2.21 Unité de planification 73 – R

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

2.21.1 Description physique

Topographie

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

Cours d'eau

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

Contraintes naturelles

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

Territoires naturels d'intérêt

Coulée aux Rats-Musqués

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

Les ravins

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

Les boisés

Le site est très bien pourvu en boisés urbains naturels. Tout d'abord, les versants du mont Sainte-Claire de même que ceux du monticule de la rue du Cran offrent des boisés urbains de qualité. En outre, plusieurs autres boisés sont également visibles à l'intérieur de la trame urbaine, dont l'un sert de zone tampon entre le boulevard Saint-Paul et le site à l'étude.

2.21.2 L'accessibilité

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

Réseau national :	boulevard de l'Université
Artère principale :	boulevard Saint-Paul
Artère secondaire :	rue Bégin
Collectrices :	rue Sainte-Anne, rue Jolliet, rue des Oblats, rue Garnier et rue Ballantyne

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

2.21.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

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

Commerces et services

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

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

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

Institutionnelle

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

Patrimoine

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

Bâtiment contributif

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

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

Contraintes anthropiques

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

Parcs

On trouve trois parcs aménagés dans cette unité, soit :

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

2.21.4 Orientations

2.21.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

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

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

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

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

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

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

- Permettre la fonction résidentielle avec la fonction commerciale.

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

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

VS-RU-2017-32 a.1.1

2.21.4.2 Les territoires d'intérêt

Les ravins et les boisés.

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

2.21.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

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

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

2.21.5.1 Résidentielle de basse densité[26]

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

Les classes d'usages permises sont :

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

2.21.5.2 Basse et moyenne densité[26]

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

Les classes d'usages permises sont :

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

2.21.5.3 Moyenne et haute densité[26.1]

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

Les classes d'usages permises sont :

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

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

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

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle de moyenne et haute densité[26]

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

[26] [26] Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages. VS-RU-2024-13 a.1.1

[26.1] Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages. La réglementation pourra autoriser ponctuellement des bâtiments résidentiels de plus de trois étages.

- Habitation multifamiliale 5 logements et plus;
- Habitation collective; Parc, terrain de jeux et espace naturel.

Commerciale

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

Services

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

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

VS-RU-2017-32 a.1.1 VS-RU-2020-13 a.1.1

2.21.5.5 Institutionnelle

Cette affectation touche les écoles et les églises.

Les classes d'usages permises sont :

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

2.21.5.6 Parc et récréation

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

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.21.5.7 Espace vert

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

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

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

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

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

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.

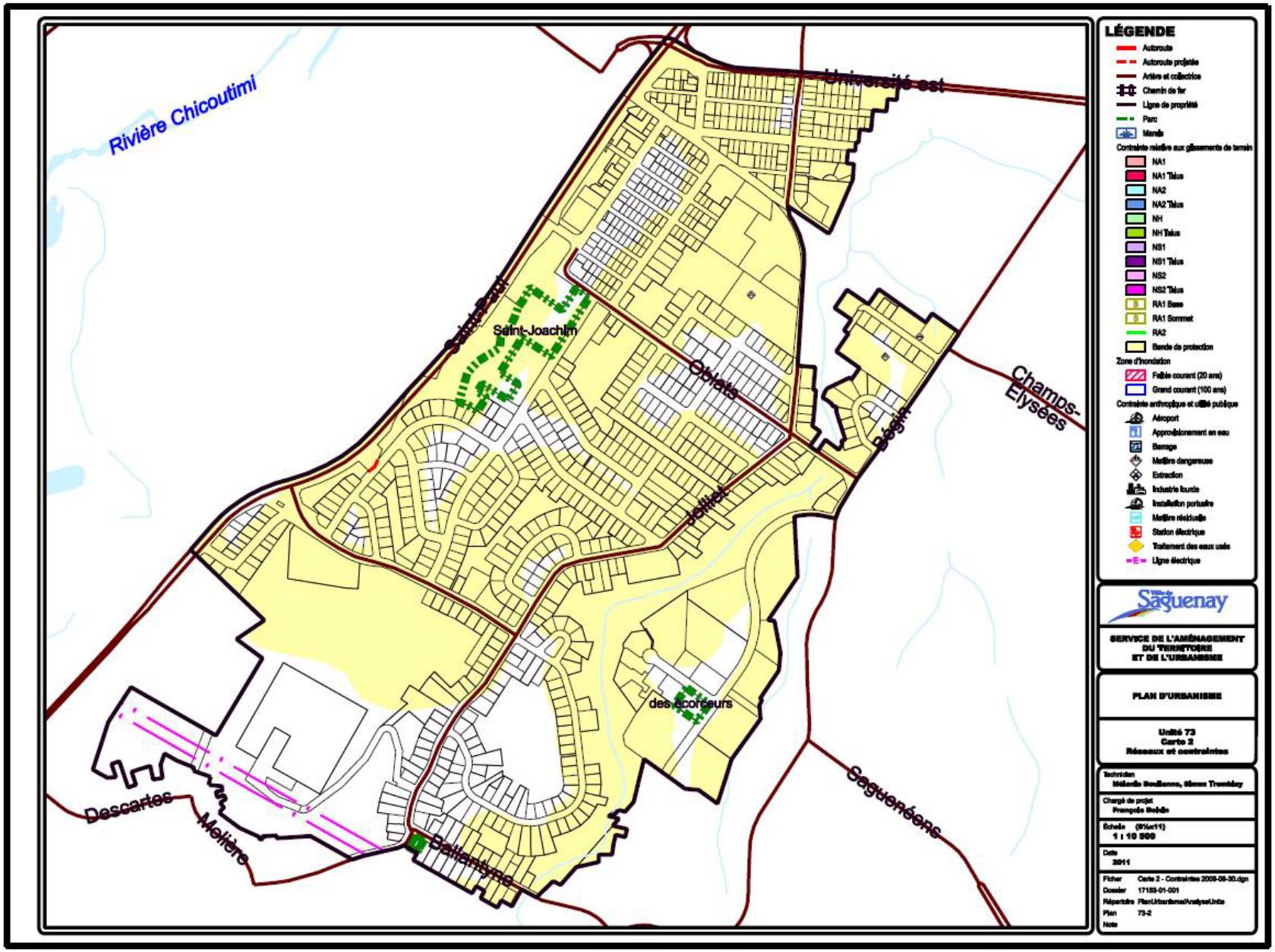
Le paysage:
La vue est limitée étant donné que le site est situé dans une coulée.
Par contre, le site offre quelques points de vue sur la rivière aux Rats-musqués.

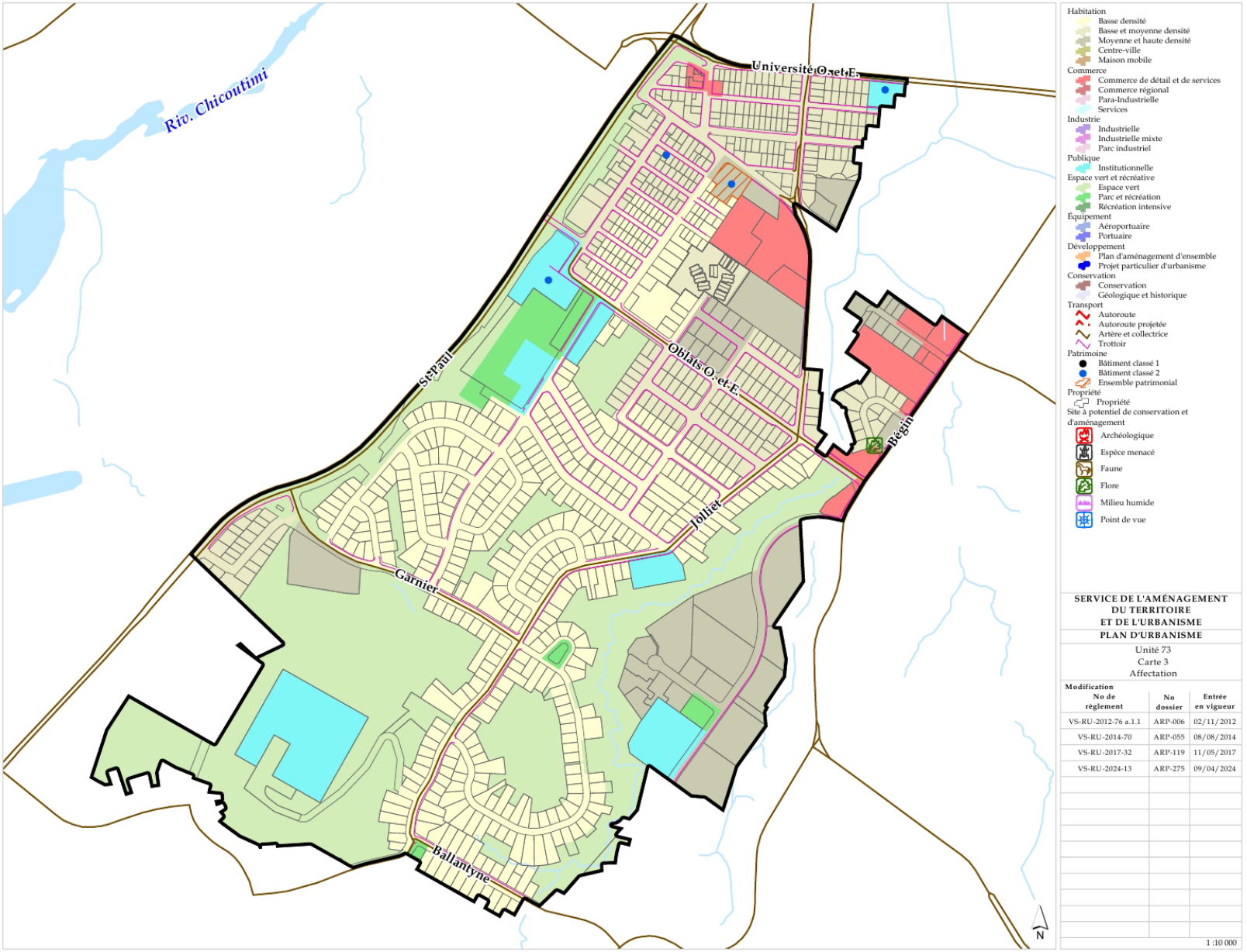
La diversité du milieu:
MOYENNE.
On y retrouve une grande diversité végétale ainsi que la rivière aux Rats-musqués.

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.

Rivière Chicoutimi
Université est
Saint-Paul
Oblats
Champs-Élysées
Bégin
Jolliet
Descartes
Molière
Bellantyne
Saguenéens
LÉGENDE
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collective
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Point de vue
Site d'intérêt esthétique
Route du Fjord
Route panoramique
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 73
Carte 1
Description physique
Technicien
Mélanie Beaulieu, Simon Tremblay
Chargé de projet
François Bolvin
Échelle (81x11)
1 : 10 000
Date
2011
Fichier Carte 1 - Description 2009-09-30.dgn
Dossier 17183-01-001
Répertoire PlanUrbanisme\AnalyseUnite
Plan 73-1
Note


Rivière Chicoutimi
Université est
Saint-Paul
Saint-Joachim
Oblats
Champs-Elysées
Bégin
Jolliet
des écorceurs
Saguenéens
Descartes
Molière
Ballantyne
LÉGENDE
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Chemin de fer
Ligne de propriété
Parc
Marais
Contrainte relative 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)
Contrainte anthropique et utilité publique
Aéroport
Approvisionnement en eau
Barrage
Matière dangereuse
Extraction
Industrie lourde
Installation portuaire
Matière résiduelle
Station électrique
Traitement des eaux usés
Ligne électrique
Ville de Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 73
Carte 2
Réseaux et contraintes
Technicien
Mélanie Boulianne, Simon Tremblay
Chargé de projet
François Boivin
Échelle (8½x11)
1 : 10 500
Date
2011
Fichier Carte 2 - Contraintes 2009-09-30.dgn
Dossier 17153-01-001
Répertoire PlanUrbanisme/Analyse/Unite
Plan 73-2
Note


Riv. Chicoutimi
Université O. et E.
St-Paul
Oblats O. et E.
Bégin
Joliet
Garnier
Ballantyne
N
Habitation
Basse densité
Basse et moyenne densité
Moyenne et haute densité
Centre-ville
Maison mobile
Commerce
Commerce de détail et de services
Commerce régional
Para-Industrielle
Services
Industrie
Industrielle
Industrielle mixte
Parc industriel
Publique
Institutionnelle
Espace vert et récréative
Espace vert
Parc et récréation
Récréation intensive
Équipement
Aéroportuaire
Portuaire
Développement
Plan d'aménagement d'ensemble
Projet particulier d'urbanisme
Conservation
Conservation
Géologique et historique
Transport
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Trottoir
Patrimoine
Bâtiment classé 1
Bâtiment classé 2
Ensemble patrimonial
Propriété
Propriété
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Point de vue
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 73
Carte 3
Affectation
Modification
No de règlement
No dossier
Entrée en vigueur
VS-RU-2012-76 a.1.1 ARP-006 02/11/2012
VS-RU-2014-70 ARP-055 08/08/2014
VS-RU-2017-32 ARP-119 11/05/2017
VS-RU-2024-13 ARP-275 09/04/2024
1 :10 000

2.22 Unité de planification 74 – R

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

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

Topographie

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

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

Cours d'eau

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

Contraintes naturelles

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

Territoires d'intérêt

Route du Fjord

Une partie du boulevard Tadoussac, à l'extrémité *est* de l'unité, est intégrée au tracé de la route panoramique du Fjord et est reconnue comme route panoramique au schéma d'aménagement et de développement. Elle est également reconnue comme une route touristique par le gouvernement du Québec.

Les boisés

L'unité comporte plusieurs secteurs boisés qui participent à la qualité esthétique de l'unité. Ceux-ci sont principalement situés à l'intérieur de la trame urbaine, sur des monticules rocheux. On trouve également des espaces boisés de plus grande superficie aux extrémités *est* et *ouest* de l'unité.

Les ravins

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

2.22.2 L'accessibilité

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

Réseau national : boulevard Tadoussac

Collectrices : rue de Vimy, rue Saint-Émile

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Des trottoirs sont existants sur le boulevard Tadoussac et sur la rue Saint-Émile;
- Une piste cyclable est aménagée dans le ravin existant à l'extrémité *ouest*. Cette piste donne accès au centre-ville, au parc Bon-Air et à la rue Vimy;
- Un lien cyclable entre le centre-ville de Chicoutimi et Saint-Fulgence fait partie du projet de prolongement de la Route Verte sur la rive nord du Saguenay.

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

2.22.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

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

Commerces et services

On trouve un entrepreneur de la construction dans cette unité.

Parcs

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

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

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

2.22.4 Orientations

2.22.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

Reconnaître et protéger le parc Diamant.

- Faciliter l'accès aux piétons et aux cyclistes.

2.22.4.2 Les territoires d'intérêt

Protéger et conserver les boisés urbains et les ravins.

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

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

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

2.22.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

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

2.22.5.1 Basse densité[2]

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

Les classes d'usages permises sont :

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

2.22.5.2 Basse et moyenne densité[27]

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

Les classes d'usages permises sont :

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

2.22.5.3 Moyenne et haute densité[27]

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

Les classes d'usages permises sont :

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

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

2.22.5.4 Parc et récréation

Le parc existant est concerné par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.22.5.5 Espace vert

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

Les classes d'usages permises sont :

- Espace naturel et récréation extensive.

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

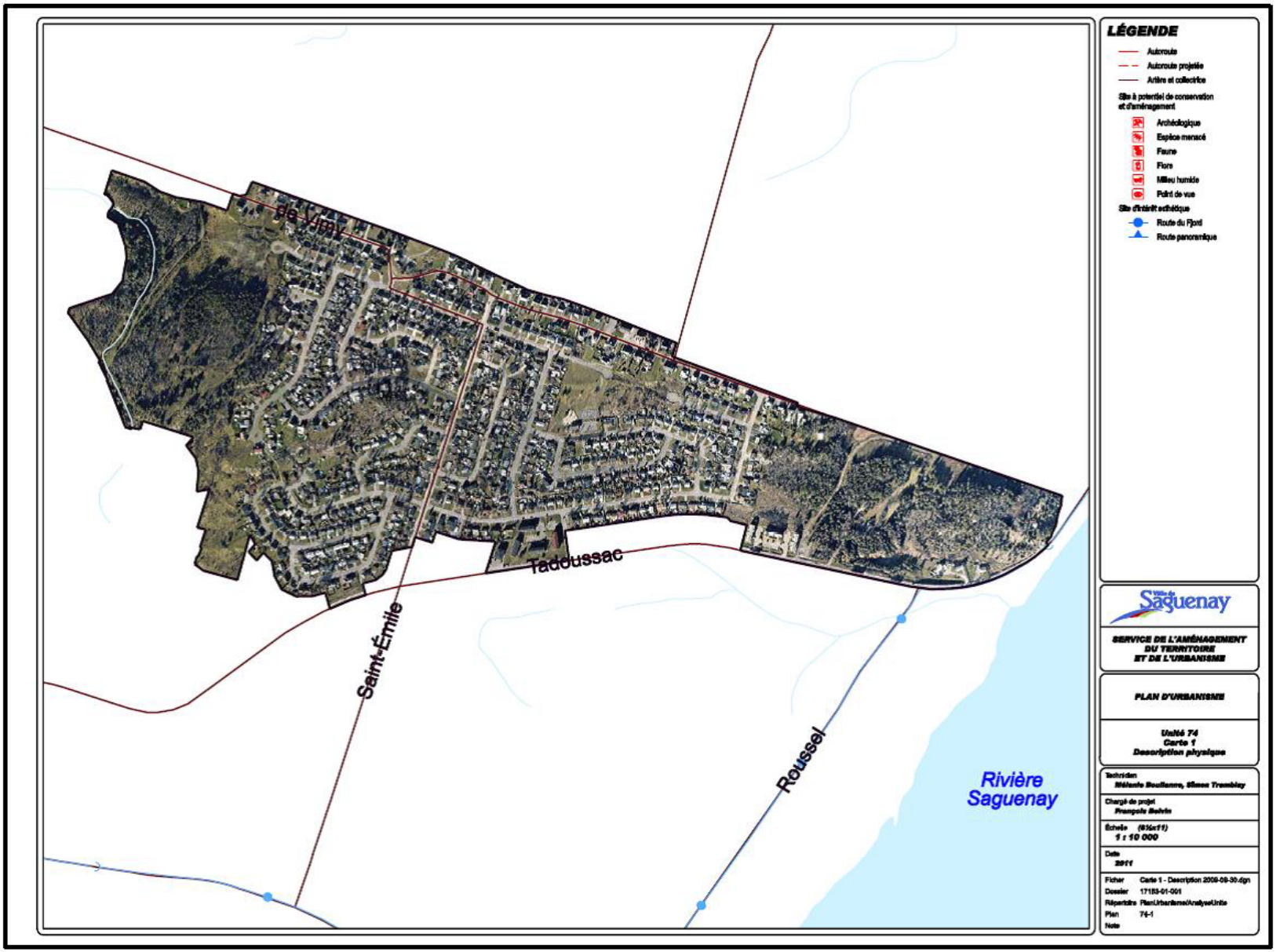
2.22.6.1 Liens piétons et cyclables (*voir document en annexe*)

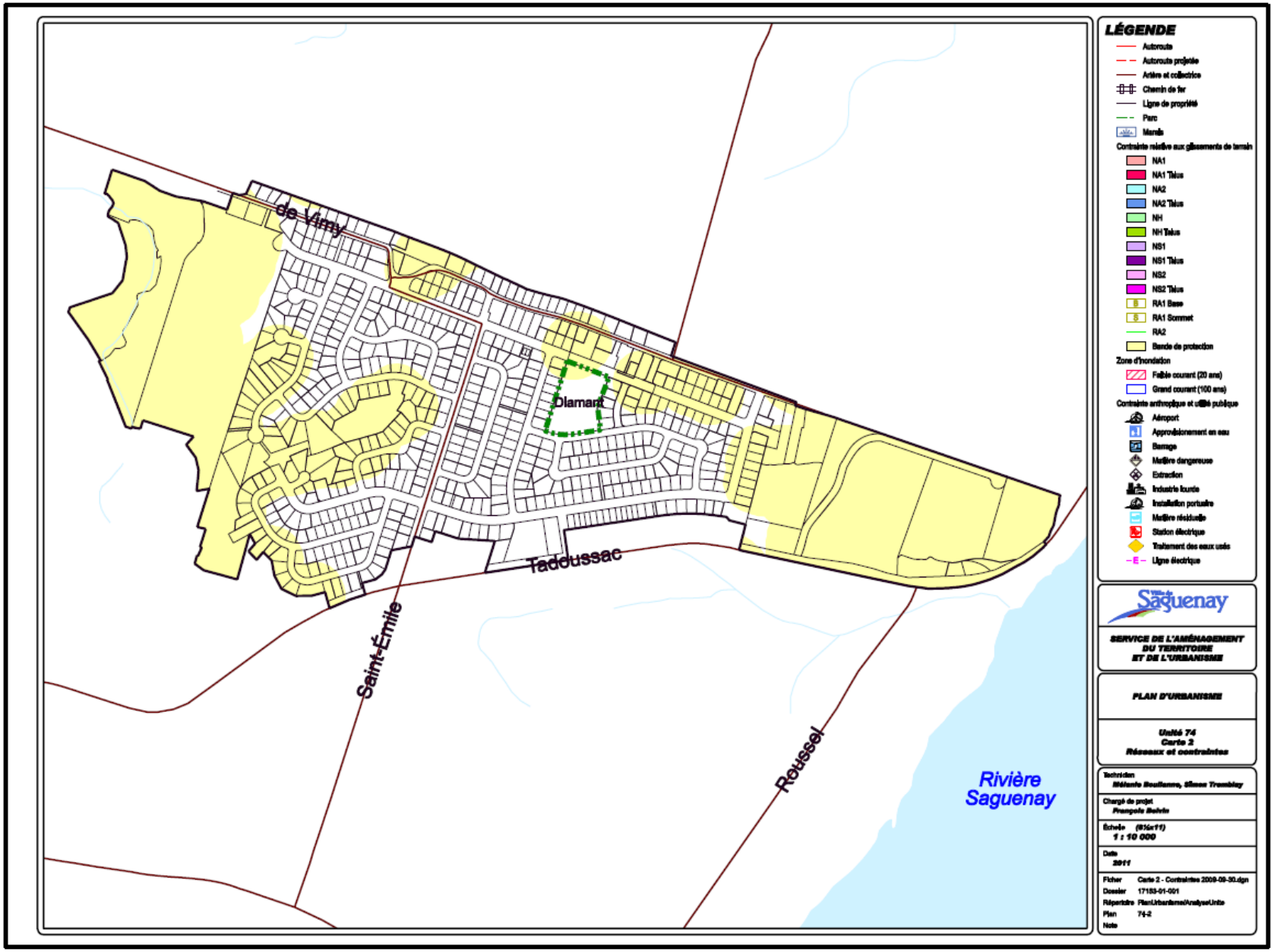
Aménager l'espace public en bordure des collectrices et des artères principales.

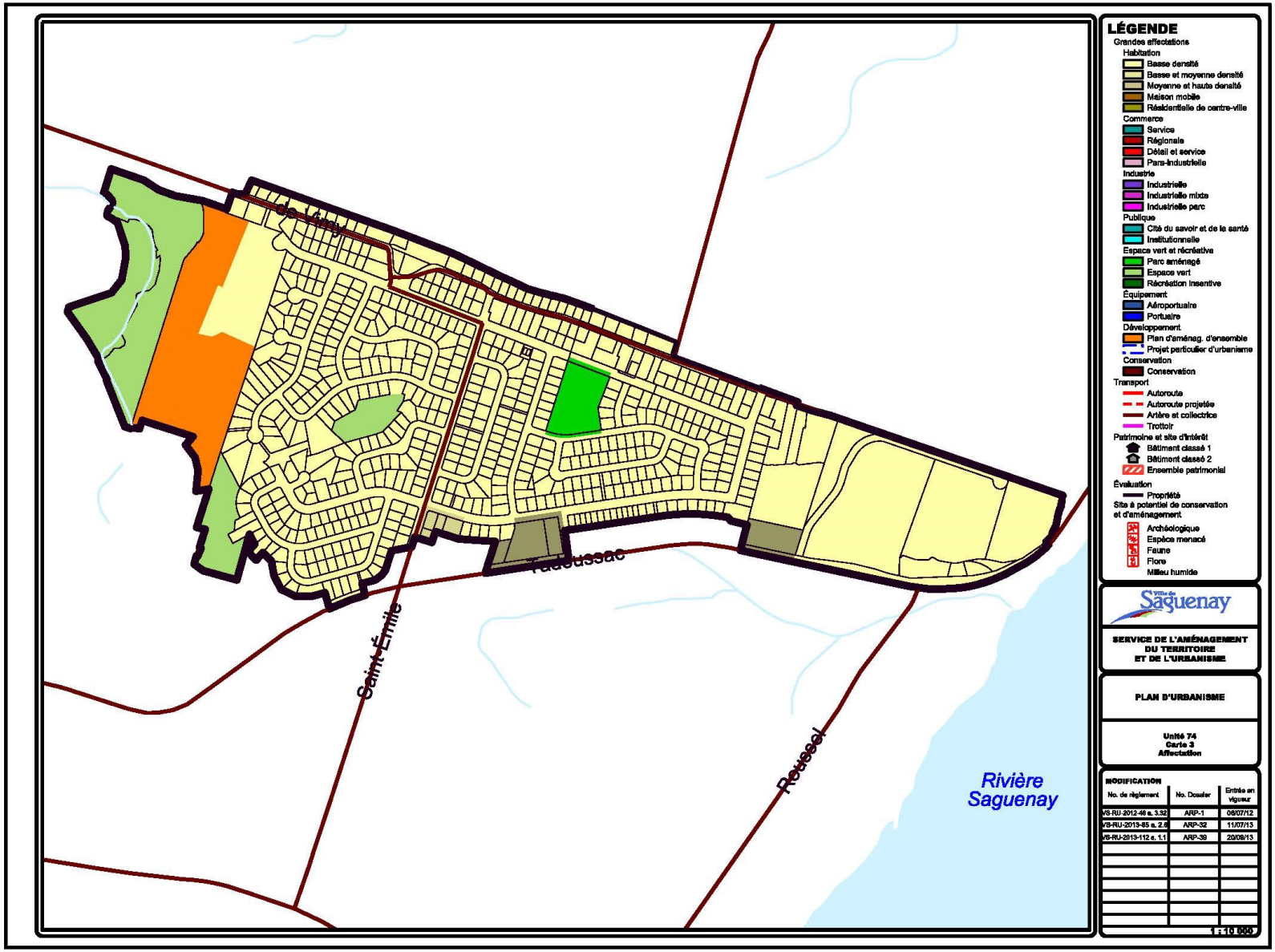
- Aménager une piste cyclable intégrée au réseau de la Route Verte sur le boulevard Tadoussac en direction de Sainte-Rose-du-Nord;
- Créer une ambiance urbaine avec un aménagement qui favorise les déplacements piétonniers et cyclables.

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

- Saint-Émile;
- Adam;
- Vimy.


de Vimy
Taddoussac
Saint-Émile
Roussel
Rivière Saguenay
LÉGENDE
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Point de vue
Site d'intérêt esthétique
Route du Fjord
Route panoramique
Ville de Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 74
Carte 1
Description physique
Technicien
Hélène Boutlerre, Simon Tremblay
Chargé de projet
François Belvin
Échelle (8½x11)
1 : 10 000
Date
2011
Fichier Carte 1 - Description 2009-09-30.dgn
Dossier 17183-01-001
Répertoire PlanUrbanisme\AnalyseUnite
Plan 74-1
Note


de Vimy
Diamant
Taddussac
Saint-Émile
Rousseau
Rivière Saguenay
LÉGENDE
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Chemin de fer
Ligne de propriété
Parc
Marais
Contrainte relative 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)
Contrainte anthropique et utilité publique
Aéroport
Approvisionnement en eau
Barrage
Matière dangereuse
Extraction
Industrie lourde
Installation portuaire
Matière résiduelle
Station électrique
Traitement des eaux usés
Ligne électrique
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 74
Carte 2
Réseaux et contraintes
Technicien
Mélanie Boulianne, Simon Tremblay
Chargé de projet
François Belvin
Échelle (8½x11)
1 : 10 000
Date
2011
Fichier Carte 2 - Contraintes 2009-09-30.dgn
Dossier 17183-01-001
Répertoire PlanUrbanisme\AnalyseUnite
Plan 74-2
Note


LÉGENDE
Grandes affectations
Habitation
Basse densité
Basse et moyenne densité
Moyenne et haute densité
Maison mobile
Résidentielle de centre-ville
Commerce
Service
Régionale
Détail et service
Pars-Industrielle
Industrie
Industrielle
Industrielle mixte
Industrielle parc
Publique
Cité du savoir et de la santé
Institutionnelle
Espace vert et récréative
Parc aménagé
Espace vert
Récréation insentive
Équipement
Aéroportuaire
Portuaire
Développement
Plan d'aménag. d'ensemble
Projet particulier d'urbanisme
Conservation
Conservation
Transport
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Trottoir
Patrimoine et site d'intérêt
Bâtiment classé 1
Bâtiment classé 2
Ensemble patrimonial
Évaluation
Propriété
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 74
Carte 3
Affectation
MODIFICATION
No. de règlement
No. Dossier
Entrée en vigueur
VS-RU-2012-46 a. 3.32
ARP-1
05/07/12
VS-RU-2013-85 a. 2.6
ARP-32
11/07/13
VS-RU-2013-112 a. 1.1
ARP-39
20/08/13
1 : 10 000
Saint-Émile
Rivière Saguenay

2.23 Unité de planification 75 – CV

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

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

Topographie

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

Cours d'eau

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

Contraintes naturelles

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

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

Territoires naturels d'intérêt

La rivière Saguenay

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

Route du Fjord (boulevard Saguenay)

Le boulevard Saguenay est reconnu comme une route panoramique au schéma d'aménagement. De plus, une partie du boulevard Saguenay fait partie de la route du Fjord et est reconnue comme une route touristique par le gouvernement du Québec.

Rivière Chicoutimi et rivière du Moulin

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

Les boisés

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

2.23.2 L'accessibilité

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

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

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

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

Collectrices : Sainte-Anne, rue Price Est

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

2.23.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

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

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

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

Commerces et services

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

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

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

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

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

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

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

Institutionnelle

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

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

Industrielle

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

Espaces vacants

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

Équipements culturels, récréatifs et sportifs

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

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

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

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

Patrimoine

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

Ces bâtiments sont :

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

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

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

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

Ces bâtiments sont :

L'unité compte 87 bâtiments contributifs

Contraintes anthropiques

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

Parcs

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

- **Zone Portuaire du Vieux Port de Chicoutimi**
  1 pavillon
  1 bloc sanitaire
  200 espaces de stationnement
  1 aire de jeux
  Sentiers pédestres
  Piste cyclable
  Jeu d'eau
  Débarcadère
  1 scène pour spectacle extérieur
  Gradins
  Aire de skate
  Jeux de pétanque
- **Parc Jean-Béliveau (plateau sportif)**
  1 pavillon
  130 espaces de stationnement
  1 aire de jeux
  Centre de location d'équipement
  1 patinoire temporaire
  4 terrains de soccer (2 régional/local; 2 provincial/national)
  Gradins
- **Parc Saint-Nom-de-Jésus**
  1 pavillon
  1 jardin communautaire
  12 espaces de stationnement
  1 aire de jeux
  2 terrains de pratique de basketball
  1 patinoire permanente
  4 jeux de fers
- **Parc du Bassin**
  Place commémorative (Maison Blanche)
  25 espaces de stationnement
  1 aire de jeux
  Piste cyclable
  Terrains de pratique de basketball
  Plan d'eau
  Aire de skate
  Gradin
- **Parc Lévis**
  Espace vert aménagé
  20 espaces de stationnement
  1 balançoire pour personnes âgées
- **Parc Smith**
  1 aire de jeux
  Balançoire pour personnes âgées

- **Parc de la bibliothèque municipale**
  Espace vert aménagé
  Bancs publics
- **Parc Jean-Langevin, parc Maison d'Accueil, parc Christ-Roi, parc Sainte-Marthe, parc Dubuc, parc Bégin/Jacques-Cartier**
  Espaces verts aménagés
- **Parc Fée des Bois**
  1 place commémorative

2.23.4 Orientations

2.23.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.23.4.2 Les territoires d'intérêt

Rivière Saguenay

- Préserver le caractère naturel et le paysage de la rivière Saguenay;
- Protéger et régir les constructions et les aménagements dans le corridor riverain;
- Mettre en valeur et protéger les terrains riverains appartenant à la ville, aux gouvernements, à la grande entreprise ou vacants (acquisition, etc.).

Rivière du Moulin et rivière Chicoutimi

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

Attribuer un statut et une protection aux immeubles patrimoniaux.

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

2.23.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

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

2.23.5.1 Détail et services

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

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle

- Habitation (toutes les densités) [3] ;
- Habitation collective[28];

Commerciale

- Commerce et services de proximité[4];
- Commerce de détail[29];
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant (sans garage);
- Débit de boisson et danse (sauf les commerces présentant des spectacles à caractère érotique)[5];

Services

- Services administratifs, financiers et immobiliers;
- Services personnels;
- Services professionnels et sociaux[6];
- Services particuliers;
- Services éducatifs à but lucratif;
- Centre de recherche[31];
- Atelier de métiers spécialisés.

Industrie

- Industrie de recherche et de développement.

Publique

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

2.23.5.2 Services

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

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle

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

Commerciale

- Commerce et services de proximité[29];
- Commerce de détail[29];
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant (sans garage);
- Débit de boisson et danse (sauf les commerces présentant des spectacles à caractère érotique)[30].

Services

- Services administratifs, financiers et immobiliers;
- Services personnels;
- Services professionnels et sociaux[7];

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

[4] Superficie maximale de 930 m^2 du commerce afin de préserver le cachet du centre-ville sauf pour l'alimentation.

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

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

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

- Services particuliers;
- Services éducatifs à but lucratif;
- Centre de recherche[32];
- Atelier de métiers spécialisés.

Industrie

- Industrie de recherche et de développement.

Publique

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

2.23.5.3 Résidentielle centre-ville

Cette affectation vise les espaces résidentiels du secteur.

Les classes d'usages permises sont :

- Restauration[8];
- Habitation (toutes les densités) ;
- Habitation collective;
- Hôtel à caractère familial;
- Commerces et services de proximité[33];
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.23.5.4 Institutionnelle

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

Les classes d'usages permises sont :

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

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

2.23.5.5 Espace vert

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

Les classes d'usages permises sont :

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

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

2.23.6.1 Réseau routier

Rendre les rues plus conviviales.

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

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

- Jacques-Cartier.

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

[8] Usages autorisés en fonction d'un ou des critères suivants :
- L'usage est à proximité des centres d'activités existants;
- L'usage est en bordure d'un axe routier important;
- L'usage est accessible par le transport en commun;
- L'usage permet le recyclage de bâtiment existant;
- L'usage est sur un terrain ou à proximité d'un usage similaire;
- L'usage ne devrait pas gêner les fonctions et le déroulement des activités du voisinage;
- La forme, les dimensions et la proportion d'une construction abritant l'usage devraient s'intégrer à l'utilisation du sol environnant.

Annexe patrimoine

235, rue Bégin

165, rue de l'École

679, rue Racine Est

878, boulevard du Saguenay Est

972, boulevard du Saguenay Est

862, boulevard du Saguenay

834, boulevard du Saguenay Est

293, rue du Séminaire

531, boulevard du Saguenay Est

301, rue du Séminaire

285, rue du Séminaire

313, rue du Séminaire

321, rue du Séminaire

517, rue Racine Est

331, rue du Séminaire

497, rue Racine Est

549, rue Jacques-Cartier Est

286, rue du Séminaire

316, rue du Séminaire

290, rue du Séminaire

324, rue du Séminaire

304, rue du Séminaire

348, rue du Séminaire

332, rue du Séminaire

457, rue Racine Est

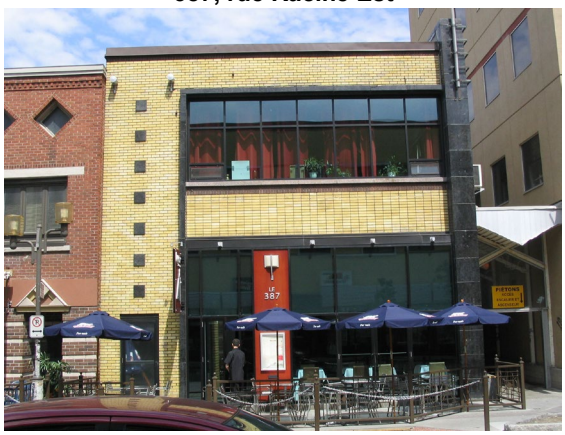
412, boulevard du Saguenay Est

415, rue Racine Est

460, rue Racine Est

403, rue Racine Est

387, rue Racine Est



400, rue Racine Est

376, rue Racine Est

397, rue Racine Est

365, rue Racine Est

351, rue Labrecque

360, rue Racine Est

358, rue Jacques-Cartier Est

396, rue Jacques-Cartier Est

334, rue Racine Est

317, rue Racine Est

375, rue Lafontaine

282, rue Jacques-Cartier Est

306, rue Lafontaine

355, rue Lafontaine

225, rue Price Est

202, rue Jacques-Cartier Est

379, rue Saint-Sacrement

201, rue Racine Est

184, rue Jacques-Cartier Est

219, rue Jacques-Cartier Est

174, rue Jacques-Cartier Est

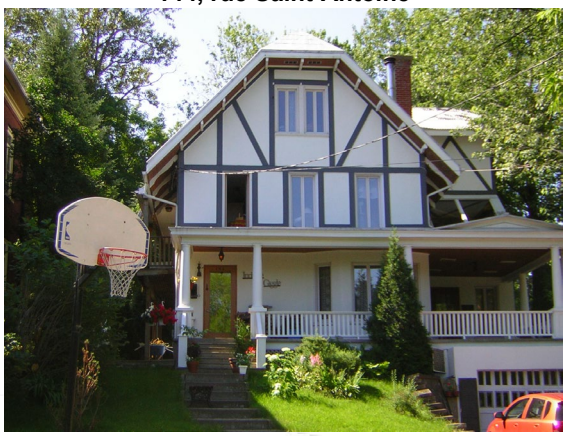
159, rue Price Est

165, rue Price Est

154, rue Saint-Antoine

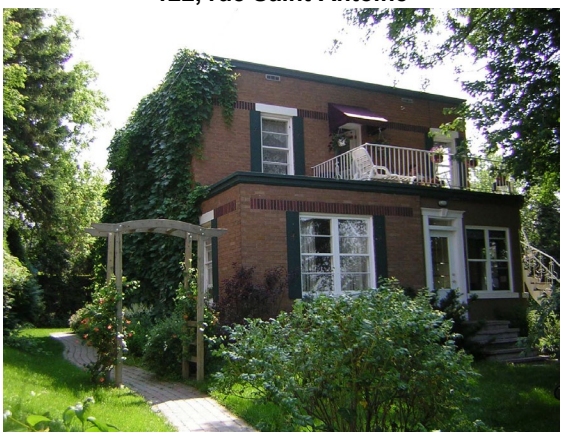
158, rue Saint-Antoine

144, rue Saint-Antoine



241, rue Morin

122, rue Saint-Antoine



120, rue Racine Est

85, rue Racine Est

138, rue Saint-Antoine

94, rue Jacques-Cartier Est

28, rue Racine Est

23, rue Racine Est

37, rue Jacques-Cartier Est

296, rue Tessier

24, rue Racine Ouest

38, rue Racine Ouest

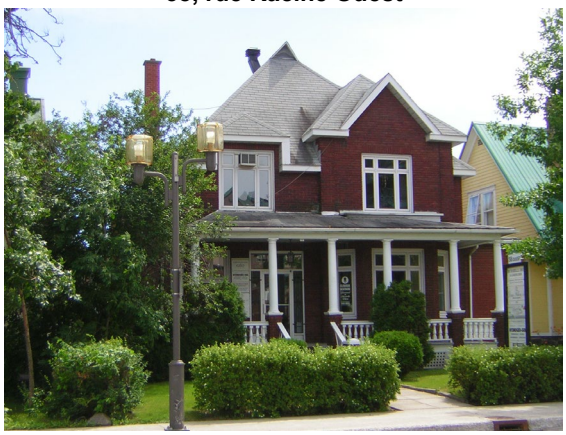
370, rue Sainte-Anne

48, rue Racine Ouest

66, rue Racine Ouest

49, rue Jacques-Cartier Ouest

58, rue Racine Ouest



128, rue Price Ouest

61, rue Jacques-Cartier Ouest

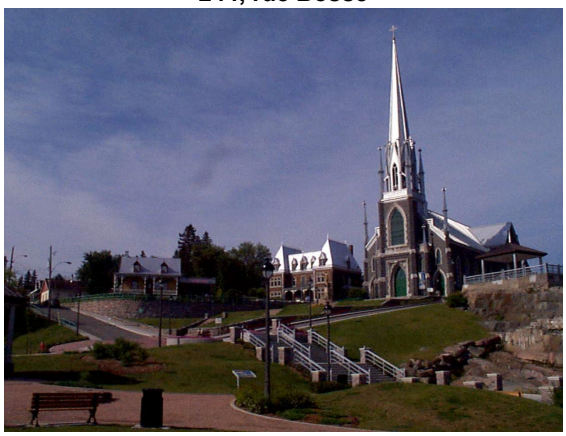
194, rue Price Ouest

110, rue Price Ouest

155, rue Bossé

167, rue Bossé

244, rue Bossé



251, rue Bossé

15, rue Lorne Ouest

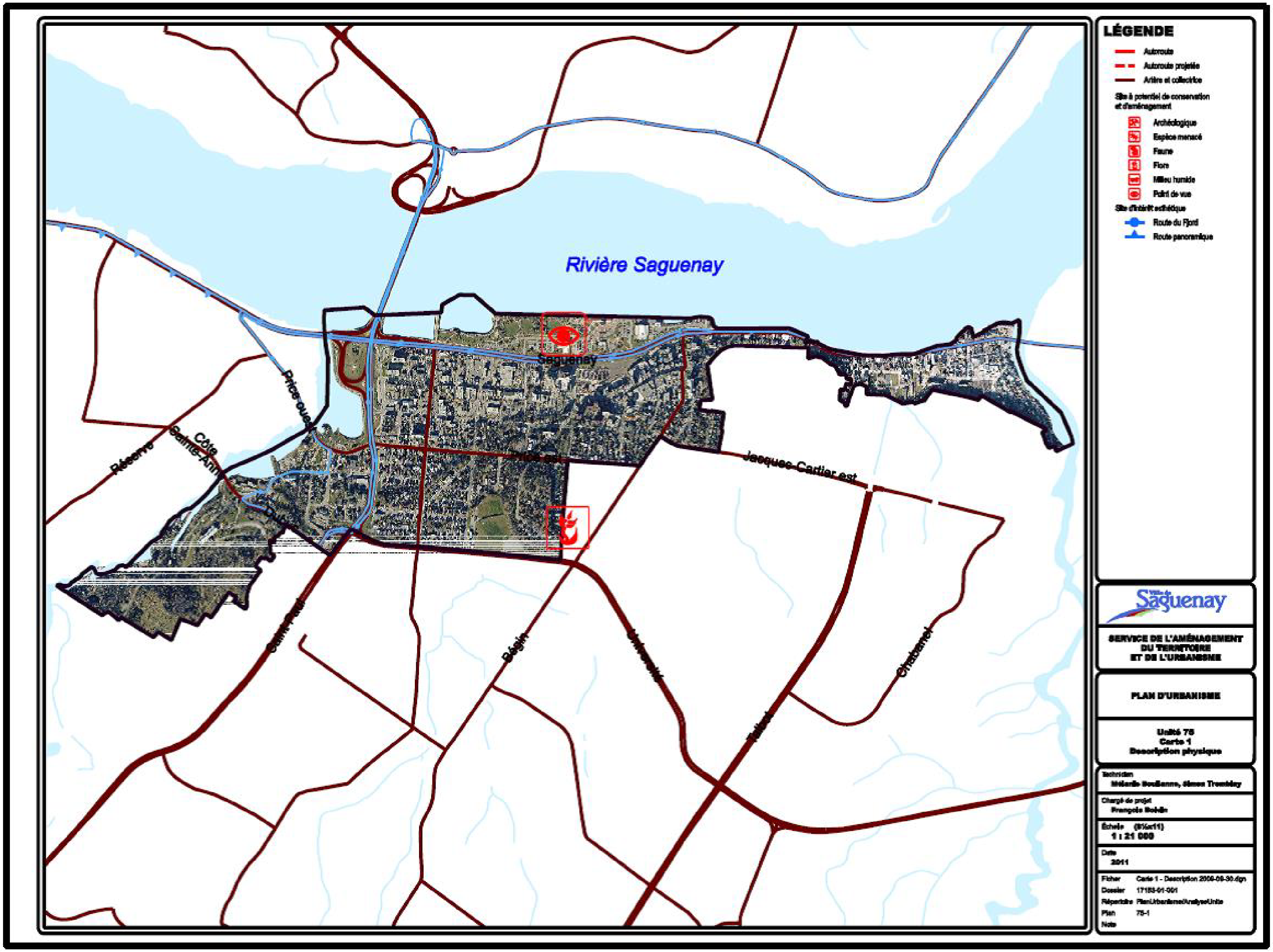
0, rue Price Ouest

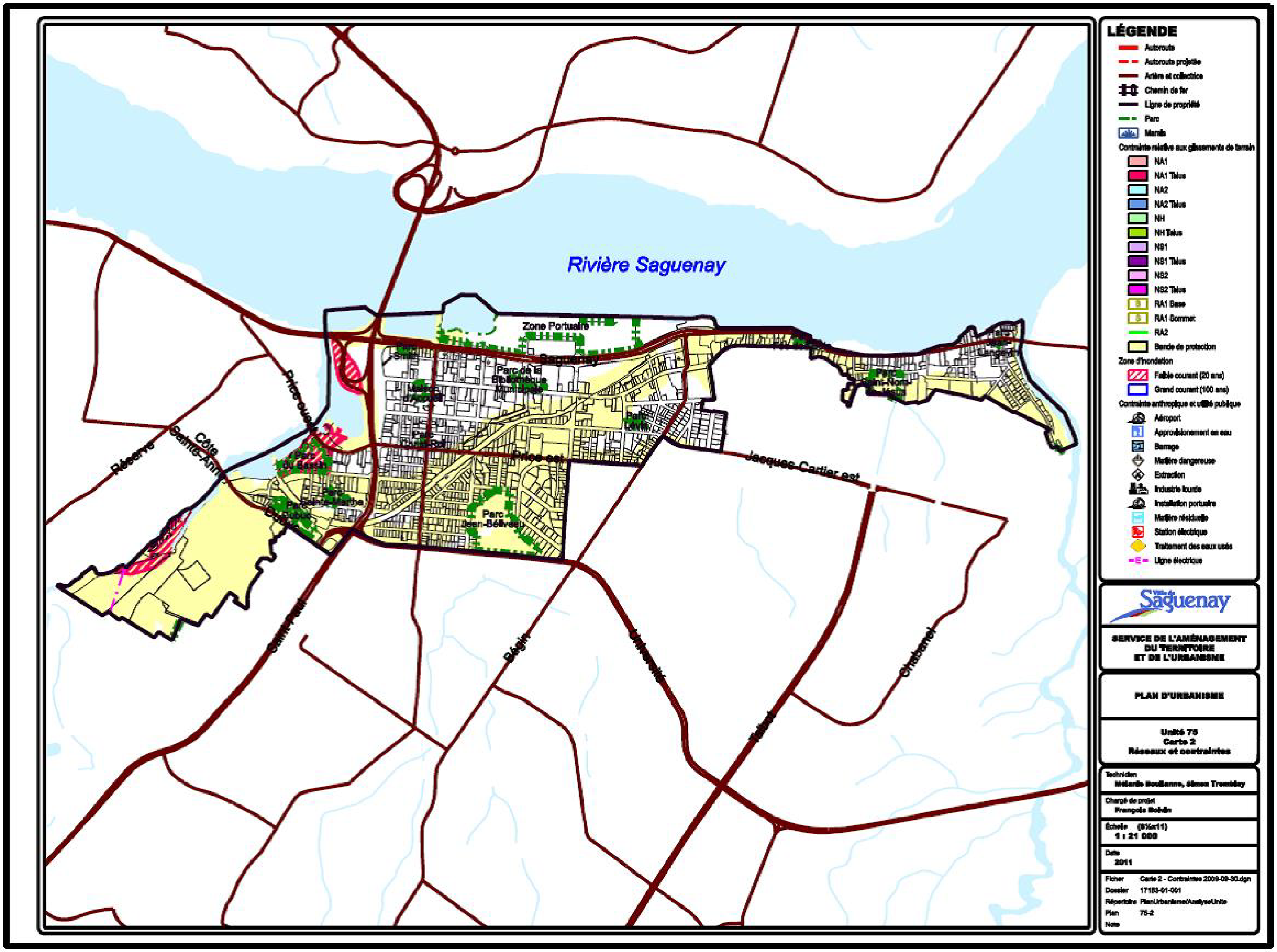
482, rue Taché

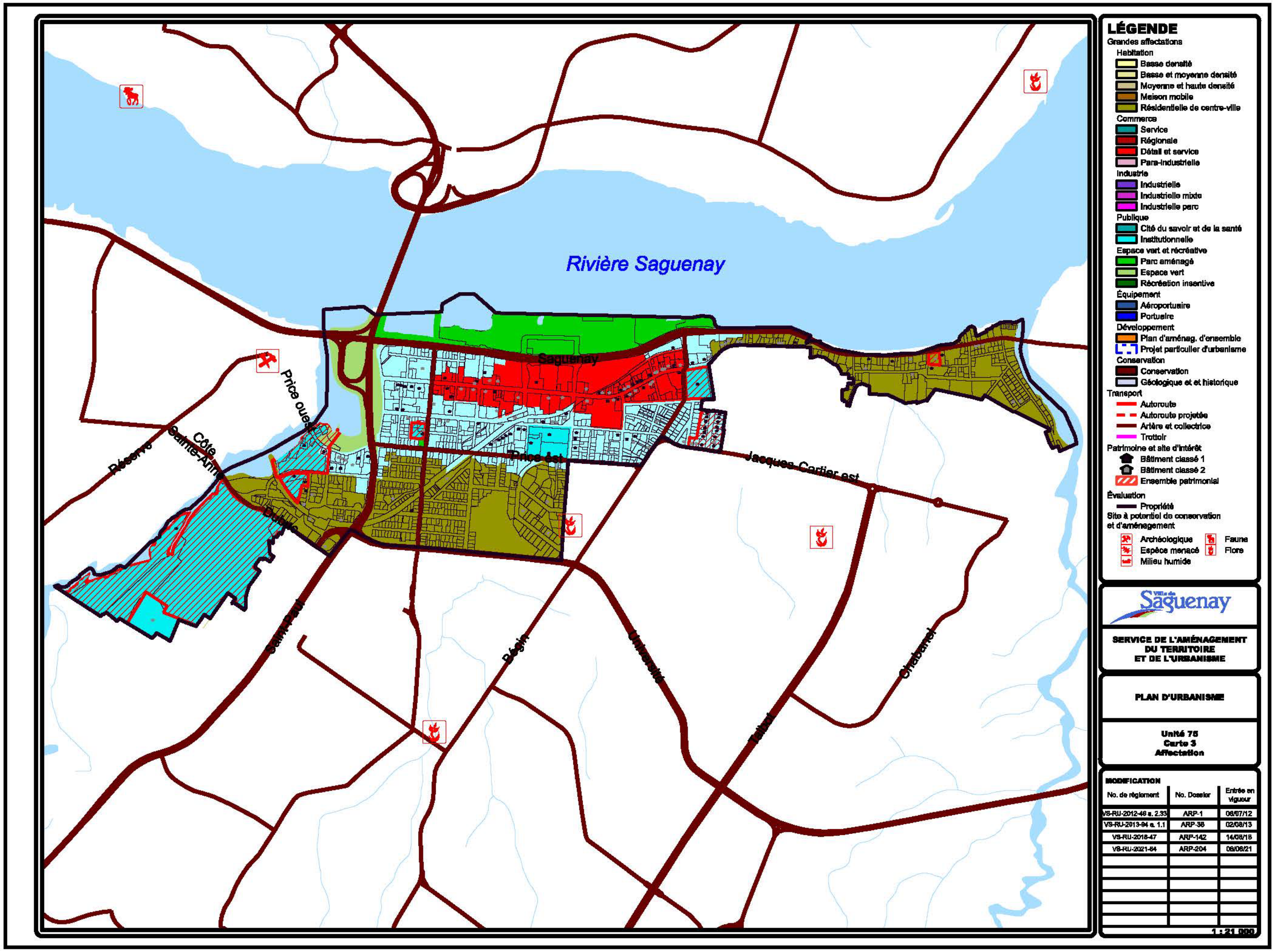
500, rue Taché

243, rue Dubuc

300, rue Dubuc


Rivière Saguenay
Saguenay
Price ouest
Côte Sainte-Anne
Réserve
Jacques-Cartier est
Saint-Paul
Bégin
Université
Talbot
Chabanel
LÉGENDE
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Point de vue
Site d'intérêt esthétique
Route du Fjord
Route panoramique
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 75
Carte 1
Description physique
Technicien
Chargé de projet
Échelle
1 : 21 000
Date
2011
Fichier
Dossier
Répertoire
Plan
75-1
Note


Rivière Saguenay
Zone Portuaire
Jacques-Cartier est
Price est
Parc Jean-Bélivea
Côte Sainte-Anne
Réserve
Saint-Paul
Bégin
Université
Talbot
Chabanel
LÉGENDE
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Chemin de fer
Ligne de propriété
Parc
Marais
Contrainte relative 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)
Contrainte anthropique et utilité publique
Aéroport
Approvisionement en eau
Barrage
Matière dangereuse
Extraction
Industrie lourde
Installation portuaire
Matière résiduelle
Station électrique
Traitement des eaux usés
Ligne électrique
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 75
Carte 2
Réseaux et contraintes
Échelle (8½x11)
1 : 21 000
Date
2011
Plan 75-2


Rivière Saguenay
Saguenay
Price ouest
Price est
Côte Sainte-Anne
Jacques-Cartier est
LÉGENDE
Grandes affectations
Habitation
Basse densité
Basse et moyenne densité
Moyenne et haute densité
Maison mobile
Résidentielle de centre-ville
Commerce
Service
Régionale
Détail et service
Para-industrielle
Industrie
Industrielle
Industrielle mixte
Industrielle parc
Publique
Cité du savoir et de la santé
Institutionnelle
Espace vert et récréative
Parc aménagé
Espace vert
Récréation insentive
Équipement
Aéroportuaire
Portuaire
Développement
Plan d'aménag. d'ensemble
Projet particulier d'urbanisme
Conservation
Conservation
Géologique et et historique
Transport
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Trottoir
Patrimoine et site d'intérêt
Bâtiment classé 1
Bâtiment classé 2
Ensemble patrimonial
Évaluation
Propriété
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Faune
Espèce menacé
Flore
Milieu humide
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 75
Carte 3
Affectation
MODIFICATION
No. de règlement | No. Dossier | Entrée en vigueur
VS-RU-2012-46 a. 2.33 | ARP-1 | 06/07/12
VS-RU-2013-94 a. 1.1 | ARP-38 | 02/08/13
VS-RU-2018-47 | ARP-142 | 14/06/18
VS-RU-2021-64 | ARP-204 | 08/06/21
1 : 21 000

2.24 Unité de planification 76 – R

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

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

Topographie

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

Cours d'eau

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

Contraintes naturelles

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

Territoires d'intérêt

Rivière Chicoutimi

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

Les boisés

L'ensemble du secteur d'étude est entouré par les boisés de la Rivière Chicoutimi et par le boisé Panoramique, propriété de Rio Tinto Alcan.

2.24.2 L'accessibilité

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

Artère secondaire : chemin de la Réserve

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

2.24.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle est la vocation principale de l'unité. Le cadre bâti est constitué principalement de résidences unifamiliales dispersées en un développement linéaire continu et en quelques nouveaux petits développements résidentiels.

Commerces et services

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

Institutionnelle

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

Industrielle

On trouve une industrie manufacturière dans l'unité. Il s'agit d'un atelier d'usinage de structures en acier. De plus, une partie de l'unité fait le lien entre le parc industriel du Haut-Saguenay et le parc industriel en bordure du chemin de la Réserve (rues de la Chute-du-Diable et des Siliciums).

Patrimoine

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

Bâtiment d'intérêt

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

Ce bâtiment est :

- 1619, chemin de la Réserve

Bâtiment contributif

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

Ce bâtiment est :

- Cimetière Saint-Antoine

Contraintes anthropiques

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

Parcs

On trouve un parc aménagé dans cette unité, soit :

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

2.24.4 Orientations

2.24.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rehausser la qualité des aménagements du chemin de la Réserve.

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

2.24.4.2 Les territoires d'intérêt

Rivière Chicoutimi

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

Patrimoine

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

2.24.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des zones identifiées de zones inondables.

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

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

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

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

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

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

2.24.5.1 Résidentielle de basse densité[9]

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

Les classes d'usages permises sont :

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

2.24.5.2 Basse et moyenne densité[34]

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

Les classes d'usages permises sont :

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

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

VS-RU-2021-113 a.1.1

2.24.5.3 Plan d'aménagement d'ensemble

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

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

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

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

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

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

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

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

2.24.5.4 Institutionnelle

Les usages institutionnels sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

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

2.24.5.5 Industrielle

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

Les classes d'usages permises sont :

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

2.24.5.6 Parc et récréation

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

Les classes d'usages permises sont :

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

2.24.5.7 Espace vert

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

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

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

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

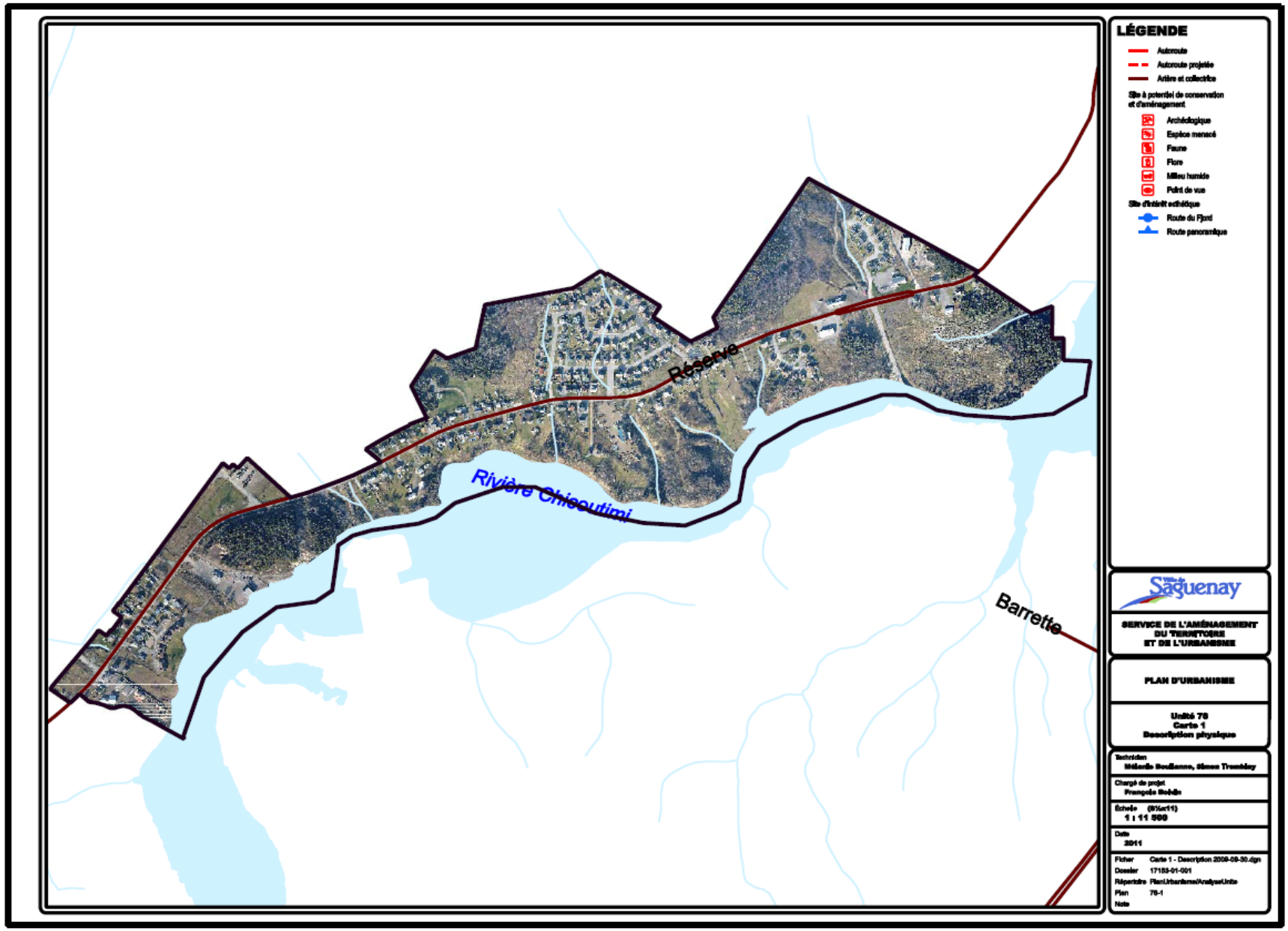
Aménager la piste multifonctionnelle qui traverse le centre de vélo « Le Panoramique » pour compléter les boucles cyclotouristiques des arrondissements de Chicoutimi et Jonquière.

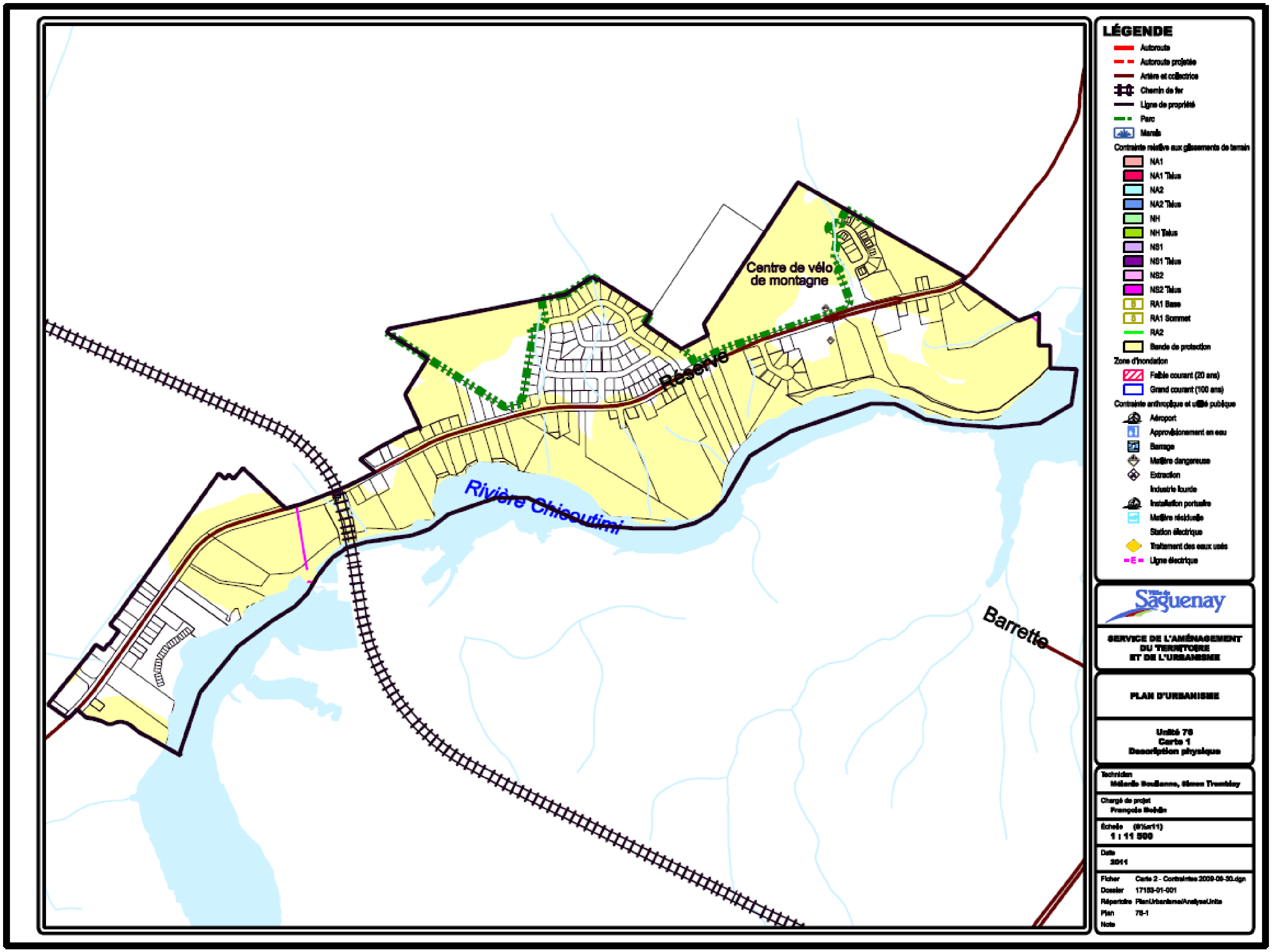
Aménager le chemin de la Réserve en route urbaine.

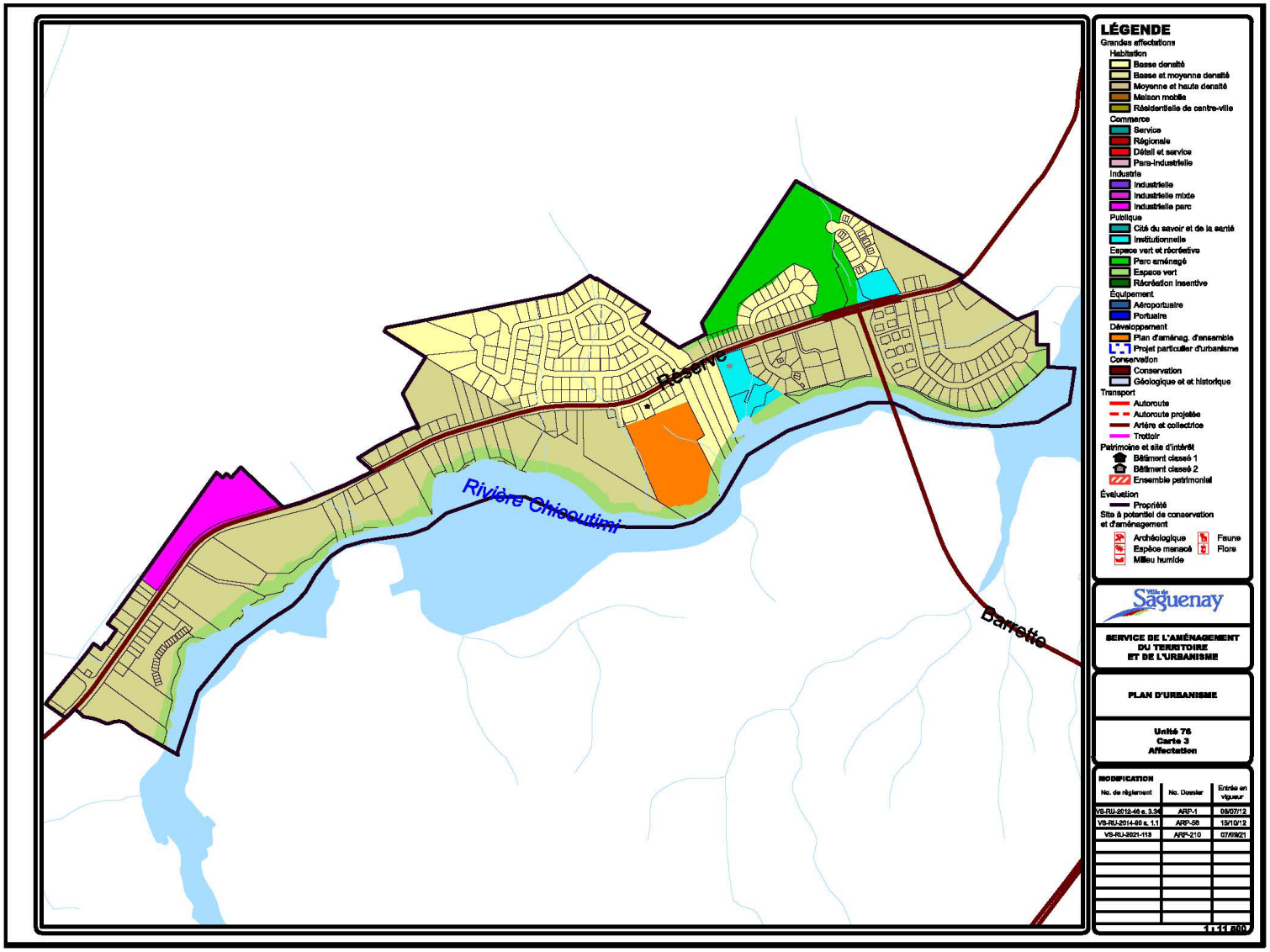
- Réduire la vitesse;
- Créer une ambiance urbaine avec un aménagement qui favorise les déplacements piétonniers et cyclables.

Annexe patrimoine

1619, chemin de la Réserve


LÉGENDE
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Point de vue
Site d'intérêt esthétique
Route du Fjord
Route panoramique
Réserve
Rivière Chicoutimi
Barrette
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 78
Carte 1
Description physique
Technicien
Mélanie Boulianne, Simon Tremblay
Chargé de projet
François Bobin
Échelle (8½x11)
1 : 11 500
Date
2011
Fichier Carte 1 - Description 2008-09-30.dgn
Dossier 17183-01-001
Répertoire PlanUrbanisme\AnalyseUnite
Plan 78-1
Note


Centre de vélo de montagne
Réserve
Rivière Chicoutimi
Barrette
LÉGENDE
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Chemin de fer
Ligne de propriété
Parc
Marais
Contrainte relative 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)
Aéroport
Approvisionement en eau
Barrage
Matière dangereuse
Extraction
Industrie lourde
Installation portuaire
Matière résiduelle
Station électrique
Traitement des eaux usés
Ligne électrique
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Carte 1
Description physique
Technicien
Chargé de projet
Échelle
1 : 11 500
Date
2011
Fichier
Dossier
Plan 76-1
Note


Réserve
Rivière Chicoutimi
Barrette
LÉGENDE
Grandes affectations
Habitation
Basse densité
Basse et moyenne densité
Moyenne et haute densité
Maison mobile
Résidentielle de centre-ville
Commerce
Service
Régionale
Détail et service
Para-industrielle
Industrie
Industrielle
Industrielle mixte
Industrielle parc
Publique
Cité du savoir et de la santé
Institutionnelle
Espace vert et récréative
Parc aménagé
Espace vert
Récréation insentive
Équipement
Aéroportuaire
Portuaire
Développement
Plan d'aménag. d'ensemble
Projet particulier d'urbanisme
Conservation
Conservation
Géologique et et historique
Transport
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Trottoir
Patrimoine et site d'intérêt
Bâtiment classé 1
Bâtiment classé 2
Ensemble patrimonial
Évaluation
Propriété
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Milieu humide
Faune
Flore
Ville de Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 75
Carte 3
Affectation
MODIFICATION
No. de règlement
No. Dossier
Entrée en vigueur
VS-RU-2012-46 a. 3.34
ARP-1
06/07/12
VS-RU-2014-80 a. 1.1
ARP-58
15/10/12
VS-RU-2021-113
ARP-210
07/09/21
1 : 11 500

2.25 Unité de planification 77 – R

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

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

Topographie

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

Cours d'eau

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

Contraintes naturelles

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

Territoires naturels d'intérêt

Rivière Chicoutimi

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

Autoroute 70

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

Les boisés

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

2.25.2 L'accessibilité

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

Réseau autoroutier : autoroute 70
Artère secondaire : chemin de la Réserve

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

2.25.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

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

Commerces et services

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

Industrielle

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

Contraintes anthropiques

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

Parcs

On trouve un parc aménagé dans cette unité, soit :

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

2.25.4 Orientations

2.25.4.1 Les usages et les fonctions

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

- Conserver la vocation de basse densité et le volume du cadre bâti;
- Limiter les usages complémentaires à un usage résidentiel aux résidences en bordure des collectrices et des artères et à certaines conditions.

Planifier l'expansion du développement urbain.

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

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

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

Consolider les parcs et les espaces verts.

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

Rehausser la qualité des aménagements du chemin de la Réserve.

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

2.25.4.2 Les territoires d'intérêt

Rivière Chicoutimi

- Rendre accessible et aménager le parcours riverain (reboisement, aménagement des rives);
- Protéger et mettre en valeur les terrains vacants et les boisés en bordure de la rivière;
- Améliorer l'accessibilité et la continuité spatiale des aménagements (acquisition des propriétés lorsque nécessaire).

Les boisés

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

2.25.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des zones identifiées de zones inondables.

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

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

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

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

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

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

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

2.25.5.1 Résidentielle de basse densité[10]

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

Les classes d'usages permises sont :

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

2.25.5.2 Plan d'aménagement d'ensemble

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

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

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

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

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

2.25.5.3 Para-industrielle

Cette affectation est attribuée au secteur du boulevard Saint-Paul qui accueille des usages para-industriels.

Les classes d'usages permises sont :

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

2.25.5.4 Parc et récréation

Les parcs sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.25.5.5 Espace vert

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

Les classes d'usages permises sont :

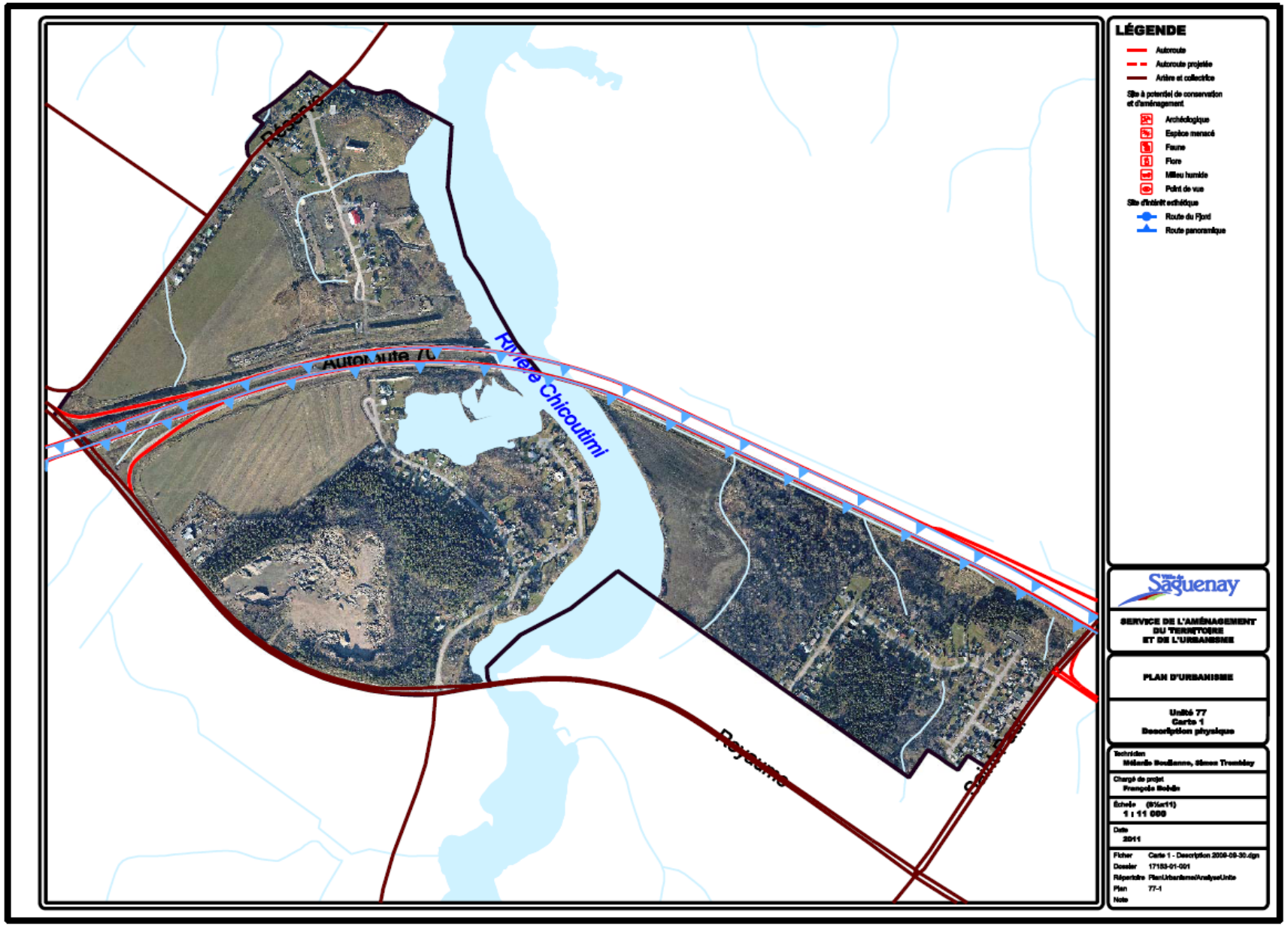
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

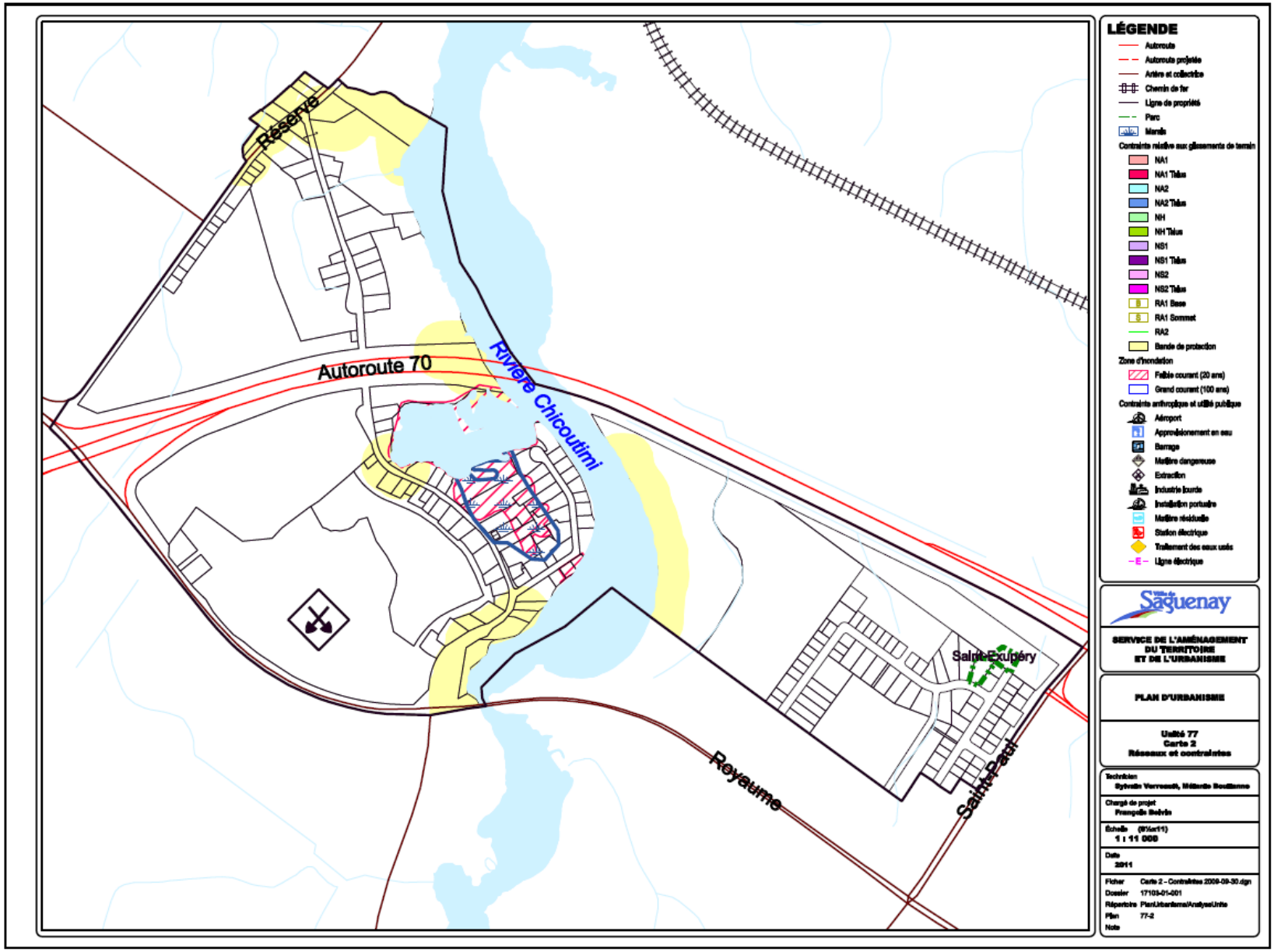
2.25.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

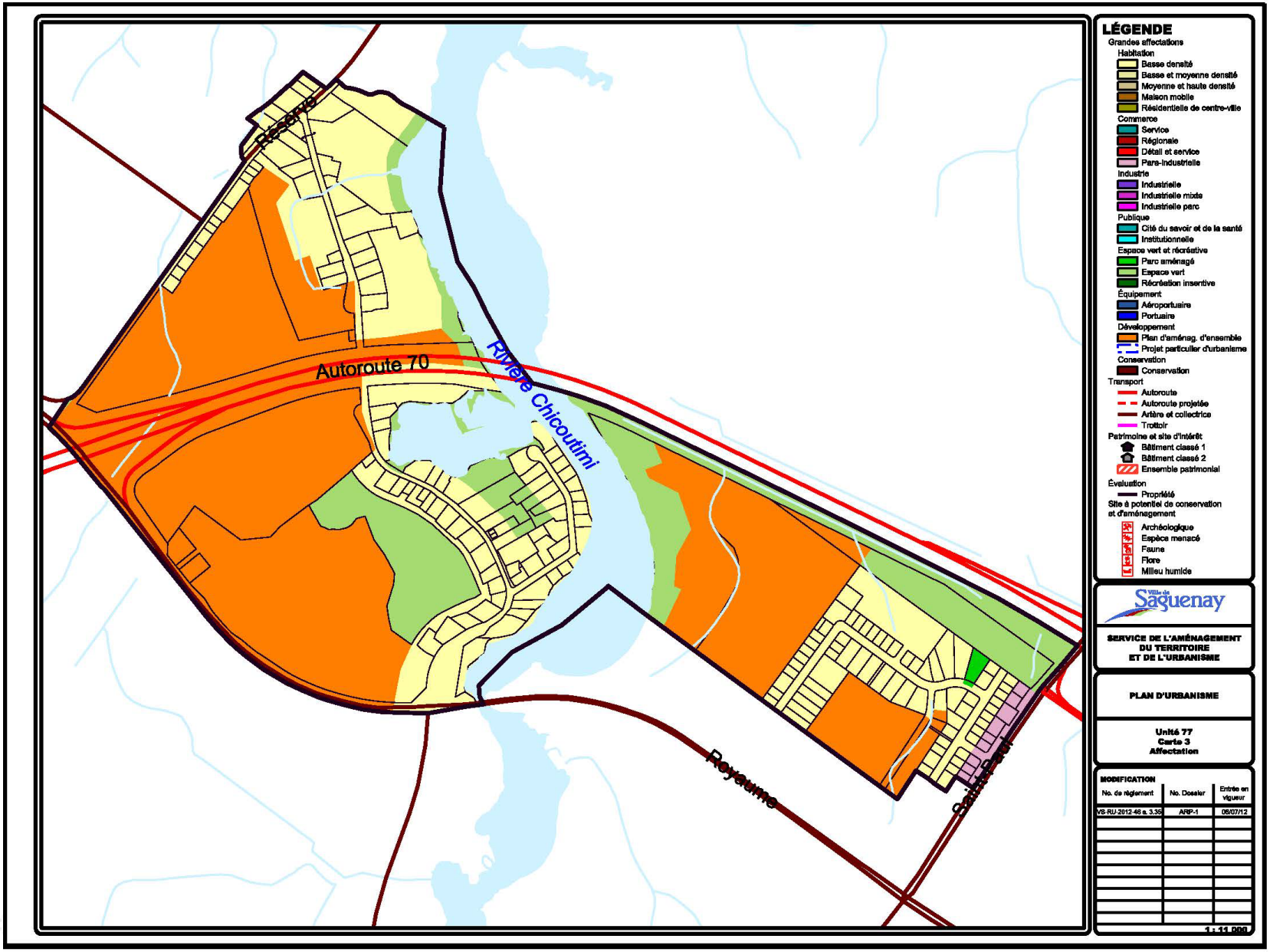
2.25.6.1 Liens piétons et cyclables

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

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


LÉGENDE
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Point de vue
Site d'intérêt esthétique
Route du Fjord
Route panoramique
Réserve
Rivière Chicoutimi
Royaume
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 77
Carte 1
Description physique


Réserve
Autoroute 70
Rivière Chicoutimi
Saint-Exupéry
Royaume
Saint-Paul
LÉGENDE
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Chemin de fer
Ligne de propriété
Parc
Marais
Contrainte relative 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)
Contrainte anthropique et utilité publique
Aéroport
Approvisionnement en eau
Barrage
Matière dangereuse
Extraction
Industrie lourde
Installation portuaire
Matière résiduelle
Station électrique
Traitement des eaux usés
Ligne électrique
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 77
Carte 2
Réseaux et contraintes
Technicien
Sylvain Verreault, Hélène Boulianne
Chargé de projet
François Belvin
Échelle (8½x11)
1 : 11 000
Date
2011
Fichier Carte 2 - Contraintes 2009-09-30.dgn
Dossier 17103-01-001
Répertoire PlanUrbanisme\Analyse\Unité
Plan 77-2
Note


Autoroute 70
Rivière Chicoutimi
Royaume
LÉGENDE
Grandes affectations
Habitation
Basse densité
Basse et moyenne densité
Moyenne et haute densité
Maison mobile
Résidentielle de centre-ville
Commerce
Service
Régionale
Détail et service
Para-industrielle
Industrie
Industrielle
Industrielle mixte
Industrielle parc
Publique
Cité du savoir et de la santé
Institutionnelle
Espace vert et récréative
Parc aménagé
Espace vert
Récréation insentive
Équipement
Aéroportuaire
Portuaire
Développement
Plan d'aménag. d'ensemble
Projet particulier d'urbanisme
Conservation
Conservation
Transport
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Trottoir
Patrimoine et site d'intérêt
Bâtiment classé 1
Bâtiment classé 2
Ensemble patrimonial
Évaluation
Propriété
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Ville de Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 77
Carte 3
Affectation
MODIFICATION
No. de règlement
No. Dossier
Entrée en vigueur
VS-RU-2012-46 a. 3.35
ARP-1
06/07/12
1 : 11 000

2.26 Unité de planification 78 – P

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

Le territoire est compris entre les rues suivantes :

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

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

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

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

Topographie

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

Cours d'eau

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

Contraintes naturelles

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

Territoires d'intérêt

Les milieux d'intérêt forestier

Coulée Val-Lombrette

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

Cimetière Saint-François-Xavier

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

Les boisés

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

2.26.2 L'accessibilité

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

Réseau national :	boulevard de l'Université
Artères secondaires :	boulevard Talbot, rues Bégin, Jacques-Cartier Est et Racine
Collectrice :	rue Price Est

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

2.26.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

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

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

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

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

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

Commerces et services

Il y a peu de commerces ou de services de proximité dans cette unité. On y trouve un dépanneur situé sur le boulevard Talbot ainsi qu'un débit de boisson près du campus universitaire, trois restaurants, etc.. Quelques garderies sont également présentes dans l'unité.

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

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

Institutionnelle

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

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

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

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

Patrimoine

Il y a plusieurs bâtiments d'intérêt patrimonial dans cette unité de planification, soit :

Bâtiment d'intérêt

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

Ces bâtiments sont :

Site du patrimoine de la Maison-Dubuc-et-du-Château-Murdock

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

Site du patrimoine de l'Avenue-du-Séminaire

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

Autres bâtiments d'intérêt

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

Bâtiment contributif

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

Ces bâtiments sont :

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

Parcs

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

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

2.26.4 Orientations

2.26.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

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

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

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

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

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

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

Reconnaître la vocation résidentielle du quartier existant.

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

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

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

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

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

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

2.26.4.2 Les territoires d'intérêt

Les boisés et les milieux d'intérêt forestier.

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

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

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

2.26.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

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

2.26.5.1 Institutionnelle

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

Les classes d'usages permises sont :

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

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

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

Industrielle
- Industrie de recherche et de développement.

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

VS-RU-2019-71 a.2.1

2.26.5.2 Services

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

Les classes d'usages permises sont :

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

Commerciale
- Commerce et services de proximité.

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

Industrielle
- Industrie de recherche et de développement.

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

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

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

VS-RU-2018-135 a.1.1

2.26.5.3 Basse densité[11]

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

Les classes d'usages permises sont :

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

2.26.5.4 Basse et moyenne densité[36]

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

Les classes d'usages permises sont :

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

2.26.5.5 Moyenne et haute densité[36]

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

Les classes d'usages permises sont :

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

2.26.5.6 Espace vert et récréation intensive

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

Les classes d'usages permises sont :

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

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

2.26.6.1 Réseau routier

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

2.26.6.2 Liens piétons et cyclables

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

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

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

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

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

Annexe patrimoine

641, chemin Sydenham

272, rue du Séminaire

127, côte de la Terre-Forte

273, rue du Séminaire

534, rue Jacques-Cartier

225, rue du Séminaire

602, rue Racine Est

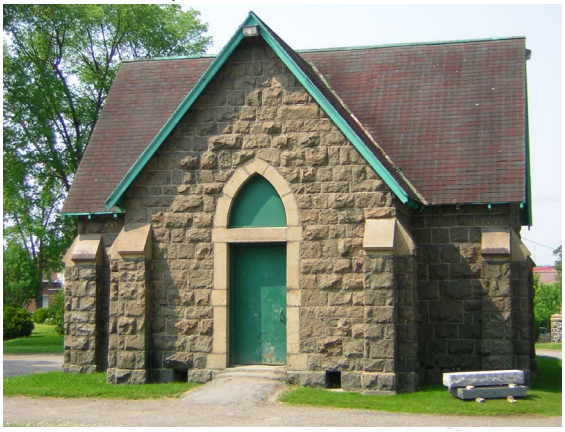
Monument Price

590, rue Jacques-Cartier

899, chemin Sydenham

225, rue Saint-Vallier

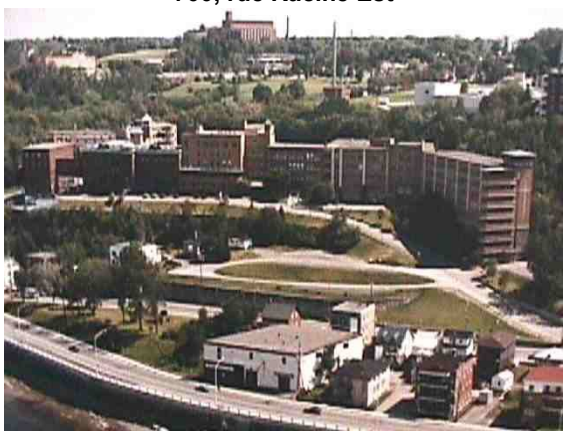
599, chemin Saint-Thomas



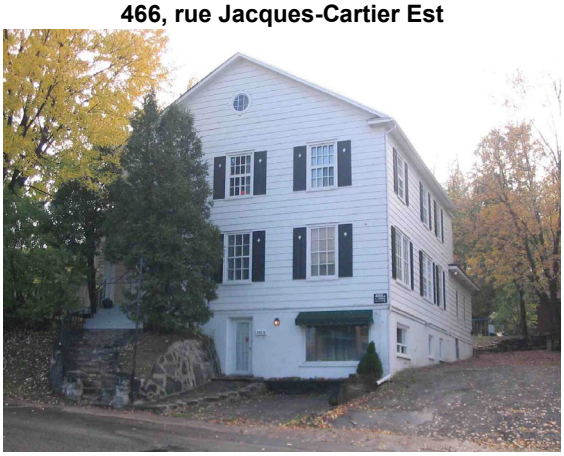
930, rue Jacques-Cartier Est

927, rue Jacques-Cartier Est

700, rue Racine Est



466, rue Jacques-Cartier Est



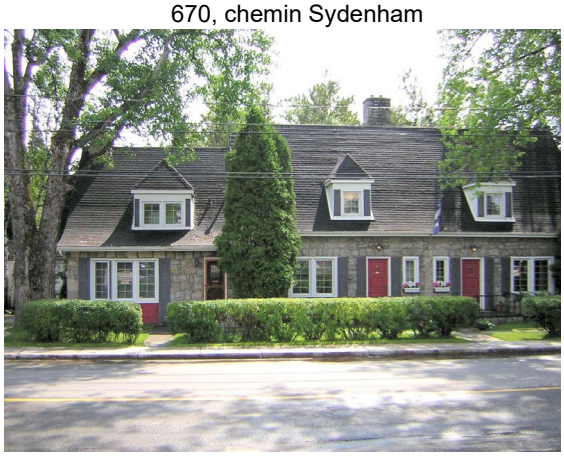
722, rue Jacques-Cartier Est

475, rue Lafontaine

361, rue Bégin

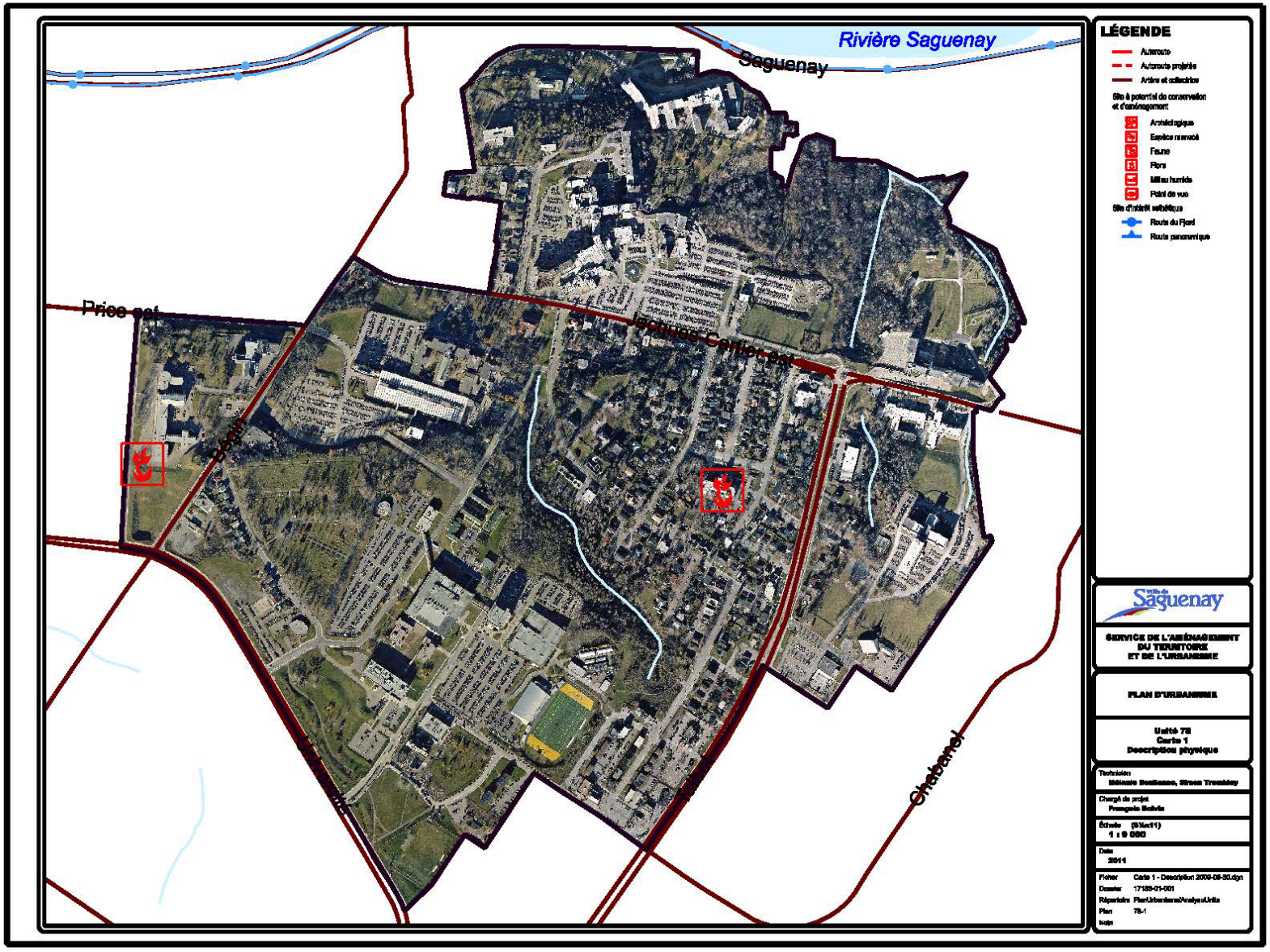
305, rue Saint-Vallier

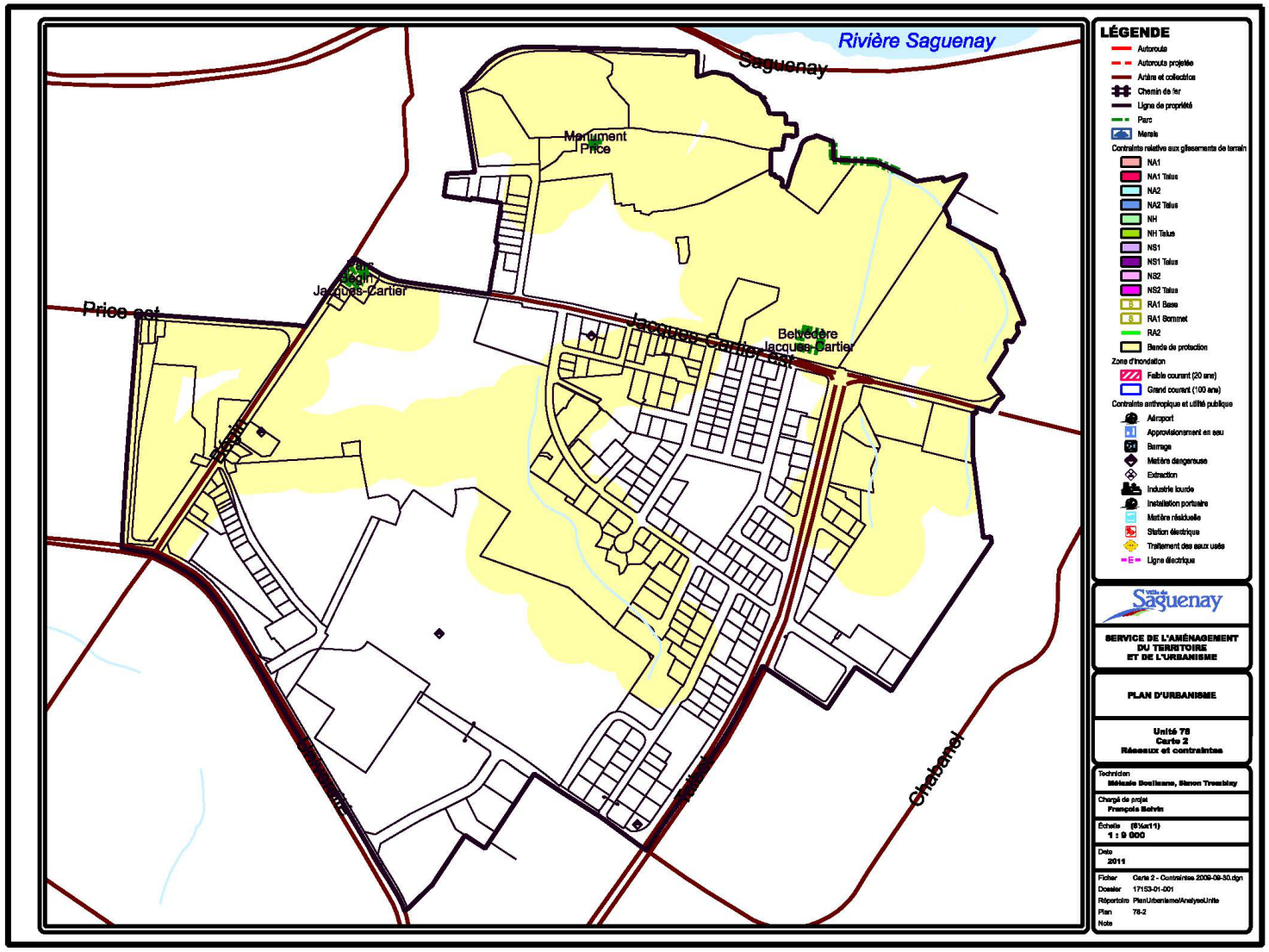
670, chemin Sydenham

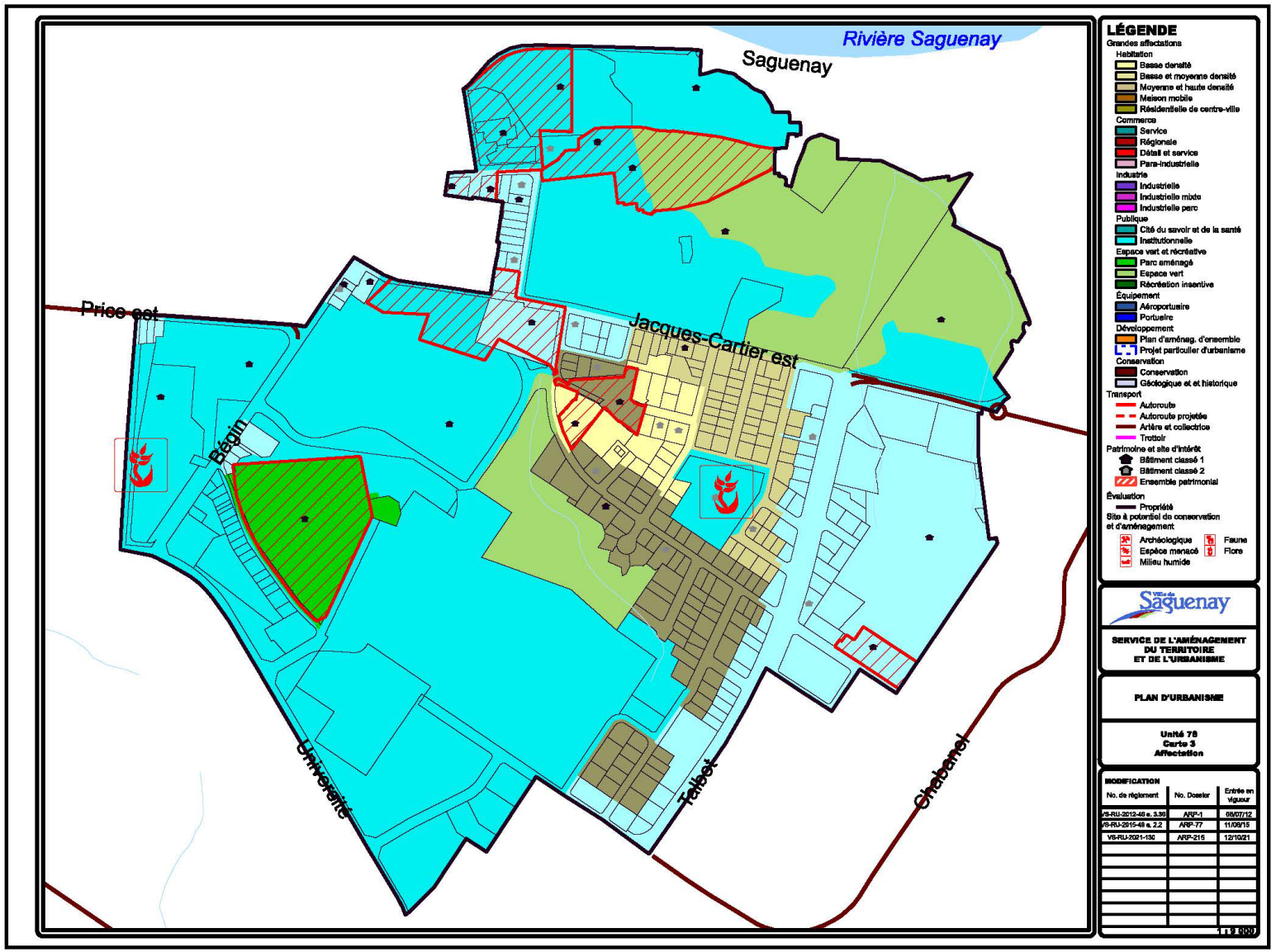


424, rue Bégin

282, rue Saint-Vallier


Rivière Saguenay
Saguenay
Price est
Jacques-Cartier est
Begin
Chabanel
LÉGENDE
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Point de vue
Site d'intérêt esthétique
Route du Fjord
Route panoramique
Ville de Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 78
Carte 1
Description physique
Technicien
Mélanie Boulianne, Simon Tremblay
Chargé de projet
François Boivin
Échelle (8½x11)
1 : 9 000
Date
2011
Fichier Carte 1 - Description 2009-09-30.dgn
Dossier 17133-01-001
Répertoire Plan/Urbanisme/Analyse/Units
Plan 78-1
Note


Rivière Saguenay
Saguenay
Monument Price
Jacques-Cartier
Price est
Jacques Cartier Est
Belvédère Jacques Cartier
Chabanel
LÉGENDE
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Chemin de fer
Ligne de propriété
Parc
Marais
Contrainte relative 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)
Contrainte anthropique et utilité publique
Aéroport
Approvisionnement en eau
Barrage
Matière dangereuse
Extraction
Industrie lourde
Installation portuaire
Matière résiduelle
Station électrique
Traitement des eaux usés
Ligne électrique
Ville de Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 78
Carte 2
Réseaux et contraintes
Techniciens
Mélanie Boulianne, Simon Tremblay
Chargé de projet
François Belvin
Échelle (8½x11)
1 : 9 000
Date
2011
Fichier Carte 2 - Contraintes 2009-09-30.dgn
Dossier 17153-01-001
Répertoire PlanUrbanisme\AnalyseUnite
Plan 78-2
Note


Rivière Saguenay
Saguenay
Price est
Jacques-Cartier est
Bégin
Université
Talbot
Chebenel
LÉGENDE
Grandes affectations
Habitation
Basse densité
Basse et moyenne densité
Moyenne et haute densité
Maison mobile
Résidentielle de centre-ville
Commerce
Service
Régionale
Détail et service
Para-industrielle
Industrie
Industrielle
Industrielle mixte
Industrielle parc
Publique
Cité du savoir et de la santé
Institutionnelle
Espace vert et récréative
Parc aménagé
Espace vert
Récréation insentive
Équipement
Aéroportuaire
Portuaire
Développement
Plan d'aménag. d'ensemble
Projet particulier d'urbanisme
Conservation
Conservation
Géologique et et historique
Transport
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Trottoir
Patrimoine et site d'intérêt
Bâtiment classé 1
Bâtiment classé 2
Ensemble patrimonial
Évaluation
Propriété
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Faune
Espèce menacé
Flore
Milieu humide
Ville de Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 78
Carte 3
Affectation
MODIFICATION
No. de règlement
No. Dossier
Entrée en vigueur
VS-RU-2012-46 a. 3.36
ARP-1
05/07/12
VS-RU-2015-48 a. 2.2
ARP-77
11/09/15
VS-RU-2021-130
ARP-215
12/10/21

2.27 Unité de planification 80 – R

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

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

Topographie

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

Cours d'eau

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

Contraintes naturelles

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

Territoires naturels d'intérêt

Coulée aux Rats Musqués

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

Les boisés

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

2.27.2 L'accessibilité

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

Réseau national:	boulevard de l'Université
Artères secondaires :	rue Bégin, rue des Saguenéens
Collectrice :	rue des Champs-Élysées

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

2.27.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

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

Commerces et services

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

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

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

Institutionnelle

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

Contraintes anthropiques

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

Parcs

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

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

2.27.4 Orientations

2.27.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

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

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

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

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

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

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

Reconnaître et protéger le parc Don-Bosco.

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

2.27.4.2 Les territoires d'intérêt

Protéger et conserver les ravins.

- Protéger les boisés et les ravins du secteur.

2.27.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des zones de contraintes naturelles.

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

- traitant des zones à risques de mouvements de terrain.

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

2.27.5.1 Résidentielle de basse densité[12]

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

Les classes d'usages permises sont :

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

2.27.5.2 Basse et moyenne densité[37]

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

Les classes d'usages permises sont :

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

2.27.5.3 Moyenne et haute densité[37]

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

Les classes d'usages permises sont :

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

2.27.5.4 Commerce et services (rue Bégin)

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

Les classes d'usages permises sont :

<u>Résidentielle de moyenne et haute densité</u>[37]

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

<u>Commerciale</u>

- 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.

<u>Services</u>

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

2.27.5.5 Institutionnelle

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

Les classes d'usages permises sont:

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

2.27.5.6 Parc et récréation

Le parc Don-Bosco est concerné par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

2.27.5.7 Espace vert

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

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

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

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

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

Consolider la piste cyclable parallèle à la rue Bégin.

FICHE SYNTHÈSE # FO 4

COULÉE AUX RATS-MUSQUÉS

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

Intérêt : Moyen

DESCRIPTION DU SITE

La forêt:
Ce boisé urbain offre une grande diversité végétale.
La forêt en place est mixte et regroupe plusieurs essences dont le bouleau jaune, le frêne noir, le peuplier à feuilles deltoïdes et le pin blanc.
Quelques petites sections du site ont été reboisées (épinette blanche et épinette de Norvège).

La faune:
Principalement composé d'oiseaux forestiers.
Présence de quelques pics ainsi que de plusieurs espèces de parulines.
Lors de la réalisation de l'inventaire, le site était envahi par des escargots jaunes.

Le paysage:
La vue est limitée étant donné que le site est situé dans une coulée.
Par contre, le site offre quelques points de vue sur la rivière aux Rats-musqués.

La diversité du milieu:
MOYENNE.
On y retrouve une grande diversité végétale ainsi que la rivière aux Rats-musqués.

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

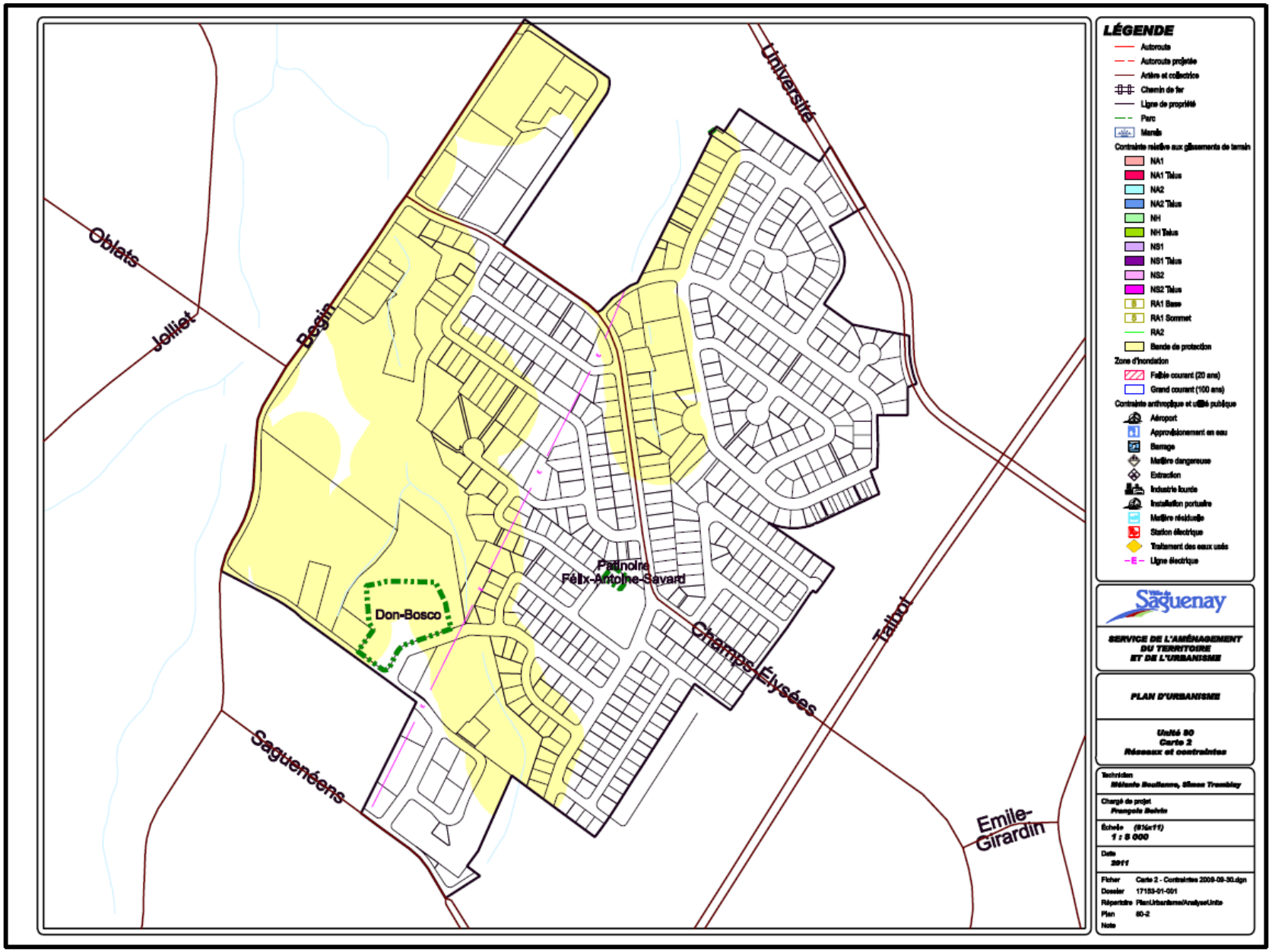
Recommandation :
Conserver le site afin que les résidents du secteur puissent en bénéficier.

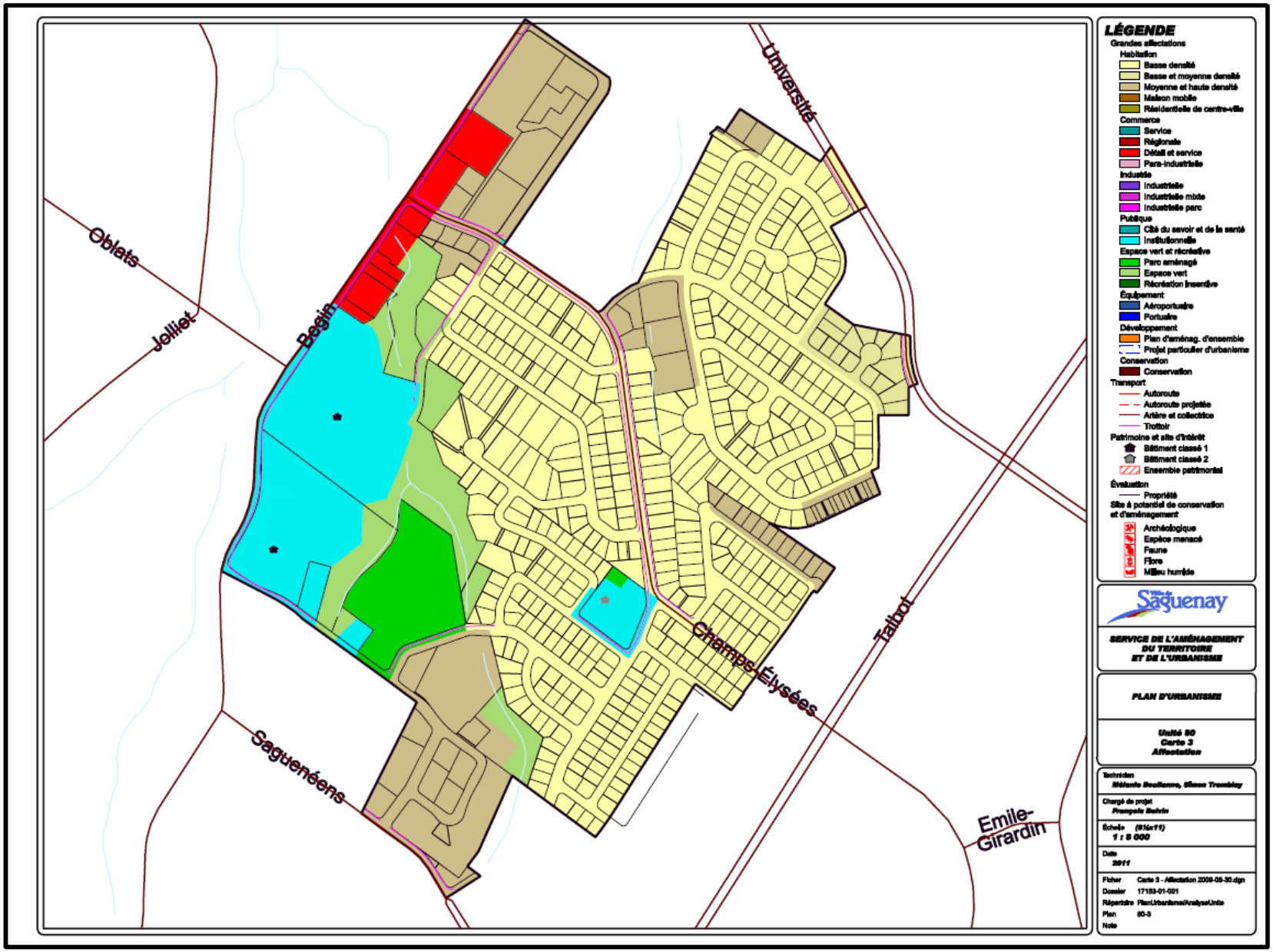
Annexe patrimoine

985, rue Bégin

1101, rue Bégin

Université
Oblats
Jolliet
Bégin
Champs-Élysées
Talbot
Saguenéens
Emile-Girardin
LÉGENDE
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Point de vue
Site d'intérêt esthétique
Route du Fjord
Route panoramique
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 80
Carte 1
Description physique
Technicien
Chargé de projet
François Belvin
Échelle (8½x11)
1 : 5 000
Date
2011
Fichier Carte 1 - Description 2009-09-30.dgn
Dossier 17183-01-001
Répertoire PlanUrbanisme\AnalyseUnite
Plan 80-1
Note


Université
Oblats
Jolliet
Bégin
Don-Bosco
Patinoire
Félix-Antoine-Savard
Champs-Élysées
Talbot
Saguenéens
Emile-Girardin
LÉGENDE
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Chemin de fer
Ligne de propriété
Parc
Marais
Contrainte relative aux gîsements de tarrain
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)
Contrainte anthropique et utilité publique
Aéroport
Approvisionnement en eau
Barrage
Matière dangereuse
Extraction
Industrie lourde
Installation portuaire
Matière résiduelle
Station électrique
Traitement des eaux usée
Ligne électrique
Ville de Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 80
Carte 2
Réseaux et contraintes
Technicien
Réjeanne Boutienne, Simon Tremblay
Chargé de projet
François Bolduc
Échelle (8½x11)
1 : 5 000
Date
2011
Fichier Carte 2 - Contraintes 2009-09-30.dgn
Dossier 17183-01-001
Répertoire PlanUrbanisme\AnalyseUnite
Plan 80-2
Note


Université
Oblats
Jolliet
Bégin
Champs-Élysées
Talbot
Saguenéens
Emile-Girardin
LÉGENDE
Grandes affectations
Habitation
Basse densité
Basse et moyenne densité
Moyenne et haute densité
Maison mobile
Résidentielle de centre-ville
Commerce
Service
Régionale
Détail et service
Para-industrielle
Industrie
Industrielle
Industrielle mixte
Industrielle parc
Publique
Cité du savoir et de la santé
Institutionnelle
Espace vert et récréative
Parc aménagé
Espace vert
Récréation insentive
Équipement
Aéroportuaire
Portuaire
Développement
Plan d'aménag. d'ensemble
Projet particulier d'urbanisme
Conservation
Conservation
Transport
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Trottoir
Patrimoine et site d'intérêt
Bâtiment classé 1
Bâtiment classé 2
Ensemble patrimonial
Évaluation
Propriété
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 80
Carte 3
Affectation
Technicien
Mélanie Bouliane, Simon Tremblay
Chargé de projet
François Boivin
Échelle (8½x11)
1 : 5 000
Date
2011
Fichier Carte 3 - Affectation 2009-09-30.dgn
Dossier 17153-01-001
Répertoire PlanUrbanisme\AnalyseUnite
Plan 80-3
Note

2.28 Unité de planification 81 – R

2.28.1 Description physique

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

Topographie

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

Cours d'eau

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

Contraintes naturelles

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

Territoires d'intérêt

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

Les ravins

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

Les boisés

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

2.28.2 L'accessibilité

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

Artère principale :	boulevard Barrette
Artères secondaires :	rue Bégin (au nord de la rue des Saguenéens), rue des Saguenéens
Collectrices :	rue Bégin (entre la rue des Saguenéens et le boulevard Barrette), rue Ballantyne, rue Victor-Guimond, rue Descartes et rue Joliett

Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel.

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

2.28.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

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

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

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

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

Commerces et services

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

Institutionnelle

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

Contraintes anthropiques

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

Parcs

On trouve trois parcs aménagés dans cette unité, soit :

- **Parc-École André Gagnon**
  1 pavillon
  15 espaces de stationnement
  1 aire de jeux
  1 terrain de basketball
  1 patinoire temporaire
- **Parc Victor-Guimond**
  1 pavillon
  20 espaces de stationnement
  1 aire de jeux
  1 terrain de balle (bantam)
  2 terrains de tennis
  1 terrain de pratique de basketball
  1 patinoire temporaire
  15 jeux de pétanques
  1 abreuvoir extérieur
- **Parc des Vingt-et-un**
  1 aire de jeux

2.28.4 Orientations

2.28.4.1 Les usages et les fonctions

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

- Conserver la vocation de basse densité et le volume du cadre bâti;
- Préserver le style architectural des quartiers modèles et de la rue Émile-Nelligan avec des mesures réglementaires (PIIA, normes architecturales, etc.);
- Limiter les usages complémentaires à un usage résidentiel aux résidences en bordure des collectrices et des artères et à certaines conditions.

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

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

Consolider les parcs et les espaces verts.

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

2.28.4.2 Les territoires naturels d'intérêt

Conserver les ravins et les boisés.

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

2.28.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

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

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

2.28.5.1 Basse densité[13]

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

Les classes d'usages permises sont :

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

2.28.5.2 Institutionnelle

Cette affectation touche les zones désignées de services publics.

Les classes d'usages permises sont :

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

2.28.5.3 Parc et récréation

Les parcs sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.28.5.4 Espace vert

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

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

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

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

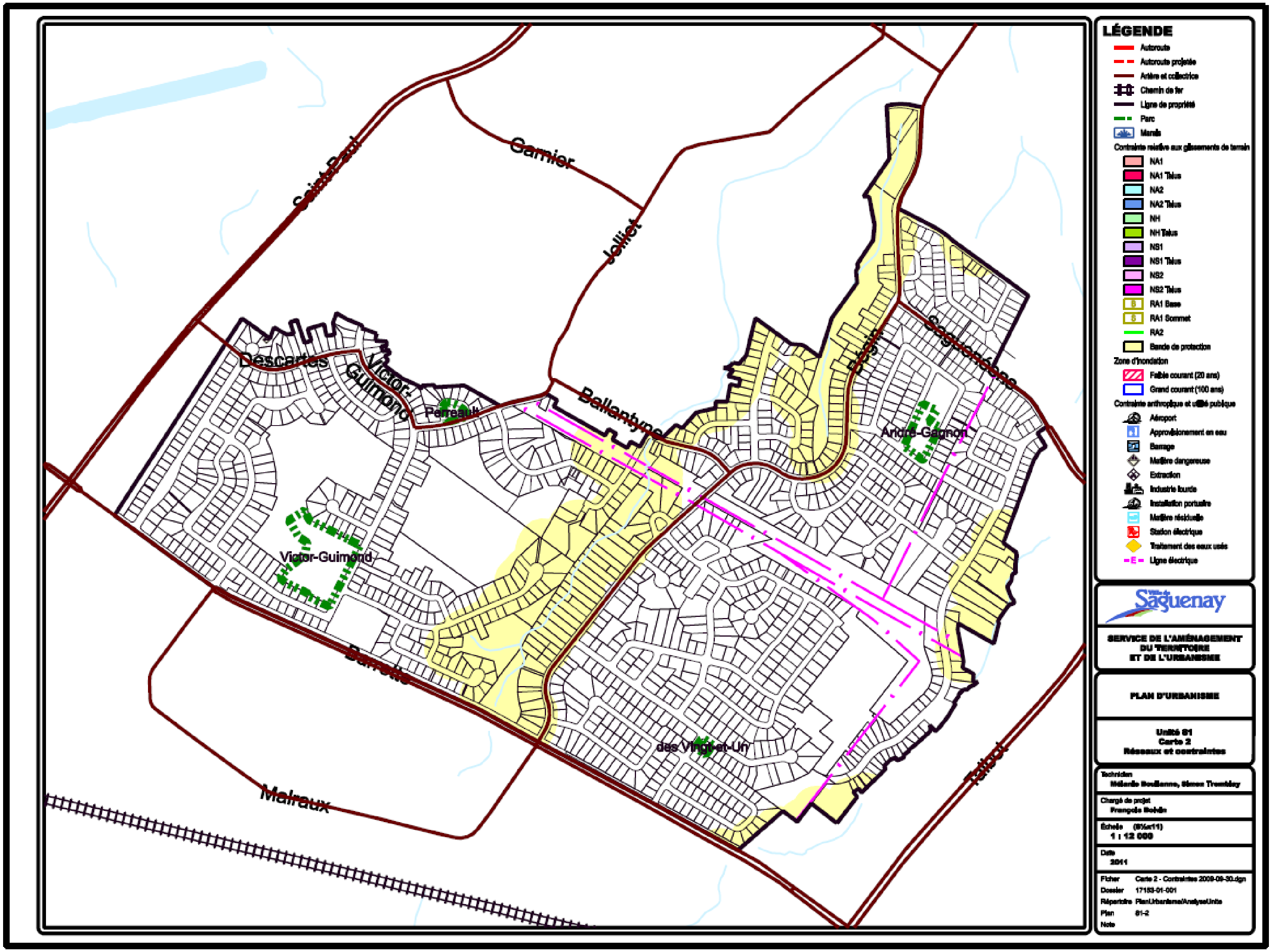
- Aménager des trottoirs sur les rues Joliett, Descartes et Victor-Guimond;
- Valoriser les déplacements piétonniers et cyclables par l'amélioration de l'éclairage et la plantation d'arbres.

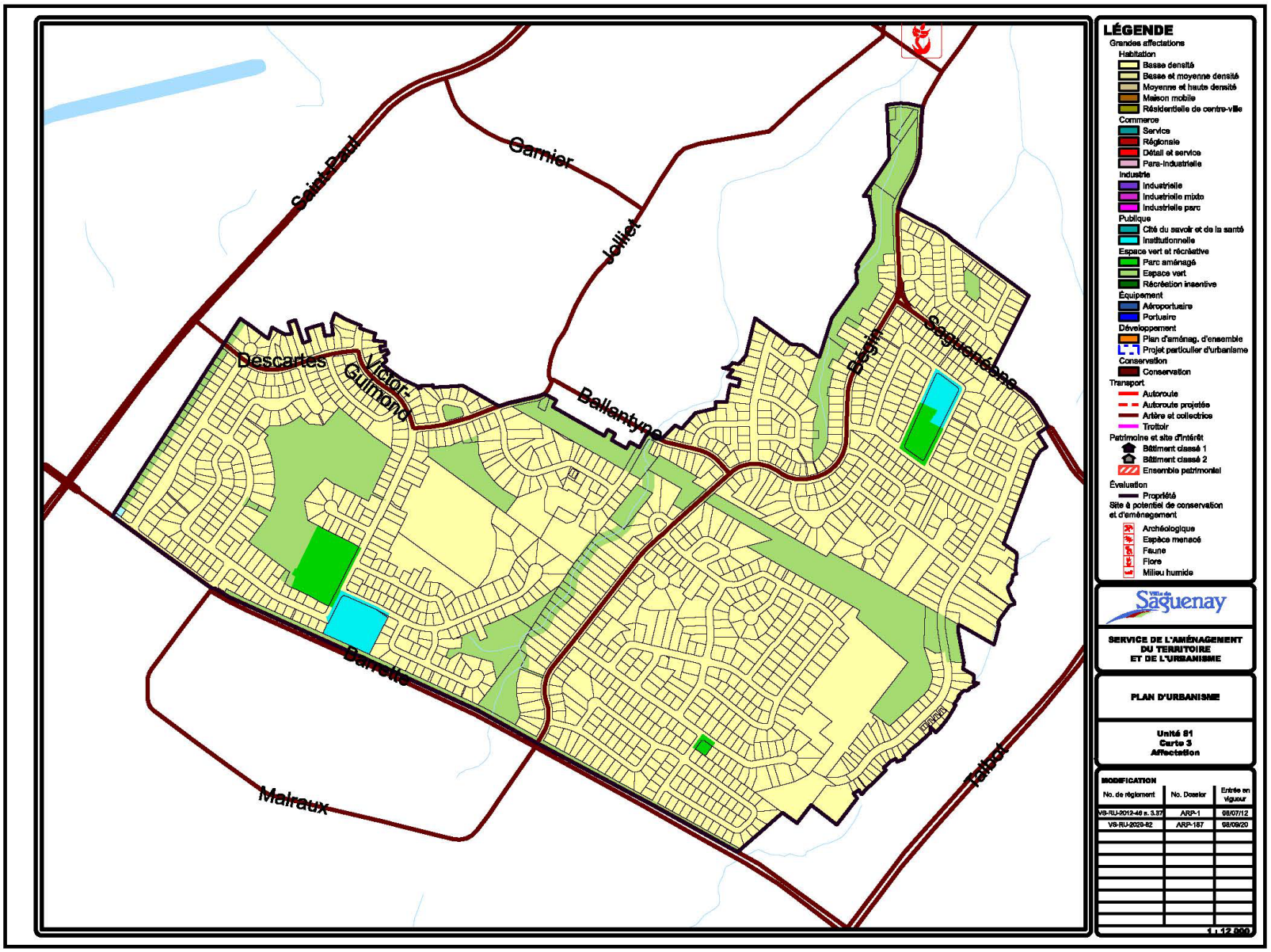
Prévoir des aménagements cyclables pour donner accès aux parcs, aux bâtiments publics et au réseau cyclable supérieur sur les rues :

- Bégin;
- Victor-Guimond;
- Jolliet.

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

Saint-Paul
Garnier
Jolliet
Ballantyne
Malraux
Talbot
LÉGENDE
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Point de vue
Site d'intérêt esthétique
Route du Fjord
Route panoramique
Ville de Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 61
Carte 1
Description physique
Technicien
Chargé de projet
Échelle
1 : 12 000
Date
2011
Fichier Carte 1 - Description 2009-09-30.dgn
Dossier 17153-01-001
Répertoire PlanUrbanisme\AnalyseUnite
Plan 61-1
Note


Saint-Paul
Garnier
Jolliet
Descartes
Victor-Guimond
Perreault
Ballantyne
Bégin
Saguenéens
André-Gagnon
Victor-Guimond
Barrette
des Vingt-et-Un
Malraux
Talbot
LÉGENDE
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Chemin de fer
Ligne de propriété
Parc
Marais
Contrainte relative 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)
Aéroport
Approvisionnement en eau
Barrage
Matière dangereuse
Extraction
Industrie lourde
Installation portuaire
Matière résiduelle
Station électrique
Traitement des eaux usés
Ligne électrique
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 61
Carte 2
Réseaux et contraintes
Technicien
Chargé de projet
Échelle
1 : 12 000
Date
2011
Fichier Carte 2 - Contraintes 2009-09-30.dgn
Dossier 17153-01-001
Répertoire PlanUrbanisme/AnalyseUnite
Plan 61-2
Note


Saint-Paul
Garnier
Jolliet
Descartes
Victor-Guimond
Bellantyne
Cabot
Saguenéenne
Barrette
Malraux
Talbot
LÉGENDE
Grandes affectations
Habitation
Basse densité
Basse et moyenne densité
Moyenne et haute densité
Maison mobile
Résidentielle de centre-ville
Commerce
Service
Régionale
Détail et service
Para-industrielle
Industrie
Industrielle
Industrielle mixte
Industrielle parc
Publique
Cité du savoir et de la santé
Institutionnelle
Espace vert et récréative
Parc aménagé
Espace vert
Récréation insentive
Équipement
Aéroportuaire
Portuaire
Développement
Plan d'aménag. d'ensemble
Projet particulier d'urbanisme
Conservation
Conservation
Transport
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Trottoir
Patrimoine et site d'intérêt
Bâtiment classé 1
Bâtiment classé 2
Ensemble patrimonial
Évaluation
Propriété
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espace menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 81
Carte 3
Affectation
MODIFICATION
No. de règlement
No. Dossier
Entrée en vigueur
VS-RU-2012-46 a. 3.37
ARP-1
08/07/12
VS-RU-2020-82
ARP-187
08/09/20
1 : 12 000

2.29 Unité de planification 82 – R

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

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

Topographie

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

Cours d'eau

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

Contraintes naturelles

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

Territoires d'intérêt

Les boisés

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

2.29.2 L'accessibilité

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

Artère principale : boulevard Barrette
Collectrice : rue Malraux

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Une piste cyclable est présente sur la rue Malraux et sur le boulevard Barrette. La piste cyclable du boulevard Barrette se dirige vers le chemin de la Réserve et Jonquière;
- Un trottoir est visible sur une partie de la rue Malraux;
- Sur le boulevard Barrette, la piste cyclable est également utilisée par les piétons.

2.29.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

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

Commerces et services

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

Institutionnelle

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

Contraintes anthropiques

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

Parcs

On trouve un parc aménagé dans cette unité, soit :

- **Parc Rimbaud**
  1 aire de jeux

2.29.4 Orientations

2.29.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

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

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

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

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

Reconnaître et protéger le parc Rimbaud.

- Faciliter l'accès aux piétons et aux cyclistes.

2.29.4.2 Les territoires d'intérêt

Protéger et conserver les boisés urbains et les ravins.

- Protéger et conserver le boisé entre le milieu résidentiel et les activités para-industrielles du boulevard Saint-Paul;
- Protéger et conserver une partie du boisé au centre du développement résidentiel;
- Protéger et conserver les ravins au centre et à l'*est* du développement résidentiel.

2.29.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Protéger et mettre en valeur les abords du boulevard Barrette.

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

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

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

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

2.29.5.1 Basse densité[14]

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

Les classes d'usages permises sont :

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

2.29.5.2 Moyenne et haute densité[39]

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

Les classes d'usages permises sont :

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

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

2.29.5.3 Commerce de détail et services de proximité

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

Les classes d'usages permises sont :

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

2.29.5.4 Institutionnelle

Cette affectation touche les zones désignées de services publics.

Les classes d'usages permises sont :

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

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

2.29.5.5 Parc et récréation

Le parc existant est concerné par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.29.5.6 Espace vert

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

Les classes d'usages permises sont :

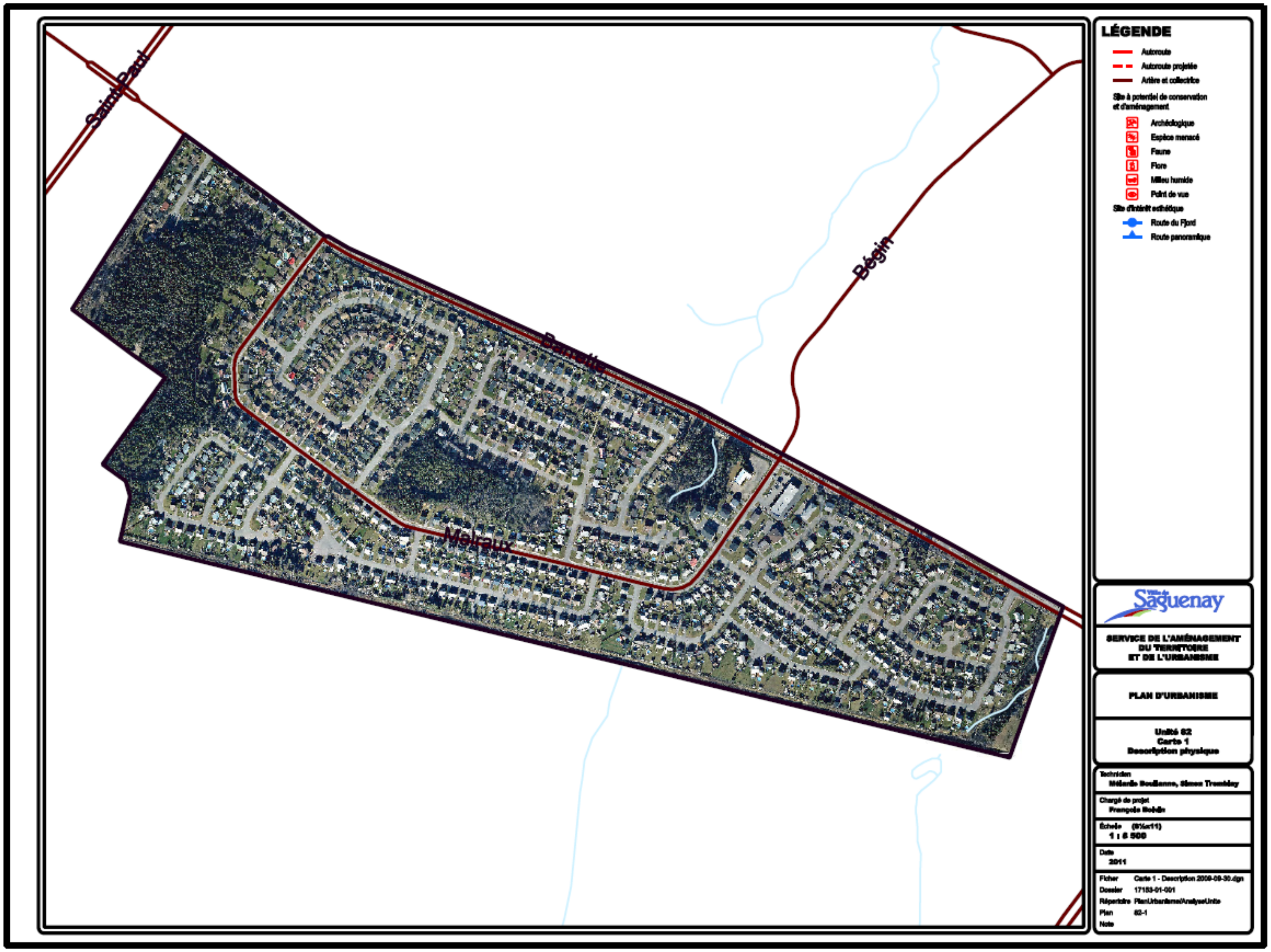
- Espace naturel et récréation extensive.

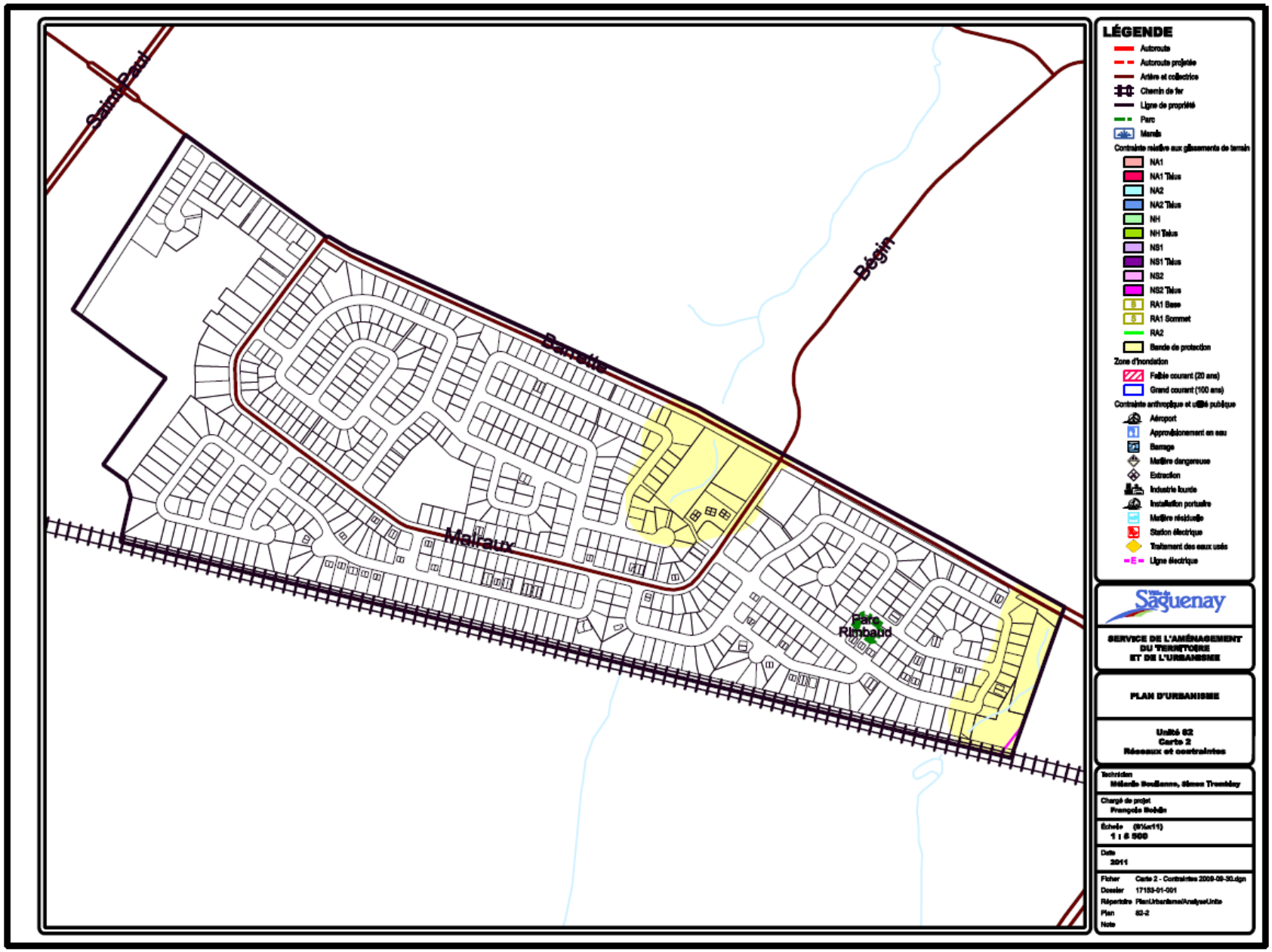
2.29.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

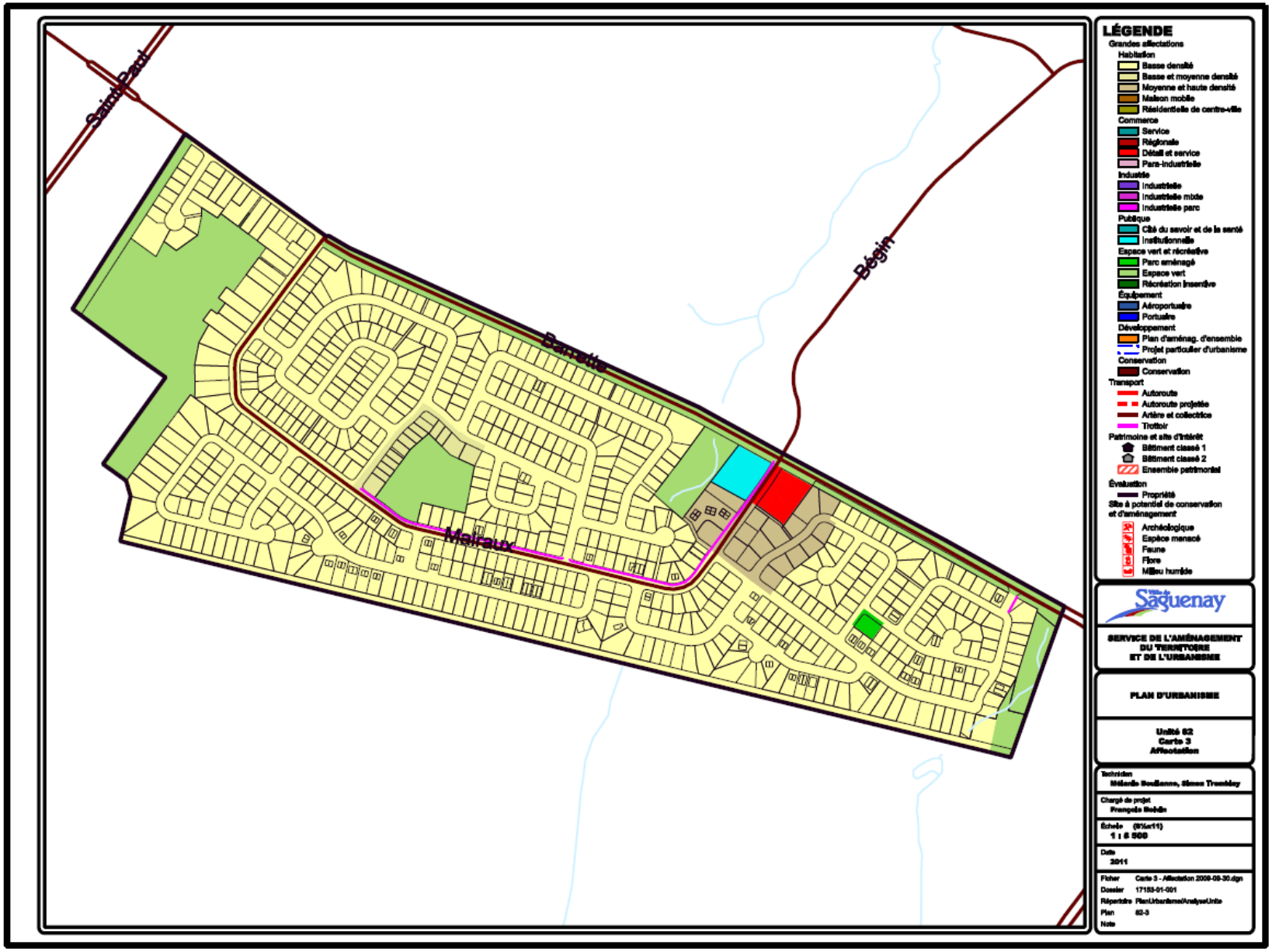
2.29.6.1 Liens piétons et cyclables

Consolider les aménagements cyclables existants sur les rues :

- Barrette;
- Malraux.


Saint-Paul
Bégin
Barrette
LÉGENDE
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Point de vue
Site d'intérêt esthétique
Route du Fjord
Route panoramique
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Carte 1
Description physique
Technicien
Chargé de projet
Date
2011
Fichier Carte 1 - Description 2009-09-30.dgn
Dossier 17153-01-001
Répertoire PlanUrbanisme/AnalyseUnite
Plan 82-1
Note


Saint-Paul
Barrette
Bégin
Malraux
Parc Rimbaud
LÉGENDE
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Chemin de fer
Ligne de propriété
Parc
Marais
Contrainte relative 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)
Contrainte anthropique et utilité publique
Aéroport
Approvisionnement en eau
Barrage
Matière dangereuse
Extraction
Industrie lourde
Installation portuaire
Matière résiduelle
Station électrique
Traitement des eaux usés
Ligne électrique
Ville de Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 82
Carte 2
Réseaux et contraintes
Technicien
Mélanie Boulianne, Simon Tremblay
Chargé de projet
François Bobbé
Échelle (8½x11)
1 : 5 000
Date
2011
Fichier Carte 2 - Contraintes 2009-09-30.dgn
Dossier 17153-01-001
Répertoire PlanUrbanisme\AnalyseUnite
Plan 82-2
Note


Saint-Paul
Bégin
Barrette
Malraux
LÉGENDE
Grandes affectations
Habitation
Basse densité
Basse et moyenne densité
Moyenne et haute densité
Maison mobile
Résidentielle de centre-ville
Commerce
Service
Régionale
Détail et service
Para-industrielle
Industrie
Industrielle
Industrielle mixte
Industrielle parc
Publique
Cité du savoir et de la santé
Institutionnelle
Espace vert et récréative
Parc aménagé
Espace vert
Récréation intensive
Équipement
Aéroportuaire
Portuaire
Développement
Plan d'aménag. d'ensemble
Projet particulier d'urbanisme
Conservation
Conservation
Transport
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Trottoir
Patrimoine et site d'intérêt
Bâtiment classé 1
Bâtiment classé 2
Ensemble patrimonial
Évaluation
Propriété
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Ville de Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 62
Carte 3
Affectation
Technicien
Mélanie Boudreau, Simon Tremblay
Chargé de projet
François Noble
Échelle (8½x11)
1 : 6 500
Date
2011
Fichier Carte 3 - Affectation 2009-09-30.dgn
Dossier 17183-01-001
Répertoire PlanUrbanisme\AnalyseUnite
Plan 62-3
Note

2.30 Unité de planification 83 – C

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

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

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

Topographie

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

Cours d'eau

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

Contraintes naturelles

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

Territoires d'intérêt

Les boisés

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

2.30.2 L'accessibilité

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

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

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

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

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

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

2.30.3 L'utilisation du sol

Commerces et services

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

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

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

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

- Gagnons Frères 40 000 pi²
- Maxi 59 100 pi²
- Loblaw's 79 000 pi²
- Ameublements Tanguay 88 900 pi²

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

- Gaz Expert 5 000 pi²
- Chlorophylle 5 000 pi²
- Pennington Super Magasin 5 000 pi²
- Automobiles du Fjord inc 5 000 pi²
- Pharmacie Familiprix 5 000 pi²
- Restaurant Casa Grecque 5 000 pi²
- Burger King 5 200 pi²
- Coin du tapis inc. 5 300 pi²
- Marché du Store 5 400 pi²
- Club Chaussures 5 500 pi²
- Pacini 5 700 pi²
- Restaurant Mc Donald's 5 900 pi²
- V.E. Sport Travail Plein Air 5 900 pi²
- Moores 6 000 pi²
- Automobiles du Fjord inc. Subaru 6 800 pi²
- Vieux Duluth 7 000 pi²
- Cage aux Sports 7 000 pi²
- Pneus et Silencieux GMS 7 100 pi²
- Mode Choc 7 800 pi²
- Linen Chest 8 000 pi²
- Entrepôt du Hockey 8 000 pi²
- Dollarama 8 000 pi²
- Archambault 8 000 pi²
- Scores 8 000 pi²
- Rôtisseries Saint-Hubert inc 8 000 pi²
- Brassard Buro 8 500 pi²
- Décor Tapis 9 400 pi²
- Pharmacie Jean Coutu 10 000 pi²
- Jean Coutu 10 000 pi²
- Curves 10 000 pi²
- Méga Forme 10 000 pi²
- Énergie Cardio 10 000 pi²
- Pneus Potvin 11 000 pi²
- Friprix 12 000 pi²
- Luminaire Expert 12 800 pi²
- SAQ Sélection 12 900 pi²
- Coop Nutrinor 13 630 pi²
- Omer Deserres Inc 14 100 pi²
- Potvin Tremblay Meubles 15 000 pi²
- Potvin et Bouchard inc 15 700 pi²
- Corneau Cantin 16 000 pi²
- Paul Albert Chevrolet, Cadillac 18 800 pi²
- SAQ Dépôt 19 000 pi²

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

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

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

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

<u>Sous-secteur Chabanel–Université</u>

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

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

<u>Sous-secteur rue Alma</u>

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

<u>Sous-secteur Talbot, des Champs-Élysées et des Saguenéens (près des centres commerciaux)</u>

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

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

Sous-secteur Talbot entre des Saguenéens et la voie ferrée

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

Place du Royaume (niveau super régional)

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

Place du Saguenay (niveau régional)

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

Contraintes anthropiques

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

2.30.4 Orientations

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

2.30.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

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

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

Préserver les espaces boisés en arrière lot.

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

Rehausser l'image générale du secteur.

- Améliorer les façades et les aménagements des commerces en bordure du boulevard Talbot;
- Améliorer la qualité des aménagements publics sur le boulevard Talbot;
- Assurer une intégration environnementale des activités commerciales pour favoriser un environnement de qualité;
- Mettre en place et favoriser la plantation d'arbres et la circulation piétonne et cyclable le long des voies de circulation;
- Élaborer un programme particulier d'urbanisme pour ce secteur et planifier les nouveaux développements de grandes surfaces (réglementation particulière).

2.30.4.2 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

- Intégrer à la réglementation d'urbanisme, le cadre normatif du schéma d'aménagement traitant des zones à risques de mouvements de terrain pour les zones touchées par cette contrainte.

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

2.30.5.1 Commerciale et de services régionale

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

Les classes d'usages permises sont :

- Commerce et services de proximité[15];
- Commerce de détail général[40];
- Divertissement commercial, hébergement et restauration[40Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.3.38];
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant;
- Commerce distinctif[16];
- Services personnels[40 Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.3.38];
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Habitation collective en vertu d'un règlement sur les usages conditionnels;
- Les usages de vente au détail de véhicules (la réglementation indiquera le nombre maximal d'endroits destinés à cet usage – contingentement au nombre actuel présent dans les zones visées);
- Station de collecte de sang;
- Cueillette de marchandises diverses en entrepôt;
- L'usage « Administration de compagnie et société privée pour le propriétaire de l'immeuble commercial et de services » est spécifiquement autorisé;
- L'usage « Vente au détail de produits de béton et de briques (échantillons) sans activités d'entreposage et de distribution ».

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

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

VS-RU-2014-80 a.1.1 VS-RU-2012-46 a.3.38

VS-RU-2019-199 a2.2 VS-RU-2022-35 a.1.1

VS-RU-2023-113 a 1.1

2.30.5.2 Services

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

Les classes d'usages permises sont :

- Commerce et services de proximité au rez-de-chaussée du bâtiment;
- Commerce de détail au rez-de-chaussée du bâtiment;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- Commerce distinctif;
- Services administratifs, financiers et immobiliers[17];
- Services personnels;
- Services professionnels et sociaux[42];

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

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

[17] La superficie au sol des bâtiments peut être agrandie au sol sur le même emplacement d'une superficie maximale de (sauf pour le secteur relié à la santé) :
- 50 % de la superficie du sol des bâtiments existants si la superficie résultante est inférieure à 300 mètres carrés;
- 25 % de la superficie au sol des bâtiments existants si la superficie résultante est comprise entre 300 et 900 mètres carrés;
- 10 % de la superficie au sol des bâtiments si la superficie résultante est supérieure à 900 mètres carrés.

En ce qui a trait à l'agrandissement en hauteur, il sera permis de rajouter un étage seulement. VS-RU-2012-46 a.3.38

[42] La superficie au sol des bâtiments peut-être agrandie au sol sur le même emplacement sur une superficie maximale de :
- 45 % de la superficie au sol du bâtiment existant;

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

VS-RU-2020-64 a.2.2

- Services particuliers et services éducatifs à but lucratif[42];
- Les bureaux des usages reliés aux affaires publiques[42];
- Location, vente au détail et réparation de véhicules lourds.

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

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

VS-RU-2012-46 a.3.38

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

VS-RU-2012-114 a.2.4

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

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

Pour l'immeuble de commerces et de services administratifs, financiers et immobiliers existant situé au coin du boulevard Talbot et de la rue des Laurentides, les classes d'usages permise sont commerce et services de proximité, commerce de détail, divertissement commercial, hébergement et restauration, commerce distinctif, services personnels, services particuliers et services administratifs, financiers et immobiliers.

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

VS-RU-2017-61a.1.1

2.30.5.3 Para-industrielle

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

Les classes d'usages permises sont :

- Commerce et services de proximité[40];
- Commerce de détail général[40];
- Divertissement commercial, hébergement et restauration[40] Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.3.38;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant;
- Réparation et vente au détail de pièces et accessoires pour véhicules automobiles (exception des véhicules lourds ou des véhicules récréatifs);
- Vente au détail de biens et les services connexes;
- Vente en gros ou au détail de produits ou d'équipements agricoles et services agricoles;
- Vente en gros de produits alimentaires, de produits de consommation, de biens d'équipement;
- Commerce distinctif[41];
- Services personnels;[40] Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.3.38.
- Location, vente au détail et réparation de véhicules lourds.

VS-RU-2021-52 a.1.2

2.30.5.4 Espace vert

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

Les classes d'usages permises sont :

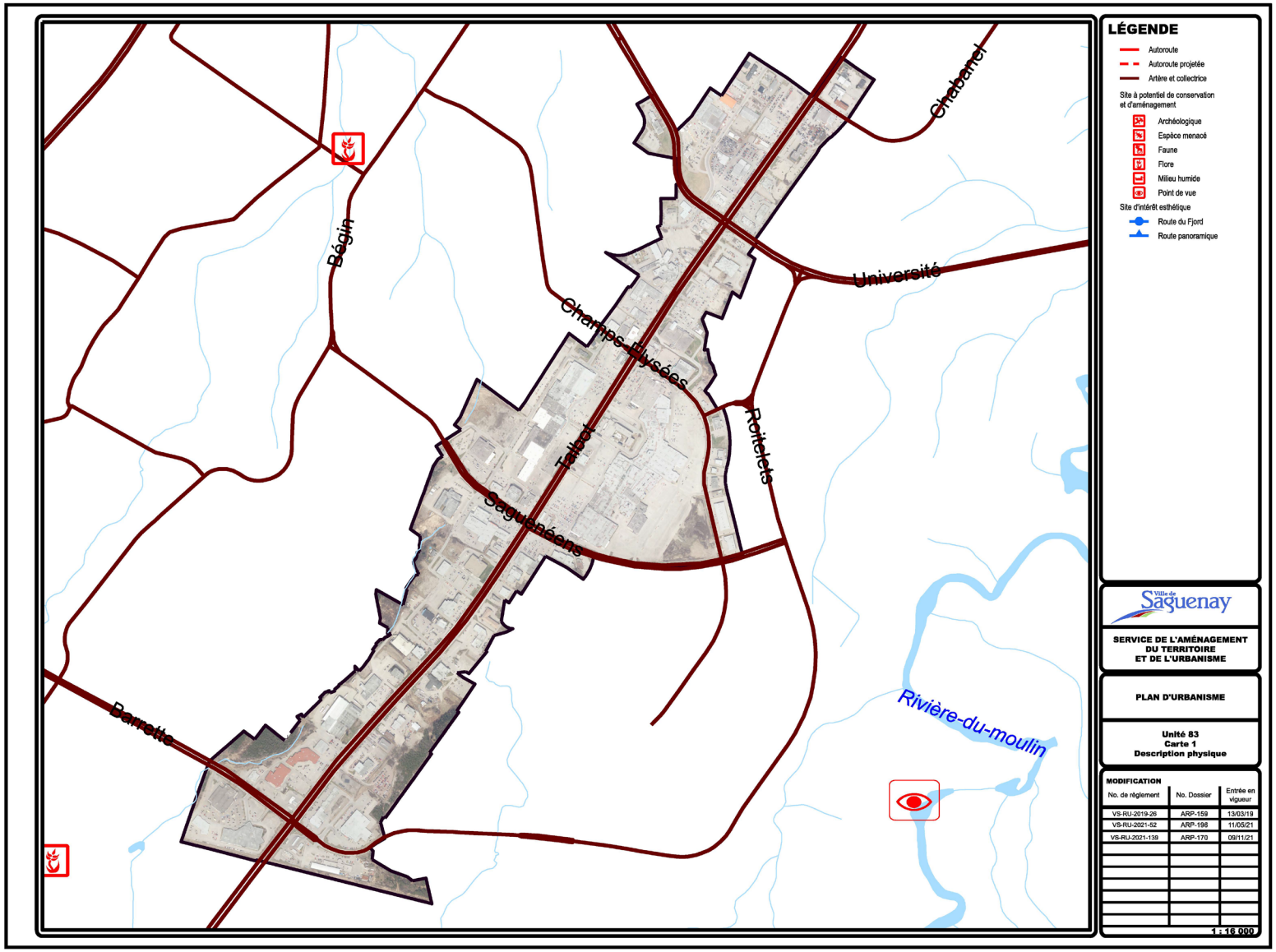
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

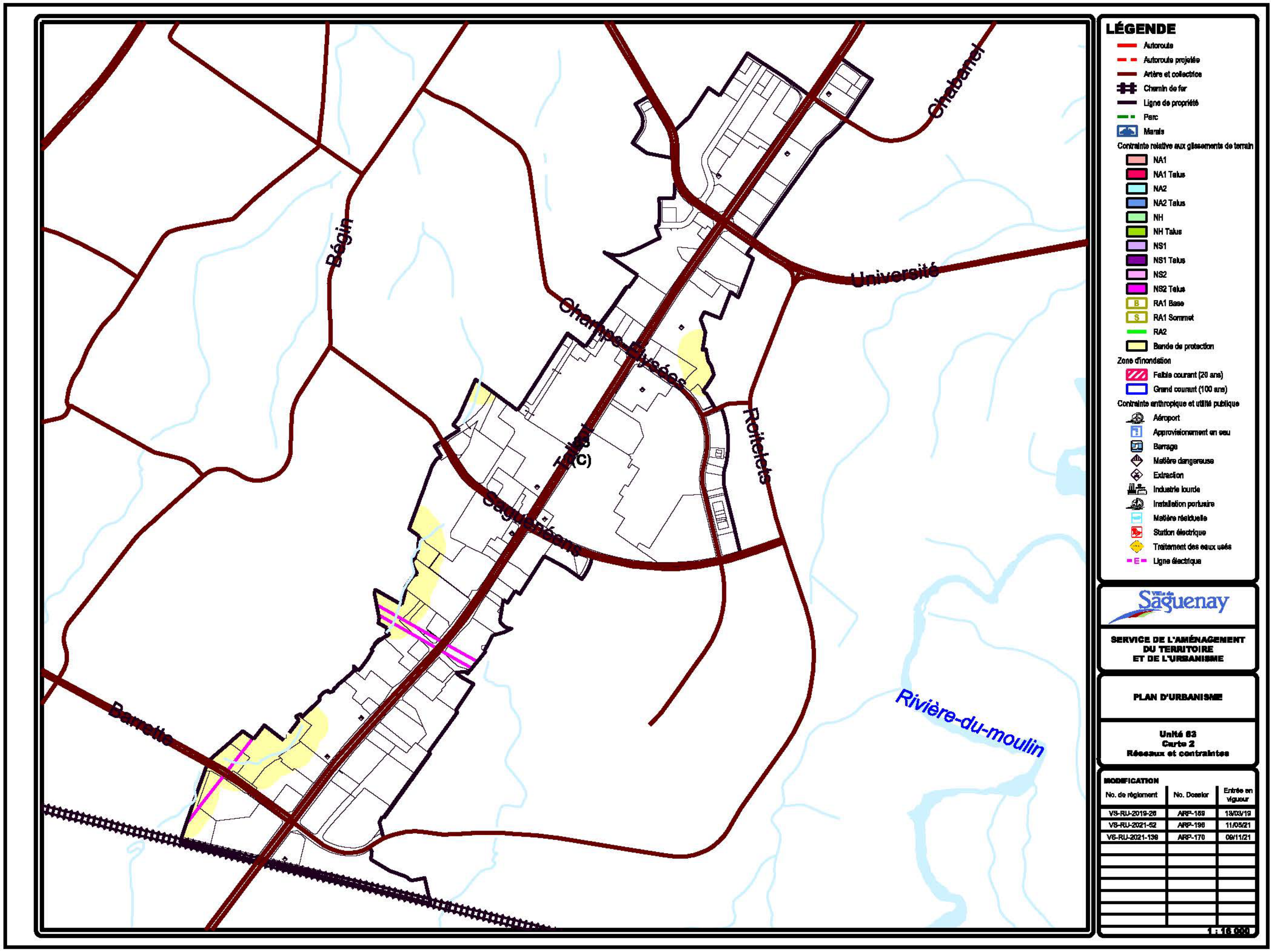
2.30.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

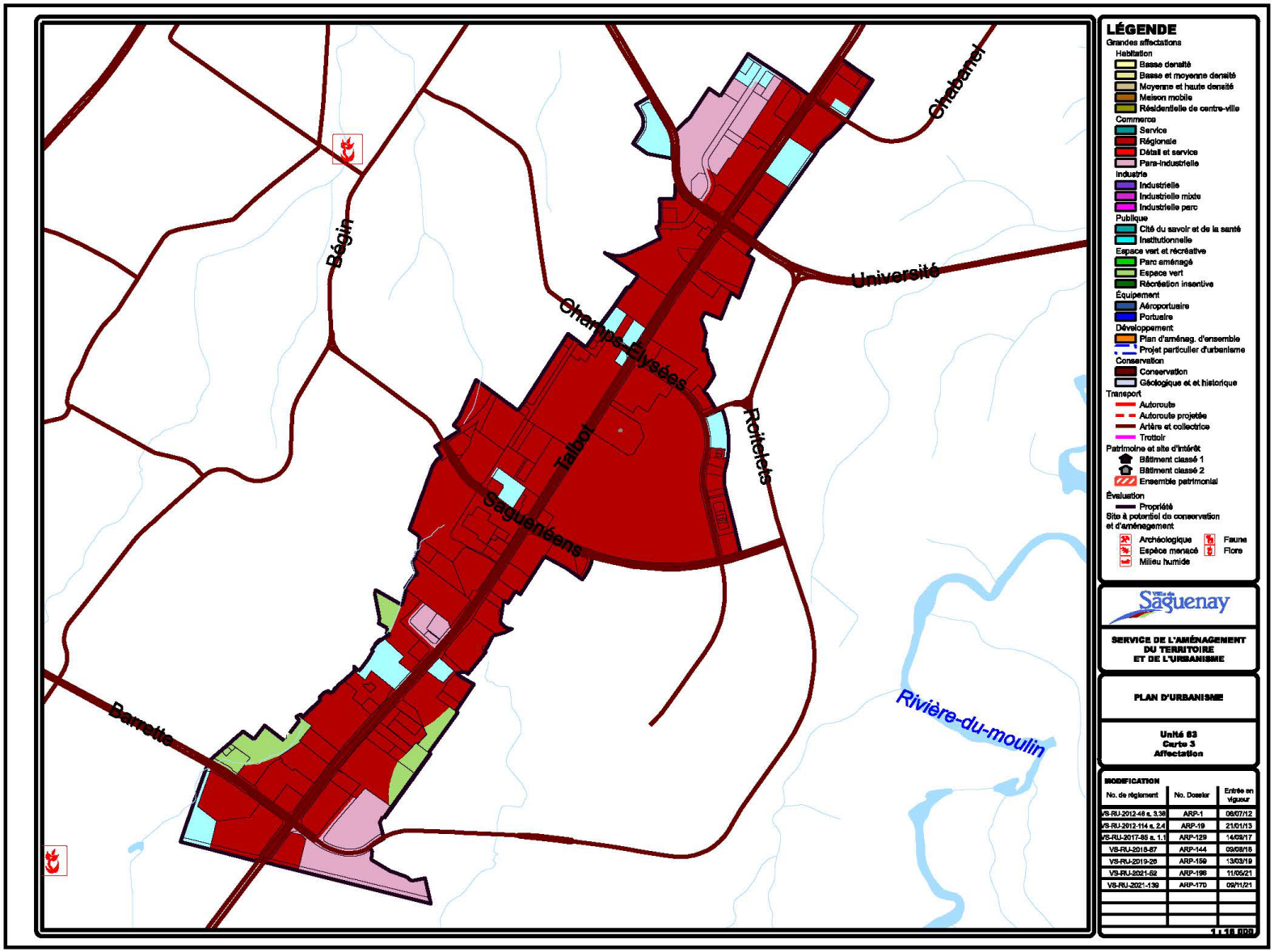
2.30.6.1 Liens piétons et cyclables

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

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


LÉGENDE
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Point de vue
Site d'intérêt esthétique
Route du Fjord
Route panoramique
Bégin
Chabanel
Université
Champs-Élysées
Talbot
Saguenéens
Roiteleta
Barrette
Rivière-du-moulin
Ville de Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 83
Carte 1
Description physique
MODIFICATION
No. de règlement | No. Dossier | Entrée en vigueur
VS-RU-2019-26 | ARP-159 | 13/03/19
VS-RU-2021-52 | ARP-196 | 11/05/21
VS-RU-2021-139 | ARP-170 | 09/11/21
1 : 16 000


Bégin
Chabanel
Université
Champs-Élysées
Roitelets
Saguenéens
Barrette
Rivière-du-moulin
LÉGENDE
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Chemin de fer
Ligne de propriété
Parc
Marais
Contrainte relative 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)
Contrainte anthropique et utilité publique
Aéroport
Approvisionement en eau
Barrage
Matière dangereuse
Extraction
Industrie lourde
Installation portuaire
Matière résiduelle
Station électrique
Traitement des eaux usés
Ligne électrique
Ville de Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 63
Carte 2
Réseaux et contraintes
MODIFICATION
No. de règlement
No. Dossier
Entrée en vigueur
VS-RU-2019-26
ARP-159
13/03/19
VS-RU-2021-52
ARP-198
11/05/21
VS-RU-2021-139
ARP-170
09/11/21
1 : 16 000


Chabanel
Université
Bégin
Champs-Élysées
Talbot
Roitelets
Saguenéens
Barrette
Rivière-du-moulin
LÉGENDE
Grandes affectations
Habitation
Basse densité
Basse et moyenne densité
Moyenne et haute densité
Maison mobile
Résidentielle de centre-ville
Commerce
Service
Régionale
Détail et service
Para-industrielle
Industrie
Industrielle
Industrielle mixte
Industrielle parc
Publique
Cité du savoir et de la santé
Institutionnelle
Espace vert et récréative
Parc aménagé
Espace vert
Récréation insentive
Équipement
Aéroportuaire
Portuaire
Développement
Plan d'aménag. d'ensemble
Projet particulier d'urbanisme
Conservation
Conservation
Géologique et historique
Transport
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Trottoir
Patrimoine et site d'intérêt
Bâtiment classé 1
Bâtiment classé 2
Ensemble patrimonial
Évaluation
Propriété
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Milieu humide
Faune
Flore
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 62
Carte 3
Affectation
MODIFICATION
No. de règlement
No. Dossier
Entrée en vigueur
VS-RU-2012-48 a. 3.38
ARP-1
06/07/12
VS-RU-2012-114 a. 2.4
ARP-19
21/01/13
VS-RU-2017-85 a. 1.1
ARP-129
14/09/17
VS-RU-2018-87
ARP-144
09/08/18
VS-RU-2019-26
ARP-159
13/03/19
VS-RU-2021-52
ARP-196
11/05/21
VS-RU-2021-139
ARP-170
09/11/21