entretien pose des défis en matière de salubrité et de sécurité.	– Réappropriation des espaces vacants; – Augmentation de la densité et de la compacité du centre-ville; – Création d'un milieu d'investissement attrayant pour les promoteurs; – Sécurité et salubrité des stationnements à étages; – Identification des stationnements.
	L'affichage – L'affichage au centre-ville est caractérisé par un manque d'unicité; – La signalétique du centre-ville est déficiente, ce qui augmente la perception d'éloignement entre chacun des lieux d'intérêt.	– Uniformisation de l'affichage; – Accessibilité des destinations du centre-ville.

THÈME	CONSTATS	DÉFIS ET ENJEUX
5 | Environnement	***La topographie et le paysage*** – Le centre-ville est caractérisé par un relief accidenté offrant des vues imprenables sur la rivière et les caps; – Les rivières Saguenay et Chicoutimi représentent des éléments d'intérêt esthétique forts; – Le boulevard du Saguenay fait partie de la Route du Fjord mettant en scène des panoramas remarquables sur la rivière.	– Accessibilité des lieux d'intérêt paysagers; – Exploitation du potentiel qu'offre le relief accidenté du centre-ville pour la mise en valeur du paysage.
	La canopée urbaine – La canopée urbaine du centre-ville se concentre dans les espaces verts et les espaces publics et n'est pas répartie de manière uniforme sur l'ensemble du territoire; – Une proportion importante du territoire est soumise aux îlots de chaleur urbains, créés par l'abondance de stationnements de surface et de surfaces minéralisées; – Le centre-ville est caractérisé par un très fort niveau de vulnérabilité face aux vagues de chaleur; – L'intensité des îlots de chaleur urbains est stagnante depuis 2013, voire en croissance dans certains secteurs du centre-ville.	– Offre d'aménagements durables et favorisant la résilience aux changements climatiques; – Augmentation de la canopée urbaine; – Réduction des îlots de chaleur urbains.
6 | Mobilité et accessibilité	– L'indice de potentiel piétonnier au centre-ville démontre que l'environnement bâti est favorable à la pratique de la marche et des transports actifs dans les déplacements au quotidien; – Bien que l'automobile soit le principal mode de transport des résidents du centre-ville, cette proportion est nettement inférieure à la proportion de la ville; – Les aménagements donnant la priorité aux déplacements actifs sont limités au centre-ville; – Bien que le centre-ville bénéficie de la présence de la Route verte, il souffre d'un manque de liens cyclables desservant ses principaux lieux d'activités; – On constate un manque important de liens actifs sécuritaires et conviviaux entre le centre-ville et la Cité du Savoir et de la Santé.	– Convivialité et marchabilité du centre-ville; – Développement du réseau cyclable utilitaire au centre-ville; – Mise en valeur de l'offre en transport collectif au centre-ville.

THÈME	CONSTATS	DÉFIS ET ENJEUX
6 | Mobilité et accessibilité	– La Traverse du Coteau représente un lien actif important du centre-ville; – Le relief accidenté du centre-ville limite et contraint les déplacements actifs; – Les boulevards du Saguenay et Saint-Paul agissent comme des barrières limitant l'accessibilité à la Zone portuaire et au quartier du Bassin; – La présence d'un terminus d'autobus offre un lieu de contact important et d'échange multimodaux; – L'aménagement actuel du terminus ne répond pas aux besoins de la STS et de ses usagers.	– Poursuite du développement de la Traverse du Coteau par une mise en valeur de son parcours; – Atténuation des conséquences inhérentes à la topographie sur les déplacements actifs; – Perméabilité des grands boulevards; – Développement du centre-ville dans une perspective intermodale.
7 | Événements	– Le centre-ville bénéficie de la présence de la Zone portuaire qui est un pôle récréatif et culturel d'importance régionale; – Le centre-ville accueille de nombreux festivals et rassemblements estivaux.	– Animation du centre-ville quatre saisons; – Développement du potentiel de la Zone portuaire; – Consolidation des liens entre les espaces du centre-ville lors de grands événements.

4| VISION ET ORIENTATIONS

Source : Ville de Saguenay, 2020

4|1 VISION DE DÉVELOPPEMENT

Saguenay voit loin

Cœur névralgique d'une ville en santé, le centre-ville de Saguenay est fier de sa topographie emblématique, de son patrimoine bâti et de sa nordicité qui ne manque pas de captiver les sens des résidents et des touristes curieux de découvrir la région.

Le développement du centre-ville a pour objectif de sublimer ce paysage naturel en reconnectant la ville à sa rivière et en créant un paysage urbain moderne, accueillant et animé, tout au long de l'année. Il insufflera une nouvelle vie tant sur le plan social qu'économique. Il créera un espace de dialogue où l'on vit ensemble. Un lieu de qualité où il est agréable de **vivre** et de **travailler**, où il est facile de se **déplacer** et où les **divertissements** et la **contemplation** sont des éléments clés d'un mode de vie urbain renouvelé.

Le centre-ville de Saguenay sera revitalisé par la construction de logements, de commerces, de bureaux et d'espaces publics accessibles et animés. Le projet vise à améliorer la diversité sociale, la mobilité durable, l'accessibilité universelle, l'efficacité des déplacements, les espaces verts, le patrimoine bâti et la gestion écologique, rendant ainsi la ville plus résiliente aux changements climatiques.

La revitalisation fera du centre-ville de Saguenay un catalyseur de dynamisme régional durable, d'innovation et de savoir. Saguenay consolidera ainsi son rôle en tant que l'une des grandes villes les plus attrayantes du Québec.

4|2 ORIENTATIONS

Afin de concrétiser la vision précédemment énoncée, **six thématiques** principales ont été identifiées. Ces thématiques, qui se déclinent en orientations et qui structurent le plan d'action, sont définies dans les paragraphes qui suivent. Celles-ci sont transversales et se complètent les unes avec les autres.

Figure 29. Les thématiques

VIVRE : Le centre-ville doit être un lieu où il fait bon vivre. Il doit donc représenter un milieu de vie convivial, confortable et sécuritaire qui assure une qualité de vie à tous ses résidents, travailleurs et visiteurs. Cet environnement doit couvrir l'ensemble des aspects qui composent un milieu de vie durable, soit par la mise en espace d'une multitude d'aménagements urbains qui assurent le bien-être de la population et par une amélioration du tissu urbain avec une densification et une consolidation des espaces vacants et sous-utilisés. Il doit par ailleurs offrir une mixité sociale et socio-économique favorisée par une offre de logements diversifiée ainsi que par la présence de commerces et de services qui permettront de répondre aux différents besoins de la population.

Cette thématique se décline selon les quatre orientations suivantes :

- Encourager l'accroissement de l'offre en logements dans une optique de mixité socio-économique;
- Assurer la présence d'une offre diversifiée de services de proximité;
- Favoriser la densification et la consolidation du tissu urbain;
- Offrir des aménagements durables et conviviaux, favorables au bien-être de la collectivité.

TRAVAILLER : Afin d'assurer le développement économique et le maintien d'un pôle d'emploi important au centre-ville, il est nécessaire de favoriser la diversification des activités économiques du secteur avec le développement du tourisme, de l'hôtellerie, de la restauration, mais également avec la venue d'entreprises structurantes, notamment dans le créneau distinctif du numérique. Pour ce faire, le centre-ville doit être attrayant tant pour les entreprises que pour la main-d'œuvre. Il doit donc être en mesure d'offrir les services nécessaires, notamment par le biais d'une diversité d'espaces commerciaux et de bureaux de qualité. Le centre-ville doit également tirer profit de sa localisation et ainsi baser une partie de son développement économique en complémentarité avec les secteurs environnants.

Cet axe se décline selon les trois orientations suivantes :

- Encourager l'accroissement et la diversité de l'offre en espaces commerciaux et de bureaux;
- Favoriser la diversification des activités économiques;
- Assurer le développement des activités du centre-ville en complémentarité avec les secteurs environnants.

SE DÉPLACER : La mobilité est un concept important pour tout territoire. Afin d'assurer une bonne connectivité au centre-ville et renverser la tendance à l'utilisation de l'automobile, il est nécessaire d'améliorer l'accessibilité du secteur autant à l'intérieur même du centre-ville qu'avec les secteurs limitrophes. Pour ce faire, il est nécessaire de favoriser l'ensemble des modes de transport en misant sur les transports actifs et collectifs ainsi que sur une gestion efficace des stationnements. Il est donc important d'accroître la perméabilité du centre-ville en assurant un partage de la rue équitable entre les différents usagers de la route et ainsi améliorer la convivialité et la sécurité des déplacements au centre-ville.

Cet axe se décline selon les trois orientations suivantes :

- Améliorer l'accessibilité au centre-ville par une multitude de modes de transport;
- Favoriser un meilleur partage de la rue;
- Accroître la perméabilité des différents secteurs du centre-ville.

SE DIVERTIR : Afin d'assurer le dynamisme du centre-ville, le secteur doit être en mesure d'attirer la population en son centre. Il est donc important d'animer le centre-ville, et ce, en tout temps, en profitant des différents avantages comparatifs que peut procurer chacune des saisons. Afin d'attirer les citoyens à venir se réunir dans le plaisir au centre-ville, cela doit se faire par la tenue d'événements, le développement de la culture, mais également par divers aménagements d'espaces publics structurants et de qualité. Le centre-ville doit développer une ambiance conviviale en misant notamment sur le caractère nordique du Saguenay et ainsi permettre d'accroître l'attractivité du territoire.

Cet axe se décline selon les deux orientations suivantes :

- Animer le centre-ville à l'année;
- Aménager des espaces publics de grande qualité.

CONTEMPLER : Le centre-ville dispose de plusieurs qualités intrinsèques tant au niveau du patrimoine que de ses paysages distinctifs. Il est donc primordial de les mettre en valeur en préservant à la fois le patrimoine matériel et immatériel qui le caractérise. Il faut également profiter du caractère unique qu'offre le relief accidenté du centre-ville, en combinaison avec le paysage de haute qualité de la rivière Saguenay. La création d'un caractère identitaire au centre-ville par le biais d'une unification des aménagements urbains et de l'innovation dans le design urbain, avec notamment le développement de l'art urbain, permettra de bonifier les différentes qualités du paysage urbain du centre-ville.

Cet axe se décline selon les deux orientations suivantes :

- Préserver et mettre en valeur les qualités intrinsèques du centre-ville;
- Améliorer la qualité du paysage et de l'ambiance au centre-ville.

MOBILISER : Afin de répondre efficacement à l'ensemble des orientations précédemment énumérées, il est nécessaire d'assurer une collaboration entre les différents acteurs du centre-ville. Une synergie doit être développée par le biais de comités afin d'assurer la poursuite du plan d'action. En misant sur la mobilisation de l'ensemble des acteurs, cela permettra de renforcer le sentiment d'appartenance envers le centre-ville, en plus de contribuer, entre autres, à la réalisation de différents projets de revitalisation du secteur tout en favorisant l'accroissement du sentiment de sécurité et la réduction de la précarité du milieu. En misant sur une mobilisation efficiente, il sera possible d'assurer le développement du centre-ville dans tous ses aspects et ainsi de faire rayonner le centre-ville à plus grande échelle.

Cet axe se décline selon les quatre orientations suivantes :

- Développer une synergie entre les différents acteurs du centre-ville;
- Faire rayonner le centre-ville à plus grande échelle;
- Favoriser le sentiment de sécurité et réduire la précarité du milieu;
- Renforcer le sentiment d'appartenance de la population envers le centre-ville et son adhésion aux projets qui visent sa revitalisation.

4|3 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Carte 12. Le concept d'organisation spatiale

5| PLAN D'ACTION

Source : Mario Boily, 2016

LÉGENDE | INDICATEURS DE PRIORITÉ

FAIBLE

MOYENNE

ÉLEVÉE

ACRONYMES

CCHIC :	Cégep de Chicoutimi
CIUSSS :	Centre intégré universitaire de santé et de services sociaux du Saguenay-Lac-Saint-Jean
CVC :	Association des centres-villes de Chicoutimi
CSSRS :	Centre de services scolaires des Rives-du-Saguenay
MTMD :	ministère des Transports et de la Mobilité durable du Québec
OMH :	Office Municipal d'Habitation de Saguenay
STS :	Société de transport du Saguenay

VIVRE

ORIENTATION 1
Encourager l'accroissement de l'offre de logements dans une optique de mixité socio-économique

	ACTIONS	COLLABORATEURS	INDICATEUR DE PRIORITÉ
1.1	Favoriser de nouveaux modes d'occupation afin de répondre aux profils démographiques variés (vente d'actifs municipaux, réglementation, etc.)	OMH et OBNL en habitation	
1.2	Mettre en place des incitatifs financiers pour favoriser l'ajout de nouveaux logements au centre-ville	Ministères et organismes gouvernementaux	
1.3	Étudier les impacts de la location à court terme et des maisons de chambres sur l'offre de logements au centre-ville		

ORIENTATION 2
Assurer la présence d'une offre diversifiée de services de proximité

	ACTIONS	COLLABORATEURS	INDICATEUR DE PRIORITÉ
2.1	Poursuivre les efforts de démarchage et développer les conditions favorables à l'implantation de nouveaux commerces et services	Promotion Saguenay	
2.2	Mettre en place une stratégie de communication afin de faire connaître les commerces et services disponibles au centre-ville	CVC et Promotion Saguenay	
2.3	Réaliser une étude de faisabilité pour implanter une offre de marché public	Promotion Saguenay	

ORIENTATION 3 Favoriser la densification et la consolidation du tissu urbain			
ACTIONS		COLLABORATEURS	INDICATEURS DE PRIORITÉ
3.1	Encadrer le développement de la zone ferroviaire en s'appuyant sur les différentes études réalisées	Promotion Saguenay	
3.2	Poursuivre le redéveloppement et la densification des espaces vacants et sous-utilisés		
3.3	Déployer une stratégie de développement visant à trouver de nouvelles vocations aux cases de stationnement sous-utilisées		
3.4	Mettre en place des mesures dissuasives pour les immeubles et terrains inutilisés ou abandonnés		

ORIENTATION 4 Offrir des aménagements durables et conviviaux, favorables au bien-être de la collectivité			
ACTIONS		COLLABORATEURS	INDICATEURS DE PRIORITÉ
4.1	Formaliser et poursuivre l'aménagement de la Traverse du Coteau en s'inspirant de son histoire et dans la continuité de l'utilisation actuelle qui en est faite par les citoyens		
4.2	Accroître la canopée urbaine dans l'emprise municipale (arbres, îlots de verdure, etc.)		

4.3	Favoriser la plantation d'arbre et de végétaux sur les terrains privés (réglementation, programme, etc.)		
4.4	Prévoir des espaces aménagés pour se protéger des intempéries (coupe-vent, point de chaleur, halte fraîcheur, etc.)		
4.5	Prévoir des incitatifs favorisant le verdissement des bâtiments (toiture, façade, outils, accompagnement, etc.)		
4.6	Aménager des points d'eau et des installations sanitaires publiques dans le secteur commercial du centre-ville		
4.7	Mettre à l'essai des aménagements publics éphémères au travers de stratégie d'occupation temporaire et transitoire de l'espace	CVC	

TRAVAILLER

ORIENTATION 5
Encourager l'accroissement et la diversité de l'offre en espaces commerciaux et de bureaux

	ACTIONS	COLLABORATEURS	INDICATEURS DE PRIORITÉ
5.1	Mettre sur pied une stratégie de redéveloppement des locaux commerciaux vacants (incitatifs à la rénovation, démarchage de commerces spécialisés, etc.)	Promotion Saguenay	
5.2	Créer une réserve de terrains municipaux destinés à une offre d'espaces commerciaux et de bureaux		

ORIENTATION 6
Favoriser la diversification et le rayonnement des activités économiques

	ACTIONS	COLLABORATEURS	INDICATEUR DE PRIORITÉ
6.1	Accroître l'influence du numérique comme créneau distinctif	Promotion Saguenay	
6.2	Réaliser un plan de développement économique du centre-ville	Promotion Saguenay	

6.3	Soutenir les activités de promotion et de valorisation du commerce (ventes de trottoir, évènements commerciaux festifs, prix d'excellence de l'entreprenariat, bons CVS, etc.)	CVC	
6.4	Réaliser une étude sur les besoins quantitatifs et qualitatifs des entreprises en filière spécialisée	Promotion Saguenay	
6.5	Développer des infrastructures adaptées pour attirer les entreprises en filière spécialisée (ex : réseau de fibre noire)	Promotion Saguenay	

ORIENTATION 7

Assurer le développement des activités du centre-ville en complémentarité avec les secteurs environnants

	ACTIONS	COLLABORATEURS	INDICATEUR DE PRIORITÉ
7.1	Maintenir la réglementation quant aux services structurants de façon à assurer leur rétention au centre-ville (institutions publiques, services professionnels, etc.)		
7.2	Assurer une présence accrue des institutions d'enseignement et la rétention des institutions publiques au centre-ville	CIUSSS, UQAC, CCHIC et CSSRS	
7.3	Consolider la vocation institutionnelle du centre-ville en renforçant la présence des services municipaux		

SE DÉPLACER

ORIENTATION 8
Améliorer l'accessibilité au centre-ville par une multitude de modes de transport

ACTIONS		COLLABORATEURS	INDICATEUR DE PRIORITÉ
8.1	Assurer une meilleure gestion du stationnement (système d'affichage et de localisation, mutualisation des espaces, réglementation, etc.)		
8.2	Déterminer la vocation du stationnement à étages du Havre et son arrimage avec les différentes composantes du centre-ville, en lien avec l'opportunité qu'offre le réaménagement de la zone ferroviaire		
8.3	Aménager un lien cyclable traversant le centre-ville et desservant les principales destinations		
8.4	Travailler en concertation avec la STS dans le déploiement des stations de vélos électriques libre-service	STS	
8.5	Travailler en concertation avec la STS pour développer le corridor d'écomobilité afin de s'assurer que les aménagements répondent aux besoins des usagers et du milieu	STS, UQAC, CCHIC, CIUSSS et CSSRS	
8.6	Assurer la sécurité et la convivialité du secteur de l'îlot Morin, notamment par le réaménagement des accès au terminus	STS	
8.7	Rendre obligatoire les stationnements souterrains pour les nouveaux projets ou les reconstructions		

ORIENTATION 9
Favoriser un meilleur partage de la rue

	ACTIONS	COLLABORATEURS	INDICATEURS DE PRIORITÉ
9.1	Accroître l'espace destiné au transport actif dans les rues du centre-ville		
9.2	Accroître la sécurité des piétons (marquage distinctif, signalisation, etc.)		
9.3	Établir un calendrier de gestion pour les travaux d'infrastructures et les grands chantiers et l'accompagner d'un programme d'investissement		
9.4	Réaliser une étude de faisabilité et d'effet sur la diminution de la limite de vitesse permise dans les rues du centre-ville		
9.5	Se doter de mesures d'apaisement de la circulation sur les rues du centre-ville (réduction de la largeur de chaussée, sens unique, rue partagée, etc.)		
9.6	Prioriser le déneigement des infrastructures piétonnes lors de la planification du déneigement		

ORIENTATION 10
Accroître la perméabilité des différents secteurs du centre-ville

	ACTIONS	COLLABORATEURS	INDICATEURS DE PRIORITÉ
10.1	Réaménager le boulevard du Saguenay en réduisant l'espace dédié à l'automobile afin de favoriser une meilleure cohabitation des modes		
10.2	Sécuriser les traverses du boulevard Saint-Paul pour les déplacements actifs	MTMD	
10.3	Améliorer la connectivité du centre-ville à la Cité du Savoir et de la Santé	STS, CSSRS, UQAC, CIUSSS et CCHIC	

SE DIVERTIR

ORIENTATION 11
Animer le centre-ville à l'année

	ACTIONS	COLLABORATEURS	INDICATEURS DE PRIORITÉ
11.1	Encourager les projets d'animation de l'espace public réalisés par les acteurs du centre-ville	CVC et organismes du milieu	
11.2	Étudier l'opportunité d'aménager des équipements hivernaux au centre-ville (patinoire, glissades, etc.)		
11.3	Mettre en place des incitatifs pour l'organisation d'événements hivernaux	CVC et organismes du milieu	
11.4	Aménager de nouveaux espaces de socialisation (placette, parcs, etc.)		

ORIENTATION 12
Aménager des espaces publics de grande qualité

	ACTIONS	COLLABORATEURS	INDICATEUR DE PRIORITÉ
12.1	Bonifier les aménagements de la Zone portuaire afin de favoriser son rayonnement et l'appropriation citoyenne	Société de Gestion de la Zone Portuaire	
12.2	Analyser le potentiel de la marina, de son stationnement, des terrains et de sa rampe de mise à l'eau pour une diversification de son utilisation	Club de Yacht de Chicoutimi	

12.3	Mettre en réseau les espaces publics par l'ajout d'affichage et d'une signalétique commune		
12.4	Favoriser une meilleure proximité à l'eau par des aménagements en bordure des cours d'eau		
12.5	Mettre en valeur le caractère nordique de Saguenay à travers les aménagements (mobilier, végétaux, etc.)		
12.6	Améliorer l'aménagement de la Place du Citoyen		

CONTEMPLER

ORIENTATION 13
Préserver et mettre en valeur les qualités intrinsèques du centre-ville

	ACTIONS	COLLABORATEURS	INDICATEURS DE PRIORITÉ
13.1	Réaménager le secteur de la Cathédrale et favoriser son appropriation par la population (parvis, rues avoisinantes, etc.)	L'Évêché de Chicoutimi	
13.2	Réaliser une caractérisation des bâtiments du centre-ville dans un objectif de mise en valeur et de protection du patrimoine		
13.3	Mettre en valeur les composantes emblématiques du centre-ville par un jeu d'éclairage (ex : illumination du pont de Sainte-Anne)		
13.4	Développer et promouvoir les programmes de soutien à la rénovation	Ministères et organismes gouvernementaux	
13.5	Mettre de l'avant le patrimoine matériel et immatériel du secteur, notamment par la mise en valeur et le développement de circuits patrimoniaux	Promotion Saguenay et organismes culturels	
13.6	Identifier et mettre en valeur des perspectives visuelles de qualité		
13.7	Améliorer la visibilité des lieux d'intérêt en développant une stratégie de signalétique au centre-ville		
13.8	Offrir un service d'accompagnement aux propriétaires d'immeubles commerciaux dans la mise en valeur de leur propriété (architecture, affichage, rénovation, etc.)		

ORIENTATION 14
Améliorer la qualité du paysage urbain et de l'ambiance au centre-ville

ACTIONS		COLLABORATEURS	INDICATEURS DE PRIORITÉ
14.1	Embellir les rues commerçantes du centre-ville à l'année (saisons, événements, fêtes populaires, etc.)	CVC	
14.2	Élaborer une stratégie pour le déploiement d'un mobilier urbain unique au centre-ville (bancs, clôtures, etc.)		
14.3	Accroître la présence de l'art au centre-ville et mettre en valeur les œuvres existantes		

MOBILISER

ORIENTATION 15
Développer une synergie entre les différents acteurs du centre-ville

	ACTIONS	COLLABORATEURS	INDICATEURS DE PRIORITÉ
15.1	Mettre en place un comité de parties prenantes pour le suivi et la mise en œuvre du PPU	Ensemble des acteurs du centre-ville	
15.2	Collaborer avec les acteurs du numérique afin de créer des expériences multisensorielles et d'animer l'espace public	Acteurs du numérique	

ORIENTATION 16
Faire rayonner le centre-ville à plus grande échelle

	ACTIONS	COLLABORATEURS	INDICATEURS DE PRIORITÉ
16.1	Développer une stratégie d'attractivité	Promotion Saguenay	
16.2	Créer une identité positive « leitmotiv » avec des ambassadeurs qui portent le message		

ORIENTATION 17
Favoriser le sentiment de sécurité et réduire la précarité du milieu

	ACTIONS	COLLABORATEURS	INDICATEUR DE PRIORITÉ
17.1	Impliquer les services municipaux dans la recherche de solutions visant à établir une meilleure gestion des besoins des personnes en situation d'itinérance	CIUSSS et organismes du milieu	

17.2	S’assurer que les aménagements urbains favorisent la sécurité des citoyens (mobilier, éclairage, etc.)		
17.3	Soutenir le maintien ou l’implantation d’activités en lien avec l’économie sociale et solidaire, en complémentarité avec les autres activités		

ORIENTATION 18

Renforcer le sentiment d’appartenance de la population envers le centre-ville et son adhésion aux projets qui visent sa revitalisation

ACTIONS		COLLABORATEURS	INDICATEUR DE PRIORITÉ
18.1	Prévoir des mécanismes de communication et de participation publique afin d'assurer l'acceptabilité sociale des projets de développement et de requalification		
18.2	Inciter les promoteurs à s'impliquer dans l'augmentation de la qualité de l'offre résidentielle : haute qualité environnementale, performance énergétique, réutilisation adaptative, etc.		
18.3	Développer une stratégie de mise en valeur identitaire de la zone ferroviaire	Promotion Saguenay	
18.4	Développer l'identité et l'image de marque du centre-ville en concertation avec le milieu		
18.5	Mettre en place une démarche de concertation avec les propriétaires de stationnements privés pour explorer les pistes de la mutualisation des infrastructures dans le but d'optimiser les stationnements		

BIBLIOGRAPHIE

GOUVERNEMENT DU QUÉBEC. Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, RLRQ, chapitre A-19.1, à jour au 31 décembre 2023. Québec : Éditeur officiel du Québec.

GROUPE BC2 ou PROMO (2023). État de situation et étude du potentiel résidentiel, commercial et de service du centre-ville de l'arrondissement de Chicoutimi.

GROUPE BC2 (2021). PPU Centre-ville de Chicoutimi : « un défi collectif un centre-ville du 21e siècle riche de son authenticité »

INSTITUT NATIONAL DE SANTÉ PUBLIQUE DU QUÉBEC (2012). Indice de potentiel piétonnier (PP), dans Géoportail de la santé publique du Québec. [En ligne] : https://cartes.inspq.qc.ca/geoportail/

INSTITUT NATIONAL DE SANTÉ PUBLIQUE DU QUÉBEC (2023). Indice de défavorisation du Québec 2021, dans Données Québec. [En ligne] : https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/indice-de-defavorisation-du-quebec-2021

INSTITUT NATIONAL DE SANTÉ PUBLIQUE DU QUÉBEC (2023). Îlots de chaleur/fraîcheur urbains, écarts de température et indice d'intensité d'îlots de chaleur urbains 2020-2022, dans Données Québec. [En ligne] : https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/ilots-de-chaleur-fraicheur-urbains-et-ecarts-de-temperature-relatifs-2020-2022

INSTITUT NATIONAL DE SANTÉ PUBLIQUE DU QUÉBEC (2023). Analyse de changement entre la cartographie des îlots de chaleur/fraîcheur 2013-2014 et 2020-2022, dans Données Québec. [En ligne] : https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/analyse-de-changement-ilots-chaleur-fraicheur-et-indice-intensite-ilots-chaleur-urbains

INSTITUT NATIONAL DE SANTÉ PUBLIQUE DU QUÉBEC (2022). Canopée des six RMR du Québec 2022, dans Données Québec. [En ligne] : https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/canopee-des-six-rmr-du-quebec

JULIE SIMARD (2019). Développement des quartiers résidentiels existants - analyse synthèse par quartier et orientation d'intervention.

MINISTÈRE DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, DE L'INNOVATION ET DE L'EXPORTATION (2007). Tableau de bord des indicateurs de performance des centres-villes du Québec. Fondation Rues principales. (Publication no 978-2-550-51967-6-pdf) [En ligne] : https://collections.banq.qc.ca/ark:/52327/bs1906648

MINISTÈRE DES TRANSPORTS ET DE LA MOBILITÉ DURABLE (2016). Enquête origine-destination 2015 sur la mobilité des personnes dans la région métropolitaine de Saguenay. [En ligne] : https://www.transports.gouv.qc.ca/fr/ministere/Planification-transports/enquetes-origine-destination/saguenay/2015/Pages/EOD-2015-saguenay.aspx

PROMOTION SAGUENAY (2023). Réflexion sur les besoins commerciaux – centre-ville de Chicoutimi.

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT (2024). Enquête sur les logements locatifs, Saguenay 2023. [En ligne] : https://www.cmhc-schl.gc.ca/professionnels/marche-du-logement-donnees-et-recherche/donnees-sur-le-logement/tableaux-de-donnees/donnees-sur-le-marche-locatif

STATISTIQUE CANADA (2021). Profil semi-personnalisé du recensement de 2021.

STANTEC (2020). Étude de faisabilité sur l'implantation de stationnements tarifés.

UNIVERSITÉ LAVAL (2018). Atlas de la vulnérabilité de la population québécoise aux aléas climatiques. [En ligne] : https://atlasvulnerabilite.ulaval.ca/

VILLE DE SAGUENAY (2011). Schéma d'aménagement et de développement de Saguenay. [En ligne] : https://ville.saguenay.ca/services-aux-citoyens/urbanisme/schema-damenagement

VILLE DE SAGUENAY (2020). Plan directeur des parcs. [En ligne] : https://ville.saguenay.ca/la-ville-et-vie-democratique/publications/plans-daction

VILLE DE SAGUENAY (2016). Bâtiment et lieux d'intérêt : Panneau d'interprétation du patrimoine. [En ligne] : https://ville.saguenay.ca/la-ville-et-vie-democratique/patrimoine/batiments-et-lieux-dinteret