

2.41 Unité de planification 110 – R

L'unité de planification 110 est située dans le secteur de Laterrière, à l'intersection du boulevard Talbot et de la rue du Boulevard. Il s'agit d'un secteur mixte qui se trouve enclavé entre la zone agricole permanente et le secteur forestier.

2.41.1 Description physique (cartes 110-1 et 110-2)

Topographie

Il n'y a aucun élément topographique majeur dans cette unité de planification

Territoire d'intérêt

Route 175 (boulevard Talbot)

La route 175 constitue la principale porte d'entrée de la ville. Elle offre des points de vue panoramiques sur la ville et les Monts-Valin en arrière-plan. Cette route est reconnue comme une route panoramique au schéma d'aménagement et de développement.

2.41.2 L'accessibilité

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

Réseau national : boulevard Talbot
Collectrice : rue du Boulevard

2.41.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

Cette unité de planification présente un cadre bâti majoritairement résidentiel composé principalement de résidences unifamiliales.

Commerces et services

On trouve deux commerces dans cette unité de planification, soit un restaurant et un commerce de vente au détail de motoneiges et de motocyclettes.

2.41.4 Orientations

2.41.4.1 Les usages et les fonctions

Préserver l'intégrité de l'usage résidentiel et du cadre bâti en bordure de la rue du Boulevard.

- Conserver la vocation de basse densité et le volume du cadre bâti;
- Limiter les usages complémentaires à un usage résidentiel aux résidences en bordure de la collectrice;
- Permettre les gîtes comme usage secondaire dans une résidence.

Renforcer les services à la population par le maintien ou l'implantation du pôle commercial et de services sur le boulevard Talbot.

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

2.41.4.2 Les territoires d'intérêt

Protéger le corridor visuel du boulevard Talbot.

- Mettre en valeur et conserver les points de vue et les perspectives visuelles sur le milieu agricole et les Monts-Valin;
- Éviter les infrastructures et les équipements qui perturbent le paysage;
- La réglementation assurera l'intégration harmonieuse des activités.

2.41.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 110-3)

2.41.5.1 Basse densité

Cette grande affectation correspond essentiellement aux développements existants en bordure de la rue du Boulevard.

Les classes d'usages permises sont :

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

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.41.5.2 Commerce de détail et services

Cette affectation fait référence aux usages et aux propriétés en bordure du boulevard Talbot à l'intersection de la rue du Boulevard.

Les classes d'usages permises sont :

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

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

Commerciale

- Commerce et services de proximité
- Commerce de détail général;
- Commerce de restauration;
- Divertissement commercial;
- Réparation et vente au détail de pièces et accessoires pour véhicules automobiles (exception des véhicules récréatifs);
- Location et vente au détail de véhicules récréatifs;
- Vente en gros et au détail de produits ou d'équipements agricoles ou services agricoles;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant.

Services

- Services administratifs, financiers et immobiliers;
- Services personnels;
- Services professionnels et sociaux;
- Services particuliers;
- Services éducatifs à but lucratif.

VS-RU-2018-28a.1.1

2.41.5.3 Espace vert

La bande de verdure en bordure du boulevard Talbot sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

2.41.6.1 Liens piétons et cyclables

Aménager l'espace public en bordure du boulevard Talbot.

- Consolider et reconnaître le lien cyclable sur le boulevard Talbot comme un circuit cyclotouristique.

2.42 Unité de planification 111 – R

L'unité de planification 111 est située dans le secteur de Laterrière, en bordure du boulevard Talbot. Il s'agit d'un secteur résidentiel composé majoritairement de maisons mobiles qui est encerclée par la zone agricole permanente.

2.42.1 Description physique (cartes 111-1 et 111-2)

Topographie

Il n'y a aucun élément topographique majeur dans cette unité de planification.

Cours d'eau

On trouve un bassin situé en bordure du boulevard Talbot.

Territoires d'intérêt

Route 175 (boulevard Talbot)

La route 175 constitue la principale porte d'entrée de la ville. Elle offre des points de vue panoramique sur la ville et les Monts-Valin en arrière-plan. Cette route est reconnue comme une route panoramique au schéma d'aménagement et de développement

Les boisés

On note la présence d'un boisé qui borde les rives du bassin situé en bordure du boulevard Talbot.

2.42.2 L'accessibilité

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

Réseau national : boulevard Talbot (route 175)

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel.

2.42.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

Le secteur est d'occupation majoritairement résidentielle. Le cadre bâti est composé principalement de maisons mobiles et de deux résidences en bordure du boulevard Talbot.

Commerciale

Un centre de la petite enfance est implanté dans les limites de l'unité.

Contraintes anthropiques

Les principales contraintes anthropiques de l'unité sont causées par la circulation abondante du boulevard Talbot.

Parc

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

- **Parc du Bassin**
 - 1 pavillon
 - 1 stationnement de 100 places
 - 1 aire de jeux
 - 1 terrain de balle (Midget Majeur)
 - 2 terrains de pratique de basketball
 - 1 patinoire extérieure
 - 10 jeux de pétanque

2.42.4 Orientations

2.42.4.1 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 en bordure du boulevard Talbot;
- Reconnaître et délimiter le parc de maisons mobiles.

Harmoniser l'expansion du développement résidentiel dans la zone parallèle au boulevard Talbot.

- 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 consolider la garderie dans la trame.

- Maintenir un espace pour le commerce 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.

Reconnaître et protéger le parc du Bassin

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

2.42.4.2 Les territoires d'intérêt

Intégrer le bassin d'eau et le boisé au développement.

- 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;
- Adapter les activités forestières pour conserver les éléments d'intérêt et les caractéristiques propres aux sites visés.

Protéger le corridor visuel du boulevard Talbot.

- Mettre en valeur et conserver les points de vue et les perspectives visuelles sur le milieu agricole et les Monts-Valin;
- Éviter les infrastructures et les équipements qui perturbent le paysage.

2.42.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Aménager une bande tampon entre le secteur résidentiel et le boulevard Talbot afin de réduire les nuisances sonores causées par la circulation automobile.

2.42.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 111-3)

2.42.5.1 Résidentielle basse densité

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.

2.42.5.2 Maisons mobiles

Cette grande affectation touche le parc de maisons mobiles.

Les classes d'usages permises sont :

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

2.42.5.3 Plan d'aménagement d'ensemble

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

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

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

2.42.5.4 Commerce de détail et services de proximité

Cette affectation fait référence au pôle de commerces et services existant.

Les classes d'usages permises sont :

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

2.42.5.5 Parc et récréation

Les parcs sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.42.5.6 Espace vert

Le boisé entourant le bassin et la bande de verdure en bordure du boulevard Talbot sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

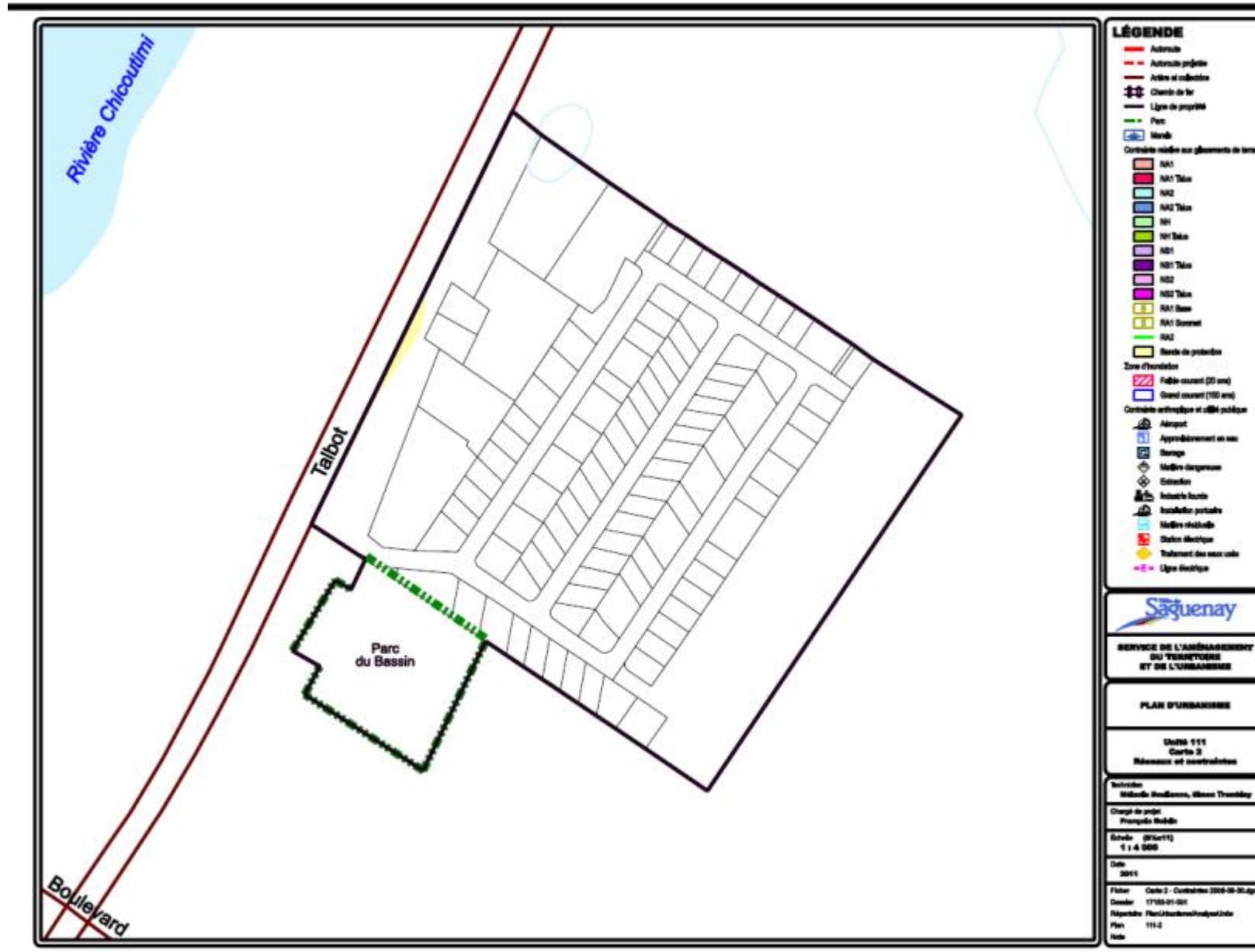
2.42.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

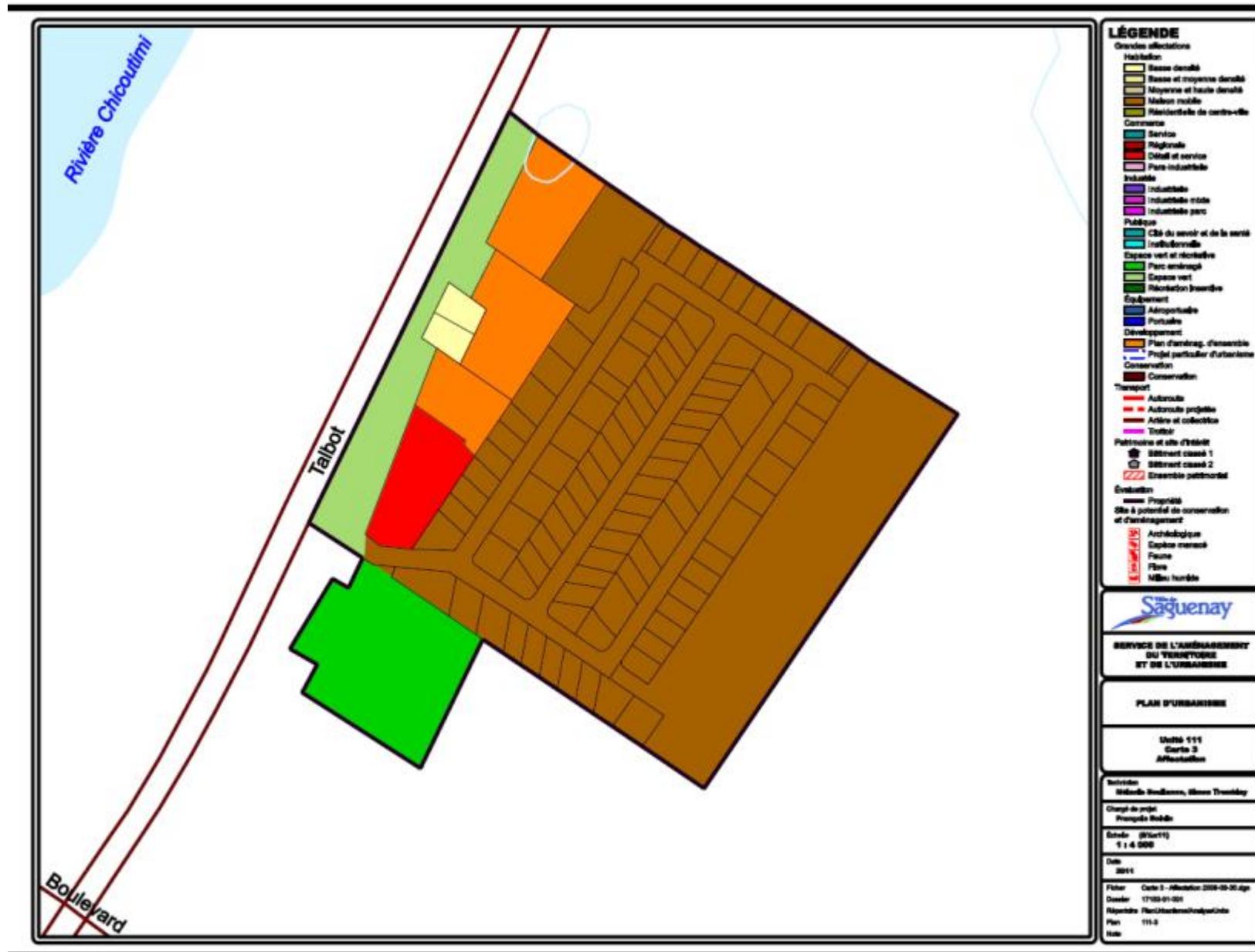
2.42.6.1 Liens piétons et cyclables

Aménager l'espace public en bordure du boulevard Talbot.

- Consolider et reconnaître le lien cyclable sur le boulevard Talbot comme un circuit cyclotouristique.







2.43 Unité de planification 112 – R

L'unité de planification 112 est située au *sud* du périmètre urbain de l'arrondissement de Chicoutimi. Elle est située en milieu rural et encerclée par la zone agricole permanente. Il s'agit d'une unité à vocation majoritairement résidentielle correspondant à l'ancienne municipalité de Laterrière.

2.43.1 Description physique (cartes 112-1 et 112-2)

Topographie

La topographie de cette unité est caractérisée par la présence des pentes visibles en bordure de la rivière du Moulin.

Cours d'eau

La limite *est* de l'unité est baignée par la rivière du Moulin.

Contraintes naturelles

Des zones de contraintes relatives aux glissements de terrains sont visibles à l'*est* de l'unité en raison des pentes qui bordent le développement résidentiel. De plus, les berges de la rivière du Moulin sont incluses dans une zone d'inondation de grand courant (0-20 ans).

Territoires d'intérêt

Rivière du Moulin

La rivière du Moulin est reconnue au schéma d'aménagement comme un territoire d'intérêt esthétique.

Les boisés

On trouve un vaste espace boisé qui suit le cours de la rivière du Moulin. Deux autres boisés sont situés derrière les résidences de la rue du Boulevard.

2.43.2 L'accessibilité

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

Collectrices : rue du Boulevard. La rue Notre-Dame joue également le rôle d'une collectrice.

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Il n'y a pas de piste cyclable dans le secteur;

- Un trottoir est visible sur la rue Notre-Dame.

2.43.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle est la principale vocation de l'unité puisque 84 des bâtiments sont destinés à cet usage. De ce nombre, 85% sont des résidences unifamiliales.

On note toutefois la présence de quelques concentrations de haute densité dispersées dans la trame urbaine. Une première concentration est située face à l'école primaire Notre-Dame. Une deuxième est visible en bordure de la rue Notre-Dame, à l'extrémité *sud* du secteur et la dernière concentration de haute densité est située derrière l'édifice municipal.

Commerces et services

L'occupation commerciale est concentrée en bordure de la rue du Boulevard. On y trouve principalement des commerces de proximité comme un dépanneur, une épicerie et une pharmacie. On peut également trouver un salon funéraire, un débit de boisson ainsi qu'un service paysager. Dans une moindre mesure, la rue Notre-Dame accueille certains services et commerces.

On peut également noter la présence d'une ébénisterie artisanale. Cette dernière est située à l'extrémité *sud* du secteur

Institutionnelle

On trouve dans cette unité des locaux administratifs de la Ville de Saguenay, une église et son presbytère. Ces bâtiments sont concentrés au centre de l'unité, en bordure de la rue Notre-Dame. De plus, on retrouve un bureau de poste et deux écoles primaires. Ces bâtiments sont situés à l'extérieur du noyau institutionnel et sont dispersés dans la trame résidentielle.

Activités agricoles

Encerclée par la zone agricole permanente, on peut constater que certaines parties de l'unité sont utilisées à des fins agricoles.

Contraintes anthropiques

Les principales contraintes anthropiques de l'unité sont causées par la présence d'une usine

de traitement des eaux usées qui dessert une partie des habitations du secteur.

Patrimoine

Il y a plusieurs bâtiments de qualité dans cette unité de planification. On remarque une concentration de bâtiments sur la rue Notre-Dame.

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 :

- 6157, rue Notre-Dame (Presbytère Notre-Dame-de-Laterrière)
- 6167, rue Notre-Dame (Église et Cimetière de l'Immaculée-Conception – Monuments historiques classés)
- 6049, rue Notre-Dame (Magasin Philippe-Munger)
- 6048, rue Notre-Dame (Maison Gagné)
- 6221, rue Notre-Dame (Maison Fournier)
- 6296, rue Notre-Dame (Maison Emond)
- 772, rue Gauthier (Maison Jules-Gauthier)
- 741, du Père-Honorat (Moulin du Père-Honorat – Monument historique classé et aire de protection décrétée)
- 6290, rue Notre-Dame (Maison Bélanger)

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 :

- 6166, rue Notre-Dame (Ancienne école primaire de Laterrière)
- 6134, rue Notre-Dame (Maison Desgagné)
- 6073, rue Notre-Dame (Maison Johnny-Maltais)
- 6032, rue Notre-Dame (Maison Thomas-Girard)
- 6231, rue Notre-Dame (Maison Côté)
- 6255, rue Notre-Dame (Maison Lapointe)
- 905, rue Gauthier (Maison Gaudreault)
- 6277, rue Notre-Dame (Ancienne centrale téléphonique)

- 6308, rue Notre-Dame (Ancien magasin général Gagnon)
- 6330, rue Notre-Dame (Ancienne boulangerie Émond)
- 6286, rue Notre-Dame
- 6210, rue Notre-Dame
- 6234, rue Notre-Dame
- 6228, rue Notre-Dame
- 6224, rue Notre-Dame
- 762, rue du Père-Honorat

Parcs

On trouve trois parcs aménagés dans cette unité, soit :

- **Parc Nazaire-Girard**
 - 1 pavillon
 - 1 stationnement de 50 places
 - 1 aire de jeux
 - 1 terrain de balle (Midget Majeur)
 - 1 terrain de tennis
 - 1 terrain de pratique de basketball
- **Parc de la Statue**
 - Espace commémoratif
- **Parc Bell**
 - Espace vert entretenu

2.43.4 Orientations

2.43.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

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

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

Reconnaître et développer un noyau commercial et de services à la population avec une partie de la rue du Boulevard et une partie de la rue Notre-Dame.

- Créer un pôle commercial et de services pour desservir la population locale;
- Favoriser une mixité des fonctions;
- Promouvoir et faciliter les déplacements des piétons et des cyclistes dans les aménagements (intersections, etc.);
- Assurer une qualité de l'architecture et des aménagements;
- Favoriser les plantations d'arbres sur les rues principales.

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

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

Intégrer l'usine de traitement des eaux usées dans une zone industrielle pour protéger l'environnement résidentiel et récréatif.

- Conserver des espaces boisés autour du site (zones tampons);
- Exiger dans les projets de développement résidentiel l'aménagement d'une zone tampon autour du site.

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

- Protéger les sites culturels et patrimoniaux;
- Promouvoir les activités et les événements.

Optimiser la présence de la rivière du Moulin dans le développement.

- Améliorer l'accessibilité visuelle et physique à partir du pôle commercial et de services;
- Développer le parc Nazaire-Girard.

2.43.4.2 Les territoires d'intérêt

Les Boisés

- Protéger les boisés existants en bordure de la rivière du Moulin et dans la trame urbaine.

Rivière du Moulin

- Assurer la protection et la mise en valeur du parcours riverain en misant sur le renforcement récréotouristique, cycliste et piétonnier de la rivière;
- Améliorer l'accessibilité et la continuité spatiale des aménagements (acquisition de propriétés);
- Renforcer, protéger et régir l'aspect naturel du couloir de la rivière du Moulin.

Protéger et mettre en valeur les éléments significatifs du cadre bâti dans le secteur de la rue Notre-Dame avec un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

- 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.

2.43.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des zones de contraintes naturelles.

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

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

2.43.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 112-3)

2.43.5.1 Résidentielle de basse densité

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.

2.43.5.2 Moyenne et haute densité

Cette grande affectation touche les espaces 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.

2.43.5.3 Commerce de détail et services

Cette affectation fait référence au pôle commercial et de services à l'intersection des rues du Boulevard et Notre-Dame.

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle

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

Commerciale

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

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

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.

Industrielle

- Industrie de recherche et de développement
- Publique
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Institution.

2.43.5.4 Institutionnelle

Cette affectation touche les zones désignées de services publics.

Les classes d'usages permises sont :

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

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.

2.43.5.5 Industrielle

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Usine d'épuration;
- Industrie légère;
- Services publics.

2.43.5.6 Parc et récréation

Les différents parcs sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.43.5.7 Espace vert

L'affectation espace vert correspond aux espaces situés dans la zone inondable en bordure de la rivière du Moulin.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

2.43.6.1 Liens piétons et cyclables

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

- Prévoir des aménagements cyclables sur les rue du Boulevard et rue Notre-Dame.

Annexe patrimoine

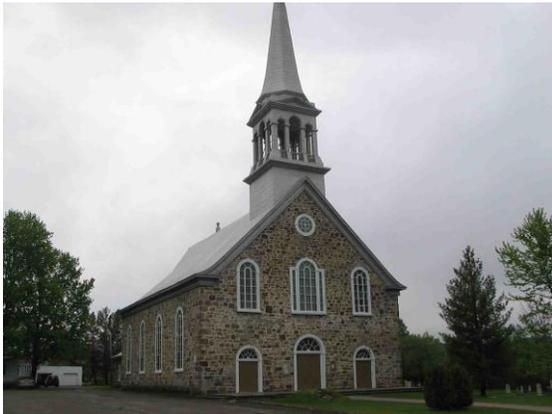
6157, rue Notre-Dame



6048, rue Notre-Dame



6167, rue Notre-Dame



6221, rue Notre-Dame



6049, rue Notre-Dame



6296, rue Notre-Dame



772, rue Gauthier



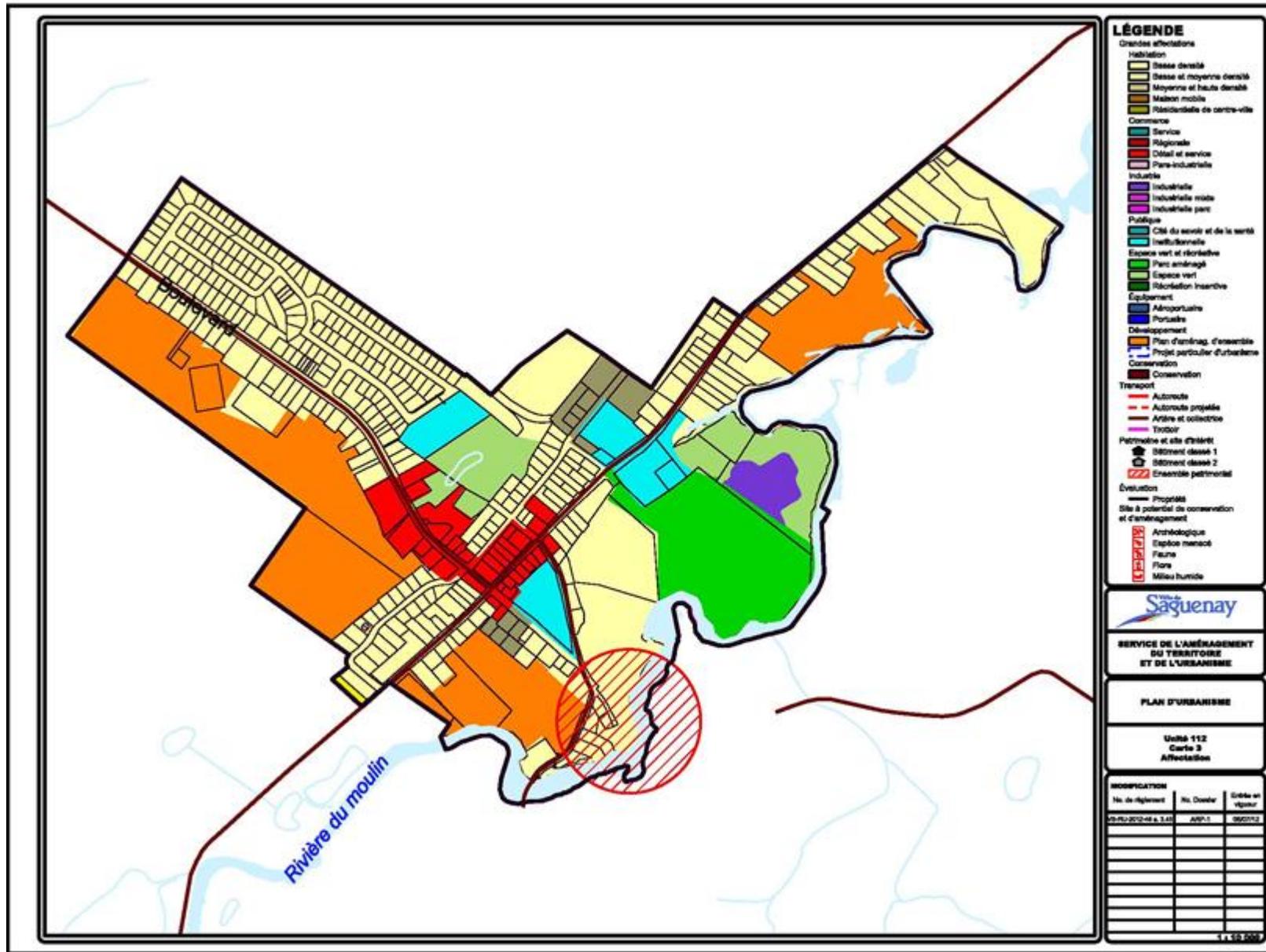
741, du Père-Honorat



6290, rue Notre-Dame







2.44 Unité de planification 115 – R

L'unité de planification est située en bordure du boulevard Saint-Jean-Baptiste, entre les périmètres urbains des arrondissements de La Baie et de Chicoutimi. Il s'agit d'un noyau résidentiel encerclé par la zone agricole permanente.

2.44.1 Description physique (cartes 115-1 et 115-2)

Topographie

On note la présence de deux ruisseaux situés au fond de coulée qui traversent le secteur à l'est et à l'ouest de l'unité.

Cours d'eau

Deux ruisseaux traversent l'unité de planification. Ils sont situés aux extrémités est et ouest du secteur.

Contraintes anthropiques

La station d'épuration des eaux usées qui dessert le secteur cause les principales contraintes anthropiques de ce secteur.

Contraintes naturelles

Des zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain sont visibles en bordure des ruisseaux qui traversent le secteur.

Territoires d'intérêt

Boulevard Saint-Jean-Baptiste

Le boulevard Saint-Jean-Baptiste est reconnu comme une route panoramique au schéma d'aménagement.

Les Boisés

On note la présence de boisés en bordure des deux ruisseaux qui traversent l'unité de planification.

2.44.2 L'accessibilité

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

Artère principale : boulevard Saint-Jean-Baptiste

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Une piste cyclable est visible dans cette unité. Elle est située en bordure du boulevard Saint-Jean-Baptiste. Celle-ci est incluse au tracé de la Route Verte.

2.44.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

Cette unité de planification présente un cadre bâti majoritairement résidentiel composé principalement de résidences unifamiliales. On y trouve également quelques maisons mobiles. Celles-ci sont situées au sud du boulevard Saint-Jean-Baptiste.

On remarque également la présence d'un vaste espace non développé au sud de l'unité, disponible pour l'expansion résidentielle de ce secteur. Cet espace est prévu pour compléter le quartier.

Commerces et services

On trouve trois commerces de vente au détail et un commerce de l'automobile dans ce secteur.

Institutionnelle

L'unité compte également quelques édifices institutionnels, soit le Centre des loisirs Saint-Jean-Baptiste et le Club d'âge d'or Sérénité.

Activités agricoles

L'unité étant ceinturée par la zone agricole permanente, certains secteurs sont utilisés à des fins agricoles.

Parcs

On trouve un parc aménagé dans cette unité, soit :

- **Parc Saint-Jean-Baptiste**
 - 1 pavillon
 - 1 stationnement de 20 places
 - 1 aire de jeux
 - 1 terrain de pratique de balle
 - 1 terrain de pratique de basketball
 - 1 patinoire extérieure
 - 1 terrain de volleyball

2.44.4 Orientations

2.44.4.1 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 le parc de maisons mobiles en bordure de la rue des Tulipes;
- Limiter les usages complémentaires à un usage résidentiel aux résidences en bordure du boulevard Saint-Jean-Baptiste.

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

- Privilégier la fonction résidentielle avec la fonction commerciale;
- Maintenir les activités de commerces et de services;
- Encadrer et limiter le développement commercial et de services autour du pôle existant.

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

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

Reconnaître la zone para-industrielle accessible à partir du boulevard Saint-Jean-Baptiste.

- Favoriser l'atteinte du potentiel de développement en privilégiant la mixité des activités;
- Assurer une cohabitation harmonieuse avec l'environnement résidentiel et :
 - En dirigeant la circulation sur le boulevard Saint-Jean-Baptiste;
 - En conservant le boisé autour du site.

Intégrer la station de traitement des eaux usées dans une zone industrielle pour protéger l'environnement résidentiel.

- Conserver des espaces boisés autour du site (zones tampons).

Reconnaître et protéger les utilisations agricoles existantes et favoriser l'homogénéité avec la zone agricole permanente.

- Protéger et mettre en valeur les activités et les exploitations agricoles;
- Assurer l'intégrité agricole du secteur;
- Favoriser la récupération des terres en friche ou à l'abandon à des fins agricoles.

Reconnaître et protéger le parc Saint-Jean-Baptiste.

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

2.44.4.2 Les territoires d'intérêt

Le boulevard Saint-Jean-Baptiste

- Réglementer l'affichage commercial et les panneaux-réclames;
- Éviter les infrastructures et les équipements qui perturbent le paysage;
- Soumettre les usages et les nouvelles constructions à un PIIA.

Les boisés

- Protéger les boisés situés en bordure des ruisseaux.

2.44.4.3 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 glissements de terrain.

2.44.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (115-3)

2.44.5.1 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.

2.44.5.2 Plan d'aménagement d'ensemble

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

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

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

L'autorisation de ces usages n'exclut pas nécessairement les autres usages. Ceux-ci peuvent être autorisés en autant qu'ils s'intègrent adéquatement au milieu résidentiel.

Le règlement doit répondre au minimum aux objectifs suivants :

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

2.44.5.3 Commerce et services (rue Saint-Jean-Baptiste)

Cette affectation fait référence à la concentration commerciale située sur la rue Saint-Jean-Baptiste.

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle de basse et moyenne densité⁵⁶

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

- Unifamiliale en rangée;
- Bifamiliale jumelée;
- Multifamiliale de 4 logements;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Habitation multifamiliale 5 à 8 logements

VS-RU-2022-21 a1.2

Commerciale

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

Services

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

2.44.5.4 Institutionnelle

L'école Centre des loisirs Saint-Jean-Baptiste et le Club d'âge d'or Sérénité sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

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

2.44.5.5 Para-industrielle

Les activités commerciales accessibles par le boulevard Saint-Jean-Baptiste sont concernées par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Commerce artériel lourd, commerce de gros et services para-industriels;
- Industrie légère;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.44.5.6 Industrielle

Cette affectation touche la station d'épuration des eaux usées.

Les classes d'usages permises :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Usine d'épuration;
- Industrie légère;
- Services publics.

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

2.44.5.7 Parc

Le parc Saint-Jean-Baptiste est concerné par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

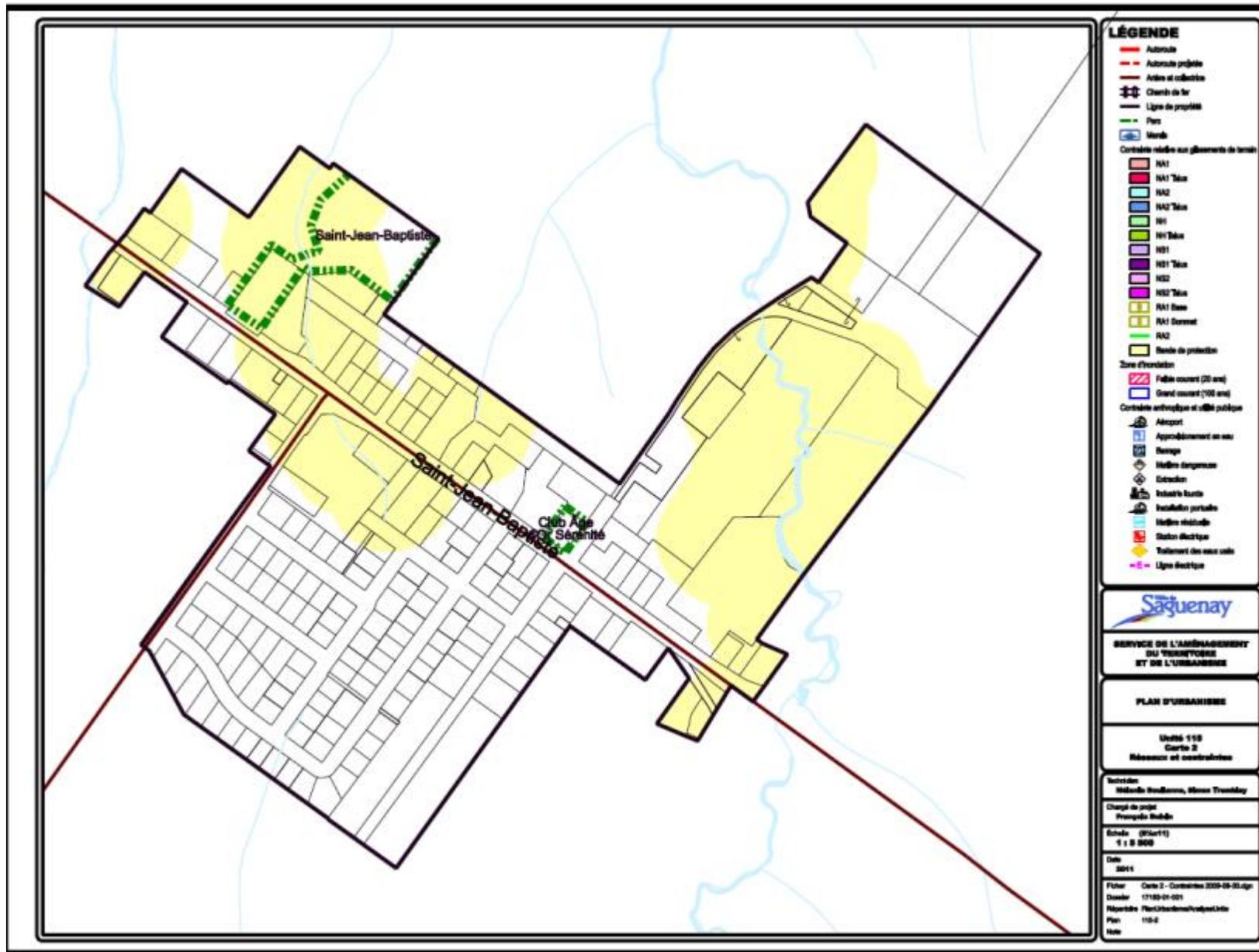
2.44.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport.

2.44.6.1 Liens piétons et cyclables

Aménager l'espace public en bordure du boulevard Saint-Jean-Baptiste.

- Consolider le lien cyclable le long du boulevard Saint-Jean-Baptiste;
- Offrir un environnement confortable aux cyclistes et aux piétons.





2.45 Unité de planification 153 – P

L'unité de planification 153 est située au *sud* de l'arrondissement de Chicoutimi. Il s'étend en bordure de la rue Bégin, entre le boulevard de l'Université et la rue des Champs-Élysées. C'est un secteur ayant une vocation institutionnelle en lien avec la Cité du savoir et de la santé.

2.45.1 Description physique (cartes 153-1 et 153-2)

Topographie

Cette unité de planification se caractérise par la présence de la coulée de la rivière aux Rats.

Cours d'eau

La rivière aux Rats traverse l'unité en direction *nord-sud* à l'extrémité *ouest* de l'unité. D'autres ruisseaux de moindre importance sont également visibles dans cette unité.

Contraintes naturelles

En raison des fortes pentes qui encadrent les différents ruisseaux, la majeure partie du site à l'étude est incluse dans une zone de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain.

Territoires d'intérêt

Milieu d'intérêt forestier

Coulée aux Rats-Musqués

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

Les boisés

Tout comme la coulée aux Rats-Musqués, les pentes qui bordent les différents ruisseaux de cette unité présentent également un environnement boisé de qualité. On trouve aussi un imposant boisé qui ceinture le parc Rosaire-Gauthier. On trouve également un autre boisé en bordure de la rue Bégin, derrière le centre Georges-Vézina.

2.45.2 L'accessibilité

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

Réseau national : boulevard de l'Université

Artère secondaire : rue Bégin

Collectrices : rues Jolliet, des Oblats et des Champs-Élysées

- Les rues locales desservent ensuite les différentes fonctions du secteur;
- Des trottoirs sont présents sur les artères principales et les collectrices;
- Une piste cyclable traverse le site en empruntant le tracé de la rue Georges-Vanier. Elle relie le secteur au centre-ville de Chicoutimi et à la Cité du savoir et de la santé.

2.45.3 L'utilisation du sol

Commerces et services

Le seul commerce de cette unité de planification est un marchand d'automobiles usagées. Il est situé à l'intersection de la rue Bégin et du boulevard de l'Université.

Institutionnelle

L'unité de planification à l'étude se démarque par la présence d'importantes institutions.

On trouve dans le secteur, une institution d'enseignement général et une institution d'enseignement professionnel :

- École Laure-Conan;
- Centre de formation professionnelle l'Oasis.

Finalement, on trouve le quartier général du Service de sécurité incendie et un poste du Service de police de Saguenay.

Équipement culturel récréatif et sportif

Le centre Georges-Vézina et le pavillon de l'agriculture sont implantés dans cette unité de planification.

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 :

- 700, rue Bégin (Chalet de la Place d'Armes)

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 :

- 847, rue Georges-Vanier (Centre Laure-Conan)
- 624, rue Lafontaine (Centre de formation professionnelle l'Oasis)

Contraintes anthropiques

Une ligne de transport d'énergie et une station électrique sont les principales contraintes anthropiques de cette unité de planification.

Parcs

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

- **Parc Rosaire-Gauthier**
 - 1 pavillon
 - 1 bloc sanitaire
 - 1 jardin communautaire
 - 1 aire de jeux
 - 3 terrains de tennis
 - 1 piscine extérieure
 - 1 pataugeuse extérieure
 - Gradins
- **Parc Hydro-Québec**
 - Espace vert aménagé
 - Piste cyclable

2.45.4 Orientations**2.45.4.1 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.);

- 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).

Préserver et renforcer la vocation sportive et culturelle du Centre Georges-Vézina et des équipements.

- Augmenter la notoriété culturelle et sportive de la ville à travers les équipements et les activités;
- Terminer les aménagements et la rénovation du Centre Georges-Vézina (stationnement, bâtiment extérieur, aménagement extérieur);
- Intensifier et diversifier les activités dans le secteur tout en assurant une intégration au milieu environnant;
- Rendre le secteur plus attrayant, sécuritaire et confortable pour les piétons et les cyclistes.

Consolider le parc Rosaire-Gauthier.

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

2.45.4.2 Les territoires d'intérêt**Préserver les composantes paysagères et naturelles.**

- Protéger et mettre en valeur le milieu d'intérêt forestier de la coulée aux Rats-Musqués et les autres boisés du secteur;
- 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 et favoriser leur mise en valeur.

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

2.45.4.3 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.

2.45.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 153-3)

2.45.5.1 Institutionnelle

L'école Laure-Conan, le Centre de formation professionnelle, le Centre Georges-Vézina, le pavillon de l'agriculture et le poste de police sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

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

2.45.5.2 Parc et récréation

Le parc Rosaire-Gauthier est concerné par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.45.5.3 Espace vert

Les espaces boisés de la coulée aux Rats-Musqués et les boisés existants sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

2.45.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

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

- Aménager des liens piétonniers entre l'unité et la Cité du savoir et de la santé;
- Valoriser les déplacements piétonniers et cyclables par l'amélioration de l'éclairage et la plantation d'arbres.

Prévoir des aménagements cyclables pour donner accès aux parcs, aux pôles d'emplois et aux bâtiments publics sur les rues :

- Bégin;
- Des Champs-Élysées;
- Jolliet.

❧ FICHE SYNTHÈSE # FO 4 ❧



COULÉE AUX RATS- MUSQUÉS

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

Intérêt : Moyen



DESCRIPTION DU SITE

La forêt:

Ce boisé urbain offre une grande diversité végétale.

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

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

La faune:

Principalement composé d'oiseaux forestiers.

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

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

Le paysage:

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

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

La diversité du milieu:

MOYENNE.

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

Humanisation :

ÉLEVÉE.

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

Recommandation :

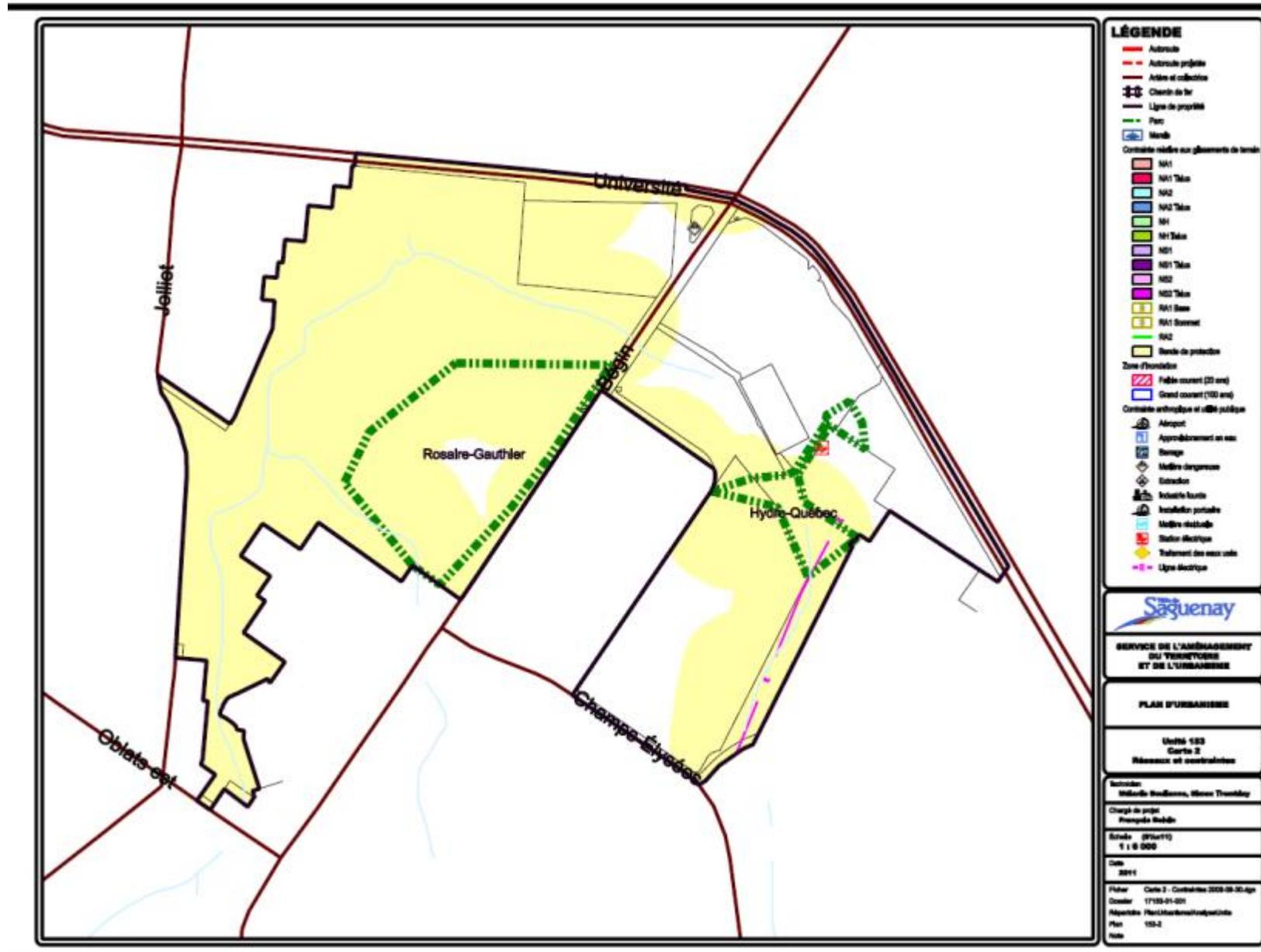
Conserver le site afin que les résidents du secteur puissent en bénéficier.

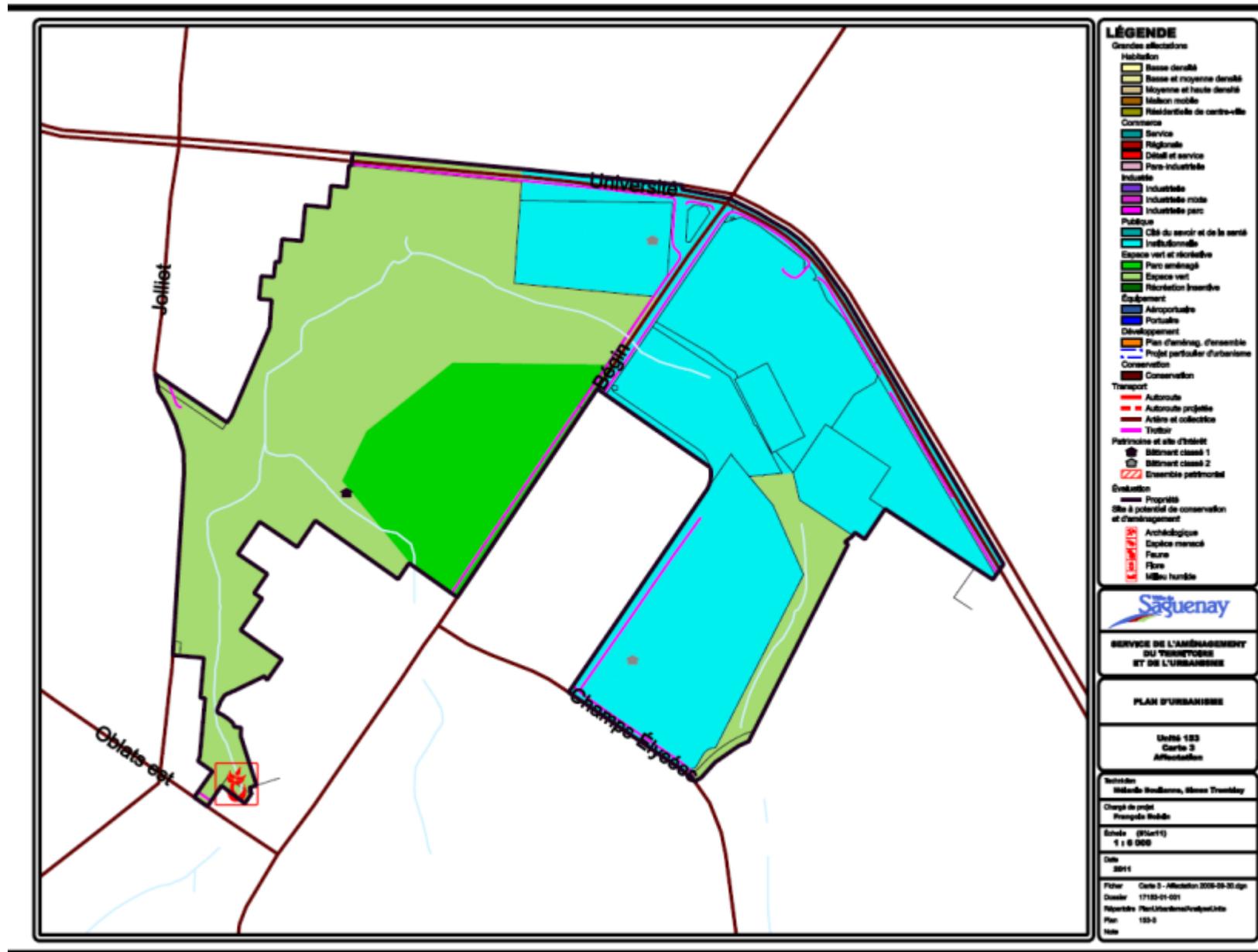
Annexe patrimoine

700, rue Bégin









2.46 Unité de planification 156 – R

Cette unité de planification est située à l'extrémité *ouest* du secteur *nord* de l'arrondissement de Chicoutimi. Elle est délimitée au *sud* par la rivière Saguenay, au *nord* par le boulevard Sainte-Geneviève, à l'*est* par la rue Sainte-Marie et à l'*ouest* par la zone agricole permanente. Il s'agit d'une unité à vocation principalement résidentielle.

2.46.1 Description physique (cartes 156-1 et 156-2)

Topographie

La topographie de cette unité se caractérise par les escarpements rocheux qui dominent la rivière Saguenay et les nombreux monticules rocheux qui parsèment la trame urbaine. On observe également la présence de talus qui encadrent les différents ruisseaux présents dans l'unité.

Cours d'eau

La rivière Saguenay est le cours d'eau majeur de cette unité. De plus, quelques cours d'eau encadrés par des talus sont visibles dans le secteur.

Contraintes naturelles

En raison des pentes qui enclavent les ruisseaux et de la topographie accidentée de l'unité, une importante partie du secteur est incluse dans une bande de protection de mouvements des sols.

Territoires d'intérêt

La rivière Saguenay

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

Milieu d'intérêt faunique

Frayère à éperlans arc-en-ciel

Une portion de la rivière Saguenay comprise dans les limites de l'unité accueille une partie importante de la population d'éperlans arc-en-ciel lors de la reproduction. Ce site est reconnu comme un milieu d'intérêt faunique au schéma d'aménagement et de développement (*voir fiche*).

Les boisés

Plusieurs boisés sont insérés dans la trame urbaine et contribuent à la qualité paysagère de l'unité.

De plus, la partie *ouest* de l'unité est recouverte d'importants espaces boisés offrant un potentiel de développement intéressant. Les escarpements rocheux surplombant la rivière Saguenay sont également recouverts de boisés qui participent à la valeur esthétique du secteur.

2.46.2 L'accessibilité

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

Réseau régional : boulevard Sainte-Geneviève
Collectrice : rue Sainte-Marie Sud

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Des trottoirs sont visibles sur la rue Sainte-Marie Sud.

2.46.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

Le secteur est d'occupation majoritairement résidentielle, car la majorité des bâtiments de cette unité de planification sont d'usage résidentiel. Le cadre bâti est composé principalement des habitations unifamiliales isolées. On trouve toutefois une importante concentration résidentielle de haute densité située en bordure des rues Nicolet et Villeneuve, dans la partie *nord* du secteur.

Commerces et services

On trouve un dépanneur et un service de location de films et de matériel audio-visuel dans cette unité de planification. De plus, l'unité compte également les services d'un salon funéraire.

Par ailleurs, le site longe la zone commerciale du boulevard Sainte-Geneviève.

Institutionnelle

Il y a trois bâtiments à vocation institutionnelle dans le secteur. Il s'agit d'une école primaire, d'un lieu de culte ainsi qu'un centre d'hospitalisation et de soins de longue durée.

Patrimoine

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

Bâtiment d'intérêt

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

Ce bâtiment est :

- 350, rue Armand (Église Sainte-Claire – Site du patrimoine constitué)

Bâtiment contributif

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

Ces bâtiments sont :

- 2837, rue Roussel
- 39, rue du Cap
- 91, rue Sainte-Marie
- 136, rue des Saules (École Sainte-Claire – Site du patrimoine constitué)

Contraintes anthropiques

Une ligne de transport d'énergie traverse le centre de l'unité.

Parcs

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

- **Parc Sainte-Claire**
 - 1 pavillon
 - 10 espaces de stationnement
 - 1 aire de jeux
 - 1 terrain de balle
 - 2 terrains de tennis
 - 1 terrain de pratique de basketball
 - 1 patinoire temporaire
 - 2 gradins

2.46.4 Orientations

2.46.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

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

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

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

- Encadrer le redéveloppement des usages disposant de droits acquis avec des mesures réglementaires permettant l'insertion harmonieuse des activités, de préserver l'intégrité des usages résidentiels et d'assurer une qualité de l'architecture et de l'aménagement.
- Permettre un changement d'usage dans un bâtiment commercial dérogatoire à proximité d'un secteur de services (caisse, pharmacie, etc.) par des services professionnels reliés à la santé avec des mesures réglementaires particulières permettant l'insertion harmonieuse des activités et d'assurer une qualité de l'architecture et de l'aménagement.

VS-RU-2020-13 a. 1.2

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.).
- Intégrer le salon funéraire à l'aire institutionnelle).

Consolider les parcs et les espaces verts.

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

Reconnaître, et mettre en valeur un site en bordure du Saguenay pour des activités récréatives et sportives intensives.

- Promouvoir l'accès et l'utilisation du site;
- Développer le potentiel du site au cœur du milieu urbain;
- Permettre des utilisations innovatrices en matière environnementale ou des usages en complémentarité avec l'activité principale dans les secteurs non développés;
- Intensifier et diversifier les activités notamment au plan récréotouristique;
- Protéger et mettre en valeur les vues vers le Saguenay.

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

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

2.46.4.2 Les territoires d'intérêt

Les boisés

- Protéger les boisés insérés dans la trame urbaine et les escarpements rocheux surplombant la rivière Saguenay.

La rivière Saguenay et la frayère à éperlans

- Préserver le caractère naturel et le paysage du fjord et de la rivière Saguenay;
- Protéger une bande riveraine plus importante pour la frayère à éperlans;
- Mettre en valeur et protéger les terrains riverains appartenant à la Ville, aux gouvernements et à la grande entreprise (programme d'acquisition).

Protéger et mettre en valeur les éléments significatifs du cadre bâti d'intérêt.

- Conserver le statut du bâtiment existant;
- Adopter une réglementation pour contrôler les interventions sur les composantes du bâtiment et du site.

2.46.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

2.46.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 156-3)

2.46.5.1 Résidentielle de basse densité²

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

Les classes d'usages permises sont :

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

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

2.46.5.2 Moyenne et haute densité⁵⁷

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.

2.46.5.3 Plan d'aménagement d'ensemble

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

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

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

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

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

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

2.46.5.4 Institutionnelle

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.

2.46.5.5 Parc et récréation

Le parc Sainte-Claire est concerné par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.46.5.6 Espace vert

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

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.46.5.7 Récréative intensive

L'espace réservé à la récréation intensive est concerné par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Équipement culturel, sportif et communautaire;
- Activité récréative consommatrice d'espace;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- Usage résidentiel planifié de différentes densités dans certaines parties offrant un intérêt.

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

2.46.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

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

- Roussel;
- Sainte-Marie Sud;
- Giffard;
- Saint-Armand;
- Vallière;
- Courcelette.

❧ FICHE SYNTHÈSE # FA 5 ❧



FRAYÈRE À ÉPERLANS ARC-EN-CIEL

Municipalité: Ville de Saguenay,

arrondissement de Chicoutimi

Superficie: non définie

Coordonnée UTM:

19 U 345679 5367194

Type: Forestier et urbain

Tenure des terres : Publique

Utilisation du territoire:

Non disponible

Date d'inventaire: 2 août 2005

Conditions climatiques:

Ensoleillé, vent fort, 22 °C.

Intérêt : Moyen



DESCRIPTION DU SITE

La forêt:

La paroi est principalement recouverte d'une forêt mixte dominée par le thuya occidental.

La faune:

Ce site fait partie d'un secteur identifié en tant que frayère à éperlans arc-en-ciel.

Le paysage:

Très caractéristique de la région avec une vue sur les parois de la rivière Saguenay ainsi que l'arrondissement de Chicoutimi.

La diversité du milieu:

MOYENNE.

Le site est composé d'une forêt, de la rivière Saguenay et de l'arrondissement de Chicoutimi.

Humanisation :

ÉLEVÉE.

Vue sur le pont Dubuc et l'arrondissement de Chicoutimi.

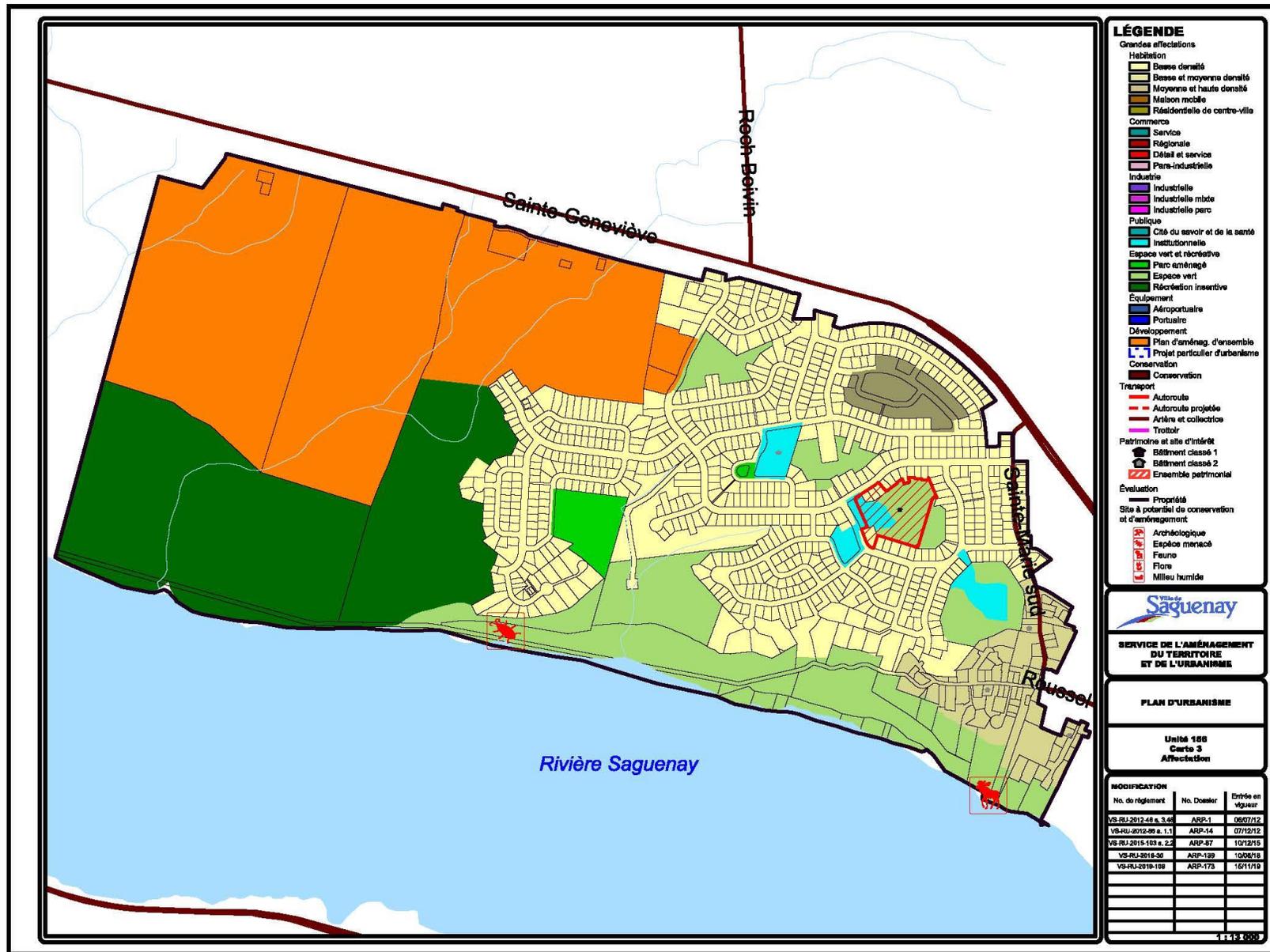
Recommandation :

Protéger et conserver les frayères qui ont une grande importance au niveau du maintien des populations d'éperlans arc-en-ciel et qui sont vulnérables en raison de la proximité du milieu urbain.

Annexe patrimoine

Église de Sainte-Claire





2.47 Unité de planification 158 – R

L'unité de planification est située dans le secteur de l'arrondissement de Chicoutimi. Elle est délimitée au *sud* par le boulevard Sainte-Geneviève, au *nord* par des unités forestières, à l'*ouest* par la route Roch-Boivin et à l'*est* par des secteurs résidentiels. Il s'agit d'une unité résidentielle caractérisée par la présence de vastes espaces offrant des possibilités de développement.

Cette unité est également caractérisée par la présence du parc de la Colline. La configuration urbaine est tributaire du monticule rocheux, des équipements touristiques, récréatifs et sportifs et des limites du parc. Il s'agit d'un espace qui représente un lieu récréatif et un repère pour la population saguenéenne.

2.47.1 Description physique (cartes 158-1 et 158-2)

Topographie

L'unité est caractérisée par la présence de pentes qui portent la rue de Vimy. On trouve également quelques coulées dans la partie *nord* de l'unité.

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 des ruisseaux ainsi que dans la partie *sud-ouest* de l'unité.

Territoires d'intérêt

Comme mentionné précédemment, cette unité se distingue par la présence de vastes zones boisées. On en trouve une directement au centre de l'unité, autour du parc de la Colline et du Village de sécurité routière. De plus, le *nord* et l'*ouest* de l'unité sont recouverts de vastes zones boisées non développées offrant un potentiel d'expansion considérable.

2.47.2 L'accessibilité

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

Réseau régional : route Roch-Boivin

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel.

2.47.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

On note la présence d'une concentration résidentielle dans la partie *sud* du secteur. Celle-ci se compose majoritairement de résidences unifamiliales bien qu'on y trouve plusieurs résidences de moyenne densité. Une concentration de haute densité est également visible en bordure de la rue Saint-Gérard.

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 deux dépanneurs, une station-service, un commerce de vente au détail de viande, deux entreprises de débosselage et de peinture automobile, deux garderies et une entreprise de services paysagers.

Institutionnelle

En retrait des développements existants, on note la présence d'un site de dépôt de matières résiduelles. Le schéma d'aménagement et de développement recommande d'inclure ces usages à l'intérieur d'une affectation industrielle. Il est également recommandé d'inclure des zones tampons et d'aménager de nouvelles zones tampons afin de réduire les conflits d'usages.

Contraintes anthropiques

Une ligne de transport d'énergie traverse l'extrémité *ouest* de l'unité. On note également la présence de deux antennes de télécommunication sans fil et d'un site de dépôt de matières résiduelles.

Parcs

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

- **Parc de la Colline**

- 1 pavillon
- 180 espaces de stationnement
- 1 aire de jeux
- 1 centre de location d'équipement
- Sentiers pédestres
- Sentiers de vélo de montagne
- Sentiers de raquette
- 2 terrains de balle
- 1 terrain de pratique de basketball
- 1 patinoire temporaire
- 1 patinoire permanente (aréna du Plateau)
- 1 piscine extérieure
- 8 gradins

- **Parc du Village de sécurité routière**

- 1 pavillon
- 100 espaces de stationnement
- 1 aire de jeux
- 1 centre de location d'équipement
- Sentiers pédestres
- Sentiers de raquette
- 1 anneau de glace
- 1 parcours de mini-golf
- Glissade d'hiver
- 1 jeu de pétanque

Le parc de la Colline et du Village de sécurité routière est une destination pour le repos, la détente, le loisir, les activités sportives ainsi que pour le panorama sur la ville avec le promontoire au-dessus du boulevard Sainte-Geneviève.

Ce vaste espace est aussi marqué par la présence de l'école polyvalente Charles-Gravel et par l'Institut Roland-Saucier. La mise en valeur de ce secteur unique repose sur la diversité des équipements, la végétation, les paysages et les points d'observation.

Il est maintenant nécessaire d'actualiser l'occupation de cet espace avec de nouvelles préoccupations (paysage, observation, détente, nouveaux usages urbains,...).

La mise en place d'usages institutionnels, scolaires ou hospitaliers de même que d'autres usages urbains (résidentiels, commerciaux récréatifs privés, etc.) tout comme la préservation des paysages et des points de vue doivent être intégrées à une nouvelle réflexion.

Les liens entre le parc et la ville doivent également faire l'objet d'une réflexion. La circulation et les

accès piétonniers et cyclables doivent être planifiés.

2.47.4 Orientations

2.47.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

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

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

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

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

Intégrer le site de dépôt de matières résiduelles dans une zone industrielle pour protéger l'environnement des composantes urbaines.

- Conserver des espaces boisés autour du site (création d'une zone tampon);
- Exiger dans les projets de développement résidentiel, l'aménagement d'une zone tampon autour du site.

Protéger et mettre en valeur le parc de la Colline et du Village de sécurité routière dans le paysage urbain.

- Protéger le milieu naturel, le paysage et les points de vue sur la ville;
- Améliorer les liens entre les équipements récréatifs et le Village de sécurité routière et les milieux environnants;
- Promouvoir les événements et les équipements récréatifs, culturels et sportifs;
- Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur des parcs;
- Permettre des utilisations innovatrices en matière environnementale ou des usages en complémentarité avec l'activité principale dans les secteurs non développés;
- Développer le potentiel du site au cœur du milieu urbain.

2.47.4.2 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

2.47.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 158-3)

2.47.5.1 Résidentielle de basse densité³

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

Les classes d'usages permises sont :

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

2.47.5.2 Moyenne et haute densité⁵⁸

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.

2.47.5.3 Moyenne et haute densité⁵⁸

Cette affectation touche le secteur de plus forte 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.

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

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

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

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

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

- Respect du cadre bâti et de l'architecture existante.

2.47.5.5 Industrielle

Cette affectation touche le dépôt de matières résiduelles et les espaces boisés contigus.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Dépôt de matières résiduelles;
- Industrie légère;
- Services publics.

2.47.5.6 Récréative intensive

Le parc de la Colline est concerné par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Équipement culturel, sportif et communautaire;
- Activité récréative consommatrice d'espace;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- Institution;
- Usage résidentiel planifié de différentes densités dans certaines parties offrant un intérêt (éco-quartier, etc.).

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

2.47.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

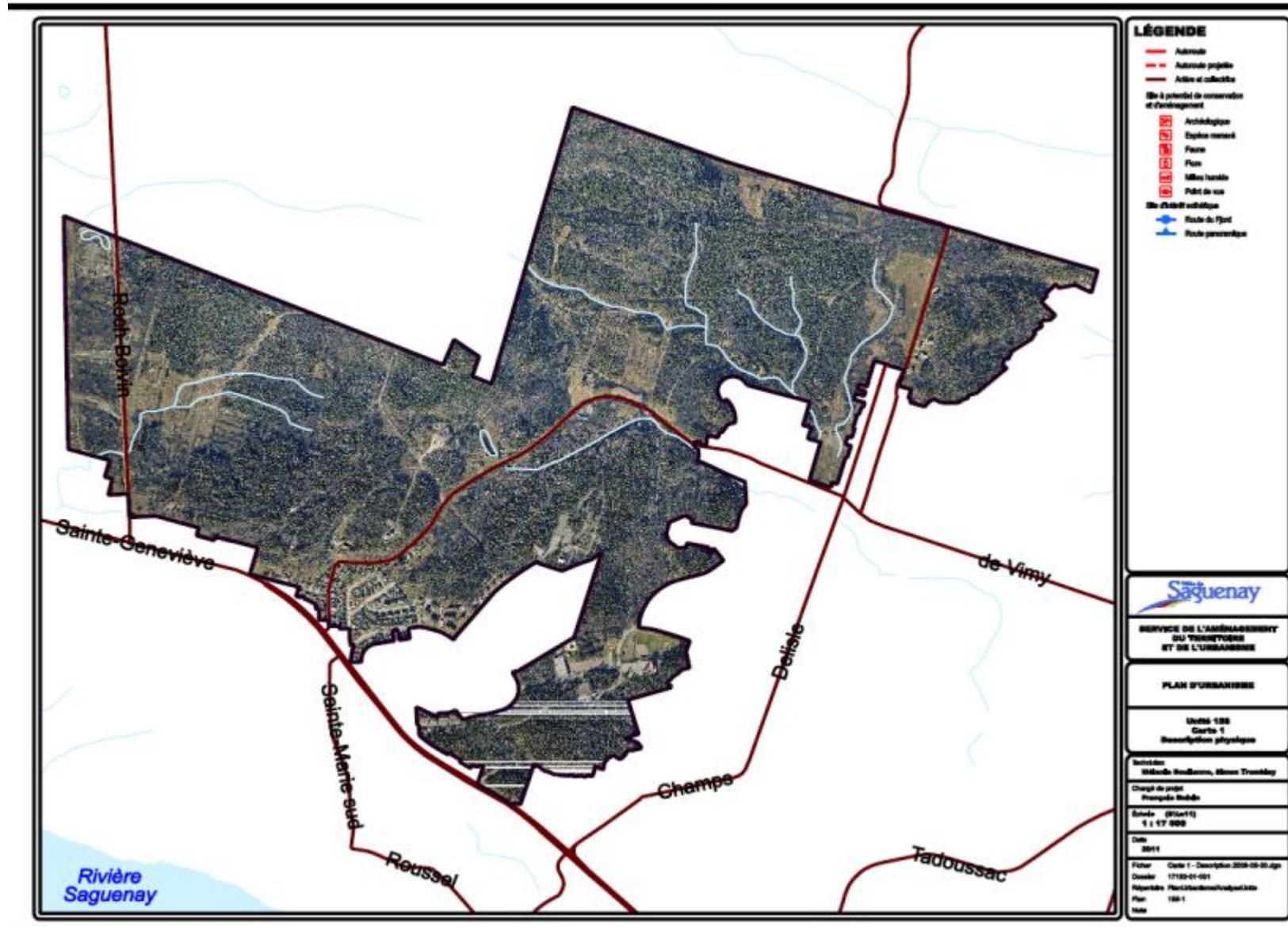
Prévoir des aménagements cyclables pour donner accès aux parcs et au réseau cyclable supérieur sur les rues :

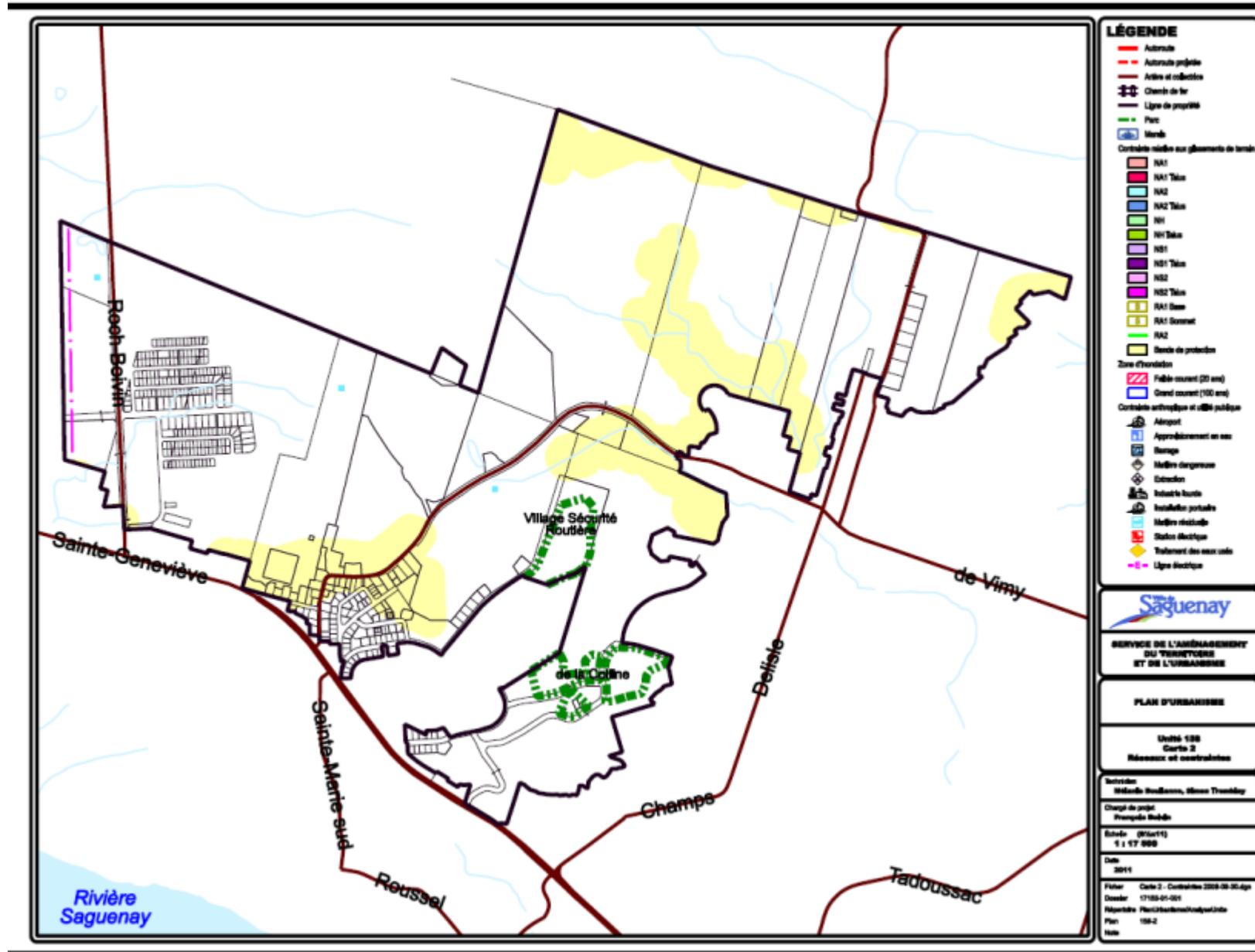
- Saint-Gérard;
- De l'Aréna;
- Cabot.

Annexe patrimoine

1000, boulevard Sainte-Geneviève







2.48 Unité de planification 159 – I

L'unité de planification est située à l'est du parc industriel du Haut-Saguenay. Elle est délimitée au sud par l'autoroute 70, au nord par une voie ferrée et à l'ouest par le boulevard Saint-Paul. Il s'agit d'une unité utilisée en tant que dépôt de neiges usées.

2.48.1 Description physique

Topographie

On peut noter la présence de collines rocheuses à l'intérieur des limites de l'unité.

Cours d'eau

Un ruisseau traverse l'unité dans sa partie ouest.

Contraintes naturelles

Une zone de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain est visible à l'extrémité est du secteur.

Territoires d'intérêt

L'autoroute 70

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

Les boisés

On observe des boisés sur les pentes des talus de la rivière Chicoutimi. On peut également en apercevoir sur les monticules rocheux situés à l'est du boulevard Saint-Paul.

2.48.2 L'accessibilité

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

Réseau autoroutier : autoroute 70

- Les rues locales desservent ensuite le secteur industriel;
- La voie ferrée, qui relie les installations de RioTinto Alcan à ses installations portuaires de Port-Alfred, traverse le territoire sur toute sa largeur.

2.48.3 L'utilisation du sol

Industrielle

Une partie du secteur est utilisée comme dépôt de neiges usées. Les terrains non développés de l'unité présentent un potentiel d'expansion intéressant des activités du parc industriel du Haut-Saguenay. La Ville de Saguenay a amorcé au cours des dernières années, le développement de ce secteur industriel.

Contraintes anthropiques

L'autoroute est la principale contrainte anthropique de ce secteur.

2.48.4 Orientations

2.48.4.1 Les usages et les fonctions

Intégrer le site de dépôt de neiges usées dans une zone industrielle pour protéger l'environnement des composantes urbaines.

- Conserver des espaces boisés autour du site (création d'une zone tampon);
- Exiger dans les projets de développement résidentiel, l'aménagement d'une zone tampon autour du site.

Favoriser le développement industriel en lien avec le parc industriel du Haut-Saguenay.

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

Rehausser l'image générale du parc industriel.

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

2.48.4.2 Les territoires d'intérêt

L'autoroute 70

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

2.48.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Intégrer à la réglementation d'urbanisme le cadre normatif du schéma d'aménagement traitant des dispositions relatives aux territoires situés à proximité de l'autoroute;
- Conserver des espaces boisés autour de la propriété.

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

2.48.5.1 Industrielle

Cette affectation fait référence au dépôt de neiges usées dans l'unité de planification de même qu'au projet de développement d'un parc industriel.

Les classes d'usages permises sont :

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

- Industrie de production et de transformation du cannabis;
- La culture maraîchère à l'intérieure d'un bâtiment.

VS-RU-2019-109 a.1.3

VS-RU-2020-53 a.1.1.2

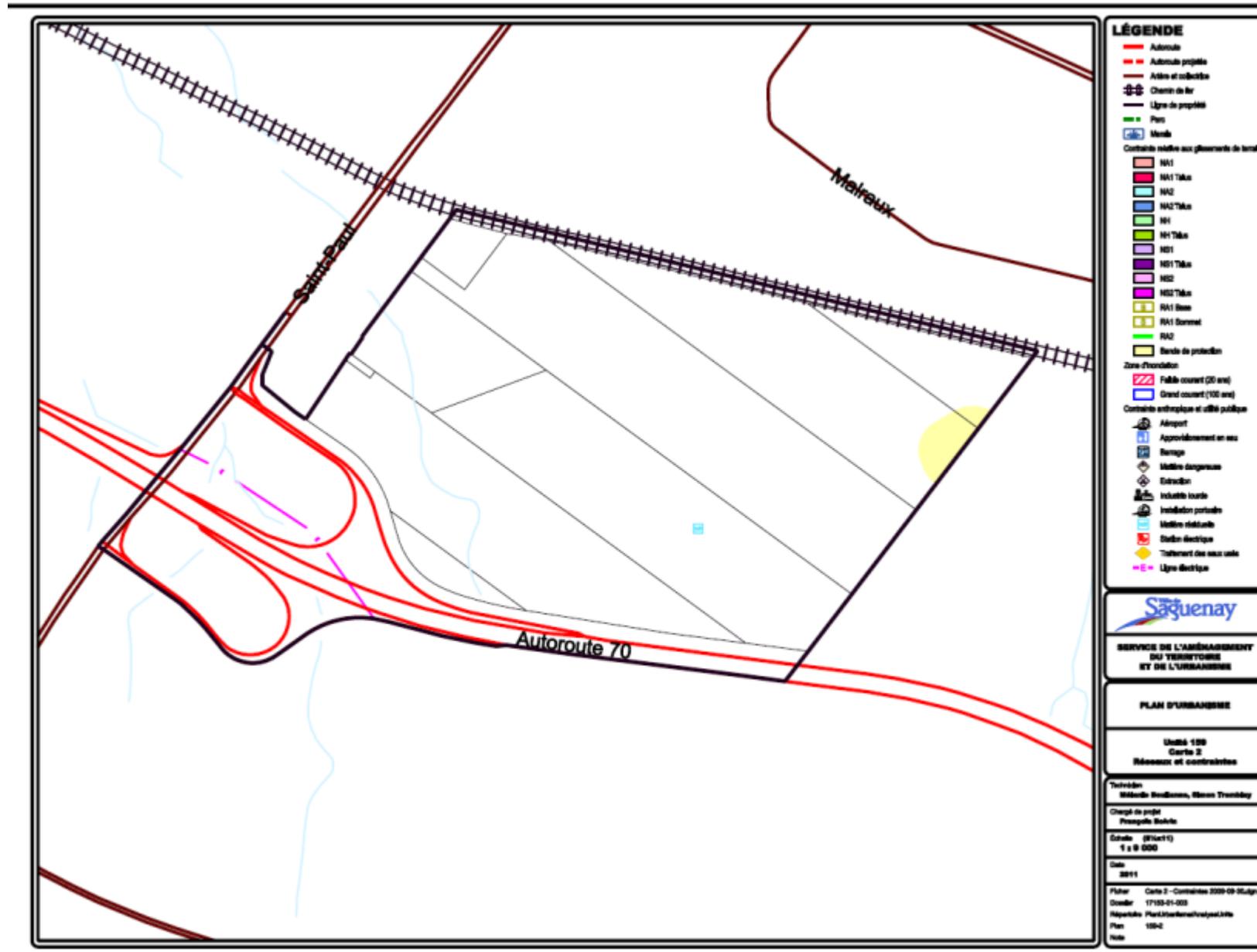
2.48.5.2 Espace vert

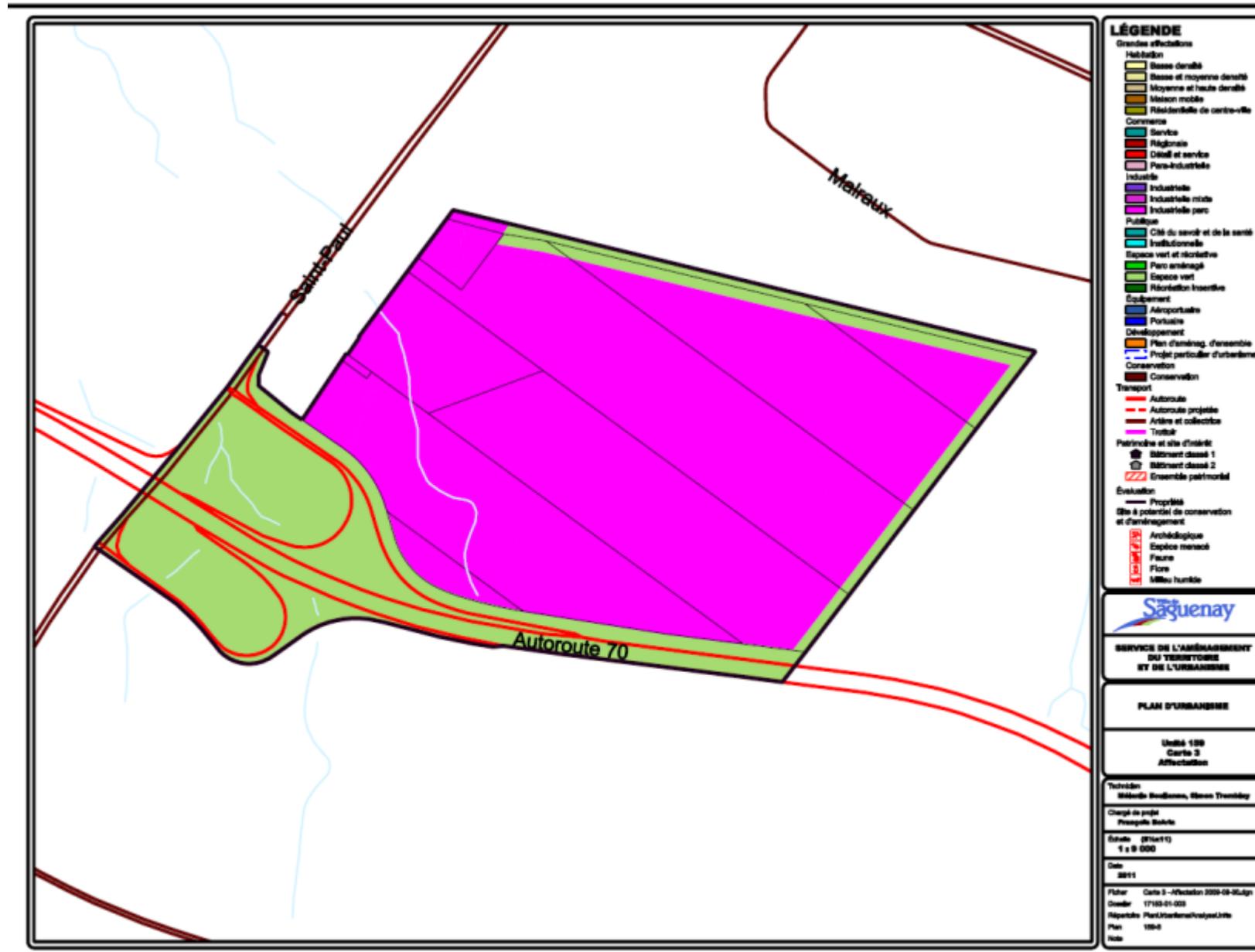
Les bandes de verdure en bordure de l'autoroute, de la limite de la propriété et de la voie ferrée sont concernées par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.







ANNEXE 1

PLANIFICATION DU RÉSEAU CYCLABLE SUR LE TERRITOIRE DE SAGUENAY



La mise en place d'un réseau cyclable sur le territoire de Saguenay fait partie des mesures identifiées dans le Schéma d'aménagement et de développement révisé qui vise à promouvoir l'utilisation de la marche et de la bicyclette sur les collectrices et les artères (aménagement du domaine public).

Deux types de réseau cyclable sont proposés :

PREMIER TYPE DE RÉSEAU ⇒ Le réseau cyclable touristique

- Développer un produit cyclotouristique attrayant, sécuritaire et de qualité qui répond adéquatement aux besoins et attentes de la clientèle ciblée, autant touristique que locale ou régionale ;
- Profiter des aménagements cyclables pour favoriser la découverte des différents attraits touristiques et des paysages naturels sur le territoire de Saguenay et ses environs ;
- Développer des trajets en boucle ou linéaires de différents niveaux de difficulté et de longueur.

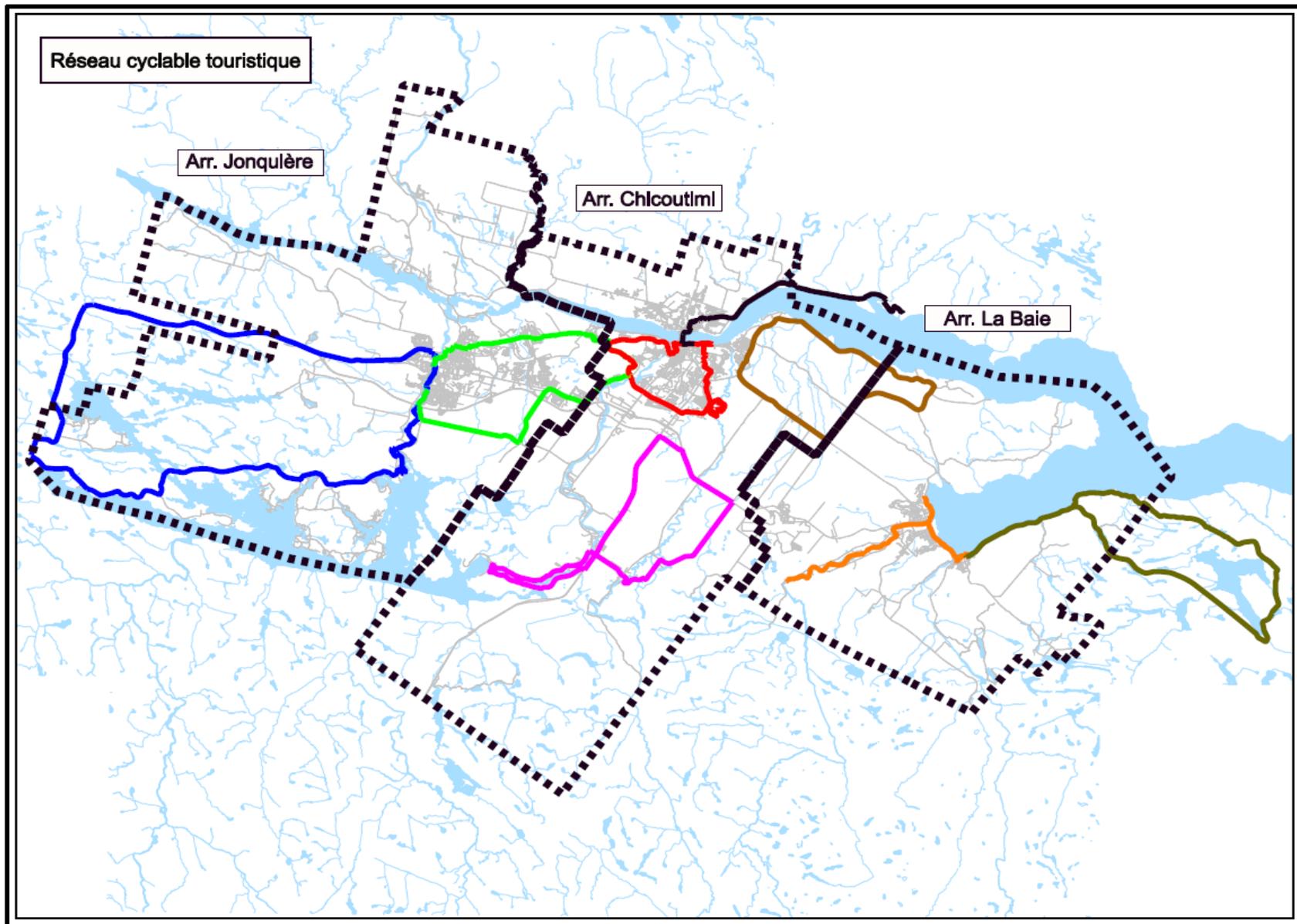
DEUXIÈME TYPE DE RÉSEAU ⇒ Le réseau cyclable urbain

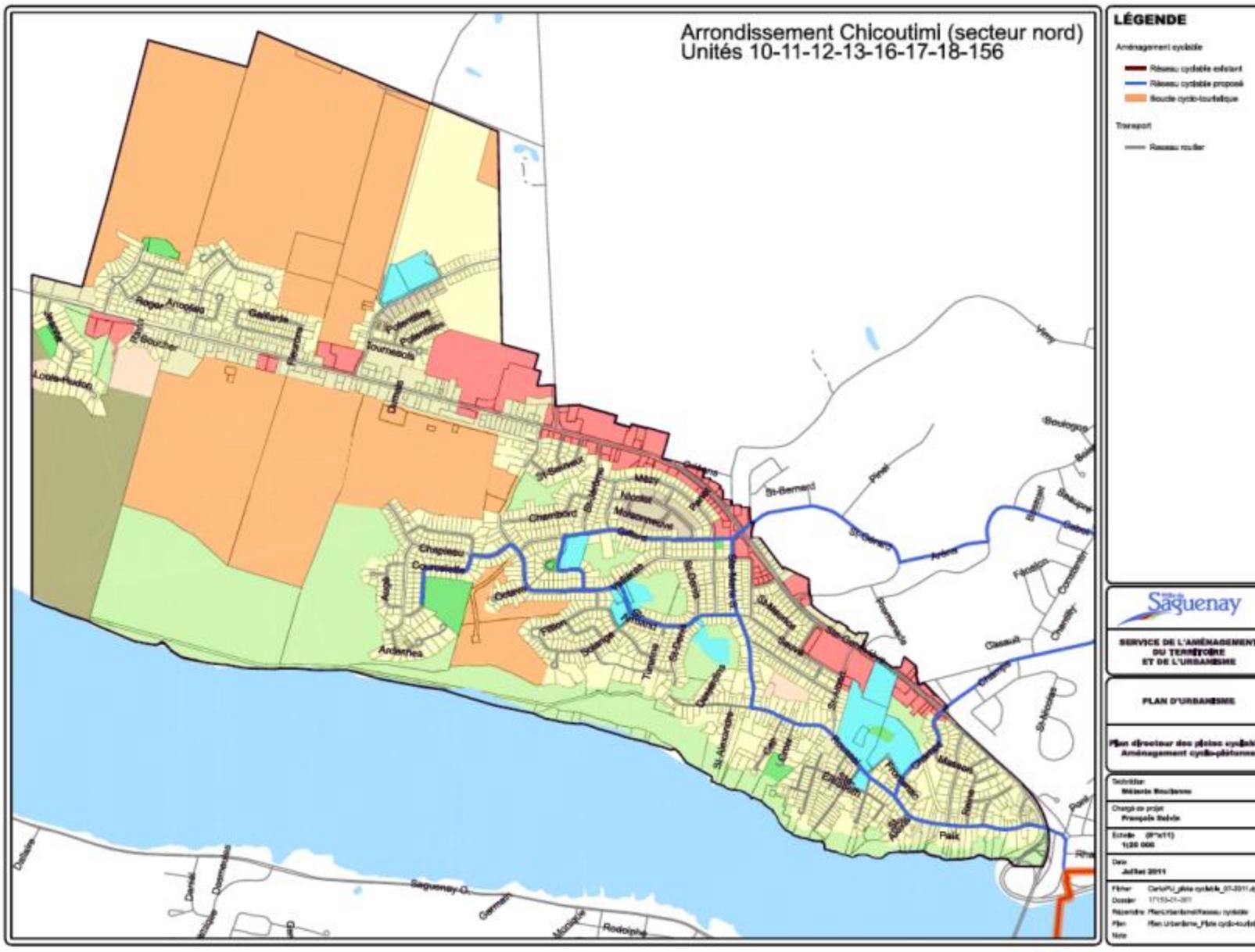
Les orientations sont :

- Rendre accessible à vélo et à la marche, les écoles, les parcs, les bâtiments publics et les pôles d'emplois ;
- Faciliter les déplacements à vélo et à la marche ;
- Faciliter les liens entre les quartiers ;
- Contribuer à la mise en valeur urbaine de la ville.

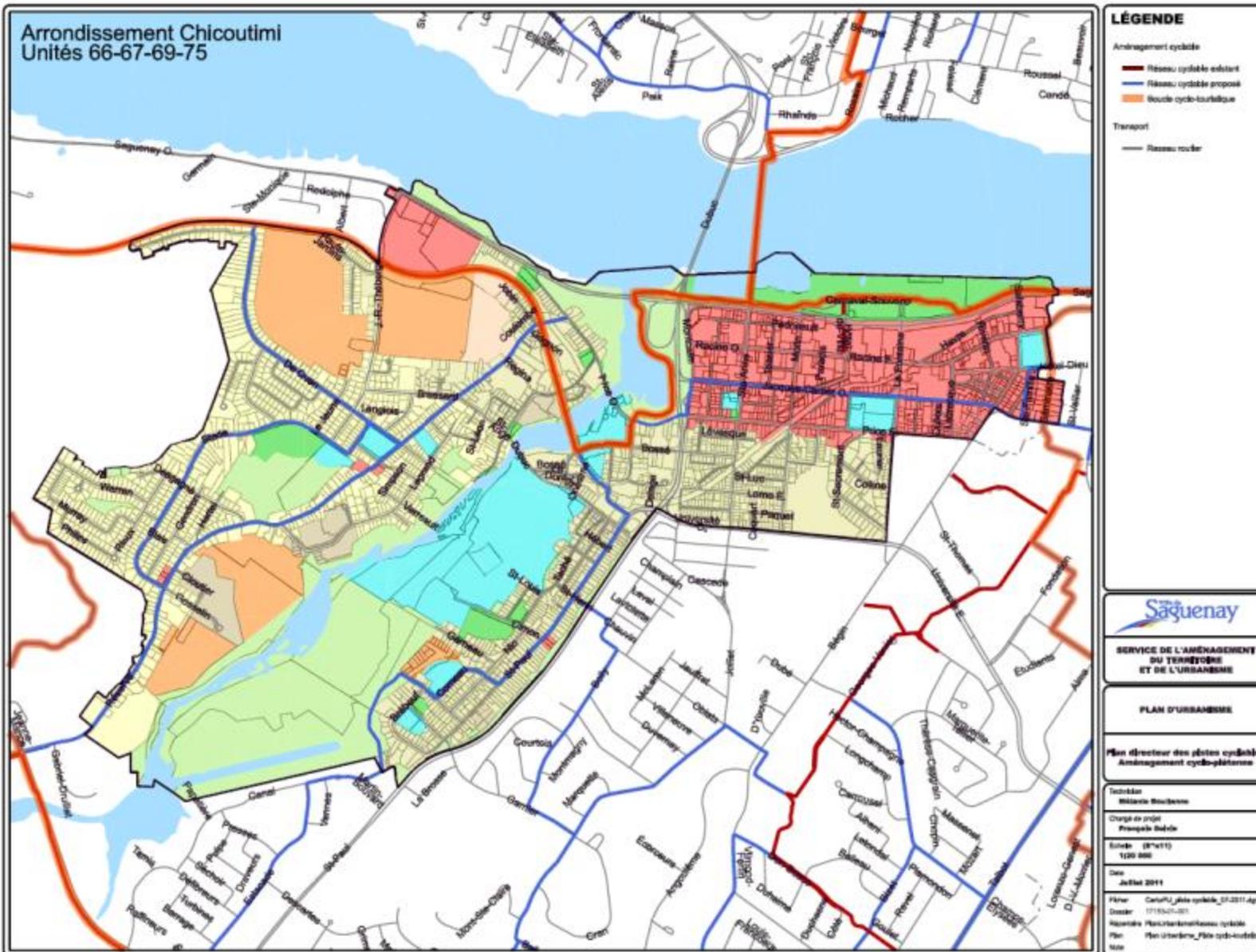
Les trajets et les réseaux pour l'arrondissement de Chicoutimi sont présentés sur les plans qui suivent.

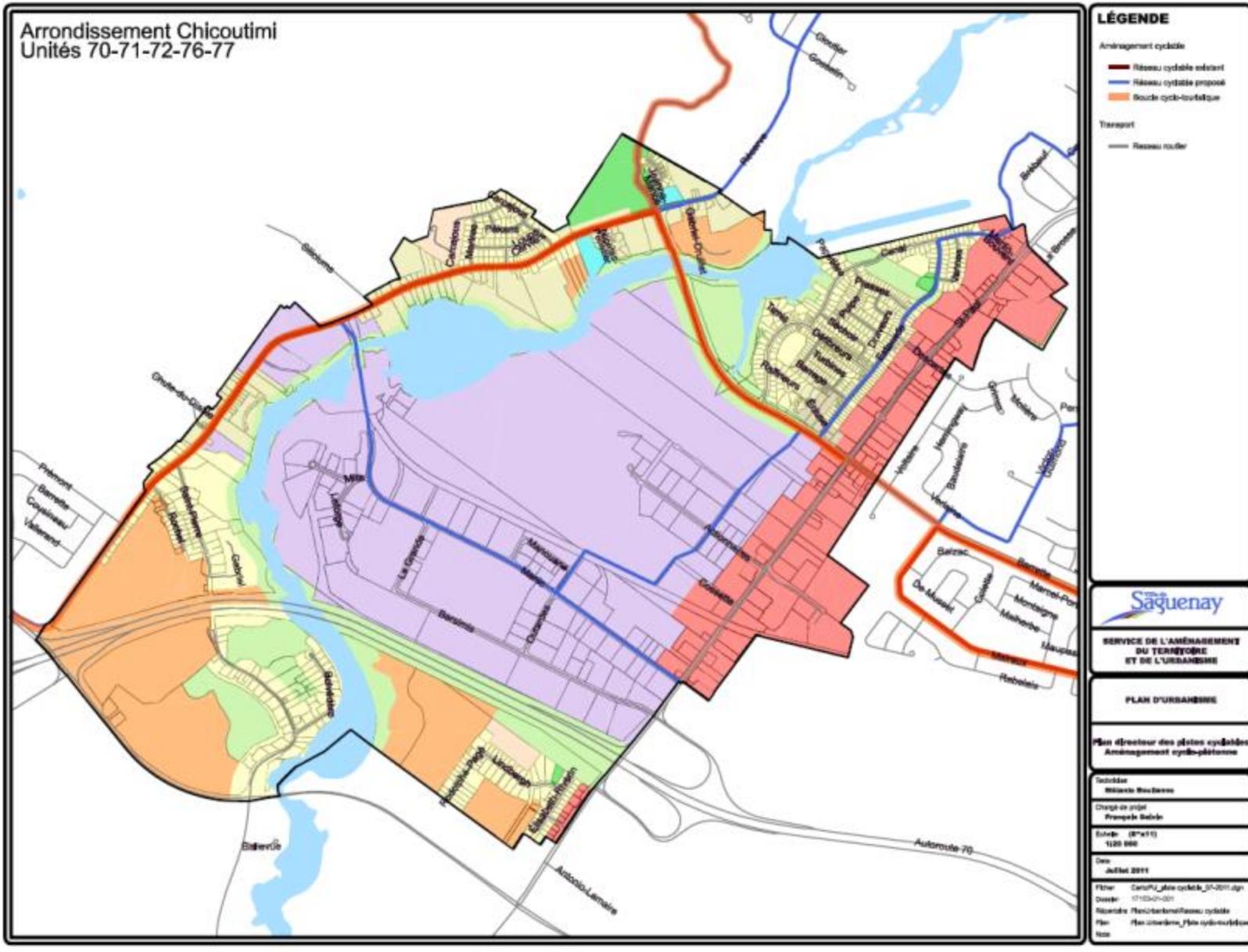


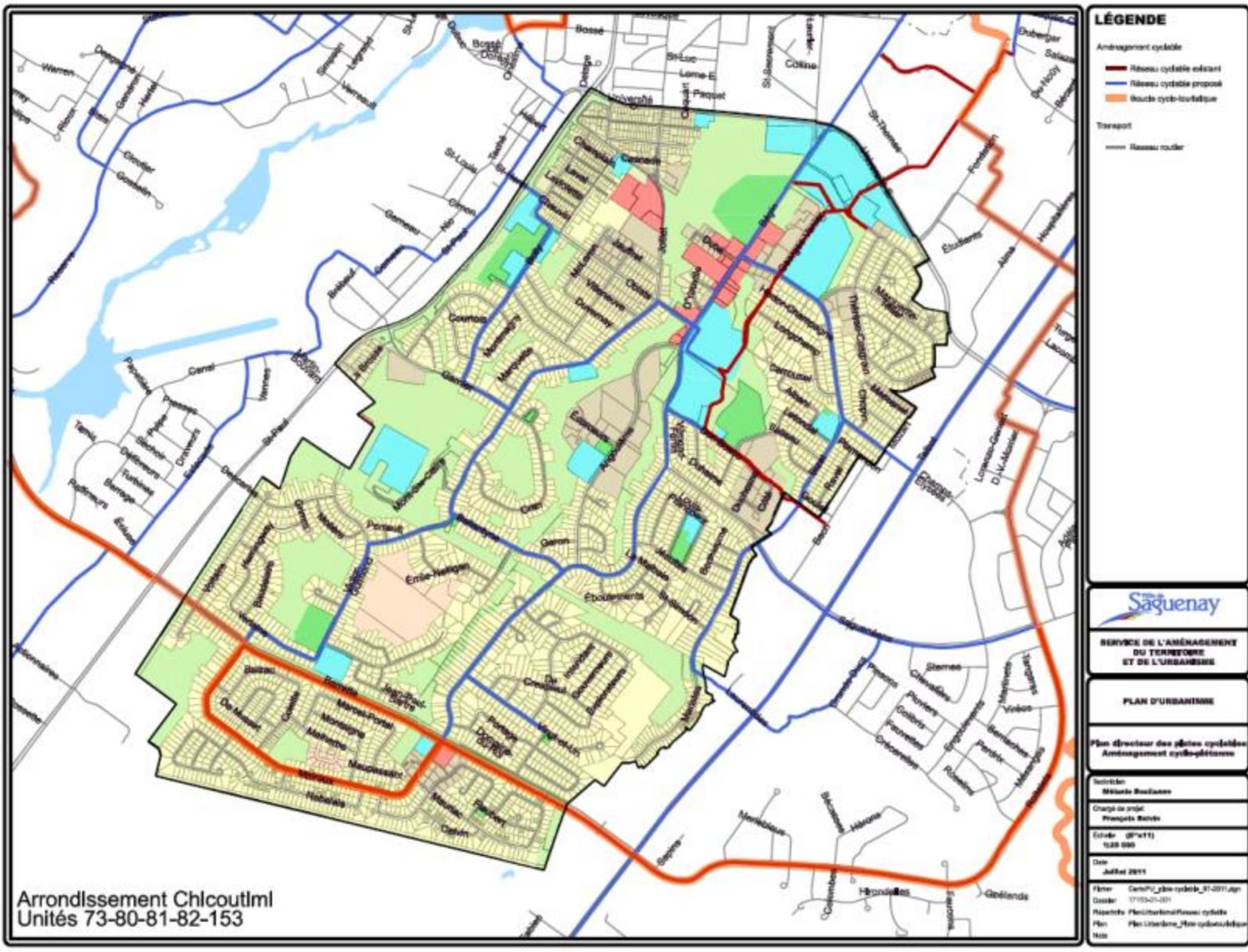












LÉGENDE

Aménagement cyclable

- Réseau cyclable existant
- Réseau cyclable proposé
- Itinéraire cyclo-touristique

Transport

- Réseau routier

Saguenay

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

PLAN D'URBANISME

Plan directeur des pistes cyclables
 Aménagement cyclable

Intervenant
 Mélanie Bouchard

Chargé de projet
 François Rivest

Échelle : 1:111
 1:25 000

Date
 Août 2011

Fichier : C:\projets\plan_cyclable_01-2011.apr
 Dossier : 111242-001
 Répertoire : PlanCyclable\Réseau cyclable
 Plan : Plan Urbanisme_Plan_cyclable0111
 Titre :

