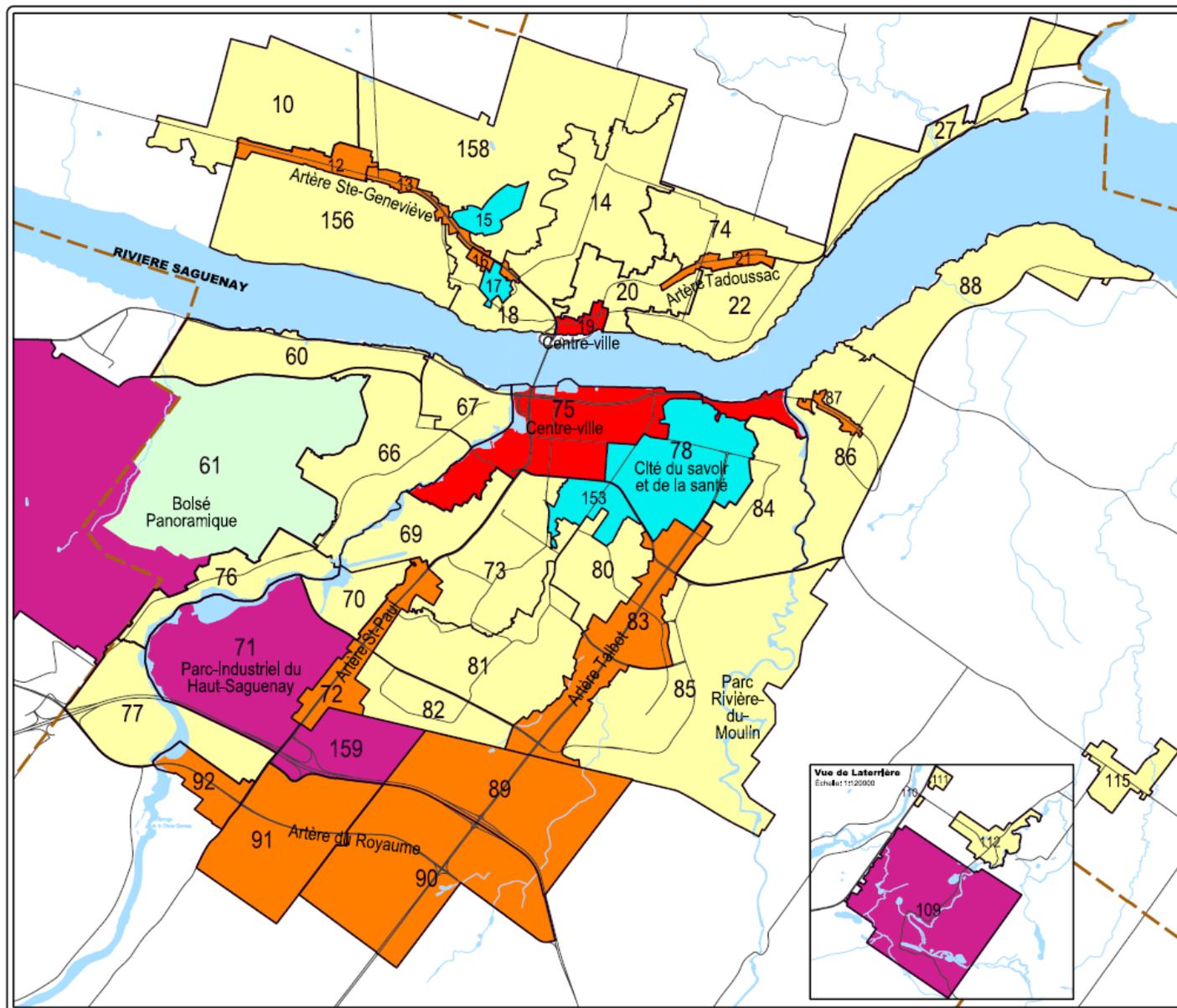


Plan d'urbanisme

Arrondissement de Chicoutimi



Ville de Saguenay
Janvier 2012



LÉGENDE

- Réseau routier majeur
- Unité
- - - Limite de l'aménagement



**SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE
ET DE L'URBANISME**

PLAN D'URBANISME

**Arrondissement de Chicoutimi
Unités en périmètre urbain**

Technicien
Simon Tremblay, Mélanie Boulianne
Chargé de projet
François Boivin
Echelle
1:80 000
Date
2011
Fichier Présentation des Unités en Périmètre Urbain.dwg
Dossier 17153-01-001
Répertoire PlanUrbanismePlan Global
Plan
Note

Table des matières

2	DOCUMENT 2	2—
1		
	LES UNITÉS DE PLANIFICATION À L'INTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES URBAINS DE L'ARRONDISSEMENT DE CHICOUTIMI	2—
1		
2.1	UNITÉ DE PLANIFICATION 10 – R.....	2—1
2.2	UNITÉ DE PLANIFICATION 12 – C.....	2—8
2.3	UNITÉ DE PLANIFICATION 13 – C.....	2—14
2.4	UNITÉ DE PLANIFICATION 14 – R.....	2—20
2.5	UNITÉ DE PLANIFICATION 15 – P.....	2—27
2.6	UNITÉ DE PLANIFICATION 16 – C.....	2—32
2.7	UNITÉ DE PLANIFICATION 17 – P.....	2—37
2.8	UNITÉ DE PLANIFICATION 18 – R.....	2—43
2.9	UNITÉ DE PLANIFICATION 19 – CV.....	2—52
2.10	UNITÉ DE PLANIFICATION 20 – R.....	2—58

Document 2

Les unités de planification à l'intérieur des périmètres urbains de l'arrondissement de Chicoutimi

2.1 Unité de planification 10 – R

Cette unité de planification se situe à l'extrémité *ouest* du secteur *nord* de l'arrondissement de Chicoutimi et inclut une partie de l'ancienne municipalité de Canton-Tremblay. Elle est délimitée par le boulevard Saint-Geneviève au *sud*, la zone agricole permanente au *nord* et à l'*est* et par un secteur résidentiel à l'*ouest*. Il s'agit d'une unité à vocation résidentielle qui se caractérise par la présence de vastes espaces boisés qui offrent un potentiel de développement considérable.

2.1.1 Description physique (cartes 10-1 et 10-2)

Topographie

La présence de ravins qui encadrent les différents ruisseaux situés au *nord* de l'unité est le seul élément topographique majeur de cette unité.

Cours d'eau

Quelques ruisseaux parsèment l'unité de planification. Ils sont principalement localisés dans la partie non développée du secteur, au *nord* de l'unité.

Contraintes naturelles

En raison des pentes observées en bordure des ruisseaux, une partie importante du site est incluse dans une bande de protection de mouvements des sols.

Territoires d'intérêt

Les boisés

Cette unité de planification se caractérise par sa superficie considérable d'espaces boisés. En effet, toute la partie non développée du secteur est entièrement recouverte de boisés qui offrent un potentiel remarquable de développement. On

remarque également une zone boisée dans la partie *sud* de l'unité qui sert de zone tampon entre les espaces commerciaux du boulevard Sainte-Geneviève et le quartier résidentiel voisin.

2.1.2 L'accessibilité

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

Réseau régional : boulevard Sainte-Geneviève

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Un trottoir est visible sur le côté *ouest* des rues du Lis-Blanc et des Épervières.

2.1.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

L'occupation résidentielle est la principale vocation de cette unité. On y trouve principalement des habitations unifamiliales isolées. Ces résidences sont situées dans différents quartiers accessibles à partir du boulevard Sainte-Geneviève et sont concentrées dans quatre noyaux distincts, dont trois au *nord* du boulevard. Ces trois secteurs ne sont pas reliés entre eux.

On note également la présence de quelques résidences de haute et de moyenne densité sur la rue des Épervières, à proximité de l'école primaire.

Finalement, quelques maisons mobiles sont concentrées dans la partie *sud* de l'unité, autour de la rue Boucher.

Commerces et services

On trouve un commerce de vente au détail d'équipement de ferme, une entreprise de service d'électricité et une entreprise d'horticulture dans cette unité. Ces commerces sont situés sur le boulevard Sainte-Geneviève, dans la partie *sud* de l'unité.

Institutionnelle

On note l'école primaire La Carrière située sur la rue des Épervières.

Parcs

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

- **Parc Elie**
 - 1 pavillon
 - 10 espaces de stationnement
 - 1 terrain de balle
 - 2 terrains de pratique de basketball
 - 1 patinoire temporaire
- **Parc Jeanne**
 - 1 aire de jeux

2.1.4 Orientations

2.1.4.1 Les usages et les fonctions

Préserver l'intégrité de l'usage résidentiel et du cadre bâti dans les secteurs résidentiels homogènes.

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

Reconnaître et consolider les concentrations commerciales sur le boulevard Sainte-Geneviève.

- Maintenir les activités commerciales;
- Encadrer et limiter le développement commercial autour des concentrations existantes (superficie, étage, usage, etc.);
- Permettre les usages résidentiels avec les usages commerciaux (zone mixte).

Favoriser des activités agricoles avec les usages résidentiels en bordure du boulevard Sainte-Geneviève et contigus à la zone agricole permanente.

- Faciliter l'occupation du territoire et le développement d'activités agricoles et agrotouristiques.

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

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

Reconnaître et favoriser l'intégration de l'école au milieu résidentiel.

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

Reconnaître et protéger les parcs.

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

2.1.4.2 Les territoires d'intérêt

Les ravins

- Protéger les ravins qui encadrent les ruisseaux entre les développements résidentiels.

2.1.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

traitant des zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain.

2.1.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 10-3)

2.1.5.1 Résidentielle de basse densité¹

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

Les classes d'usages permises sont :

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

2.1.5.2 Maison mobile

Cette grande affectation correspond essentiellement aux secteurs de maisons mobiles existants dans l'unité de planification.

Les classes d'usages permises sont :

- Maison mobile;
- Unifamiliale isolée;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.1.5.3 Basse et moyenne densité¹

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

Les classes d'usages permises sont :

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

2.1.5.4 Moyenne et haute densité¹

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

Les classes d'usages permises sont :

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

2.1.5.5 Plan d'aménagement d'ensemble

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

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

- Habitation de basse, moyenne et haute densité¹;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

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

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

2.1.5.6 Para-industrielle

Les activités para-industrielles situées en bordure du boulevard Sainte-Geneviève sont concernées par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Commerces et services de proximité;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant;
- Réparation et vente au détail de pièces et accessoires pour véhicules automobiles

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

(exception des véhicules lourds ou des véhicules récréatifs);

- Location et vente au détail de véhicules automobiles ou de véhicules récréatifs (exception des véhicules lourds et la vente au détail de véhicules automobiles neufs);
- Vente au détail de biens d'équipement et les services connexes;
- Location, vente au détail et réparation de véhicules lourds;
- Vente en gros ou au détail de produits ou d'équipements agricoles et services agricoles;
- Vente en gros de produits alimentaires, de produits de consommation et de biens d'équipement;
- Atelier de métiers spécialisés;
- Entrepreneur de la construction ou du bâtiment sans activité de vente de biens ou de produits;
- Transport, camionnage et entreposage;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.1.5.7 Institutionnelle

Cette affectation touche l'école de La Carrière.

Les classes d'usages permises sont :

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

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

2.1.5.8 Parc et récréation

Les parcs sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;

2.1.5.9 Espace vert

Les bandes riveraines en bordure du cours d'eau qui séparent les développements résidentiels sont concernées par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

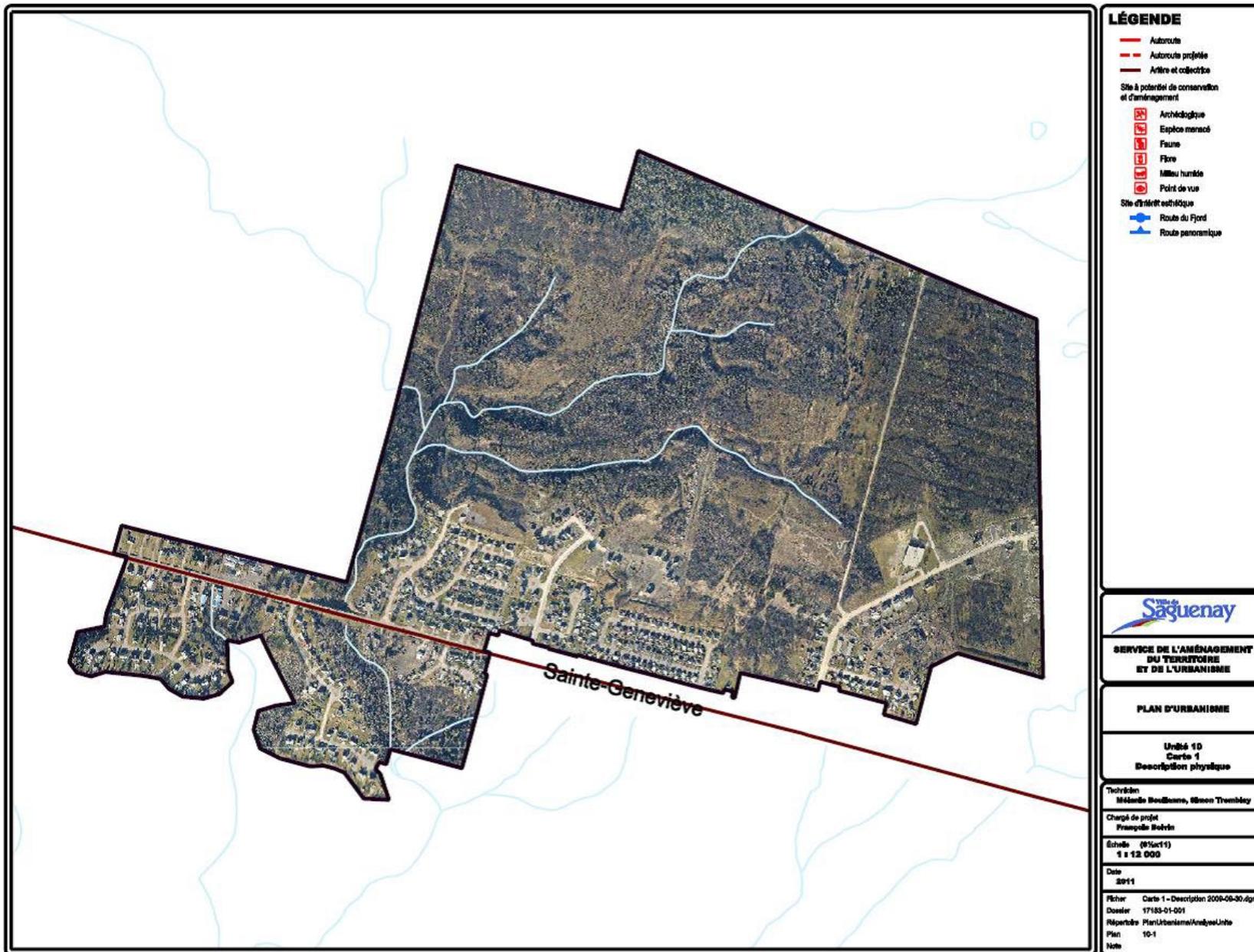
2.1.6.1 Liens piétons et cyclables

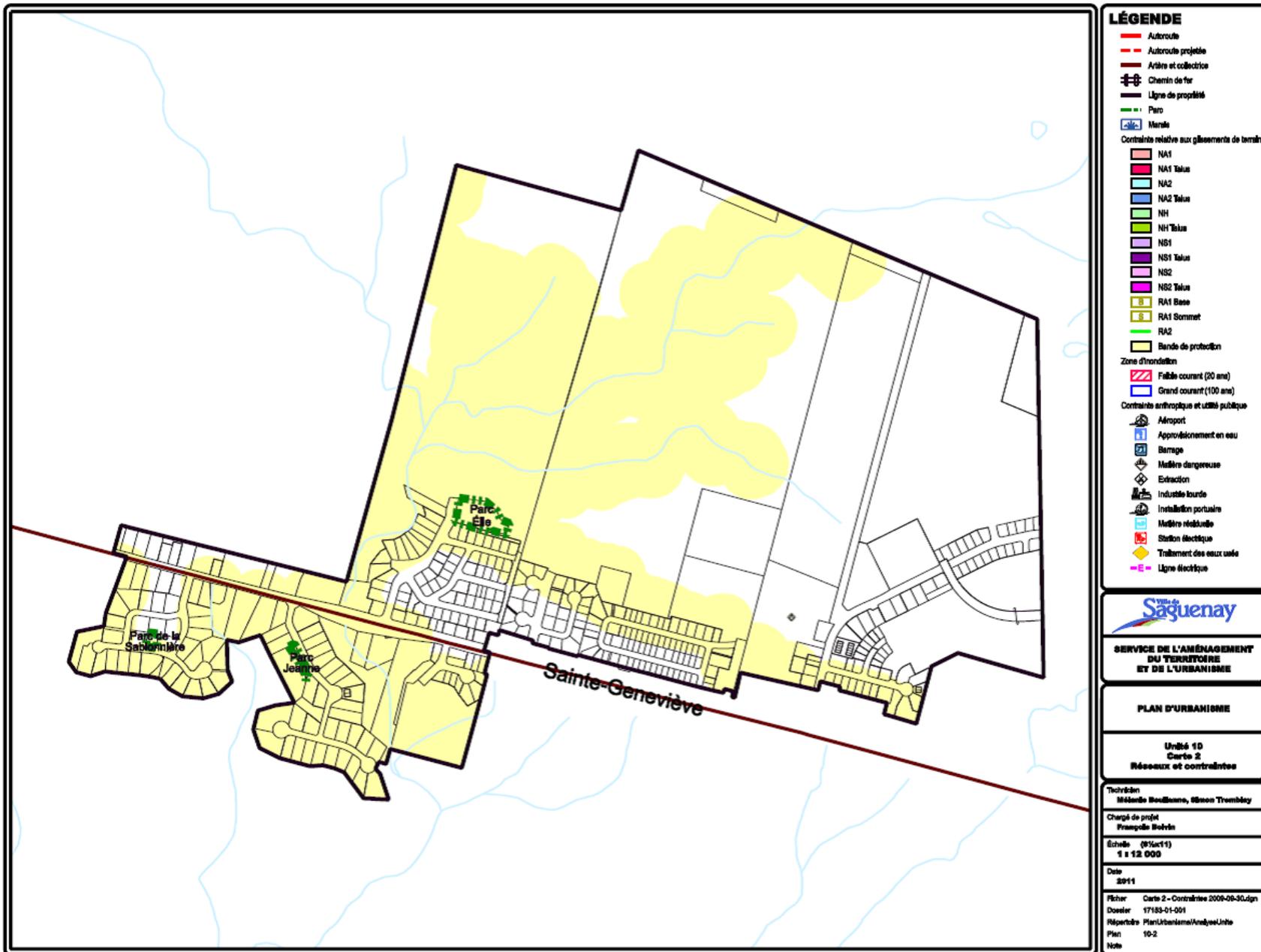
Aménager l'espace public en bordure des rues.

- Planifier un circuit cyclo-piétonnier reliant l'école primaire aux différents secteurs résidentiels qu'elle dessert.

Rendre le boulevard Sainte-Geneviève plus convivial.

- Créer une ambiance urbaine qui favorise les déplacements piétonniers et cyclables.





2.2 Unité de planification 12 – C

Cette unité se trouve dans le secteur *nord* de l'arrondissement de Chicoutimi. Elle s'étend de part et d'autre du boulevard Sainte-Geneviève, de la route Roch-Boivin, jusqu'à la limite de l'ancienne municipalité de Canton-Tremblay. Entre ces deux limites, se déploie un développement linéaire, continu et hétérogène où se côtoient bâtiments résidentiels, commerces et quelques industries.

2.2.1 Description physique

Topographie

Certains secteurs de l'unité sont adossés à des talus. On trouve également une légère surélévation à l'extrémité *est* du secteur.

Cours d'eau

Un ruisseau est visible dans les limites de l'unité. Il est situé à l'extrémité *est* du secteur et le traverse dans une direction *nord-sud*.

Contraintes naturelles

Certaines parties de l'unité sont incluses dans une bande de protection de mouvements des sols.

2.2.2 L'accessibilité

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

Réseau régional : boulevard Sainte-Geneviève

2.2.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle est la principale vocation de l'unité puisque près de 82% des bâtiments recensés sont destinés à cet usage. Les bâtiments d'un seul logement sont les plus nombreux avec une proportion de près de 65% des bâtiments résidentiels. Quelques bâtiments de moyenne et de haute densité sont également visibles dans le développement linéaire.

Commerces et services

Différents types de commerces sont implantés sur le boulevard Sainte-Geneviève et cohabitent avec la fonction résidentielle présente sur cette artère.

On y trouve entre autres 1 commerce de détail, 7 commerces de l'automobile, 1 commerce au détail de biens d'équipement, 3 entrepreneurs de la construction et 1 commerce de transport, camionnage et d'entrepôt. Certains usages de recyclage et de vente de pièces et accessoires usagées pour véhicules sont contraignants pour l'environnement immédiat.

Le développement commercial est peu dynamique et orienté vers le trafic routier important sur le boulevard Sainte-Geneviève.

Industrielle

On trouve trois industries dans cette unité de planification. Il s'agit d'une industrie manufacturière de portes et fenêtres, d'une industrie manufacturière de produits de plastique et d'une industrie manufacturière de meubles résidentiels.

Contraintes anthropiques

Une ligne de transport d'énergie traverse le secteur à l'extrémité *est* du secteur. De plus, on note la présence d'une station électrique, propriété d'Hydro-Québec.

La plupart de ces commerces exigent de vastes espaces de stationnement ou d'entreposage pour répondre à leurs besoins. Ces vastes espaces, souvent peu aménagés, et la dispersion discontinue des implantations commerciales nuisent à l'image et à l'esthétisme du secteur.

2.2.4 Orientations

2.2.4.1 Les usages et les fonctions

Renforcer les services à la population par le maintien ou l'implantation d'activités compatibles avec le milieu de vie résidentiel.

- Encadrer le redéveloppement des usages disposant de droits acquis avec des mesures réglementaires permettant l'insertion harmonieuse des activités, de préserver l'intégrité des usages résidentiels et d'assurer une qualité de l'architecture et de l'aménagement.
- Permettre les activités commerciales et de services compatibles avec la vocation et l'image de la voie de circulation;

- Encadrer et permettre le développement commercial et de services avec des mesures réglementaires (règlement sur les usages conditionnels qui permettent d'améliorer la qualité et l'image du secteur);
- Permettre la fonction résidentielle avec la fonction commerciale.

Intégrer le site de la station électrique et les entreprises de recyclage dans une aire para-industrielle

- Créer une zone tampon autour du site;
- Limiter les activités industrielles et para-industrielles sur l'artère commerciale;
- Consolider les usages existants.

Rehausser l'image générale du secteur

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

2.2.4.2 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Conserver des zones tampons et en aménager de nouvelles, lorsque possible, afin de réduire les contraintes d'utilisation par rapport aux secteurs résidentiels à proximité.

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

2.2.5.1 Basse et moyenne densité²

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

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle

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

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

Commerciale

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

Services

- Services personnels;
- Services particuliers.

2.2.5.2 Para-industrielle

Cette affectation est attribuée au pôle existant qui accueille des usages para-industriels.

Les classes d'usages permises sont :

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

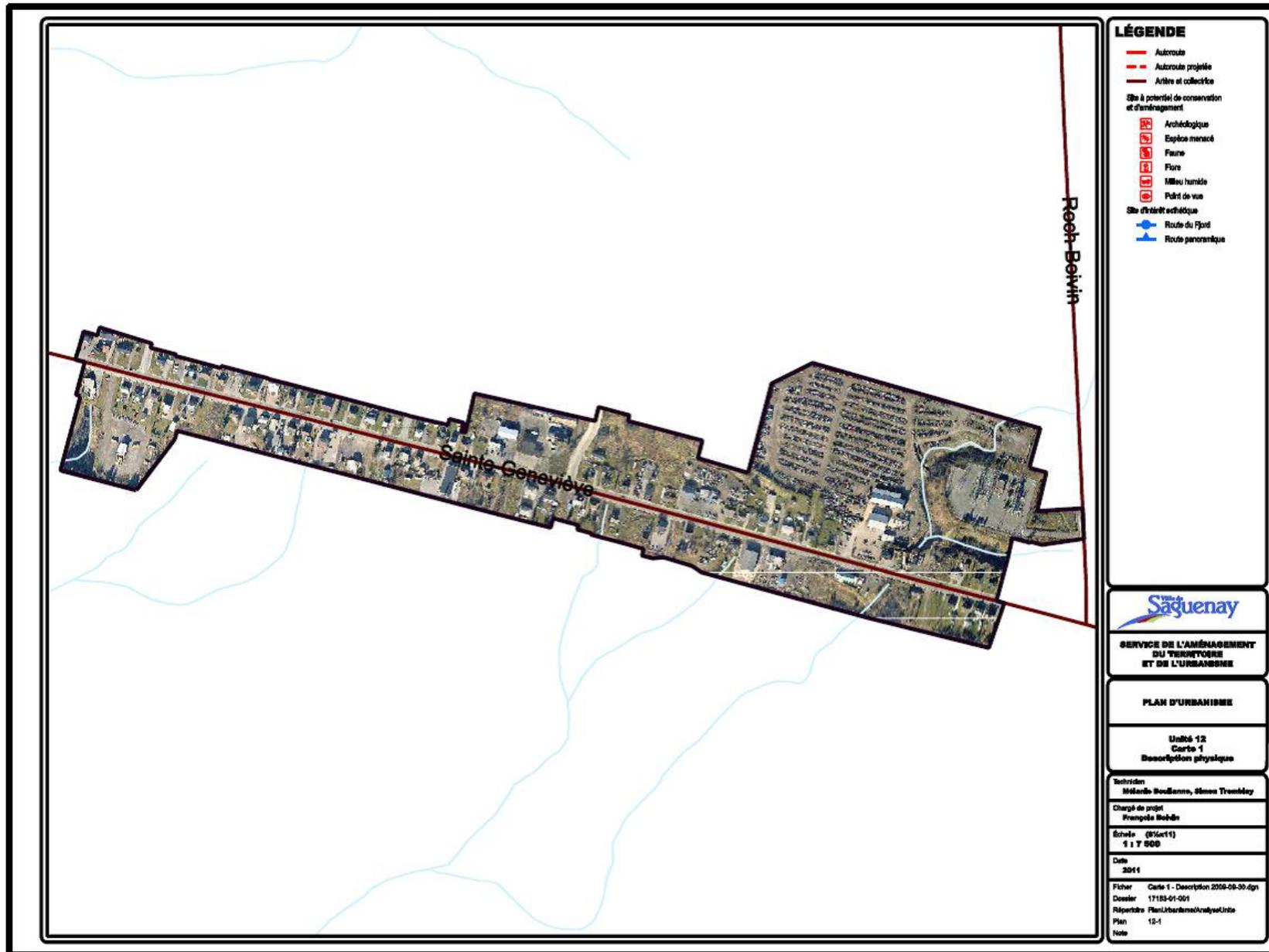
² Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

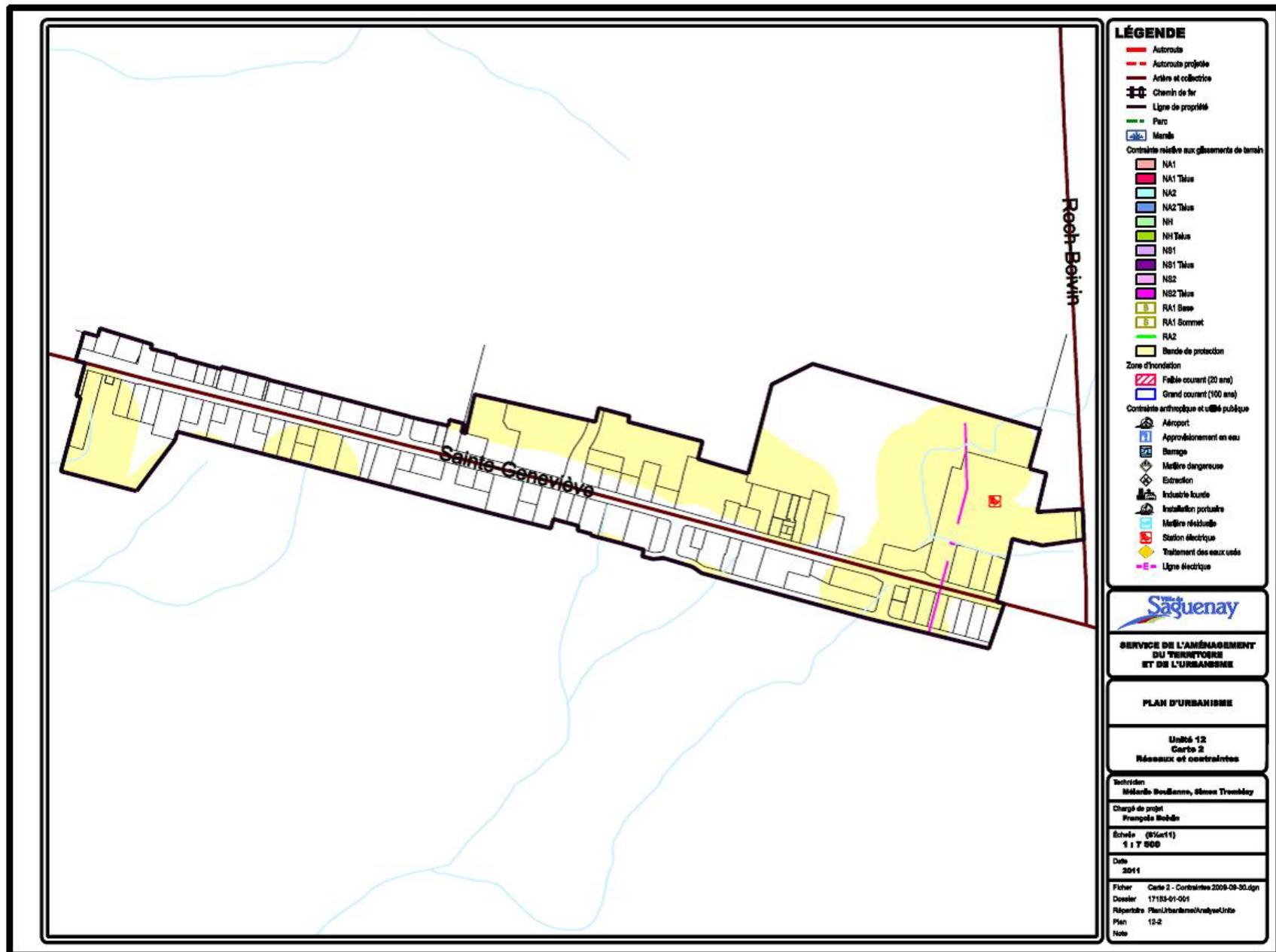
2.2.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

2.2.6.1 Réseau routier

Rendre le boulevard Sainte-Geneviève plus convivial.

- Créer une ambiance urbaine qui favorise les déplacements piétonniers et cyclables;
- Améliorer l'image du milieu urbain avec un éclairage et une plantation d'arbres.





2.3 Unité de planification 13 – C

Cette unité est située dans le secteur *nord* de l'arrondissement de Chicoutimi. Elle s'étend de part et d'autre du boulevard Sainte-Geneviève, de la rue David, jusqu'à la route Roch-Boivin. Il s'agit d'une unité à vocation mixte, résidentielle et commerciale.

2.3.1 Description physique (cartes 13-1 et 13-2)

Topographie

Il n'y a aucun élément topographie distinctif dans cette unité de planification. Toutefois, certains secteurs de l'unité sont adossés à des talus ou des affleurements rocheux situés dans les unités voisines.

Contraintes naturelles

Certains secteurs de l'unité étant adossés à des talus ou des affleurements rocheux, ceux-ci sont donc inclus dans des zones de contraintes relatives aux risques de mouvements des sols.

2.3.2 L'accessibilité

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

Réseau régional : boulevard Sainte-Geneviève;

- Des rues locales desservent ensuite les secteurs résidentiels voisins.

2.3.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

On dénombre 48 résidences dans cette unité de planification, ce qui représente une proportion de près de 60% des bâtiments recensés, dont 25 sont des bâtiments de 1 logement. On note également la présence de quelques bâtiments de moyenne et de haute densité dispersés dans la trame urbaine.

Commerces et services

Malgré la prédominance de bâtiments résidentiels, on note la présence de nombreux établissements commerciaux et de services.

On y trouve 8 commerces de détail, 4 commerces de restauration, 9 commerces de l'automobile, 1 commerce d'ateliers de métiers spécialisés, 3 entrepreneurs de la construction et 1 débit de

boisson. Ces commerces sont principalement concentrés en trois noyaux. La première concentration s'étend de la route Roch-Boivin à l'intersection du boulevard Sainte-Geneviève et de la rue d'Orléans; le deuxième noyau est, quant à lui, situé à l'intersection du boulevard Sainte Geneviève et de la rue Sainte-Marie Sud / Saint Gérard. On trouve un dernier noyau commercial sur le boulevard Sainte-Geneviève, à l'intersection de la rue Saint-Gérard.

Une caisse populaire située à l'intersection Sainte-Geneviève et Sainte-Marie Sud offre différents services financiers pour l'ensemble du secteur *nord*. Une nouvelle pharmacie est également prévue dans ce secteur.

Ce pôle commercial est principalement orienté vers les besoins en accommodation de la population locale, la restauration ainsi que vers le trafic routier (secteur de l'automobile).

Il s'agit d'un secteur qui offre des avantages :

- Le secteur est desservi par un axe routier important;
- Le secteur dessert des secteurs résidentiels homogènes et un bassin de population important (secteur *nord*);
- Le secteur offre une concentration d'activités commerciales et de services.

Entre ces concentrations commerciales, on trouve des implantations résidentielles dont la profondeur des terrains permet difficilement le développement d'activités commerciales structurées.

Institutionnelle

L'unité compte un bâtiment à vocation institutionnelle. Il s'agit d'un centre d'accueil pour personnes en difficulté.

Patrimoine

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

Bâtiment d'intérêt

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

Ce bâtiment est :

- 100, boulevard Sainte-Geneviève (Maison Petit)

Contraintes anthropiques

Les contraintes anthropiques de cette unité sont occasionnées principalement par la circulation automobile du boulevard Sainte-Geneviève.

Parcs

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

- **Parc Saint-Charles**
Espace vert aménagé

2.3.4 Orientations

2.3.4.1 Les usages et les fonctions

Renforcer les services à la population par le maintien ou l'implantation d'activités compatibles avec le milieu de vie résidentiel.

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

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

- Limiter les activités de bureaux sur l'artère commerciale;
- Consolider les immeubles à bureaux existants;
- Contrôler les agrandissements et les activités de services;
- Privilégier la fonction commerciale au rez-de-chaussée des bâtiments;
- Permettre la fonction résidentielle avec la fonction de services.

Reconnaître et consolider les secteurs résidentiels homogènes.

- Privilégier en priorité le développement de l'activité résidentielle;

- Encadrer le redéveloppement des usages commerciaux et de services existants avec des mesures réglementaires (PPCMOI) permettant de préserver l'intégrité des usages résidentiels et d'assurer une qualité de l'architecture et de l'aménagement.

VS-RU-2013-86 a.1

2.3.4.2 Territoires d'intérêt

Patrimoine

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

2.3.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

2.3.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 13-3)

2.3.5.1 Basse et moyenne densité³

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

Les classes d'usages permises sont :

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

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

2.3.5.2 Commerce de détail (boulevard Saint-Geneviève)

Cette affectation fait référence aux usages commerciaux en bordure du boulevard Sainte-Geneviève.

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle de moyenne et haute densité⁴

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

Commerciale

- Commerce et services de proximité;
- Commerce de détail général;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- Commerce de l'automobile.

Services

- Services personnels;
- Services particuliers.

2.3.5.3 Services

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

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle de moyenne et haute densité⁴

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

Commerce et services

- Commerce et services de proximité au rez-de-chaussée du bâtiment;
- Commerce de détail au rez-de-chaussée du bâtiment;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- Services administratifs, financiers et immobiliers⁵;
- Services personnels;
- Services professionnels et sociaux⁵;
- Services particuliers et services éducatifs à but lucratif⁵;
- Les bureaux des usages reliés aux affaires publiques⁵.

VS-RU-2012-46 a.3.23

2.3.5.4 Parc et récréation

VS-RU-2013-86 a.1.2

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

2.3.6.1 Réseau routier

Rendre le boulevard Sainte-Geneviève plus convivial.

- Réaménager le boulevard Sainte-Geneviève afin d'en faire une voie paysagère et une entrée de ville agréable et de diminuer les impacts dus à la circulation;
- Améliorer les façades et les aménagements des commerces en bordure du boulevard Sainte-Geneviève;
- Améliorer la qualité des aménagements publics sur le boulevard Sainte-Geneviève.

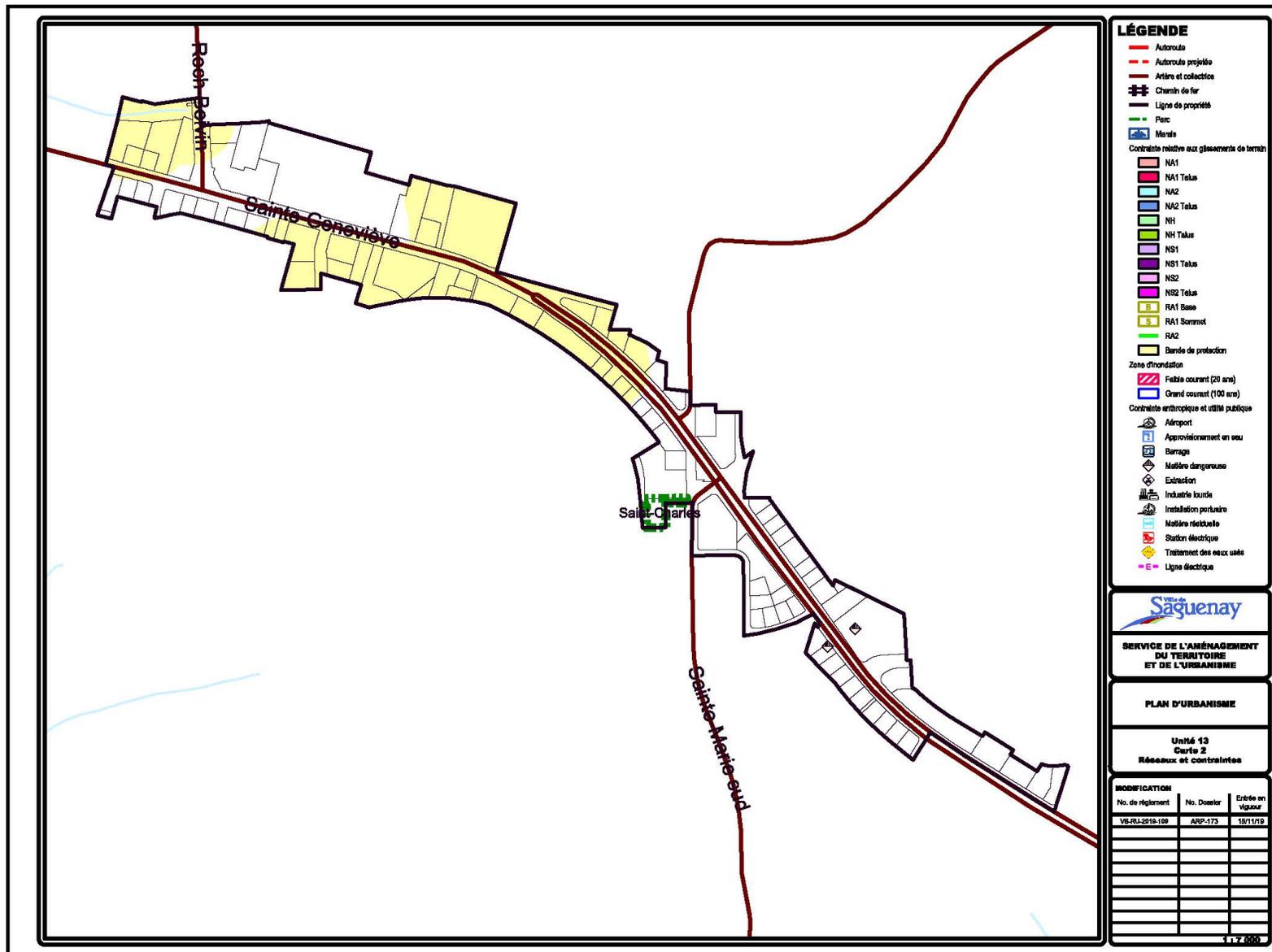
⁴ Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

⁵ La superficie au sol des bâtiments peut être agrandie au sol sur le même emplacement d'une superficie maximale de :

- 50 % de la superficie du sol des bâtiments existants si la superficie résultante est inférieure à 300 mètres carrés;

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

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



2.4 Unité de planification 14 – R

L'unité de planification se situe dans le secteur *nord* de l'arrondissement de Chicoutimi. Elle est délimitée au *nord* par des secteurs boisés, au *sud* par le boulevard Sainte-Geneviève, à l'*ouest* par le Parc de la Colline et à l'*est* par des secteurs résidentiels. Il s'agit d'un secteur à vocation majoritairement résidentielle.

2.4.1 Description physique (cartes 14-1 et 14-2)

Topographie

On observe quelques monticules rocheux à l'intérieur de la trame urbaine. On peut également remarquer un ravinement au fond duquel s'écoule un ruisseau.

Cours d'eau

Plusieurs petits cours d'eau parsèment l'unité de planification. Principalement situés au *nord* du secteur, ceux-ci sont encadrés par des ravinements de pentes et de longueurs différentes.

Contraintes naturelles

On note la présence de zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain en bordure du ruisseau ainsi que dans la partie *est* de l'unité.

Territoires d'intérêt

Les Boisés

L'unité compte quelques zones boisées dispersées dans la trame urbaine. Celles-ci occupent principalement les pentes des monticules rocheux et contribuent à la valeur paysagère du secteur.

2.4.2 L'accessibilité

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

Collectrices : rue de Vimy, rue Delisle, rue des Champs

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;

- Une piste cyclable traverse le parc Bon-Air, à l'*est* de l'unité. Celle-ci s'interrompt à la rue de Vimy;
- Des trottoirs sont visibles sur les rues de Vimy, Delisle, des Champs et Constantin.

2.4.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle est l'usage dominant de cette unité de planification. Le cadre bâti est composé majoritairement de résidences unifamiliales. Toutefois, de faibles concentrations de haute densité sont également présentes sur les rues de Vimy et Cabot.

Commerces et services

On trouve quelques implantations commerciales dans cette unité de planification. Il n'existe par contre aucune concentration, les commerces étant plutôt dispersés dans la trame urbaine.

Ainsi on trouve 2 dépanneurs, 1 station-service, 1 boucherie et 1 entreprise de débosselage et de peinture automobile.

Institutionnelle

La fonction institutionnelle est présente dans l'unité grâce à une école primaire, une école secondaire (unité d'apprentissage de l'école polyvalente Charles-Gravel) ainsi que par une maison d'institution religieuse.

Parcs

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

- **Parc Bon-Air**
 - 1 pavillon
 - 20 espaces de stationnement
 - 1 aire de jeux
 - 1 terrain de balle
 - 2 terrains de tennis
 - 1 terrain de pratique de basketball
 - 1 patinoire temporaire
 - 1 terrain de soccer
 - 1 jeu de pétanque
- **Parc-école Vanier**
 - 1 pavillon
 - 5 espaces de stationnement
 - 1 aire de jeux
 - 1 patinoire temporaire

- **Parc Vanier**
1 terrain de pratique de balle
- **Parc Comtois**
Espace vert aménagé

2.4.4 Orientations

2.4.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

Consolider et compléter les secteurs résidentiels existants.

- Privilégier la construction sur les terrains vacants à proximité des services permettant de compléter la trame résidentielle;
- Planifier les nouveaux développements dans les secteurs résidentiel existants;

VS-RU-2015-38 a.1.1

Améliorer les services à la population par le maintien ou l'implantation d'activités commerciales ou de services compatibles avec le milieu sur les collectrices

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

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

- Encadrer le redéveloppement des usages commerciaux et de services avec des

mesures réglementaires (PPCMOI) permettant de préserver l'intégrité des usages résidentiels et d'assurer une qualité de l'architecture et de l'aménagement;

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

- Maintenir une vocation institutionnelle;
- Encadrer le redéveloppement des usages disposant de droits acquis avec des mesures réglementaires permettant l'insertion harmonieuse des activités, de préserver l'intégrité des usages résidentiels et d'assurer une qualité de l'architecture et de l'aménagement;
- Intégrer la circulation piétonne, véhiculaire et cycliste à un milieu résidentiel;
- Favoriser un aménagement de qualité des espaces libres (plantation, aménagement public, etc.).

Consolider les parcs et les espaces verts.

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

Consolider et compléter les secteurs résidentiels existants.

- Privilégier la construction sur les terrains vacants à proximité des services permettant de compléter la trame résidentielle;
- Planifier les nouveaux développements dans les secteurs résidentiels existants.

2.4.4.2 Les territoires d'intérêt

Protéger et mettre en valeur les éléments naturels d'intérêt.

- Protéger les boisés existants dans la trame urbaine et autour du parc Bon-Air;
- Protéger les ruisseaux et les ravinements qui les encadrent.

2.4.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

- traitant des zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain.

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

2.4.5.1 Résidentielle de basse densité⁶

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

Les classes d'usages permises sont :

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

2.4.5.2 Basse et moyenne densité⁷

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

Les classes d'usages permises sont :

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

2.4.5.3 Moyenne et haute densité⁷

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

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale en rangée;
- Bifamiliale jumelée;
- Trifamiliale isolée;
- Multifamiliale de 4 logements;
- Habitation multifamiliale 5 logements et plus;
- Habitation collective;

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.4.5.4 Commerce de détail

Cette affectation fait référence aux usages aux intersections de la rue Delisle.

Les classes d'usages permises sont :

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

2.4.5.5 Institutionnelle

Les écoles primaires et la propriété de la Ville sont concernées par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

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

2.4.5.6 Parc et récréation

Les parcs sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.4.5.7 Espace vert

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

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

2.4.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

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

- Des Champs;

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

⁷ Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

- Delisle;
- Cabot;
- Verdun;
- Vimy.

2.5 Unité de planification 15 – P

Cette unité de planification est située dans le secteur *nord* de l'arrondissement de Chicoutimi. Elle est encerclée par la zone commerciale du boulevard Sainte-Geneviève, une unité résidentielle et le parc de la colline. Il s'agit d'une unité à vocation institutionnelle et de services publics.

2.5.1 Description physique

Topographie

L'unité est développée sur un socle rocheux qui domine la zone commerciale du boulevard Sainte-Geneviève.

Les boisés

Une importante superficie de l'unité est recouverte de boisés. Ceux-ci se déploient autour des bâtiments et contribuent à offrir un environnement de qualité au secteur.

2.5.2 L'accessibilité

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

- L'unité de planification est accessible via le boulevard Sainte-Geneviève;
- Les rues Saint-Gérard et Pinel desservent ensuite le secteur institutionnel et donnent également accès aux secteurs résidentiels voisins;
- Un trottoir est visible sur la rue Pinel. Celui-ci donne accès au centre d'accueil Roland-Saucier.

2.5.3 L'utilisation du sol

Institutionnelle

L'occupation institutionnelle est la principale vocation du secteur puisque les deux seuls bâtiments recensés dans le secteur sont destinés à cet usage. Il s'agit d'une école polyvalente ainsi que d'un institut psychiatrique associé au Centre de santé et de services sociaux de Chicoutimi.

Il s'agit d'un pôle d'emplois important pour la ville de Saguenay.

Parcs

Il n'y a pas de parc dans cette unité de planification. Toutefois, le secteur est adossé au parc de la colline et l'école offre une piste d'athlétisme. Il s'agit d'un secteur bien intégré au parc de la Colline.

2.5.4 Orientations

2.5.4.1 Les usages et les fonctions

Favoriser un milieu institutionnel diversifié et de qualité.

- Intégrer la circulation piétonne, véhiculaire et cycliste aux propriétés;
- Favoriser un aménagement de qualité des espaces libres (plantation, aménagement public, etc.);
- Compléter le développement du secteur avec des usages institutionnels notamment dans le domaine de la santé, des services sociaux et de l'éducation;
- Inciter le gouvernement à consolider et développer les activités en place;
- Soumettre la transformation ou la reconversion des ensembles institutionnels à un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

2.5.4.2 Les territoires d'intérêt

Préserver et protéger les composantes naturelles et paysagères.

- Protéger le patrimoine boisé entre l'école polyvalente et le boulevard Sainte-Geneviève;
- Intégrer les sites identifiés à l'intérieur d'une politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels;
- Élaborer dans le cadre de la politique les mesures de protection adéquates.

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

2.5.5.1 Institutionnelle

Cette affectation fait référence aux usages de services professionnels et sociaux existants à l'intérieur de l'unité de planification.

Les classes d'usages permises sont :

- Habitation collective;
- Institution;
- Services professionnels et spécialisés dans les domaines de la santé et des services sociaux, de l'éducation et de la recherche;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.5.5.2 Espace vert

Les boisés entre la polyvalente Charles-Gravel et le boulevard Sainte-Geneviève sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

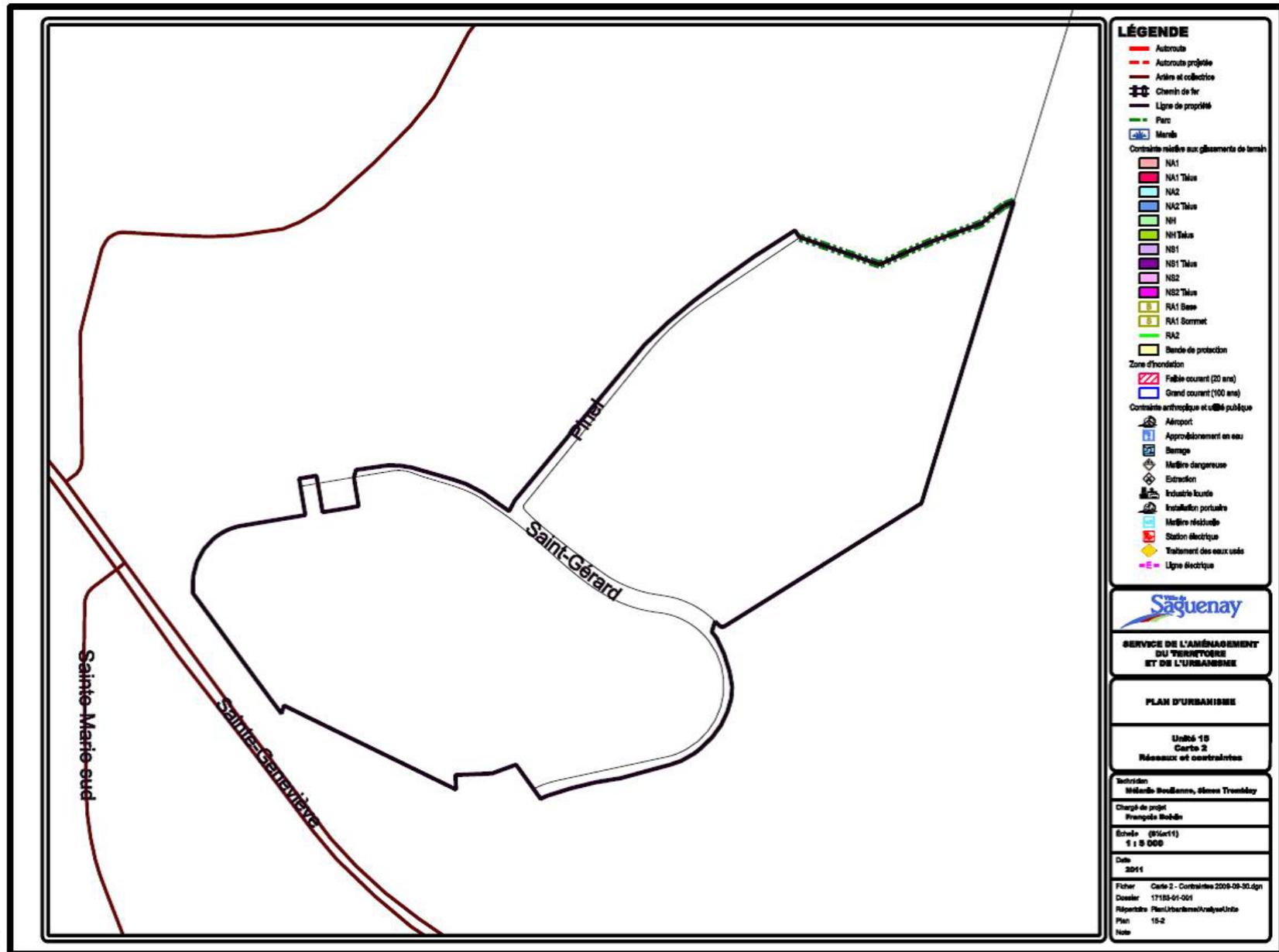
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

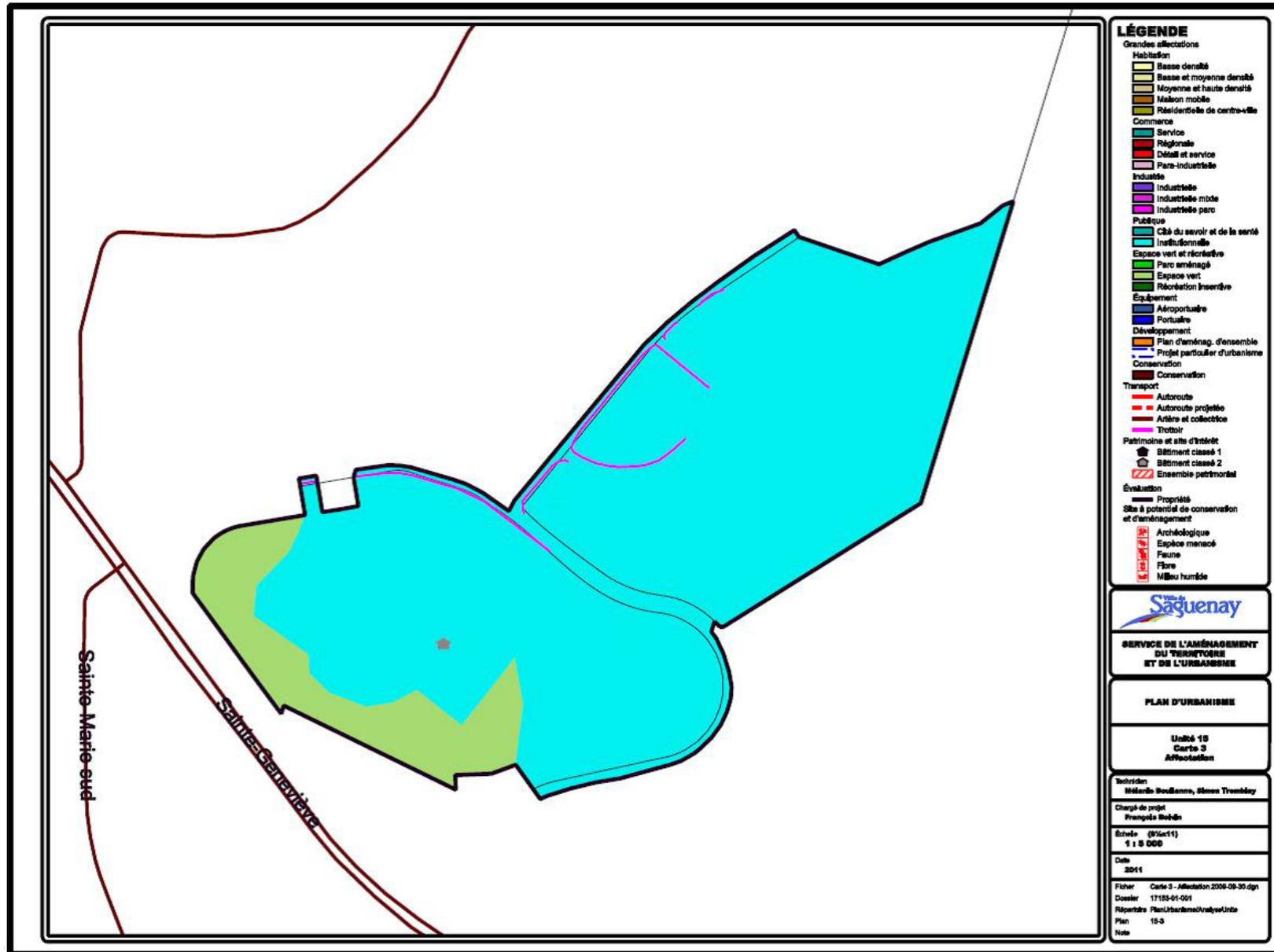
2.5.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

2.5.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

- Planifier des aménagements cyclables reliant l'école polyvalente aux unités résidentielles voisines et au parc de la Colline (rue St-Gérard);
- Valoriser les déplacements piétonniers et cyclables par l'amélioration de l'éclairage et la plantation d'arbres.







2.6 Unité de planification 16 – C

Cette unité de planification se situe dans le secteur *nord* de l'arrondissement de Chicoutimi. Elle s'étend de part et d'autre du boulevard Sainte-Geneviève, entre les rues des Champs et David. Il s'agit d'une unité à vocation commerciale.

2.6.1 Description physique

Topographie

L'unité de planification est développée sur des terrains relativement plats. Par contre, la partie *sud* est adossée aux talus de pentes et de longueurs différentes de l'unité voisine.

Contraintes naturelles

La partie *sud* du secteur est incluse dans une bande de protection de mouvements des sols en raison des pentes se trouvant dans l'unité voisine.

Les boisés

L'unité est entièrement urbanisée et aucun espace boisé n'a été conservé à l'intérieur de ses limites.

2.6.2 L'accessibilité

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

Réseau régional : boulevard Sainte-Geneviève

Collectrice : des Champs

- Les rues locales desservent ensuite le secteur commercial;
- Des trottoirs sont visibles sur le boulevard Sainte-Geneviève ainsi que sur la rue des Champs.

2.6.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

On trouve quelques résidences sur le boulevard Sainte-Geneviève. Celles-ci sont dispersées à travers les implantations commerciales et leur construction est généralement antérieure à ces dernières. Il s'agit de résidences unifamiliales.

Commerces et services

La fonction commerciale est la plus présente dans cette unité.

On trouve, deux commerces de restauration rapide, un dépanneur, deux stations-service, un service de comptabilité, un débit de boisson, un commerce de vente au détail de matériaux de construction, une clinique dentaire et une épicerie.

Un centre commercial local est également présent dans cette unité. Il regroupe les activités d'une épicerie, d'un commerce de vente au détail de vêtements prêt-à-porter pour femmes, d'un commerce de vente au détail de marchandises à prix d'escompte, d'un commerce de vente au détail de médicaments et d'une clinique médicale.

Cette concentration commerciale confère au secteur un rôle de pôle commercial de détail et de services ayant un rayonnement intermunicipal.

Contraintes anthropiques

Les contraintes anthropiques de cette unité sont principalement causées par la circulation abondante du boulevard Sainte-Geneviève.

Parcs

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

2.6.4 Orientations

2.6.4.1 Les usages et les fonctions

Confirmer et mettre en valeur le pôle commercial intermunicipal.

- Maintenir les activités commerciales de nature intermunicipale;
- Encadrer et limiter le développement commercial municipal et intermunicipal autour de ce pôle;
- Améliorer la qualité des aménagements et des accès de ce pôle commercial (stationnement, enseigne, entrée, etc.);
- Faciliter l'accès pour les piétons;
- Renforcer la visibilité du secteur commercial.

Améliorer l'image générale du secteur.

- Améliorer les façades et les aménagements des commerces en bordure du boulevard Sainte-Geneviève;
- Améliorer la qualité des aménagements publics sur le boulevard Sainte-Geneviève.

2.6.4.2 Les contraintes naturelles et anthropiques**Assurer une gestion des zones à risques de mouvements de terrain.**

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

2.6.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation**2.6.5.1 Commerciale et de services locale et intermunicipale**

Les classes d'usages permises sont :

- Commerce et services de proximité ⁸;
- Commerce de détail général ⁸;
- Divertissement commercial (excluant les salles de billard);
- Commerce d'hébergement;
- Commerce de restauration;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant;
- Réparation et vente au détail de pièces et accessoires pour véhicules automobiles (exception des véhicules lourds ou des véhicules récréatifs);
- Location et vente au détail de véhicules automobiles ou de véhicules récréatifs (exception des véhicules lourds);
- Atelier de métiers spécialisés;
- Centre commercial;
- Parc, terrain de jeux et espaces naturel.

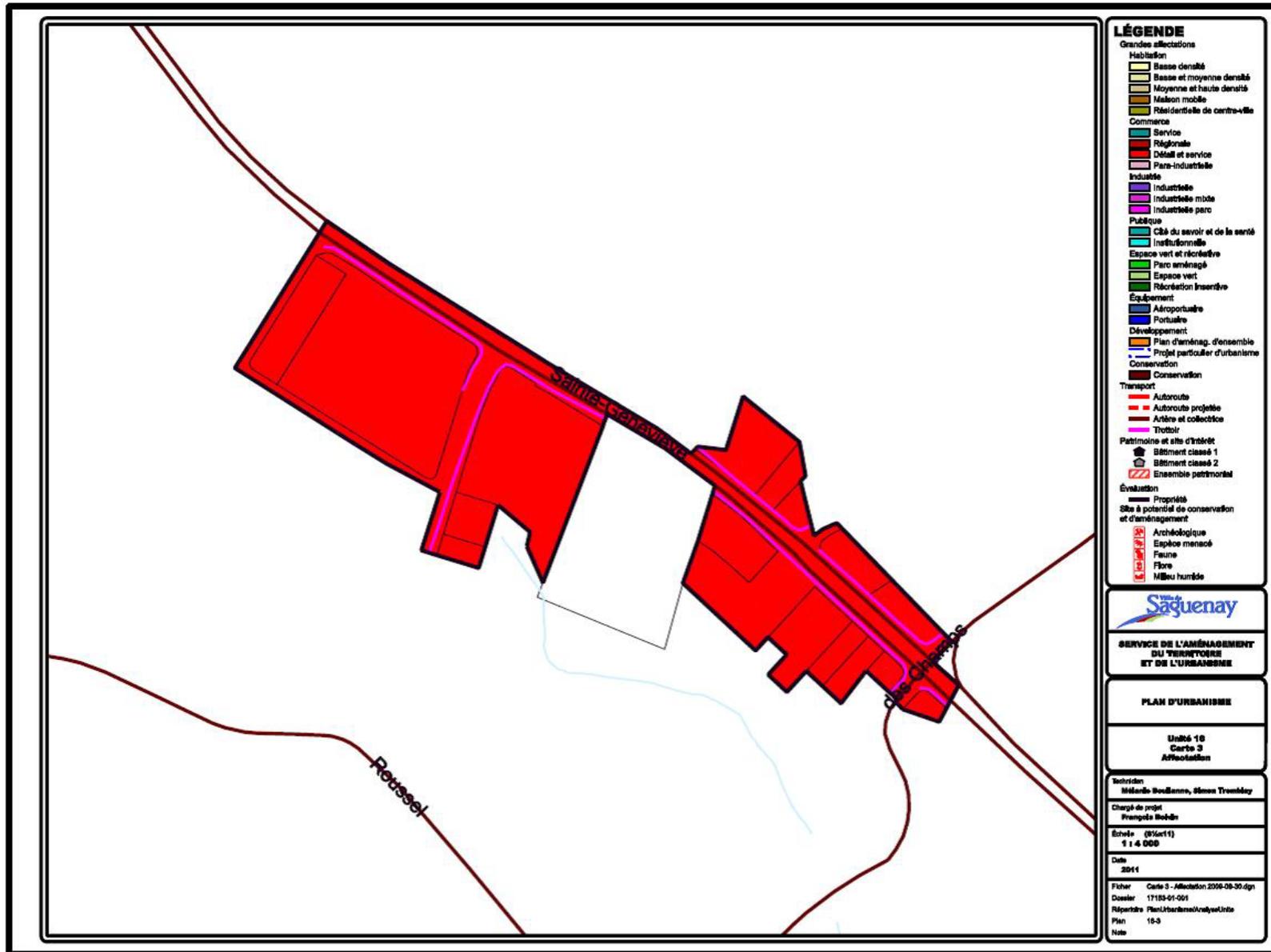
2.6.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport**2.6.6.1 Réseau routier****Rendre le boulevard Ste-Geneviève plus convivial.**

- Créer une ambiance urbaine avec un aménagement qui favorisera les déplacements piétons;
- Améliorer la qualité des aménagements publics.

⁸ Surface de commerce maximum de 930 m² sauf pour l'alimentation.







2.7 Unité de planification 17 – P

Cette unité est localisée dans le secteur *nord* de l'arrondissement de Chicoutimi. Elle est délimitée au *nord* par le boulevard Sainte-Geneviève, au *sud* par la rue Roussel, à l'*est* par la rue des Champs et à l'*ouest* par la rue Saint-Albert. Cette unité, qui correspond au noyau villageois du Quartier Sainte-Anne, se distingue par la présence de bâtiments institutionnels d'importance.

2.7.1 Description physique

Topographie

L'unité est développée sur deux plateaux distincts séparés l'un de l'autre par un ravin boisé. Sur le premier plateau sont implantées une église et des bâtiments institutionnels (écoles, commission scolaire, caserne de pompier). Celui-ci domine un deuxième plateau sur lequel se trouve un cimetière.

Cours d'eau

Un ruisseau coule au centre de l'unité, au pied du ravin. Il se jette dans la rivière Saguenay, située à proximité.

Contraintes naturelles

En raison de la présence d'un talus, une importante partie du secteur est incluse dans une bande de protection de mouvements des sols.

Les boisés

L'unité est séparée en deux parties par un ravin entièrement recouvert de boisés. Celui-ci s'étend également vers l'*ouest* et encercle le noyau institutionnel.

2.7.2 L'accessibilité

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

Réseau régional : boulevard Sainte-Geneviève
Collectrices : rues des Champs et Roussel

2.7.3 L'utilisation du sol

Institutionnelle

Plusieurs bâtiments à vocation institutionnelle ou de services publics font de ce secteur un véritable pôle institutionnel. On y trouve l'église, le

presbytère et le cimetière Sainte-Anne, une école primaire, un édifice accueillant des bureaux de la Commission scolaire des Rives-du-Saguenay et une caserne du service de protection des incendies de Ville de Saguenay.

De plus, l'édifice de l'ancienne école Saint-Jean-Baptiste, aujourd'hui inutilisé, possède un potentiel de reconversion.

Patrimoine

Noyau villageois du quartier Sainte-Anne, le secteur compte quelques bâtiments d'intérêt patrimonial ainsi qu'un site du patrimoine, soit :

Sites du patrimoine constitué

- 2594, rue Roussel (Presbytère Sainte-Anne)
- 2598, rue Roussel (Église Sainte-Anne)

Bâtiment d'intérêt

- 2589, rue Roussel (Ancien hôtel de ville de Chicoutimi-Nord)
- Cimetière Sainte-Anne

Parcs

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

- **Parc Sainte-Anne**
 - 1 aire de jeux
 - 1 terrain de pratique de basketball
 - 1 patinoire temporaire

2.7.4 Orientations

2.7.4.1 Les usages et les fonctions

Favoriser un milieu institutionnel diversifié et de qualité.

- Intégrer la circulation piétonne, véhiculaire et cycliste aux propriétés;
- Favoriser un aménagement de qualité des espaces libres (plantation, aménagement public, etc.);
- Compléter le développement du secteur avec des usages institutionnels notamment dans le domaine de la santé, des services sociaux et de l'éducation;
- Inciter le gouvernement à consolider et développer les activités en place;

- Soumettre la transformation ou la reconversion des ensembles institutionnels à un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

2.7.4.2 Les territoires d'intérêt

Préserver et protéger les composantes naturelles et paysagères.

- Protéger le boisé existant dans la trame, entre l'église et le cimetière Sainte-Anne;
- Favoriser la plantation;
- Intégrer les sites identifiés à l'intérieur d'une politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels;
- Élaborer dans le cadre de la politique les mesures de protection adéquates.

Attribuer un statut et une protection aux immeubles patrimoniaux.

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

2.7.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

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

2.7.5.1 Institutionnelle

Cette affectation fait référence aux usages de services professionnels et sociaux existants à l'intérieur de l'unité de planification.

Les classes d'usages permises sont :

- Habitation collective;
- Institution;
- Services dans les domaines de la santé et des services sociaux, de l'éducation et de la recherche;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.7.5.2 Espace vert

Les boisés et les ravins existants sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.
- Conservation.

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

2.7.6.1 Liens piétons et cyclables

- Planifier des aménagements cyclables reliant l'école et les différents bâtiments aux différents secteurs résidentiels qu'ils desservent (rues Roussel et des Champs);
- Valoriser les déplacements piétonniers et cyclables par l'amélioration de l'éclairage et la plantation d'arbres.

Annexe patrimoine

2594, rue Roussel



Cimetière Sainte-Anne

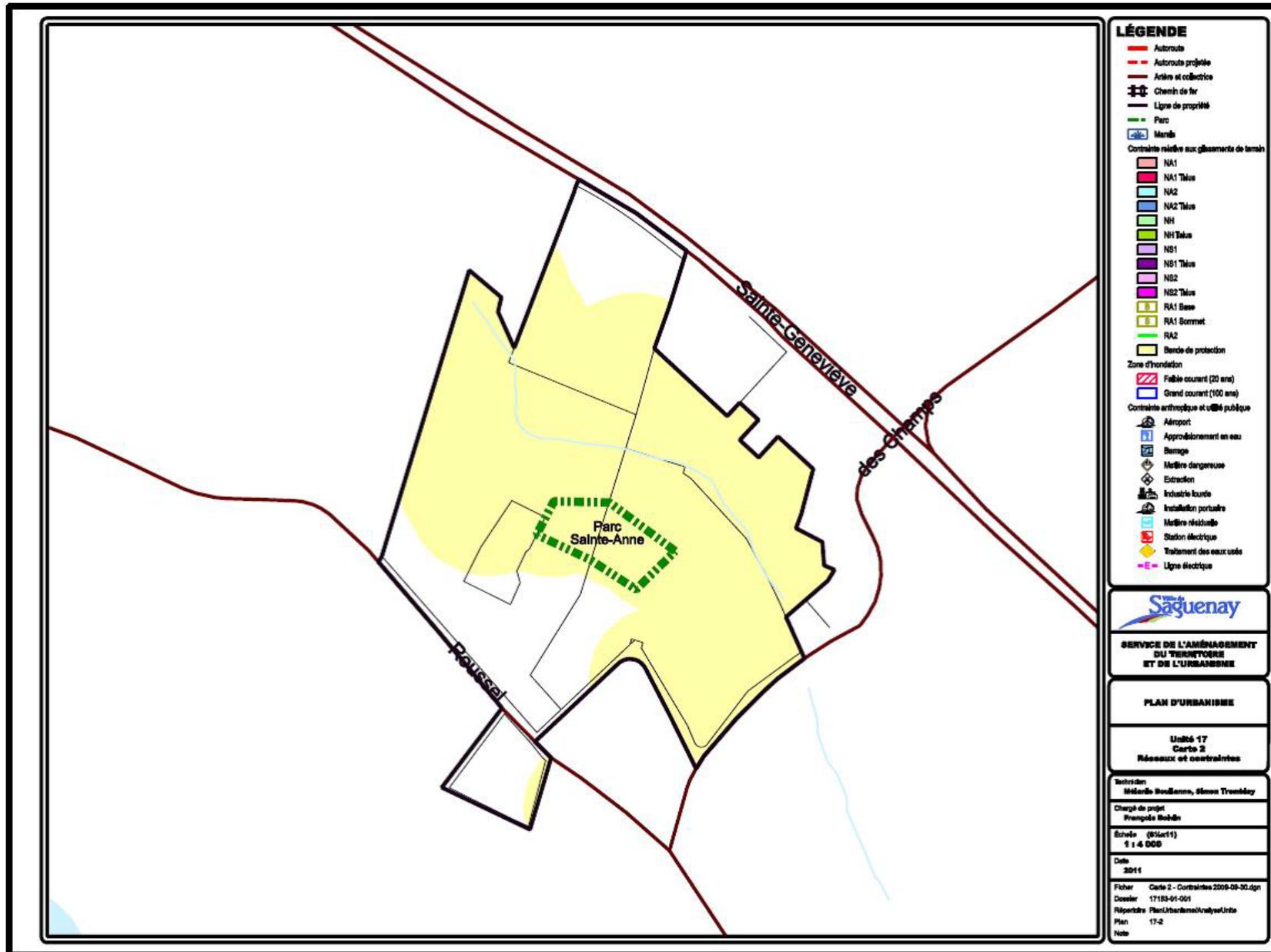


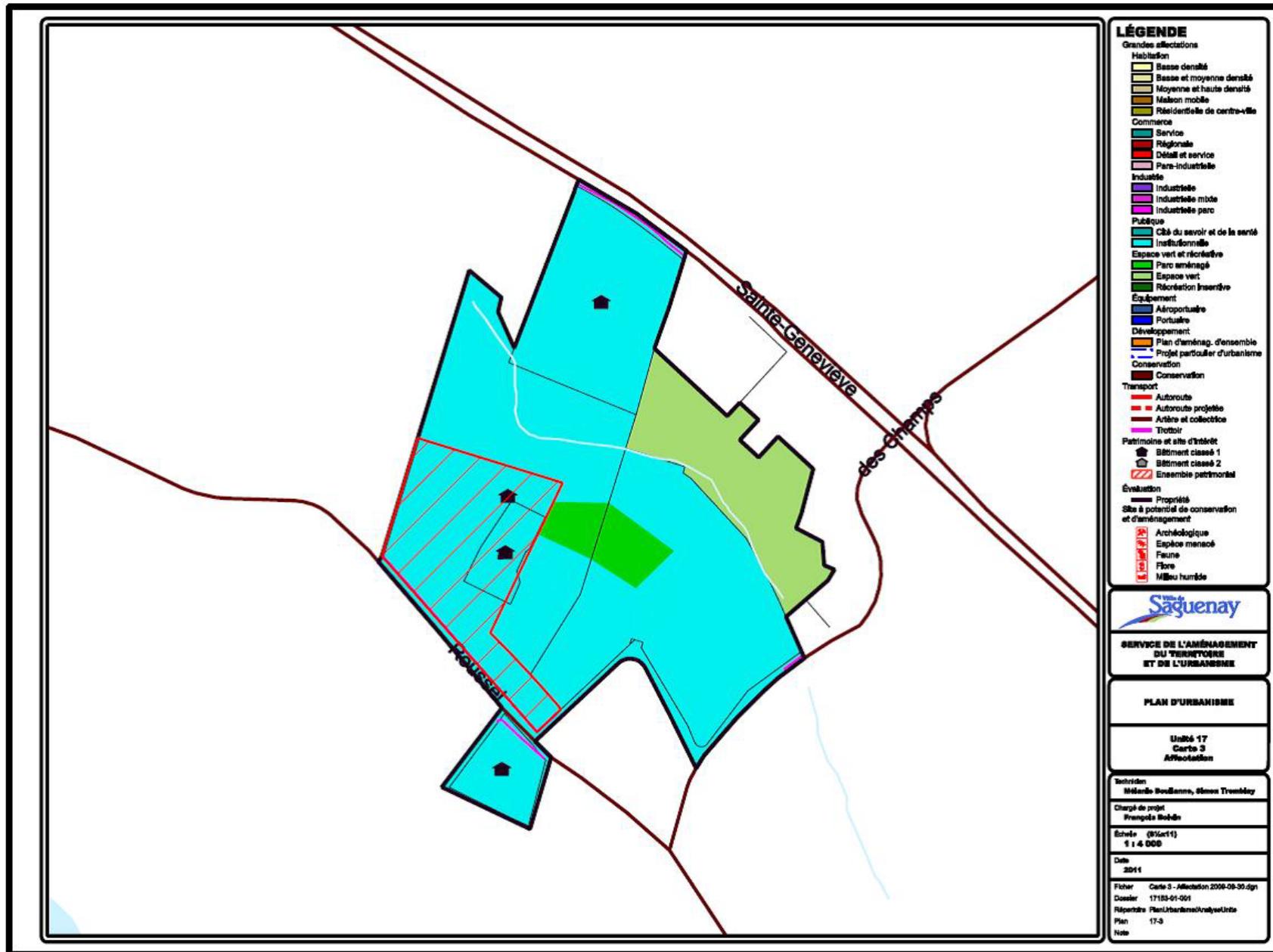
2598, rue Roussel



2589, rue Roussel







2.8 Unité de planification 18 – R

Cette unité de planification est située dans le secteur *nord* de l'arrondissement de Chicoutimi. Elle est délimitée par la rue Sainte-Marie Sud à l'*ouest*, la rivière Saguenay au *sud* et le boulevard Sainte-Geneviève au *nord*. Il s'agit d'un secteur résidentiel correspondant au quartier du vieux Sainte-Anne et qui se caractérise par son développement en escalier dû à la topographie particulière du secteur.

2.8.1 Description physique (cartes 18-1 et 18-2)

Topographie

Cette unité est caractérisée par la présence d'escarpements rocheux qui bordent la rivière Saguenay. Elle est également développée en escalier, car elle est située sur un secteur de forte dénivellation qui s'étend de l'intersection du boulevard Sainte-Geneviève et de la rue Roussel, jusqu'à la rue des Champs.

De plus, on observe une pente qui s'exécute du haut vers le bas sur la rue Roussel en direction *est-ouest*.

Cours d'eau

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

De plus, un cours d'eau de moindre importance traverse la partie *est* de l'unité.

Contraintes naturelles

Le secteur est soumis aux zones de contraintes relatives aux glissements de terrain en raison de la présence de pentes.

Territoires d'intérêt

La rivière Saguenay

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

De plus, la croix de Sainte-Anne, située au sommet des escarpements rocheux dominant la rivière Saguenay, offre un point de vue spectaculaire sur cette dernière et sur le secteur du centre-ville de Chicoutimi. Certaines de ces parois rocheuses sont également utilisées pour y pratiquer l'escalade.

Les boisés

L'unité possède un environnement boisé de qualité qui participe à la valeur paysagère du secteur.

Tout d'abord, les escarpements rocheux dominant la rivière Saguenay sont recouverts de boisés qui contribuent à l'esthétisme de cet environnement naturel. On note également la présence de quelques boisés à l'intérieur de la trame urbaine.

2.8.2 L'accessibilité

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

Réseau national : boulevard Tadoussac;

Réseau régional : boulevard Sainte-Geneviève

Collectrices : rue Roussel, rue des Champs, rue Sainte-Marie Sud

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Des trottoirs sont visibles sur la rue Roussel et sur une partie de la rue des Champs, de la rue Sainte-Marie Sud et du boulevard Sainte-Geneviève. Celui de la rue des Champs est par contre incomplet.

2.8.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle est la principale vocation de cette unité puisque plus de 97% des bâtiments recensés sont destinés à cet usage. Le cadre bâti est constitué de bâtiments de 1 logement dans une proportion de 66% et de bâtiments de 2 logements dans une proportion de 24%, ce qui fait de cette unité un secteur résidentiel de faible densité.

Quelques bâtiments de moyenne et de haute densité sont dispersés à travers la trame urbaine. Par contre, on peut noter une concentration de haute densité sur la rue Sauvé.

Commerces et services

Quelques commerces sont présents dans cette unité. Ils sont dispersés sur la rue Roussel de façon discontinue.

On y trouve un service de débosselage et de peinture automobile, deux entreprises de réparation d'accessoires électriques, une

entreprise d'entreposage général, un commerce de vente au détail d'articles et de vêtements usagés, un salon funéraire et un restaurant.

Patrimoine

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

Bâtiment d'intérêt

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

Ces bâtiments sont :

- 2731, rue Roussel
- 2635, rue Roussel
- 2621, rue Roussel
- 2464, rue Roussel
- 2289, rue Roussel
- 2355, rue Roussel (Maison Gagnon)
- 48, rue de la Croix
- Croix de Sainte-Anne

Bâtiment contributif

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

Ces bâtiments sont :

- 2759, rue Roussel
- 2754, rue Roussel
- 2748, rue Roussel
- 2742, rue Roussel
- 66, rue du Cap
- 62, rue de la Croix
- 311, rue Sainte-Élisabeth
- 2493, rue Roussel
- 2481, rue Roussel
- 2436, rue Roussel
- 2316, rue Roussel
- 2285, rue Roussel

Contraintes anthropiques

Les résidences construites en bordure du boulevard Sainte-Geneviève peuvent être soumises à des contraintes sonores en raison de la circulation abondante de cette artère.

Parcs

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

- **Parc de la Croix de Sainte-Anne**
5 espaces de stationnement
Parois d'escalade

2.8.4 Orientations

2.8.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

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

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

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

Encadrer le redéveloppement des usages disposant de droits acquis avec des mesures réglementaires permettant l'insertion

harmonieuse des activités, de préserver l'intégrité des usages résidentiels et d'assurer une qualité de l'architecture et de l'aménagement.

Consolider, reconnaître, protéger et mettre en valeur la croix de Sainte-Anne.

- Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur des parcs.

2.8.4.2 Les territoires d'intérêt

La rivière Saguenay

- Préserver le caractère naturel et le paysage du fjord et de la rivière Saguenay;
- Préserver les encadrements forestiers en bordure du Saguenay;
- Mettre en valeur et protéger les terrains riverains appartenant à la Ville et aux gouvernements.

Protéger et mettre en valeur le cadre bâti entre la rue Roussel et la rivière Saguenay.

- Limiter les constructions sur le sommet du Saguenay;
- Protéger et mettre en valeur les vues et les perspectives sur le Saguenay;
- Assurer une intégration des constructions et des aménagements dans le corridor riverain.

Assurer la reconnaissance des différents immeubles et sites d'intérêt patrimoniaux.

- Évaluer la pertinence d'une reconnaissance pour les bâtiments et les ensembles;
- Contrôler les interventions projetées sur les composantes patrimoniales.

2.8.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain.

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

2.8.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 18-3)

2.8.5.1 Résidentielle de basse densité⁹

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

Les classes d'usages permises sont :

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

2.8.5.2 Basse et moyenne densité⁹

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

Les classes d'usages permises sont :

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

2.8.5.3 Moyenne et haute densité⁹

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

Les classes d'usages permises sont :

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

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

2.8.5.4 Plan d'aménagement d'ensemble

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

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

- Habitation de basse, moyenne et haute densité¹⁰;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

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

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

2.8.5.5 Espace vert

Les escarpements rocheux dominant la rivière Saguenay et les boisés urbains sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

2.8.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

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

- Roussel;
- Des Champs.

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

Annexe patrimoine

2731, rue Roussel



2464, rue Roussel



2635, rue Roussel



2289, rue Roussel



2621, rue Roussel



2355, rue Roussel (Maison Gagnon)



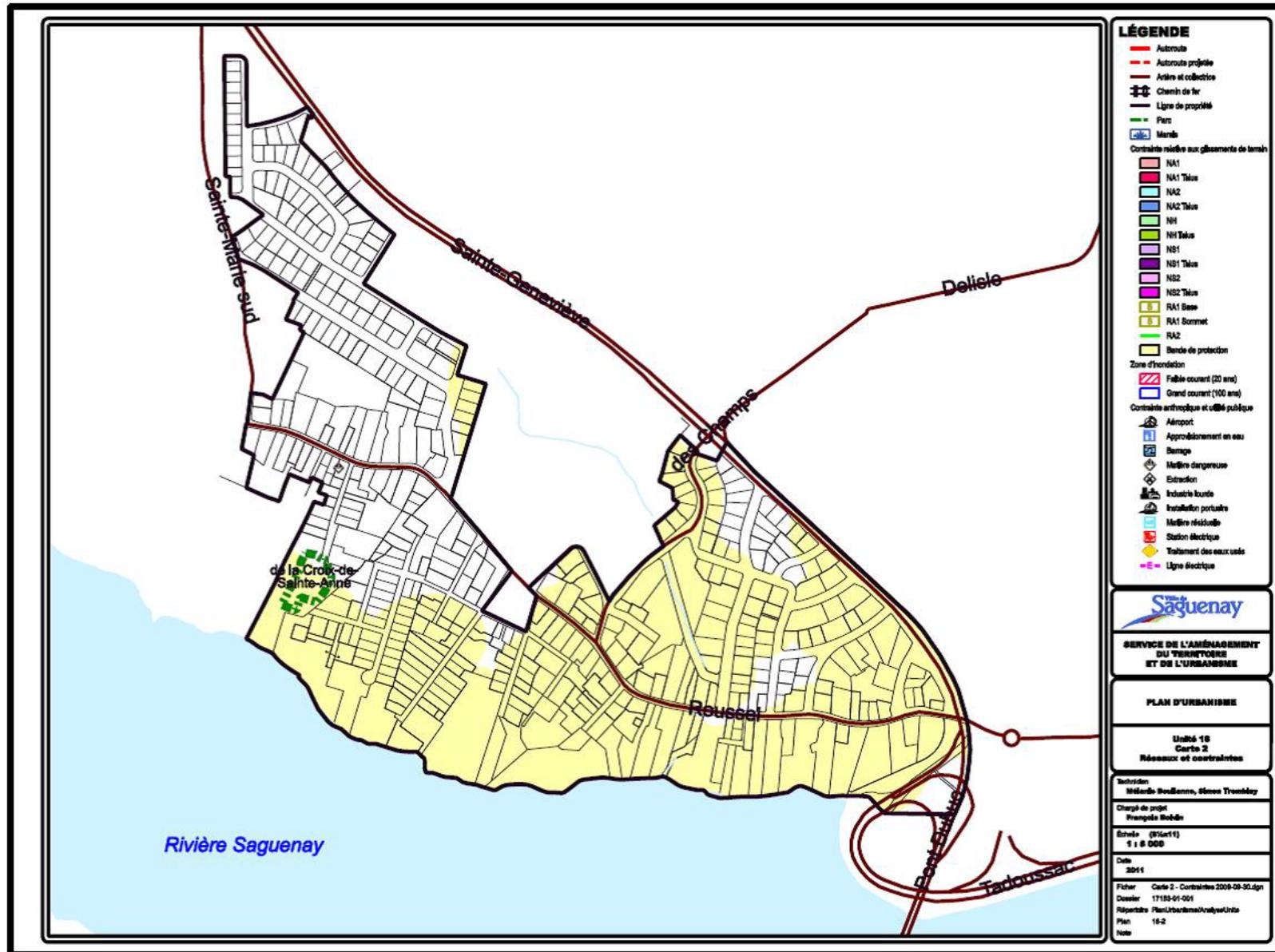
48, rue de la Croix



Croix de Sainte-Anne







2.9 Unité de planification 19 – CV

L'unité de planification est localisée dans le secteur *nord* de l'arrondissement de Chicoutimi. Il s'agit du prolongement du centre-ville de Chicoutimi. La rue Roussel et les rues perpendiculaires constituent le secteur traditionnel du secteur *nord*. C'est une unité qui se caractérise par sa mixité fonctionnelle.

2.9.1 Description physique

Topographie

Cette unité de planification s'est développée dans une zone de basses terres en bordure de la rivière Saguenay et est encerclée de talus.

Cours d'eau

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

Contraintes naturelles

Une partie de l'unité est incluse dans une bande de protection de mouvements des sols.

Territoires naturels d'intérêt

La rivière Saguenay

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

La route du Fjord

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

2.9.2 L'accessibilité

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

Réseau national : boulevard Tadoussac et bretelles d'accès / sortie du pont Dubuc;

Réseau régional : boulevard Sainte-Geneviève

Collectrice : rue Roussel

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel et commercial;

- Les boulevards Tadoussac et Sainte-Geneviève donnent accès au Lac-St-Jean, aux municipalités au *nord* du Saguenay et à la région de la Côte-Nord.
- Des trottoirs sont visibles sur la Roussel ainsi que sur la majorité des rues locales de l'unité;
- Une piste cyclable passe dans l'unité de planification. Elle traverse le boulevard Tadoussac à sa sortie du pont Sainte-Anne et se dirige vers le *nord* en empruntant le tracé de la rue Saint-Éphrem. Un projet de piste cyclable est également planifié en bordure du boulevard Tadoussac à la sortie du pont Dubuc.

2.9.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

Malgré la dominance de la fonction commerciale, on trouve toute de même quelques résidences dans cette unité de planification. Elles sont concentrées majoritairement en bordure des rues Rhains, Saint-Éphrem et du Rosaire. Cette unité se distingue par la diversité de densités de son cadé bâti.

Commerces et services

On dénombre un total d'environ 108 000 pieds carrés de commerces et services dans ce secteur. La moitié de la surface des locaux commerciaux se concentre dans le petit centre commercial Roussel ainsi que dans le supermarché sur la rue Roussel.

Ce secteur est généralement bien portant. Il a fait l'objet d'un PPU au milieu des années 90. On y retrouve aujourd'hui une bonne diversité de commerces (supermarché, quincaillerie, SAQ, Caisse Populaire, location de vidéos, restaurant, etc.).

On retrouve aussi une bonne densité de commerces et services sur la rue du Pont.

Institutionnelle

Un point de service du CLSC de Chicoutimi est implanté dans ce secteur, plus précisément sur la rue Saint-Éphrem.

Industrielle

On trouve deux industries légères à l'intérieur des limites de ce secteur. Il s'agit d'une industrie de l'impression de formulaires commerciaux et d'une

industrie de fabrication d'articles de fourrure. Cette dernière procède également à la vente de ses produits directement dans les locaux où ces articles sont produits.

Parcs

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

- **Parc des Battures**
Espace vert aménagé

2.9.4 Orientations

2.9.4.1 Les usages et les fonctions

Reconnaître et développer un noyau commercial et de services à l'intérieur d'un secteur formé par les rues Roussel, du Pont et Tadoussac.

- Maintenir et renforcer la fonction de centre de services par la concentration des équipements culturels et communautaires, d'institutions publiques, de services professionnels et sociaux, de services éducatifs et de santé;
- Favoriser une mixité des fonctions selon la vocation des secteurs.

Reconnaître la vocation résidentielle sur la rue Rhajids.

- Préserver les caractéristiques architecturales du cadre bâti;
- Créer un milieu de vie intégré au centre-ville (aménagement, liens piétons et cyclables, etc.);
- Améliorer la qualité de vie et l'aménagement de l'espace public;
- Encadrer le redéveloppement des usages disposant de droits acquis avec des mesures réglementaires permettant l'insertion harmonieuse des activités, de préserver l'intégrité des usages résidentiels et d'assurer une qualité de l'architecture et de l'aménagement.

Renforcer l'image distinctive et créer un milieu de vie attrayant, valorisé et multifonctionnel avec le centre-ville.

- Développer le potentiel touristique (patrimoine, événements, spectacles, etc.);

- Promouvoir et faciliter les déplacements des piétons et des cyclistes dans les aménagements (intersections, etc.);
- Favoriser et développer un parc résidentiel diversifié dans le centre-ville (renforcer la fonction résidentielle);
- Assurer une qualité de l'architecture et des aménagements avec une opération de planification particulière;
- Favoriser les plantations d'arbres sur les artères et collectrices;
- Poursuivre les programmes de revitalisation des façades et des bâtiments;
- Régir les constructions et les aménagements via un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Optimiser la présence de la rivière Saguenay dans le développement du centre-ville.

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

2.9.4.2 Les territoires d'intérêt

Rivière Saguenay

- Préserver le caractère naturel et le paysage de la rivière Saguenay;
- Protéger et régir les constructions et les aménagements dans le corridor riverain.

Route du Fjord

- Préserver et mettre en valeur les vues sur le Saguenay.

2.9.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

2.9.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 19-3)

2.9.5.1 Services

Cette affectation vise le pôle commercial et de services du centre-ville.

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle

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

Commerciale

- Commerce et services de proximité¹¹;
- Commerce de détail;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant (sans garage);
- Débit de boisson et danse (sauf les commerces présentant des spectacles à caractère érotique)¹².

Services

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

Industrie

- Industrie de recherche et de développement.

Publique

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

2.9.5.2 Résidentielle centre-ville

Cette affectation vise les espaces résidentiels du secteur.

Les classes d'usages permises sont :

- Restauration;
- Habitation (toutes les densités);
- Habitation collective;
- Hôtel à caractère familial;
- Commerce et services de proximité¹¹;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

2.9.6.1 Réseau routier

Rendre les rues plus conviviales.

- Réaménager les rues pour en faire des voies paysagères et diminuer les impacts dus à la circulation;
- Réduire le gabarit des rues en aménageant des bandes de verdure.

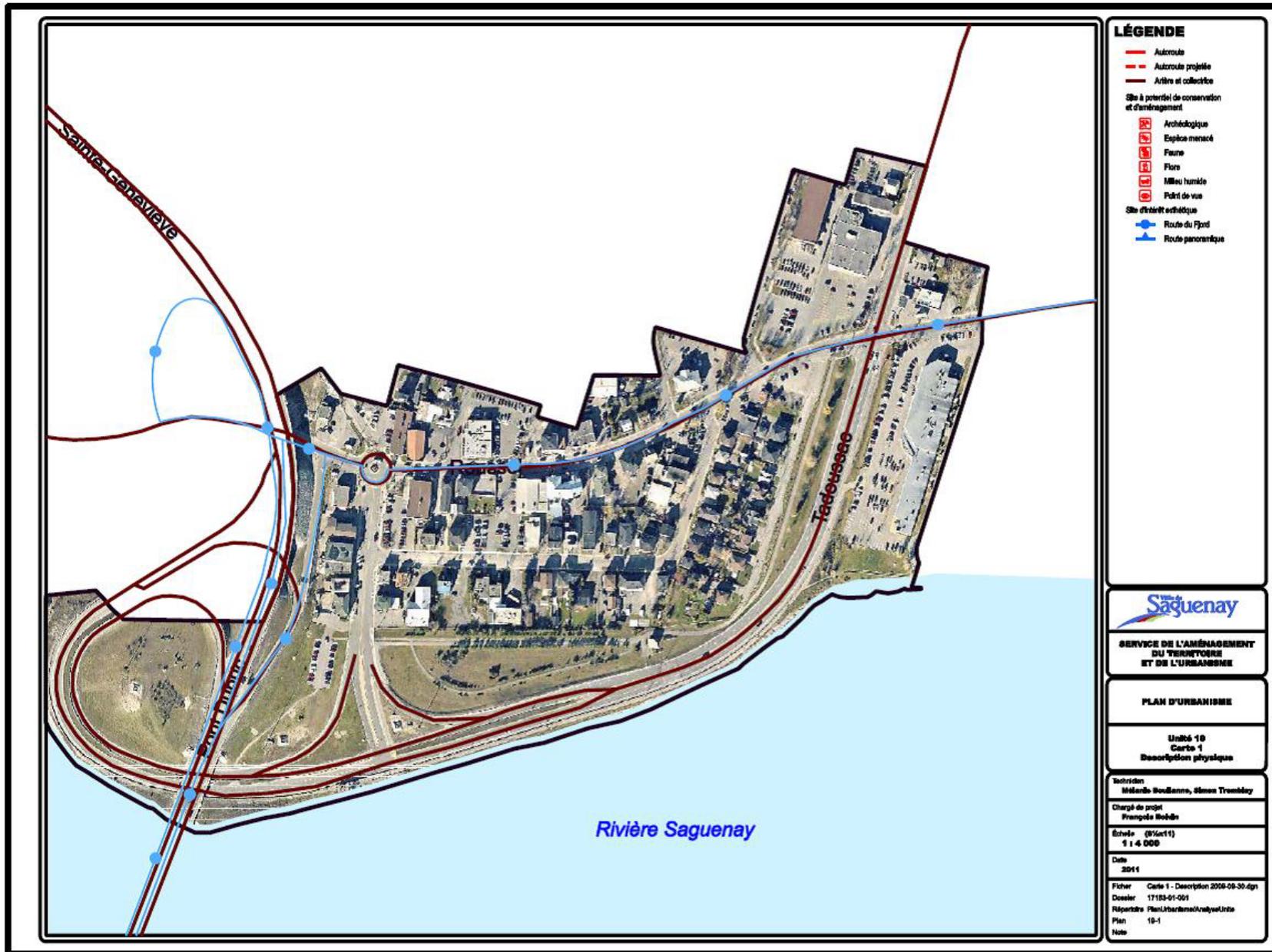
2.9.6.2 Liens piétons et cyclables

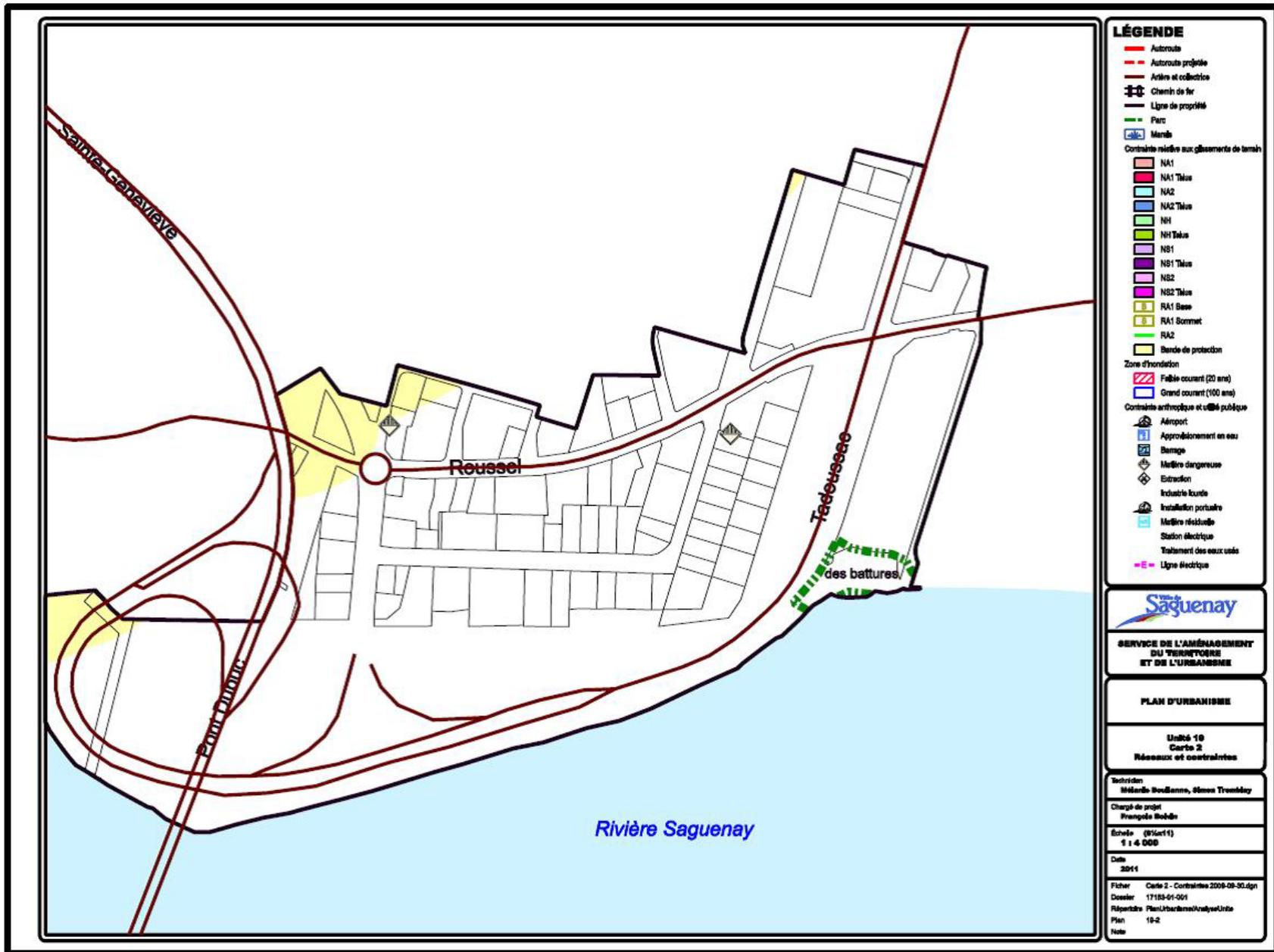
Aménager le boulevard Tadoussac en route urbaine.

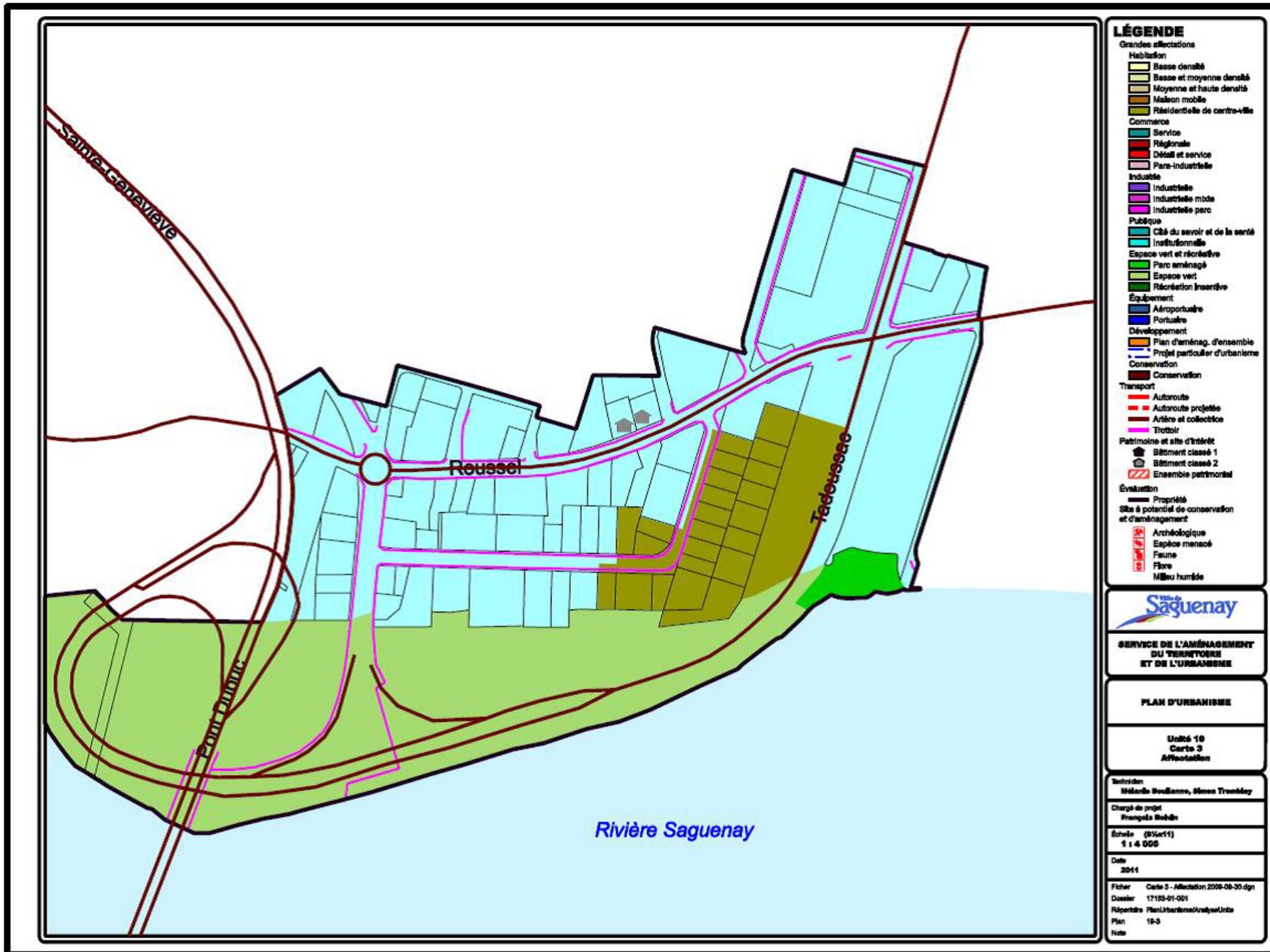
- Aménager une piste cyclable intégrée au réseau de la Route Verte sur le boulevard Tadoussac en direction de Sainte-Rose-du-Nord;
- Créer une ambiance urbaine avec un aménagement qui favorise les déplacements piétonniers et cyclables.

¹¹ Superficie maximale de 930 mètres carrés de commerce afin de préserver le cachet du centre-ville sauf pour l'alimentation.

¹² Un nouveau bar est autorisé seulement aux étages au-dessus du rez-de-chaussée.







2.10 Unité de planification 20 – R

L'unité de planification est située dans le secteur *nord* de l'arrondissement de Chicoutimi. Elle s'étend au *nord* de la rue Roussel entre les rues Saint-Ambroise et Saint-Émile. Il s'agit d'un secteur majoritairement résidentiel.

2.10.1 Description physique (cartes 20-1 et 20-2)

Topographie

Le secteur est développé sur plusieurs plateaux distincts séparés les uns des autres par de fortes pentes. Des dénivellations importantes sont effectivement visibles sur le boulevard Tadoussac, sur la rue Roussel et dans la partie *est* du secteur.

Cours d'eau

Une partie de l'unité est baignée par la rivière Saguenay.

Contraintes naturelles

En raison de la présence de nombreuses pentes, certaines zones du secteur sont incluses dans une zone de contraintes relatives aux risques de mouvements des sols.

Territoires d'intérêt

La rivière Saguenay

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

Route du Fjord

La rue Roussel est reconnue comme une route panoramique au schéma d'aménagement et de développement. De plus, elle est reconnue comme une route touristique par le gouvernement du Québec.

Les boisés

Un boisé est visible au centre de l'unité, en bordure du boulevard Tadoussac. Un autre boisé de plus grande superficie est également présent à l'*est* de la rue Saint-Ambroise et au *nord* de la rue Talon. Il est à noter que ceux-ci sont de propriété privée.

2.10.2 L'accessibilité

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

Réseau national : boulevard Tadoussac;

Collectrices : rues Roussel et Saint-Émile.

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Une piste cyclable est visible dans le secteur d'étude. Elle emprunte le tracé de la rue Saint-Ephrem et serpente ensuite dans le secteur résidentiel avant de se diriger vers le *nord*.

2.10.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle est la vocation principale de cette unité puisque 96,1% des bâtiments recensés sont destinés à cet usage. Elle est composée à plus de 88% de bâtiments de 1 et de 2 logements. On note par contre la présence de bâtiments de haute densité principalement concentrés en bordure du boulevard Tadoussac. On remarque également une diversité du cadre bâti dans les secteurs au *sud* de l'unité où plusieurs bâtiments de moyenne et de haute densité sont dispersés dans la trame urbaine.

Commerces et services

On peut diviser l'offre commerciale de cette unité en deux pôles distincts. Tout d'abord, on remarque la présence de commerces et de services de proximité en bordure du boulevard Tadoussac. On y trouve 1 denturologiste et 1 laboratoire dentaire, 1 garderie, 1 station-service avec dépanneur, 1 coopérative funéraire et 1 débit de boisson.

On trouve une autre concentration en bordure de la rue Roussel. Ces commerces sont plutôt des services spécialisés et des commerces plus contraignants. On y trouve en effet un garage de mécanique automobile, un service d'aménagement paysager, un entrepôt pour le transport par camion, une entreprise spécialisée dans le revêtement d'asphalte et de bitume et un cordonnier.

On trouve également une entreprise de services d'isolation. Cette dernière est située à l'*est* de l'unité et est retirée des zones commerciales identifiées.

Institutionnelle

L'occupation institutionnelle est assurée par la présence d'une église et de deux écoles primaires.

Patrimoine

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

Bâtiment d'intérêt

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

Ce bâtiment est :

- 200, Régent (Église et presbytère Saint-Luc – Site du patrimoine constitué)

2.10.4 Orientations**2.10.4.1 Les usages et les fonctions****Préserver l'intégrité de l'usage résidentiel et du cadre bâti**

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

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

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

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

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

Consolider la concentration commerciale et de services actuelle sur le boulevard Tadoussac.

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

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

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

2.10.4.2 Les territoires d'intérêt**La Route du Fjord**

- Préserver et mettre en valeur les vues sur le Saguenay;
- Régir les constructions et les aménagements sur la rue Roussel via un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

La rivière Saguenay

- Préserver le caractère naturel et le paysage du fjord et de la rivière Saguenay;
- Protéger et régir les constructions et les aménagements dans le corridor riverain;

- Préserver les encadrements forestiers en bordure du Saguenay;
- Mettre en valeur et protéger les terrains riverains appartenant à la Ville, aux gouvernements et à la grande entreprise (programme d'acquisition).

Assurer un statut et une protection aux immeubles patrimoniaux.

- Conserver le statut du bâtiment existant;
- Adopter une réglementation pour contrôler les interventions sur les composantes d'intérêt.

2.10.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

2.10.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 20-3)

2.10.5.1 Résidentielle basse densité¹³

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

Les classes d'usages permises sont :

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

2.10.5.2 Basse et moyenne densité¹³

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

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale isolée;
- Unifamiliale jumelée;
- Bifamiliale isolée;
- Unifamiliale en rangée;
- Bifamiliale jumelée;

- Trifamiliale isolée;
- Multifamiliale de 4 logements;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.10.5.3 Moyenne et haute densité¹³ Abrogé note de bas de page VS-RU-2012-46 a.3.26

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

Les classes d'usages permises sont :

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

La réglementation pourra autoriser des usages commerciaux et de services complémentaires dans les bâtiments de haute densité. Elle assurera l'insertion harmonieuse de ces activités avec le milieu, la localisation, la superficie de plancher, etc.

VS-RU-2012-46 a.3.26

2.10.5.4 Commerce et services (boulevard Tadoussac)

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

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle de moyenne et haute densité¹³

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

Commercial

- Commerce et services de proximité;
- Divertissement commercial;
- Divertissement commercial avec lieu de rassemblement;
- Commerce de restauration;

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

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

Services

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

2.10.5.5 Institutionnelle

Les bâtiments institutionnels sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

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

2.10.5.6 Espace vert

Les espaces boisés en bordure du Saguenay sont visés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

2.10.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

Aménager le boulevard Tadoussac en route urbaine.

- Aménager un lien cyclable sur le boulevard Tadoussac faisant partie de la Route Verte. Il s'agit de concevoir un boulevard urbain;
- Créer une ambiance urbaine avec un aménagement qui favorise les déplacements piétonniers et cyclables.

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

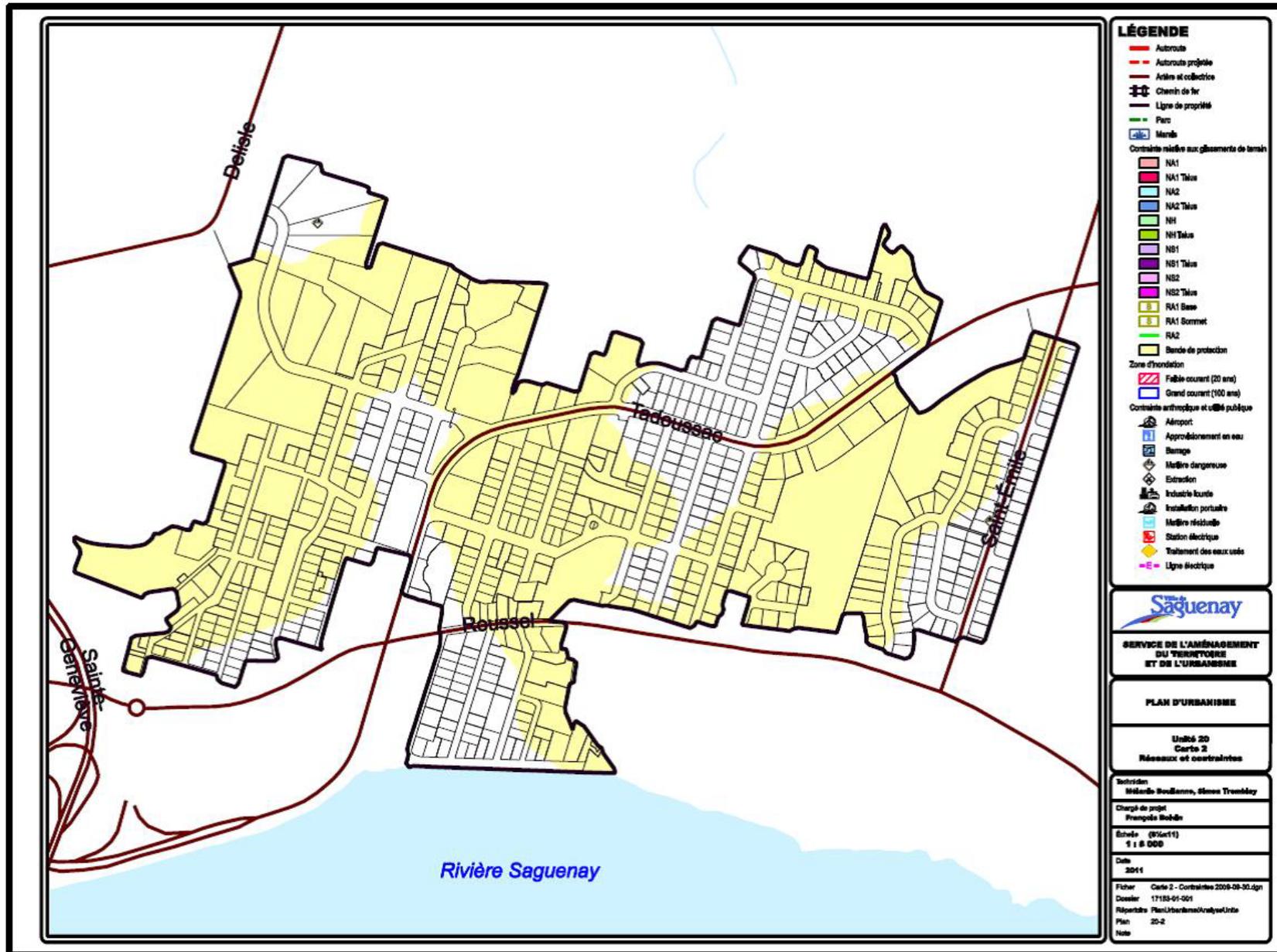
- Saint-Émile;
- Saint-Benoît.

Annexe patrimoine

200, rue Régent







- LÉGENDE**
- Autroute
 - Autroute projetée
 - Ariens et collectives
 - Chemin de fer
 - Ligne de propriété
 - Parc
 - Marsé
 - Contraintes relatives aux glissements de terrain
 - NA1
 - NA1 Talus
 - NA2
 - NA2 Talus
 - NH
 - NH Talus
 - NS1
 - NS1 Talus
 - NS2
 - NS2 Talus
 - RA1 Base
 - RA1 Sommet
 - RA2
 - Bande de protection
 - Zone d'inondation
 - Faible courant (20 ans)
 - Grand courant (100 ans)
 - Contraintes artistiques et ville publique
 - Aéroport
 - Approvisionnement en eau
 - Barrage
 - Matière dangereuse
 - Extraction
 - Industrie lourde
 - Installation portuaire
 - Matière radioactive
 - Station électrique
 - Traitement des eaux usées
 - Ligne électrique

Ville de Saguenay

**SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE
ET DE L'URBANISME**

PLAN D'URBANISME

Unité 20
Carte 2
Réseaux et contraintes

Technicien
Mélanie Houlihan, Simon Tremblay

Chargé de projet
François Robit

Echelle
1 : 8 000

Date
2011

Fichier Carte 2 - Contraintes 2009-09-30.dgn
Dossier 17153-01-001
Répartiteur Plan\Urbanisme\Analyse\Info
Plan 20-2
Note

