2.31 Unité de planification 84 - R

L'unité de planification 84 se situe dans la partie centre de l'agglomération urbaine de Chicoutimi.

Elle est circonscrite entre le boulevard de l'Université au *sud*, la zone commerciale et institutionnelle du boulevard Talbot à l'*ouest*, la rue Beauregard au *nord* et la rivière du Moulin à l'*est*. Il s'agit d'une unité majoritairement résidentielle.

2.31.1 Description physique (cartes 84-1 et 84-2)

Topographie

La topographie de cette unité de planification est caractérisée par la présence de fortes pentes en bordure de la rivière du Moulin et à l'extrémité *nord* du secteur, qui encadrent l'unité de planification.

Cours d'eau

La rivière du Moulin est le cours d'eau majeur de l'unité de planification. Plusieurs ruisseaux de moindre importance sont également visibles. Ceux-ci sont tous situés à l'est de l'unité et se jettent dans la rivière du Moulin.

Contraintes naturelles

Le site présente des contraintes de pentes le long du ravin de la rivière du Moulin et au *sud* de la rue Beauregard.

Territoires naturels d'intérêt

La rivière du Moulin

La rivière du Moulin est reconnue au schéma d'aménagement comme un territoire d'intérêt esthétique. De plus, les rives de cette rivière sont également aménagées en parc urbain.

Les boisés

On note la présence d'une grande zone boisée à l'est de l'unité en bordure de la rivière du Moulin.

2.31.2 L'accessibilité

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

Artère principale : boulevard de l'Université
Collectrices : rues Chabanel et JacquesCartier:

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel.
- Il n'y a pas de piste cyclable dans cette unité de planification.
- Des trottoirs sont visibles sur les artères et les collectrices de l'unité, soit les rues Chabanel et Jacques-Cartier et sur le boulevard de l'Université.

2.31.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle est la vocation principale du quartier puisque 99% des bâtiments de l'unité sont destinés à cet usage. De ce nombre, près de 90% sont des résidences unifamiliales. On note toutefois trois concentrations de plus haute densité. La plus importante de celles-ci est la Coopérative d'habitation de Chicoutimi, circonscrite par le quadrilatère formé par les rues Murdock, Lacombe, Radisson et par le boulevard de l'Université.

Cette unité de planification est l'un des premiers quartiers urbains résidentiels de l'arrondissement de Chicoutimi.

De plus, le développement plus récent au *sud* de l'unité (Seigneurie des Lilas) est soumis à un PIIA.

Commerces et services

Il n'y a pas de commerces ou de services de proximité dans cette unité. On note par contre la présence d'une maison offrant des soins palliatifs et une résidence pour personnes retraitées autonomes.

Institutionnelle

L'occupation institutionnelle est présente par une école primaire (Sainte-Bernadette) et une école secondaire (Séminaire de Chicoutimi).

Patrimoine

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

Bâtiment d'intérêt

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

Ces bâtiments sont :

- 679, rue Chabanel (Grand Séminaire)
- 815, rue Murdock (piscine Murdock)
- Monument à Notre-Dame-du-Saguenay

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 :

- 1147, rue de l'Acadie (Maison Gérard-Leblanc)
- 991, rue Beauregard (Maison Christian-Côté)
- 1151, rue Blanchard (Maison André-Guay)
- 402, rue Chabanel (Maison Jean-Marie-Lamarre)
- 589, rue Chabanel
- 833, rue Chaperon (Maison Roland-Ouellet)
- 1048, rue d'Avaugour (Maison Gaston-Tremblay)
- 1050, rue d'Avaugour (Maison Claude-Dufour)
- 1031, rue Desaulniers (Maison Yvon-Sormany)
- 641, rue des Franciscaines (Maison André-Lajoie)
- 1003, rue Jacques-Cartier (Maison Ernest-Dauphinais)
- 1089, rue Jacques-Cartier (Maison Jacques-Tessier)
- 1104, rue Jacques-Cartier (Maison Thomas-L.-Tremblay)
- 115, rue Jacques-Cartier (Maison Majoric-Néron)
- 1155, rue Jacques-Cartier (Maison R.-Lajoie)
- 1160, rue Jacques-Cartier (Maison Constant-Larouche)
- 627, rue Louis-Hémon (Maison SCHL)
- 1081, rue Melançon (Maison Roch-Boisvert)
- 1170, rue Melançon (Maison Pierre-Abraham)
- 1065, rue Notre-Dame (Maison Maurice-Gravel)
- 1138, rue Notre-Dame (Maison J.-D.-Leblanc)
- 1143, rue Notre-Dame (Maison Henri-Carrier)
- 1165, rue Notre-Dame (Maison Gaston-Lapointe)
- 1176, rue Notre-Dame (Maison J.-B.-A.-Gagnon)
- 845, rue du Père-Champagnat (Maison Deauville)
- 705, 733, 757 et 813 boulevard Talbot (Appartements Murdock)

Parcs

On trouve neuf parcs et espaces verts aménagés dans cette unité, soit :

• Parc Murdock

- 1 pavillon
- 1 stationnement de 10 places
- 1 aire de jeux
- 2 terrains de tennis
- 1 patinoire temporaire
- 1 piscine extérieure

Parcs des Augustines et de la Seigneurie des Lilas

- 1 aire de jeux
- 1 terrain de pratique de basketball
- 1 place commémorative

Parc des Augustines

- 1 stationnement de 4 places
- 1 place commémorative

Statue Notre-Dame

1 place commémorative

Belvédère Beauregard

1 place commémorative

Parc Louis-Hémon

Espace vert entretenu

• Parc de l'Assomption

Espace vert entretenu

Parc Notre-Dame

Espace vert entretenu

Parc Rivière-du-Moulin

2.31.4 Orientations

2.31.4.1 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.

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

- · Maintenir une vocation institutionnelle;
- Encadrer la reconversion potentielle des sites institutionnels à l'aide du règlement sur les projets particuliers de construction de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI):
- Intégrer la circulation piétonne, véhiculaire et cycliste à un milieu résidentiel;

 Favoriser un aménagement de qualité des espaces libres (plantation, aménagement public, etc.)

Reconnaître et protéger le parc Murdock.

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

Reconnaître, consolider, protéger et mettre en valeur le parc urbain Rivière-du-Moulin.

- · Mettre en œuvre un plan directeur des parcs;
- Assurer la protection et la mise en valeur du parcours riverain en misant sur le renforcement des réseaux linéaires (cycliste, piéton, etc.);
- Créer des liens et des accès entre le quartier et le parc.

2.31.4.2 Les territoires d'intérêt

Les Boisés

 Protéger les boisés existants et les espaces verts aménagés dans la trame urbaine.

Protéger et mettre en valeur les éléments significatifs du cadre bâti dans le secteur Notre-Dame et le nouveau développement (Seigneurie des Lilas).

2.31.4.3 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.

2.31.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 84-3)

2.31.5.1 Résidentielle de basse densité¹

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

Les classes d'usages permises sont :

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

2.31.5.2 Moyenne et haute densité⁴³

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.

2.31.5.3 Institutionnelle

Le Séminaire de Chicoutimi et l'école Sainte-Bernadette sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

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

2.31.5.4 Parc et récréation

Les différents parcs sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

• Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

2.31.5.5 Espace vert

Les espaces verts situés entre la trame urbaine et le parc Rivière-du-Moulin et en bordure de la rue Beauregard sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.
- 2.31.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport
- 2.31.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

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

- Favoriser des aménagements cyclables sur les rues collectrices de l'unité de planification, soit la rue Chabanel;
- Favoriser des aménagements cyclables sur la rue Murdock pour desservir le pôle institutionnel de la Cité du savoir et de la santé et pour créer un lien avec le réseau cyclable de la rue des Roitelets;
- Valoriser les déplacements piétonniers et cyclables par l'amélioration de l'éclairage et la plantation d'arbres.

Annexe patrimoine

679, rue Chabanel

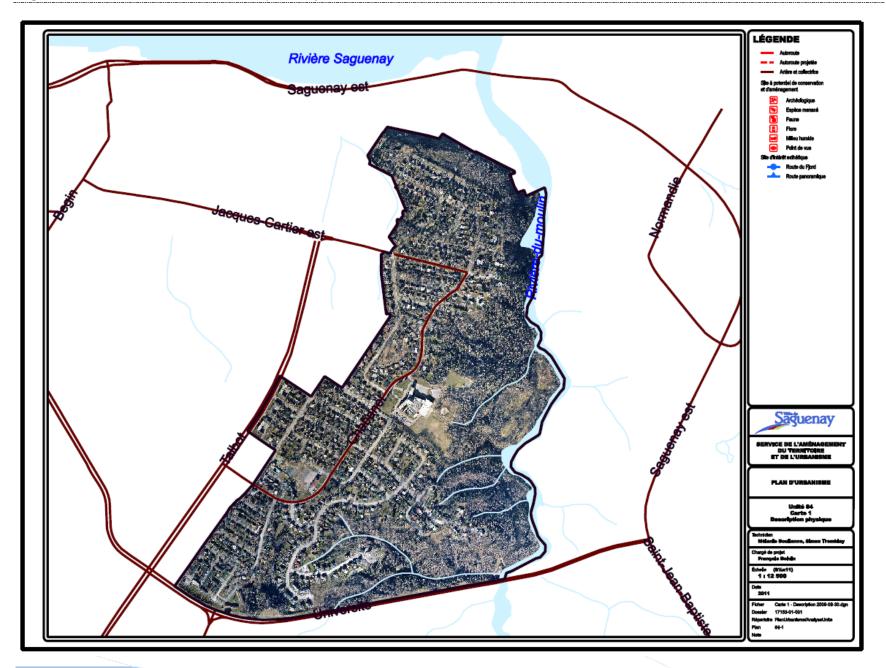


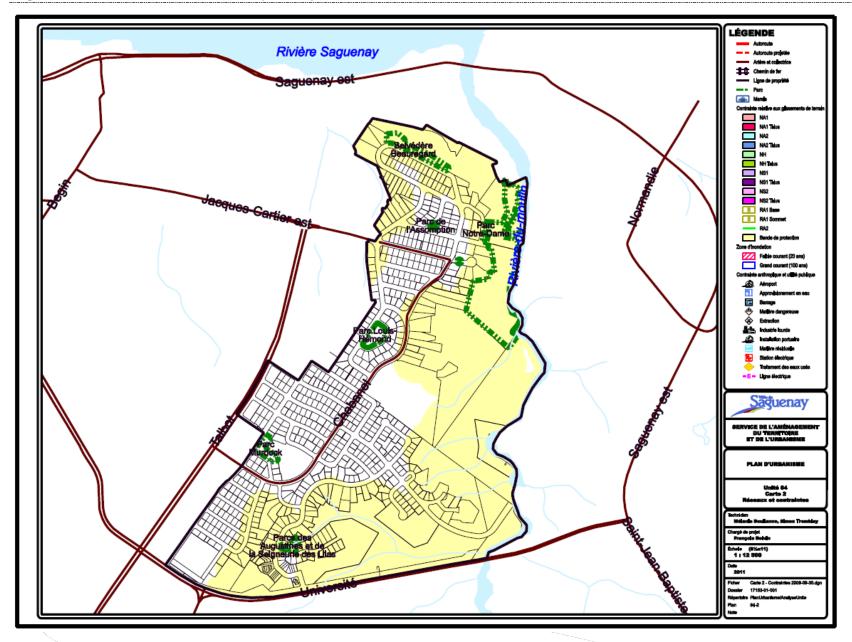
815, rue Murdock

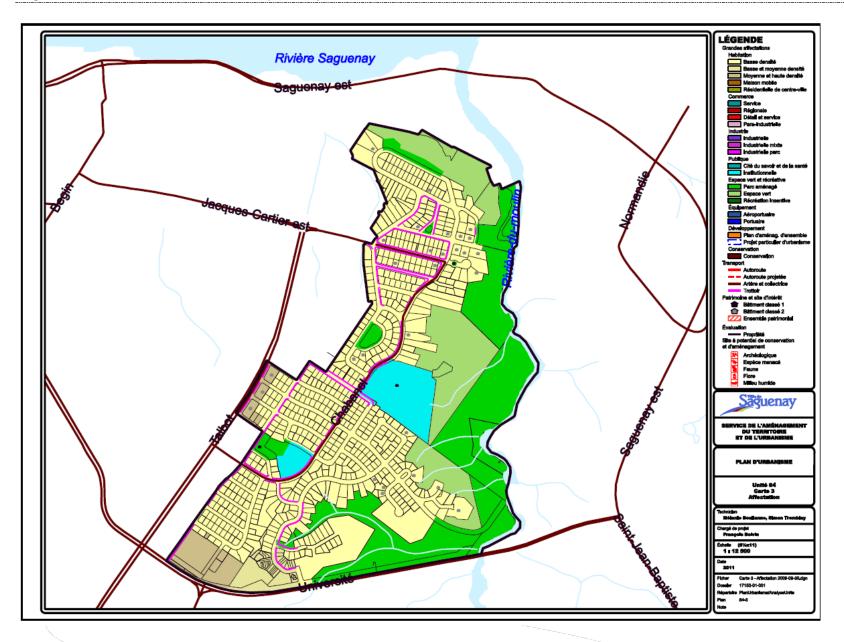


Monument Notre-Dame-du-Saguenay









2.32 Unité de planification 85 - R

L'unité de planification 85 est située à l'extrémité est de l'arrondissement de Chicoutimi. Elle est circonscrite par le boulevard de l'université au nord, la zone commerciale du boulevard Talbot à l'ouest, la rivière du Moulin à l'est et la zone agricole permanente au sud. Il s'agit d'une unité à vocation résidentielle.

2.32.1 Description physique (cartes 85-1 et 85-2)

Topographie

L'unité de planification est développée sur deux plateaux. Le premier est situé au *nord* de la ligne de transport d'énergie et s'étend jusqu'au boulevard de l'Université et correspond au premier noyau de développement résidentiel de l'unité. Le second plateau s'étend quant à lui, au *sud* de la ligne de transport d'énergie, jusqu'au chemin de fer.

On note aussi la présence de plusieurs socles rocheux, notamment en bordure de la ligne de transport d'énergie et du chemin de fer. De plus, la rivière du Moulin est encadrée par de fortes pentes. On note aussi la présence de deux ravinements bordant deux ruisseaux parallèles à la rue des Roitelets.

Cours d'eau

La rivière du Moulin est le cours d'eau majeur de l'unité. Plusieurs ruisseaux de moindre importance sont également visibles à l'est de la rue des Roitelets, ceux-ci terminent leur cours dans la rivière du Moulin. On remarque également un cours d'eau dans l'ouest de l'unité qui traverse les nouveaux développements résidentiels.

Contraintes naturelles

Le site présente des contraintes de pentes le long du ravin de la rivière du Moulin.

Territoires naturels d'intérêt

La rivière du Moulin

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

Les boisés

L'unité de planification se démarque par la présence d'un vaste boisé urbain en bordure de la rivière du Moulin. D'autre boisés sont également visibles à l'ouest de l'unité.

2.32.2 L'accessibilité

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

Artère principale : boulevard de l'Université;

Collectrices: rue des Roitelets, rue des

Engoulevents, rue Émile-Girardin, rue des Saguenéens;

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- L'unité compte une piste cyclable. Celle-ci est située sur la rue des Roitelets. Elle s'interrompt à la hauteur de la rue des Saguenéens. Il est projeté de poursuivre ce lien cyclable dans le parc Rivière-du-Moulin, jusqu'au boulevard de l'Université. Il est également planifié de poursuivre le réseau sur la rue des Roitelets, la rue Murdock et la rue Chabanel pour rejoindre le réseau de la Cité du savoir et de la santé.
- On note la présence de trottoirs sur les rues des Saguenéens, des Roitelets et Émile-Girardin. Il n'y a toutefois aucun trottoir sur la rue des Engoulevents.

2.32.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle est la principale vocation du secteur (99%). Malgré la prédominance de résidences unifamiliales (82%), l'unité caractérise également par la présence de nombreux noyaux résidentiels de haute densité. Le premier est situé à l'intersection du boulevard de l'Université et de la rue des Roitelets. Le second se trouve à l'intersection des rues Émile-Girardin et des Roitelets. Un troisième noyau est présent sur la rue des Crécerelles, à proximité de la ligne de transport d'énergie. Le dernier noyau de concentration est localisé à l'intersection des rues des Roitelets des Faucons, où l'on trouve une importante résidence pour personnes âgées.

Commerces et services

On note qu'il n'y a aucune activité commerciale dans le secteur. Toutefois, des activités commerciales et des services de proximité sont présents dans les bâtiments de haute densité. Ces activités desservent principalement les occupants de ces bâtiments.

On trouve également un centre de la petite enfance à l'intersection des rues des Roitelets et des Saguenéens.

Institutionnelle

L'occupation institutionnelle est assurée par la présence du poste de la Sûreté du Québec, situé à l'angle de la rue des Roitelets et du boulevard de l'Université et par la présence d'un réservoir d'eau de Ville de Saguenay. Ce réservoir est situé sur un socle rocheux, au *sud-ouest* de l'unité.

Contraintes anthropiques

On note la présence d'une ligne de transport d'énergie qui traverse l'unité d'est en ouest ainsi qu'une voie ferrée. Cette dernière est située à l'extrémité sud de l'unité.

Parcs

On retrouve trois parcs aménagés dans cette unité, soit :

• Parc Jardin des Oiseaux

- 1 pavillon
- 1 stationnement de 25 places
- 1 aire de jeux
- Sentiers pédestres
- 1 terrain de balle atome
- 2 terrains de pratique de basketball
- 1 patinoire temporaire
- 2 gradins

Parc de la Rivière-du-Moulin

- 1 pavillon
- 1 stationnement de 100 places

Sentiers pédestres

Sentiers de vélo de montagne

Sentiers de ski de fond

Sentiers de raquette

Piste cyclable

Plan d'eau

Canots

Kayaks

Pédalos

Parc des Hiboux

- 1 pergola
- 2 gradins
- 2 jeux de pétanque

2.32.4 Orientations

2.32.4.1 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:
- Autoriser les activités commerciales et de services compatibles dans les bâtiments de haute densité.

Améliorer les services à la population par le maintien du service de garderie compatible avec le milieu résidentiel

- Maintenir le service de garderie;
- 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.

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

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

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

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

Reconnaître, consolider, protéger et mettre en valeur le parc urbain Rivière-du-Moulin.

- Mettre en œuvre un plan directeur du parc;
- Aménager un lien cyclable en bordure du cours d'eau pour créer un lien avec la Route Verte et la rivière Saguenay.

2.32.4.2 Les territoires d'intérêt

Rivière du Moulin

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

Les boisés

- Protéger le boisé existant en bordure de la ligne électrique et du cours d'eau qui traverse la rue des Roitelets;
- Intégrer à ce milieu la Politique de protection des ravins et de la forêt urbaine.

2.32.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

Assurer une gestion des contraintes anthropiques

 Conserver et aménager une zone tampon le long du corridor ferroviaire; Exiger des promoteurs, la mise en place de la zone tampon dans les développements domiciliaires.

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

2.32.5.1 Résidentielle de basse densité²

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

Les classes d'usages permises sont :

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

2.32.5.2 Basse et moyenne densité⁴⁴

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.

2.32.5.3 Moyenne et haute densité⁴⁴

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;

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

• Parc, terrain de jeux et espace naturel.

La réglementation pourra autoriser des usages commerciaux et de services complémentaires dans les bâtiments de haute densité. Elle assurera l'insertion harmonieuse de ces activités pour les résidents de l'immeuble : localisation, superficie de plancher, etc.

2.32.5.4 Plan d'aménagement d'ensemble

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

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

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

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

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

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

2.32.5.5 Services de proximité

Cette affectation fait référence à la garderie à l'intérieur de l'unité de planification.

Les classes d'usages permises sont :

· Service de garderie.

2.32.5.6 Institutionnelle

Le poste de la Sûreté du Québec et le réservoir d'eau sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

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

2.32.5.7 Parc et récréation

Les parcs urbains Rivière-du-Moulin et le des Hiboux sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Établissement culturel, sportif et communautaire.

2.32.5.8 Espace vert

Les espaces boisés en bordure de la ligne de transport d'énergie et de la rue des Grands-Ducs sont visés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.
- 2.32.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport
- 2.32.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

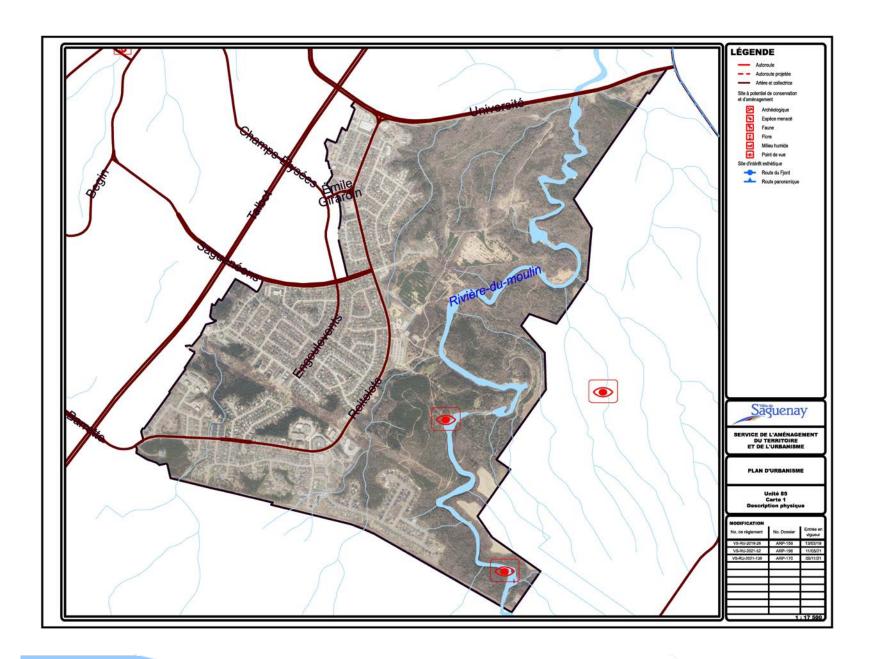
Aménager l'espace public en bordure des collectrices et de l'artère principale.

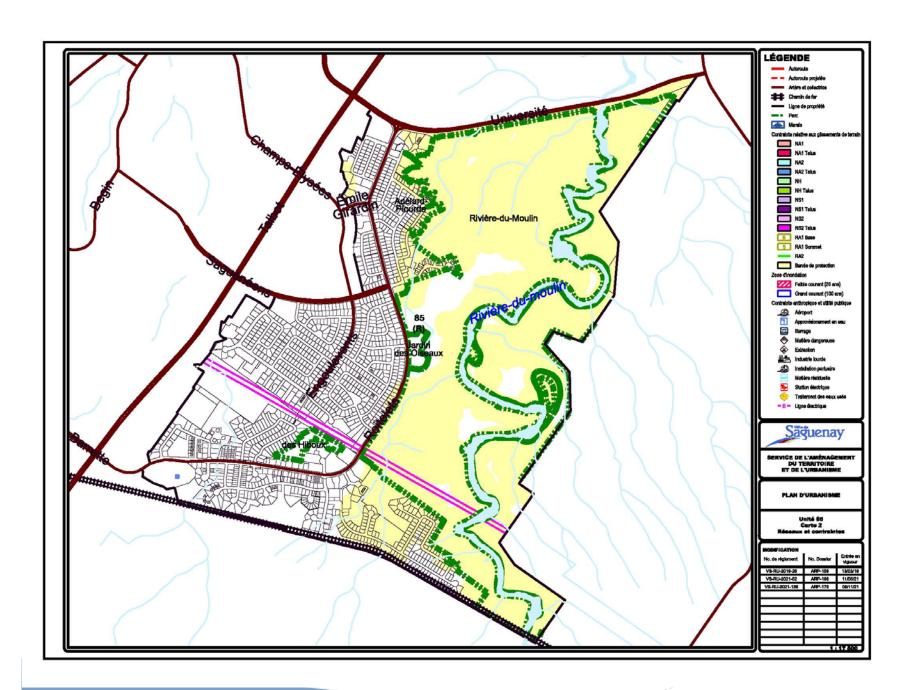
 Aménager des trottoirs sur la rue des Engoulevents.

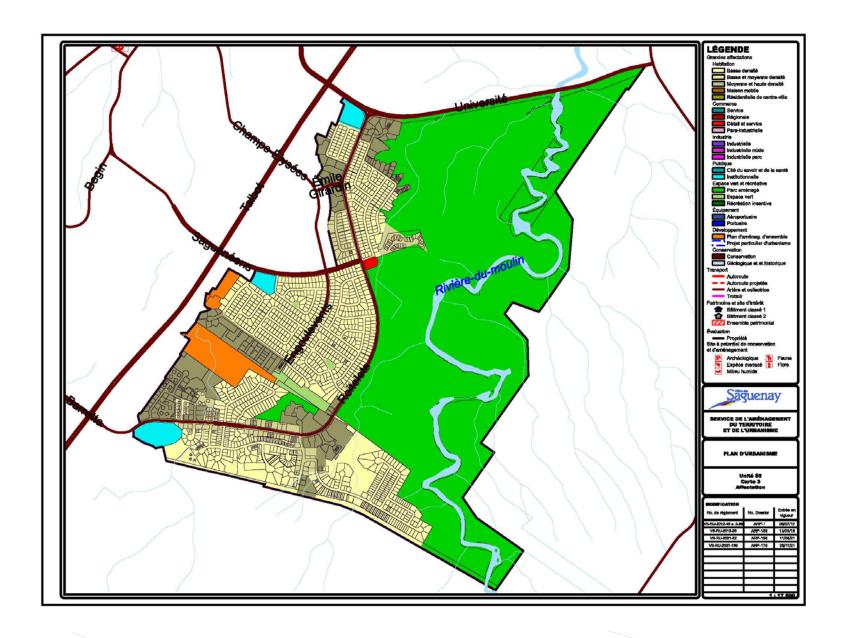
Consolider le réseau cyclable supérieur sur la rue des Roitelets.

Prévoir des aménagements cyclables pour desservir les parcs, les pôles d'emplois et les édifices publics sur les rues :

- Des Saguenéens;
- Des Grands-Ducs.







2.33 Unité de planification 86 - R

L'unité de planification 86 est située à l'est de l'arrondissement de Chicoutimi et correspond au secteur de l'ancienne ville de Rivière-du-Moulin. Elle est circonscrite par les rivières Saguenay et du Moulin, et par la zone agricole permanente. Il s'agit d'un secteur majoritairement résidentiel.

2.33.1 Description physique

Topographie

L'unité de planification est développée sur deux plateaux. Le premier, situé au *nord* du boulevard Saguenay constitue le premier noyau de développement du secteur. Il se termine aux escarpements rocheux dominant la rivière Saguenay.

Le second, accessible par le boulevard Saguenay et la rue de Normandie, est plus récent. Il est situé sur un plateau surplombant la rivière du Moulin.

Cours d'eau

Deux cours d'eau d'importance sont présents dans ce secteur. Il s'agit de la rivière Saguenay et de la rivière du Moulin. Quelques cours d'eau de moindre importance sont également présents. Ceux-ci sont des affluents de la rivière du Moulin.

Contraintes naturelles

La présence de fortes pentes qui encadrent la rivière du Moulin fait en sorte que le secteur est soumis à des risques de mouvements des sols.

Territoires naturels d'intérêt

La rivière Saguenay

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

La rivière du Moulin

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

Boulevard Saguenay et Route du Fjord

Le boulevard Saguenay est reconnu comme une route panoramique. Celle-ci se divise en deux à l'intersection du boulevard Renaud où la Route du Fjord adopte le tracé du rang Saint-Martin. Cette dernière est reconnue comme une route

panoramique au schéma d'aménagement. Cette route est de plus identifiée comme route touristique par le gouvernement du Québec.

Les boisés

Cette unité se caractérise par la qualité de ses boisés. Tout d'abord, les pentes de la rivière du Moulin sont en majorité recouvertes de boisés. De plus, l'escarpement rocheux qui domine la rivière Saguenay est également recouvert d'un boisé de grande qualité qui participe à la valeur paysagère et esthétique du secteur. On note également quelques boisés de superficies variées à l'intérieur de la trame urbaine.

2.33.2 L'accessibilité

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

Artère principale : boulevard de l'Université;
Artère secondaire : boulevard Saguenay Est;
Collectrices : rue de Normandie, rang SaintMartin:

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Une piste cyclable est visible sur le territoire. Celle-ci emprunte le tracé du boulevard Saguenay et des rues de Normandie, de la Terrasse, le parc McLeod et la rue Saint-Timothée avant de rejoindre le boulevard Saguenay et se diriger vers la zone du Vieux Port. Ce tracé est inclus au réseau de la Route Verte;

2.33.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle constitue la principale occupation du secteur puisque 98% des bâtiments sont voués à cette vocation. La majorité du cadre bâti (76%) est constitué de bâtiments d'un seul logement. Par contre, on dénote quelques noyaux de moyenne et de haute densité dispersés dans la trame urbaine. Un parc de maisons mobiles est également présent en bordure de la rivière du Moulin, sur la rue Saint-Timothée.

Commerces et services

On trouve quelques commerces dans cette unité de planification. Ceux-ci sont dispersés dans la trame urbaine; il n'existe pas de réelle

concentration commerciale. Il s'agit pour la plupart de commerces et de services de proximité tels des dépanneurs. On note toutefois la présence de deux commerces de l'automobile et d'un salon funéraire.

Il serait favorable de favoriser les activités commerciales et de services pour ce secteur dans la partie commerciale du boulevard Saguenay.

Institutionnelle

Une concentration institutionnelle est présente dans ce secteur. Elle est située au centre du premier noyau de développement et regroupe l'église et le presbytère Saint-Isidore de même que deux écoles élémentaires. Un point de service de la bibliothèque de l'arrondissement se trouve également dans ce quadrilatère institutionnel.

De plus, on note la présence d'une communauté religieuse établie sur le boulevard Renaud.

Patrimoine

Il y a plusieurs bâtiments de qualité dans cette unité de planification. On remarque une concentration sur le boulevard Renaud. Les bâtiments patrimoniaux sont :

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 :

- 47, rue Saint-Isidore
- 1218, boulevard Saguenay (Maison Isidore-Gauthier)
- 1377, boulevard Renaud
- 485, rue de Normandie (Maison Gobeil)
- 108, rue des Ormes (Église et Presbytère-Saint-Isidore – Site du patrimoine constitué)

Bâtiment contributif

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

Ces bâtiments sont :

- 74-76, rue Saint-Isidore;
- 52, rue Saint-Isidore;
- 59, rue Saint-Isidore;
- 42. rue Saint-Isidore:
- 73, rue Arthur-Hamel (Église temporaire Saint-Isidore);
- 1386, boulevard Renaud;
- 1270, boulevard Renaud;
- 1287, boulevard Renaud;
- 1282, boulevard Renaud;
- 1302, boulevard Renaud;
- 1321, boulevard Renaud;
- 1367, boulevard Renaud;
- 1419, boulevard Renaud;
- 1442, boulevard Renaud;
- 1457, boulevard Renaud.

Parcs

On trouve huit parcs aménagés dans cette unité, soit :

· Parc Hamel et Fradette

- 1 pavillon
- 1 aire de jeux
- 1 terrain de balle (Pee-Wee)
- 2 terrains de tennis
- 1 patinoire temporaire

Parc Peter-Mcleod

1 terrain de pratique de balle

• Parc Saint-Isidore

- 1 pavillon
- 50 espaces de stationnement
- 1 aire de jeux
- 1 patinoire temporaire

• Parc du Poitou

1 aire de jeux

• Parc de Provence

1 aire de jeux

• Parc du Roussillon

1 aire de jeux

Parc Bacon

Espace vert aménagé

• Parc Rivière-du-Moulin

2.33.4 Orientations

2.33.4.1 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;
- Reconnaître et délimiter le parc de maisons mobiles sur la rue Saint-Timothée;
- Limiter les usages complémentaires à un usage résidentiel aux résidences en bordure des collectrices et des artères et à certaines conditions.

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.

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

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

Reconnaître et protéger les parcs et les espaces verts.

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

Reconnaître, consolider, protéger et mettre en valeur le parc urbain Rivière-du-Moulin.

- Aménager un lien cyclable en bordure de la rivière du Moulin pour créer un lien avec la Route Verte et la rivière Saguenay;
- Mettre en œuvre le plan directeur des parcs.

2.33.4.2 Les territoires d'intérêt

Rivière du Moulin

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

Rivière Saguenay

- Préserver le caractère naturel de la rivière Saguenay;
- Protéger et régir les constructions et les aménagements dans le corridor riverain via la réglementation;
- Mettre en valeur les différents sites publics dans le parcours riverain;
- Assurer une intégration des activités et des usages en bordure de la rivière.

Le boulevard Saguenay et la Route du Fjord

- Protéger les espaces de verdure existants en bordure du boulevard Saguenay et accroître la plantation d'arbres;
- Régir les constructions et les aménagements sur les boulevards Renaud et Saguenay à l'embouchure de la rivière du Moulin via un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Les boisés

Protéger les boisés existants dans la trame urbaine.

Protéger et mettre en valeur les éléments significatifs du cadre bâti situés en bordure des boulevards Renaud et Saguenay à l'embouchure de la rivière du Moulin.

- Évaluer la pertinence d'une reconnaissance pour les bâtiments d'intérêt sans statut officiel;
- Contrôler les interventions projetées sur les sites et les ensembles patrimoniaux.

2.33.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

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

2.33.5.1 Basse densité³

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.

2.33.5.2 Moyenne densité⁴⁵

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

Les classes d'usages permises sont :

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

2.33.5.3 Basse et moyenne densité⁴⁵

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

Les classes d'usages permises sont :

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

2.33.5.4 ABROGÉ

Abrogé

VS-RU-2022-21 a.1.3

2.33.5.5 Maisons mobiles

Cette grande affectation touche le parc de maisons mobiles de la rue Saint-Timothée.

Les classes d'usages permises sont :

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

2.33.5.6 Commerce de détail et services de proximité

Cette affectation fait référence aux usages commerciaux existants à l'intérieur de l'unité de planification.

Les classes d'usages permises sont :

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

2.33.5.7 Institutionnelle

Les classes d'usages permises sont :

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

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

2.33.5.8 Parc et récréation

Les parcs sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

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

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

2.33.5.9 Espace vert

Les boisés urbains dans la trame urbaine et les berges de la rivière Saguenay sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Espace naturel et récréation extensive;
- Conservation.
- 2.33.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport
- 2.33.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

Consolider le réseau cyclable supérieur sur les rues :

- Saguenay;
- Saint-Martin:
- De Normandie;
- De la Terrasse;
- Saint-Timothée.

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

- De l'Université;
- Roussillon;
- De Normandie;
- Des Cèdres:
- Renaud;
- Etc.

Annexe patrimoine

47, rue Saint-Isidore



485, rue de Normandie (Maison Gobeil)

1218, boulevard Saguenay Est



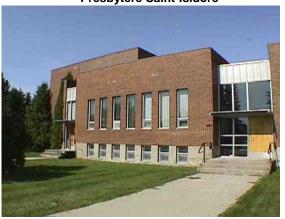
108, rue des Ormes

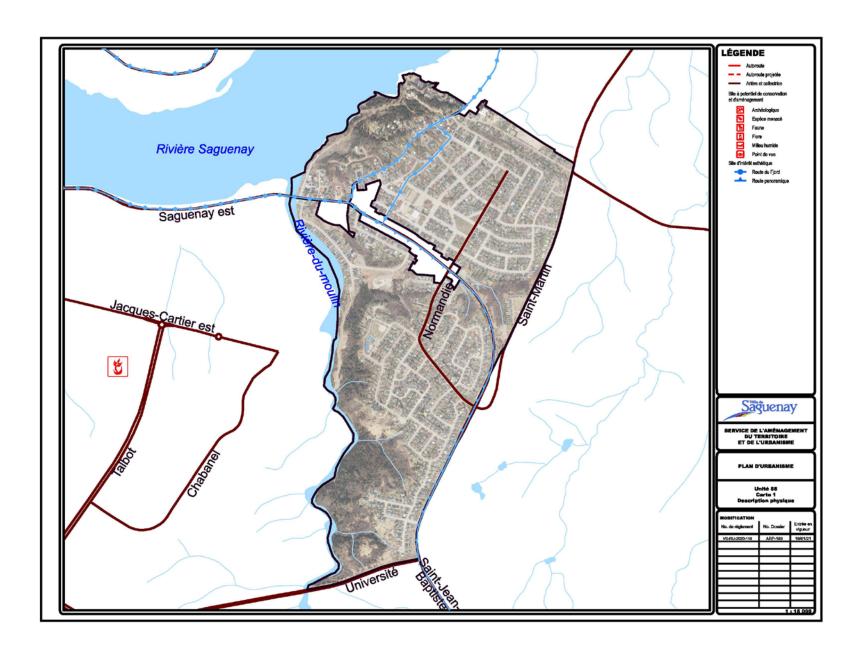


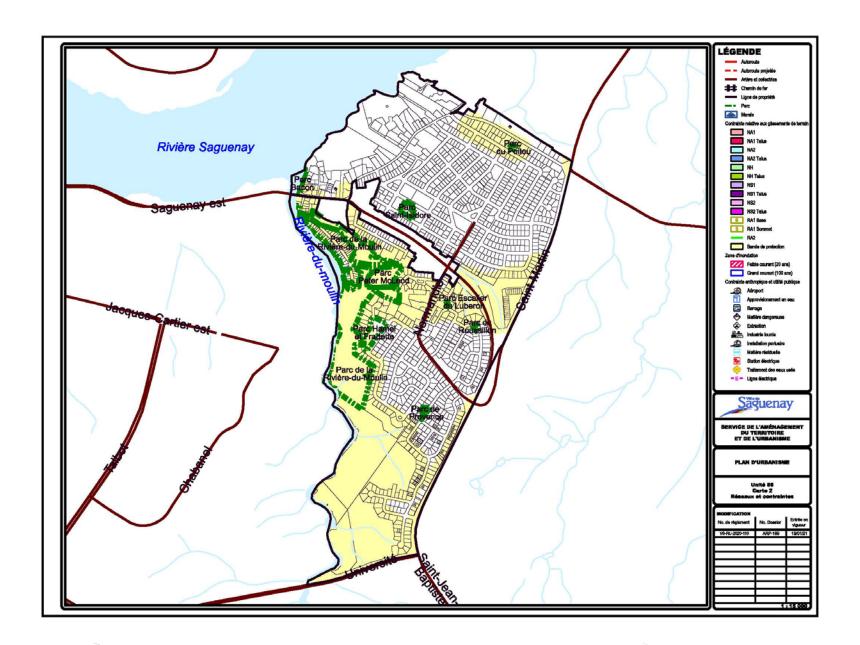
1377, boulevard Renaud

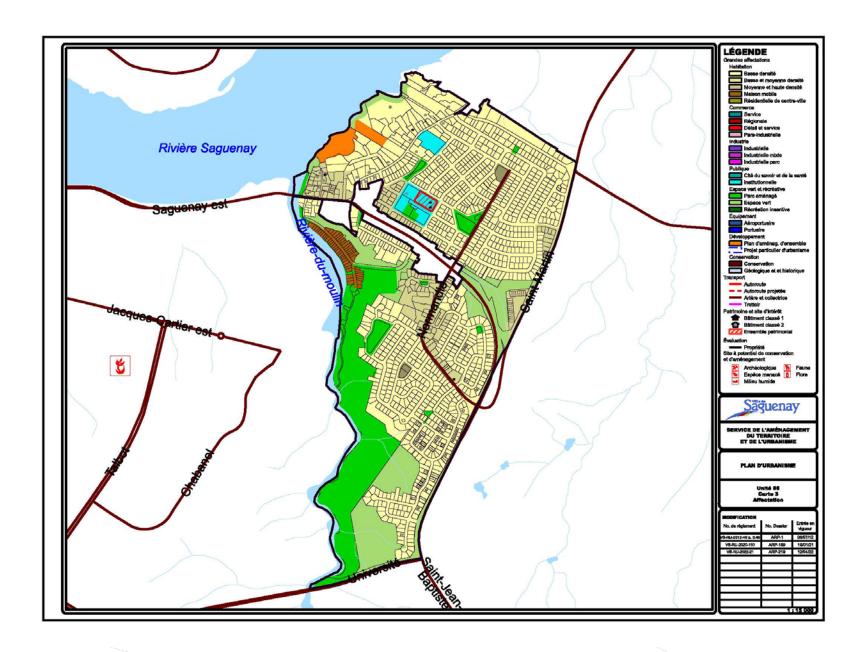


Presbytère Saint-Isidore









2.34 Unité de planification 87 - C

L'unité de planification est située à l'est de l'arrondissement de Chicoutimi. Elle s'étend de part et d'autre du boulevard Saguenay, du boulevard Renaud jusqu'à la rue de Normandie. Il s'agit d'un secteur mixte (résidentiel / commercial) correspondant au centre-ville de l'ancienne ville de Rivière-du-Moulin.

2.34.1 Description physique (cartes 87-1 et 87-2)

Topographie

La partie comprise entre le boulevard Renaud et la rue de Normandie est développée sur un plateau.

On note la présence d'une pente sur le boulevard Saguenay, entre la rue Saint-Isidore et le boulevard Renaud.

Cours d'eau

Il n'y a pas de cours d'eau dans cette unité de planification

Contraintes naturelles

La partie du boulevard Saguenay comprise entre la rue Saint-Isidore et le boulevard Renaud est incluse dans la bande de protection de mouvements de sol.

Territoires d'intérêt

Boulevard Saguenay

Le boulevard Saguenay est reconnu comme une route panoramique au schéma d'aménagement. Celle-ci se divise en deux à l'intersection du boulevard Renaud où une seconde route panoramique adopte le tracé du rang Saint-Martin.

Les boisés

Le secteur est très peu boisé. À l'exception du terrain du Motel au Parasol, il n'y a aucun espace boisé.

2.34.2 L'accessibilité

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

Collectrice: rue de Normandie

- Le secteur est situé exclusivement en bordure du boulevard Saguenay qui est une artère principale du réseau municipal. Une importante circulation de transit emprunte donc le boulevard Saguenay et les aménagements cyclistes et piétonniers y sont déficients.
- Les rues locales quittent ensuite le boulevard Saguenay afin de desservir le secteur résidentiel.
- Des trottoirs sont visibles de chaque côté du boulevard Saguenay.

2.34.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

On trouve 24 bâtiments résidentiels dans cette unité de planification. Il s'agit principalement de bâtiments de 1 ou 2 logements. Bien qu'il y ait quelques résidences de plus de 3 logements, il n'existe aucune concentration de haute densité.

Commerces et services

Cette unité de planification correspond à l'ancien centre commercial de Rivière-du-Moulin. On y trouve des commerces et services de proximité tels dépanneurs et épiceries ainsi que des commerces de vente au détail. On note également la présence de quelques commerces de l'automobile. Il y a également un motel, un restaurant ainsi qu'un débit de boisson à l'intérieur des limites de l'unité.

On trouve aussi quelques établissements offrant une gamme de services variés comme des salons de coiffure, une clinique médicale et une pharmacie. Il s'agit d'un secteur qui offre des avantages :

- Le secteur est desservi par un axe routier important;
- Le secteur est desservi par le transport en commun:
- Le secteur dessert des secteurs résidentiels homogènes (Rivière-du-Moulin);
- Le secteur offre une concentration d'activités commerciales et de services.

Artère secondaire : boulevard Saguenay Est,

Industrielle

On trouve une industrie légère à l'intérieur des limites de cette unité de planification. Il s'agit d'une industrie spécialisée dans la conception de vêtements professionnels.

Patrimoine

Il y a un bâtiment de qualité dans cette unité de planification.

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 :

• 1287, boulevard Saguenay (Motel Au Parasol)

Contraintes anthropiques

À l'exception de la circulation sur le boulevard Saguenay, il n'y a aucune contrainte anthropique dans ce secteur.

Parcs

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

2.34.4 Orientations

2.34.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

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

• Limiter les activités de bureaux sur l'artère commerciale;

- Consolider les immeubles à bureaux existants;
- Contrôler les agrandissements et les activités de services;
- Privilégier la fonction commerciale au rez-dechaussée des bâtiments:
- Permettre la fonction résidentielle avec la fonction de services.

Reconnaître et consolider les propriétés industrielles existantes.

- Limiter les activités industrielles et paraindustrielles sur l'artère commerciale;
- Consolider les usages existants;
- Permettre la fonction résidentielle et commerciale ave la fonction industrielle pour permettre le redéveloppement du site.

Améliorer l'image générale du boulevard Saguenay.

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

2.34.4.2 Les territoires d'intérêt

Le boulevard Saguenay

- Mettre en valeur et conserver les points de vue et les perspectives visuelles sur le Saguenay (côte du Parasol);
- Régir les constructions et les aménagements à l'aide d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- · Accroître la plantation d'arbres.

Attribuer un statut et une protection aux immeubles patrimoniaux.

- Évaluer la pertinence d'une reconnaissance pour le bâtiment d'intérêt;
- Adopter (si nécessaire), une réglementation pour contrôler les interventions sur les composantes du bâtiment.

2.34.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

2.34.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 87-3)

2.34.5.1 Commerce de détail (boulevard Saguenay)

Cette affectation fait référence aux usages commerciaux en bordure du boulevard Saguenay.

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle de moyenne et haute densité⁴

- Unifamiliale en rangée;
- Bifamiliale jumelée;
- Multifamiliale de 4 logements;
- Habitation multifamiliale 5 logements et plus;
- Habitation collective:
- Parc, terrain de jeux et espace naturel. Commercial
- Commerce et services de proximité;
- Commerce de détail général;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant.

Services

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

2.34.5.2 Services

Cette affectation est attribuée aux immeubles à bureaux.

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle de moyenne et haute densité⁴⁶

- Unifamiliale en rangée;
- Bifamiliale jumelée;
- Multifamiliale de 4 logements;
- Habitation multifamiliale 5 logement et plus;
- Habitation collective;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.
 Commerce et services
- Commerce et services de proximité au rez-dechaussée du bâtiment;
- Commerce de détail au rez-de-chaussée du bâtiment;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- Services administratifs, financiers et immobiliers⁵:
- Services personnels;
- Services professionnels et sociaux⁴⁷;
- Services particuliers et services éducatifs à but lucratif⁴⁷:
- Les bureaux des usages reliés aux affaires publiques.

Pour la propriété située à l'intersection de la rue de Normandie et du boulevard Saguenay Est, les services professionnels et sociaux autorisés sont ceux en relation avec la santé.

VS-RU-2017-2 a.1.1

VS-RU-2012-46 a.3.41

2.34.5.3 Industrielle

Cette affectation est attribuée à l'activité industrielle sur le boulevard Saguenay.

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle⁴⁶

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

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

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

^{- 75 %} de la superficie des bâtiments principaux existants. En ce qui a trait à l'agrandissement en hauteur, il sera permis de rajouter un étage seulement.

Industrielle et commerciale

- Commerce et services de proximité;
- Commerce de détail général;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- 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;
- Atelier de métiers spécialisés;
- Services personnels;
- Industrie légère.

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

2.34.6.1 Réseau routier

Améliorer la convivialité du boulevard Saguenay et l'image générale du secteur.

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

2.34.6.2 Liens piétons et cyclables

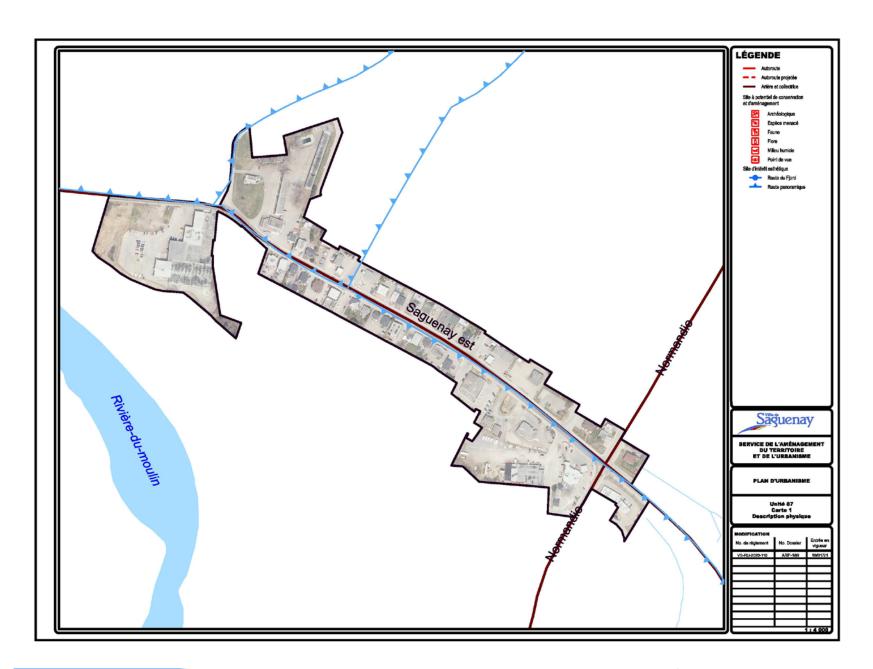
Aménager l'espace public en bordure du boulevard Saguenay.

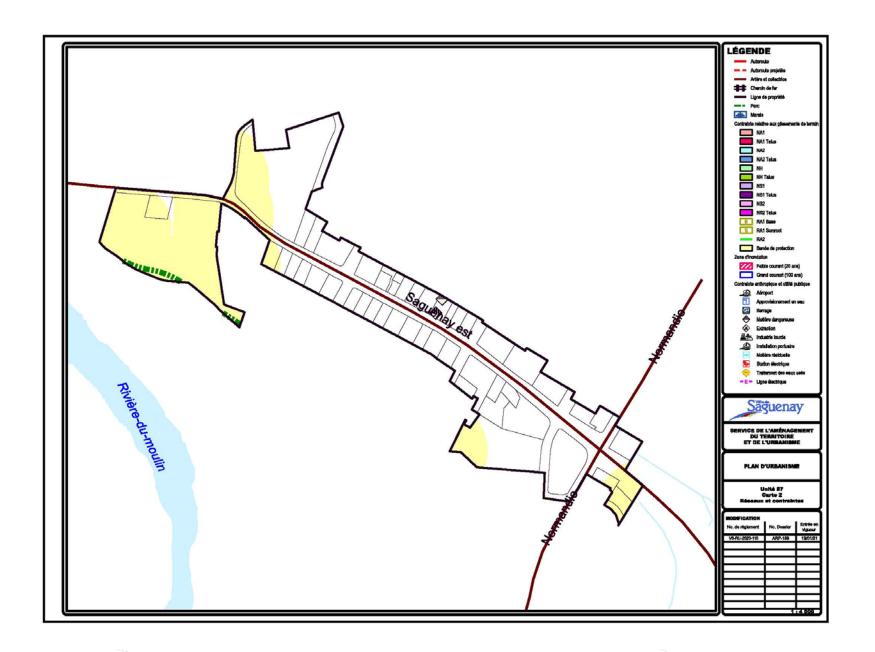
 Valoriser les déplacements piétonniers et cyclables par l'amélioration de l'éclairage et la plantation d'arbres sur le boulevard Saguenay.

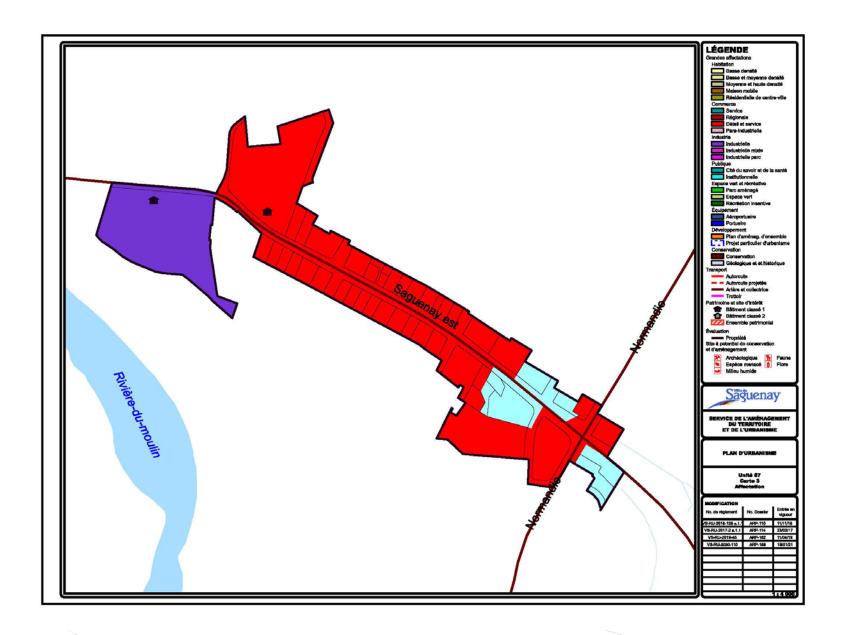
Annexe patrimoine

1287, boulevard Saguenay Est









2.35 Unité de planification 88 – R

L'unité de planification 88 est située au *nord-est* de l'arrondissement de Chicoutimi. Elle s'étend des rives de la rivière Saguenay jusqu'au rang Saint-Martin et est adossée à la zone agricole permanente. Il s'agit d'un secteur avec une dominance résidentielle de type périurbaine avec de grands espaces vacants.

2.35.1 Description physique (cartes 88-1 et 88-2)

Topographie

Les résidences situées en bordure de la rivière Saguenay, à l'extrémité *ouest* de l'unité sont construites sur un terrain accidenté. En direction *est*, le secteur devient plat et se fond au plateau agricole.

Cours d'eau

L'unité de planification est bordée sur toute sa limite *nord* par la rivière Saguenay. De plus, le ruisseau Lachance traverse l'unité en son centre avant de se jeter dans la rivière Saguenay. D'autres ruisseaux de moindre importance traversent le secteur. Ceux-ci sont principalement issus de la zone agricole voisine et se déversent dans la rivière Saguenay.

Contraintes naturelles

Une petite partie du rang Saint-Martin est incluse dans la bande de protection de mouvements des sols.

Territoires naturels d'intérêt

La rivière Saguenay

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

La Route du Fjord

Le rang Saint-Martin correspond au tracé de la Route du Fjord. Cette dernière est reconnue comme une route panoramique au schéma d'aménagement. Cette route est de plus identifiée comme route touristique par le gouvernement du Québec.

Les boisés

On note la présence d'un important boisé au centre de l'unité de planification. Un autre important boisé est visible à l'ouest de l'unité, dont une partie de celui-ci sert de zone tampon pour l'usine de traitement des eaux usées.

2.35.2 L'accessibilité

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

Collectrice: rang Saint-Martin;

 Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel.

2.35.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

On note la présence de plusieurs noyaux de développement résidentiel. Ceux-ci ont tous comme point commun d'offrir un cadre bâti de basse densité. Un premier noyau résidentiel s'est développé en bordure du boulevard Renaud, à proximité du quartier Rivière-du-Moulin. Un deuxième noyau s'est développé au *nord* de l'unité, en bordure de la rivière Saguenay. Il est accessible par le chemin des Villas. Finalement, on note la présence de noyaux de développement discontinus sur le côté *nord* du rang Saint-Martin.

Commerces, services et industries

On trouve dans l'unité quelques commerces et industries. Il y a un commerce de pièces automobiles usagées avec entreposage de carcasses de voiture et une industrie manufacturière spécialisée dans le laminage, le moulage et l'extrusion de métaux sur le boulevard Renaud.

De plus, on trouve également un service de débosselage et de peinture automobile, une industrie de confection de meubles résidentiels et des réservoirs à essence appartenant à une grande compagnie pétrolière. Tous ces établissements sont situés en bordure du rang Saint-Martin.

Une marina située en bordure de la rivière Saguenay est accessible par le rang Saint-Martin. Elle est située à l'extrémité est de l'unité.

Utilités publiques

Une usine de traitement des eaux usées est présente à l'intérieur des limites de l'unité de planification.

Contraintes anthropiques

L'usine de traitement des eaux usées présente des contraintes en raison des odeurs qui peuvent en émaner.

De plus, on note la présence de plusieurs terrains appartenant à différentes compagnies pétrolières ayant servi de sites d'entreposage pétrolier. Ces terrains, souvent en friche et inutilisés, peuvent présenter des risques de contamination des sols en raison de l'entreposage récent ou passé de produits pétroliers.

2.35.4 Orientations

2.35.4.1 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:
- Les gîtes peuvent être autorisés dans des secteurs offrant un intérêt pour cette activité.

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.

Améliorer les services à la population par le maintien de la vocation nautique des abords du Saguenay.

- Maintenir l'espace commercial nautique en bordure du Saguenay;
- Favoriser l'implantation d'activités nautiques ou récréotouristiques dans les secteurs non développés;
- Permettre la fonction résidentielle de basse densité.

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

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

VS-RU-2017-1a.2.2

2.35.4.2 Les territoires d'intérêt

Rivière Saguenay

- Préserver le caractère naturel et le paysage du fjord et de la rivière Saguenay;
- Protéger et régir les constructions et les aménagements dans le corridor riverain;
- Préserver les encadrements forestiers en bordure du Saguenay;
- Mettre en valeur et protéger les terrains riverains appartenant à la Ville, aux gouvernements et à la grande entreprise (programme d'acquisition).

Le rang Saint-Martin - Route du Fjord

 Préserver et mettre en valeur les vues sur le Saguenay;

- Régir les constructions et les aménagements sur le rang Saint-Martin :
 - Qualité architecturale
 - Mise en valeur des percées visuelles et des panoramas;
 - o Conserver le milieu naturel.

2.35.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

 Établir une distance séparatrice minimale autour de l'usine de traitement des eaux usées.

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.

2.35.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 88-3)

2.35.5.1 Résidentielle de basse densité⁶

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

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale isolée;
- Unifamiliale jumelée;
- Bifamiliale isolée;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Centre d'accueil et ou établissement curatif (projet de répit pour enfants atteint du trouble du spectre de l'autisme (TSA);
- Administration de compagnie et société privée.

L'usage « Centre d'accueil et ou établissement curatif (projet de répit pour enfants atteint du trouble du spectre de l'autisme (TSA)) » et « Administration de compagnie et société privée » sont autorisés par contingentement. L'usage « Administration de compagnie et société privée » est permis pour les bureaux de l'organisme qui gère la maison de répit.

VS-RU-2022-21 a1.1

2.35.5.2 Plan d'aménagement d'ensemble

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

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

- Habitation de basse, 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.

2.35.5.3 Commerciale et services

Cette affectation touche les activités de la Marina.

Les classes d'usages permises sont :

- Résidentiel de basse densité;
- Activités reliées au nautisme:
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.35.5.4 Industrielle

Cette affectation touche l'usine d'épuration et les usages industriels contigus.

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

Les classes d'usages permises :

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

2.35.5.5 Espace vert

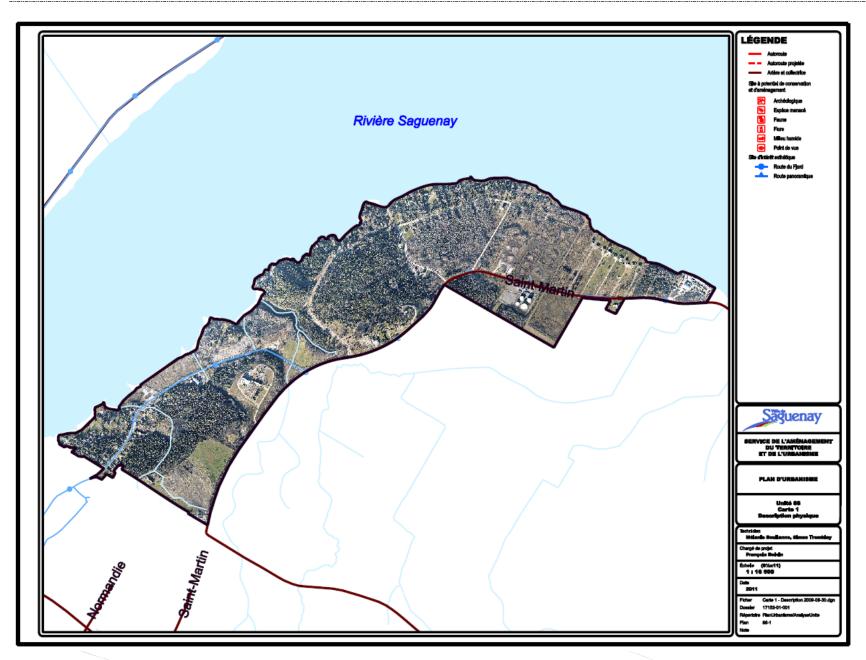
Les rives du ruisseau Lachance et les terrains de la grande entreprise sont concernés par cette affectation.

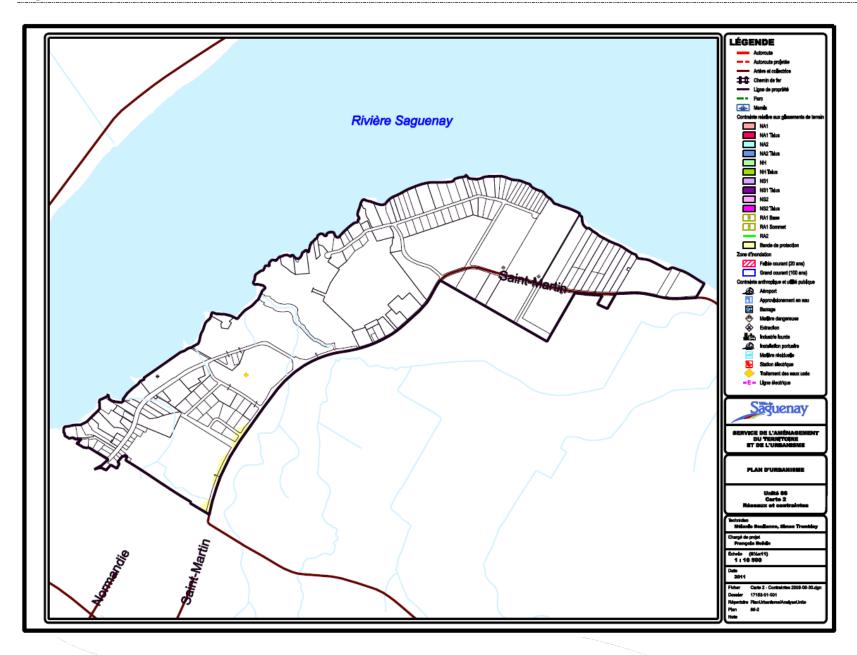
Les classes d'usages permises sont :

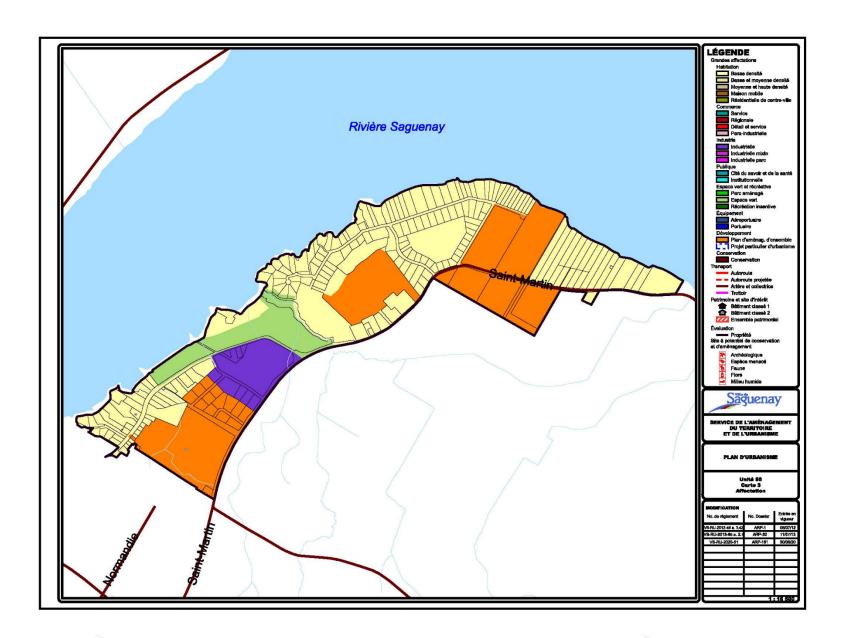
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.
- 2.35.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport
- 2.35.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

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

 Prévoir des aménagements cyclables dans le rang Saint-Martin pour offrir une boucle cyclable touristique avec le rang Saint-Joseph.







2.36 Unité de planification 89 – C

L'unité de planification est située au sud de l'arrondissement de Chicoutimi. Elle s'étend de part et d'autre du boulevard Talbot, entre la voie ferrée et l'autoroute 70. Elle est délimitée à l'est par la zone agricole permanente et à l'ouest, par le parc industriel du Haut-Saguenay. Il s'agit d'une section d'une artère commerciale régionale majeure (où sont implantés deux centres commerciaux régionaux) dont l'aire 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.

Ce tronçon est toutefois caractérisé par une mixité des usages (résidentiel, commercial, paraindustriel et industriel). Il est également caractérisé par la présence d'espaces disponibles à la construction.

2.36.1 Description physique (cartes 89-1 et 89-2)

Topographie

Quelques monticules rocheux sont visibles dans les parties non développées de l'unité. Un promontoire permet notamment d'isoler le dépôt de neiges usées et les activités industrielles du boulevard Saint-Paul.

Cours d'eau

La partie est du territoire est irriguée par plusieurs petits ruisseaux se rejoignant à l'extrémité *nord* du territoire. De plus, un autre ruisseau est également visible à l'ouest du boulevard Talbot.

Contraintes naturelles

Une partie du ruisseau à l'ouest du boulevard Talbot est inscrite dans la bande de protection de mouvements des sols.

Territoires d'intérêt

L'autoroute 70 et le boulevard Talbot

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

Milieu forestier

Étang de la Place des Sœurs

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 une belle mixité avec la présence de l'étang, de la forêt et du milieu urbain à proximité. Le site est facilement accessible et il offre plusieurs possibilités d'intégration à un développement urbain en raison du boisé et de l'étang.

Les boisés

À l'exception de la partie développée en bordure du boulevard Talbot et de la rue Néron, tout le secteur est recouvert de boisés. Ces zones offrent un potentiel considérable de développement. De plus, les boisés en bordure de l'autoroute servent d'écran et contribuent à la qualité du paysage.

2.36.2 L'accessibilité

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

Réseau autoroutier : autoroute 70 Réseau national : boulevard Talbot

- Les rues locales desservent ensuite le secteur commercial et industriel de l'unité de planification:
- Une voie ferrée traverse le secteur en direction est-ouest.
- Le boulevard Talbot offre une très bonne accessibilité régionale. Il serait également pertinent dans le cadre d'un boulevard urbain commercial de planifier des aménagements pour les piétons et les cyclistes.

2.36.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

Malgré la vocation résolument commerciale de cette unité, on peut apercevoir quelques résidences sur le boulevard Talbot dispersées à travers les implantations commerciales et industrielles. La construction de ces dernières est antérieure aux implantations commerciales et industrielles du secteur. Avec la vocation commerciale régionale du boulevard Talbot, ces résidences ne sont pas compatibles avec la vocation actuelle et projetée pour le boulevard Talbot.

Commerces et services

La vocation de cette unité de planification est commerciale. Les activités commerciales présentes dans ce secteur desservent non seulement l'ensemble de la région du Saguenay—Lac-St-Jean, mais également les régions périphériques.

On trouve dans cette unité plusieurs commerces de gros et de détail de biens d'équipement, des commerces de l'automobile de même qu'un important entrepreneur de la construction.

Cette section du boulevard Talbot accueille quelques commerces de grande surface commerciale.

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

- Canac Marquis Grenier 42 800 pi²
 Magasins de 5 000 à 19 000 pieds carrés (moyennes surfaces):
- Réno Tapis Plus
 Réserve de Bois M.B.inc
 7 300 pi²
 124 000 pi²

De plus, cette section du boulevard Talbot offre de nombreux terrains vacants directement sur le boulevard Talbot. Au total, l'ensemble des terrains vacant sur Talbot représente environ 1 000 000 de pieds carrés ce qui permet de répondre rapidement à la demande pour l'implantation de plusieurs projet commerciaux de moyenne et de grande surface:

- Un terrain d'environ 500 000 pieds carrés à l'angle du boulevard Talbot et de la rue des Soeurs;
- Un terrain de 450 000 pieds carrés au sud de la rue des Soeurs;
- Un terrain de 100 000 pieds carrés à l'angle de Talbot et de la rue Néron;
- Un terrain à l'angle du boulevard Talbot et de la rue des Soeurs à proximité de Canac Marquis Grenier.

En somme, le résultat observé est une trame commerciale parsemée de trous en raison des terrains vacants et des petites propriétés parfois à l'abandon. De plus, comparativement à la partie plus au *nord* du boulevard Talbot, l'activité commerciale n'est pas ceinturée par le développement résidentiel.

L'ouverture de rue accessible à partir de cette artère a contribué à l'étalement des activités

commerciales en arrière lot. Les développements non complétés des rues Néron et des Soeurs, où plusieurs terrains sont toujours vacants, contribuent à offrir l'image d'un développement discontinu et aléatoire qui nuit à l'image générale du secteur.

Le nombre de terrains disponibles directement sur Talbot est suffisant pour absorber le commerce à venir. Il n'est donc pas nécessaire que les terrains en arrière lot du boulevard Talbot soient affectés à des fins commerciales. D'autres types d'usages pourraient être plus appropriés (résidentiel, récréation, etc.).

Plusieurs raisons motivent ce changement :

- Les seules forces du marché industriel et commercial n'ont pu développer ces terrains, et ce, depuis plus de 20 ans.
- Les usages à vocation para-industrielle sont concentrés sur le boulevard du Royaume et le boulevard Saint-Paul.
- La ville de Saguenay dispose d'une très grande banque de terrains à vocation industrielle.

Industrielle

Cette unité de planification se distingue également par la présence d'industries lourdes. On note en effet la présence d'une fonderie de fer et d'une industrie de revêtement métallique. De plus, plusieurs industries manufacturières sont présentes dans le secteur d'étude et occupe de grandes superficies de terrain et en arrière du boulevard Talbot. Elles donnent souvent une image déstructurée de ce boulevard urbain.

Contraintes anthropiques

Quelques contraintes de nature anthropique sont présentes à l'intérieur des limites de l'unité de planification. On peut noter la présence d'une ligne de transport d'énergie située à l'ouest du boulevard Talbot, dans la partie non développée. De plus, une voie ferrée ainsi qu'une autoroute traversent également le site.

Par ailleurs, la nature des activités ayant cours dans le secteur et la faible qualité des aménagements confèrent une image peu conviviale et rébarbative à cette unité de planification.

2.36.4 Orientations

2.36.4.1 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.

Planifier des développements résidentiels en continuité avec la trame commerciale du boulevard Talbot.

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

Reconnaître et consolider les secteurs paraindustriels existants.

- Limiter les activités para-industrielles sur l'artère commerciale;
- Consolider les usages existants sur la rue Néron.

Préserver les espaces boisés.

 Conserver des espaces boisés en bordure de l'autoroute, du chemin de fer et en bordure des affectations para-industrielles.

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).

2.36.4.2 Les territoires d'intérêt

Les milieux humides, forestiers et fauniques

 Intégrer le milieu d'intérêt correspondant au boisé et à l'étang de la Place des Sœurs au développement futur.

L'autoroute 70

- Conserver et mettre en valeur les points de vue et les perspectives visuelles sur les fonctions urbaines et rurales;
- Réglementer l'affichage et les panneauxréclames pour les commerces ayant une cour arrière donnant sur l'autoroute;
- Assujettir le corridor de l'autoroute 70 à un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de manière à régir les constructions et les aménagements.

2.36.4.3 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.

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Conserver et aménager une zone tampon entre la ligne de chemin de fer et les usages sensibles;
- 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;
- Intégrer à la réglementation d'urbanisme le cadre normatif du schéma d'aménagement traitant des infrastructures de transport d'énergie.

2.36.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 89-1)

2.36.5.1 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 proximité⁷;
- Commerce de détail général⁴⁹;
- Commerce automobile VS-RU-2012-46 a.3.43;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration^{49Abrogé} Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.3.43;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant;
- Commerce distinctif⁸;
- Services personnels⁴⁹ Abrogé Note de bas de page vs-RU-2012-46 a.3.43•
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Habitation collective en vertu d'un règlement sur les usages conditionnels;
- Station de collecte de sang.

Pour les propriétés correspondant aux lots 5 039 363, 5 039 364 et 4 114 311 dans le secteur du boulevard Talbot et de la rue Néron les services reliés à la santé de nature régionale (activités médicale à rayonnement régional) sont également autorisés. À titre indicatif, il s'agit des usages suivants :

- Service médical (cabinet de médecins et chirurgiens spécialisés);
- Service de laboratoire médical;
- Clinique médicale (cabinet de médecins généralistes);
- Autres services médicaux et de santé;
- Service dentaire (incluant chirurgie et hygiène);
- Service de laboratoire dentaire;
- Service d'optométrie;
- Service d'acupuncture;
- Salon d'amaigrissement;

- Salon d'esthétique;
- Service de podiatrie;
- Service d'orthopédie;
- Autres services de soins paramédicaux;
- Service de chiropratique;
- Service de physiothérapie, d'ergothérapie, d'orthophonie et d'audiologie;
- Service en santé mentale (cabinet);
- Autres services de soins thérapeutiques.

L'usage « Habitation multifamiliale 5 logements et plus » est autorisé sur un terrain n'ayant pas frontage sur le boulevard Talbot dans le secteur de de la rue du Sauvignon;

L'usage « Administration de compagnie et société privée » est autorisé pour le propriétaire d'un immeuble sur la même propriété.

VS-RU-2014-100 a.1.1 VS-RU-2019-55 a.3.2 VS-RU-2022-21 a.1.4

2.36.5.2 Plan d'aménagement d'ensemble

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

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

- Habitation de basse, 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 :

- Protection et conversion d'une partie de l'étang de la Place des Sœurs en parc urbain;
- Protection des cours d'eau;
- Adaptation à la topographie du site;

⁷ 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).

⁸ Les centres d'achats doivent avoir une superficie minimale de 930 mètres carrés (10 000 pieds carrés).

 Aménagement de zones tampons entre le nouveau développement et les secteurs commercial et industriel.

2.36.5.3 Para-industrielle

Cette affectation est attribuée au secteur de la rue Néron et de la rue des Sœurs qui accueillent des usages para-industriels.

Les classes d'usages permises sont :

- Commerce et services de proximité⁴⁹;
- Commerce de détail général⁴⁹;
- Commerce automobile VS-RU-2012-46 a.3.43;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration⁴⁹;
- 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 distinctif⁵⁰;
- Services personnels⁴⁹;
- Réparation et vente au détail de véhicules lourds;
- Entrepreneur de la construction ou du bâtiment sans activités de vente de biens ou de produits;
- Entreprise de transport de matériaux par camion;
- Les activités de récupération et de triage;
- Site de dépôt de neige usée.

VS-RU-2015-18 a.2

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

2.36.6.1 Réseau routier

Rendre le boulevard Talbot plus convivial.

 Réaménager le boulevard Talbot afin d'en faire une voie paysagère et une entrée de ville agréable et de diminuer les impacts dus à la circulation.

2.36.6.2 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 sur le boulevard Talbot, 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.

& FICHE SYNTHÈSE # FO 5 &



BOISÉ ET ÉTANG DE LA PLACE DES SOEURS

Municipalité: Ville de Saguenay, arrondissement de Chicoutimi Superficie: 8,3 ha

Coordonnée UTM: 19 U 345931 5362039

Type: Forestier

Tenure des terres : Privée Utilisation du territoire:

Boisé urbain

Date d'inventaire: 19 juin 2007 Conditions climatiques: Ensoleillé, 22 °C.

Intérêt : Moyen



DESCRIPTION DU SITE

La forêt:

Le boisé est principalement constitué de quelques portions de forêt mixte, une peupleraie ainsi qu'une pessière à sphaigne. Présence d'une quenouillère en bordure de l'étang.

La présence de l'étang contribue grandement au potentiel faunique du site. Observation d'une femelle canard noir et neufs petits, ainsi que deux pluviers kildirs aux abords de celui-ci.

Le paysage:

Paysage sauvage malgré le fait que le milieu est situé en plein cœur d'un secteur fortement industrialisé.

La diversité du milieu:

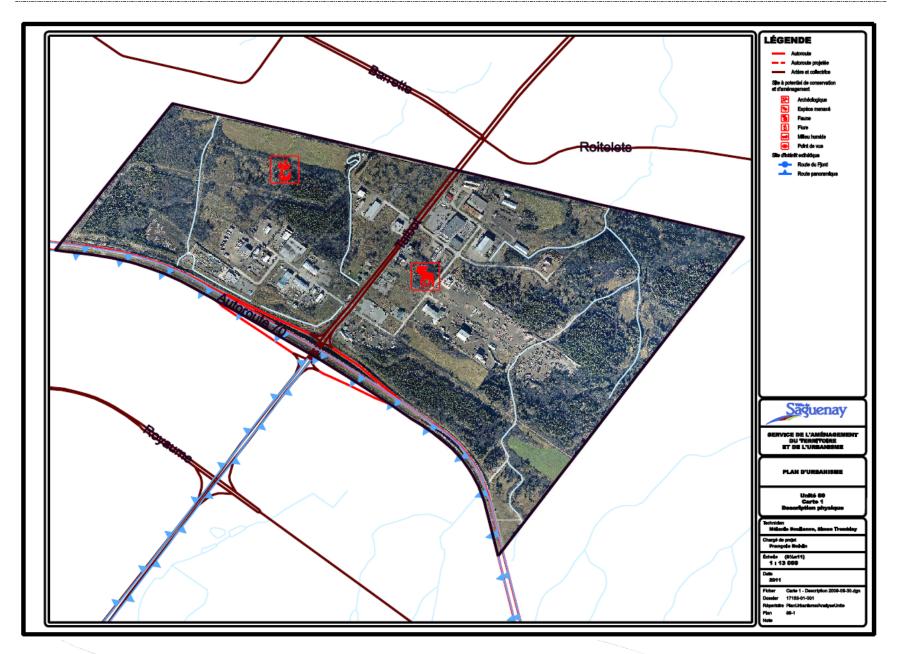
MOYENNE. Belle mixité avec la présence de l'étang, la forêt et le milieu urbain situé à proximité.

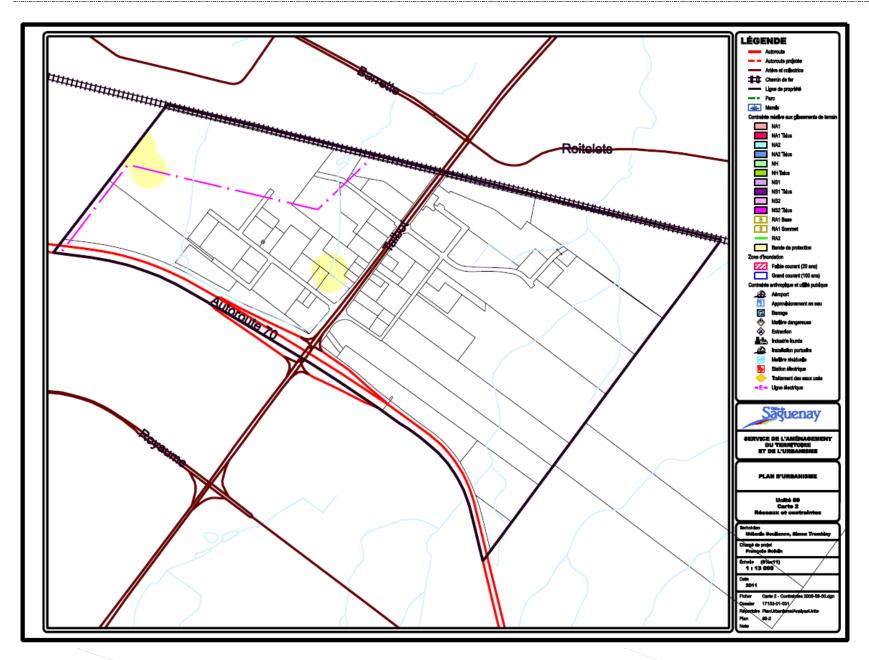
<u>Humanisation :</u> ÉLEVÉE.

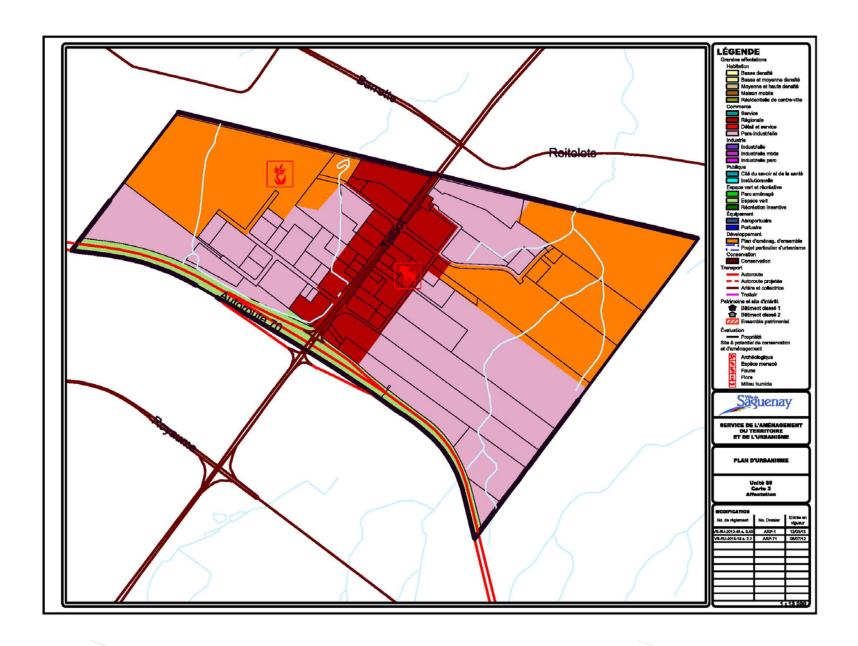
On retrouve sur le site une ligne à haute tension, une digue sur le cours d'eau et quelques bâtiments. Nous avons également remarqué qu'une petite portion du boisé a brûlé et des signes laissés sur place nous laissent croire que le feu est d'origine humaine.

Recommandation:

Procéder au nettoyage du site et y réaliser des aménagements, puisque le site est facilement accessible et qu'il offre plusieurs possibilités en raison de la présence de l'étang et du boisé.







2.37 Unité de planification 90 - C

L'unité de planification est située au sud de l'arrondissement de Chicoutimi. Elle s'étend de part et d'autre du boulevard Talbot, entre l'autoroute 70 et la limite de la zone agricole. Elle est parcourue par des axes de transport structurants pour la ville de Saguenay soit l'autoroute 70, le boulevard Talbot et le boulevard du Royaume. Elle se caractérise par la présence d'un parc industriel ainsi que du mégacentre Talbot.

L'intersection du boulevard Talbot et du boulevard du Royaume constitue la porte d'entrée du milieu urbain de la ville et de l'artère commerciale Talbot. L'aire de rayonnement de cette artère dépasse les limites de la ville de Saguenay.

Le tronçon concerné se caractérise par la présence de grandes surfaces commerciales, la concentration de concessionnaires d'automobiles sur le boulevard du Royaume et les grands espaces vacants.

2.37.1 Description physique

Topographie

La topographie du secteur se caractérise par sa diversité. Alors que la partie située à l'est du boulevard Talbot est relativement plate, la zone située à l'ouest, quant à elle, est plus accidentée et plusieurs collines rocheuses recouvertes de boisés y sont visibles.

Cours d'eau

Quelques ruisseaux traversent l'unité de planification. L'un est situé immédiatement à l'est du boulevard Talbot et traverse le club de golf de Chicoutimi, où trois étangs sont également visibles. Les autres ruisseaux sont situés à l'est du parc industriel, dans la partie boisée située entre l'autoroute et le boulevard du Royaume.

Territoires naturels d'intérêt

L'autoroute 70

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

Route 175 (boulevard Talbot)

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

Les boisés

Le secteur est caractérisé par l'importance de son couvert boisé. Tout d'abord, tous les monticules rocheux identifiés précédemment sont recouverts de boisés. La partie située entre le parc industriel et l'intersection de l'autoroute et de la 170 est également recouverte de boisés. Finalement, une bande boisée est également visible au *nord* de l'autoroute 70.

2.37.2 L'accessibilité

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

Réseau autoroutier : autoroute 70 Réseau national : boulevard Talbot Réseau national sous responsabilité municipale : boulevard du Royaume

 Les rues locales desservent ensuite le parc industriel;

2.37.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

Malgré la vocation commerciale et industrielle du secteur, quelques résidences sont présentes à l'intérieur de cette unité de planification. Il s'agit principalement de bâtiments de 1 ou 2 logements dont la construction est antérieure à l'arrivée des activités commerciales et industrielles. Dû à la nature des activités du secteur, ces résidences sont incompatibles avec les fonctions dominantes du secteur.

Commerces et services

L'unité de planification se distingue par sa diversité commerciale et par l'aire de rayonnement de celle-ci.

Tout d'abord, des commerces à portée régionale sont concentrés sur le boulevard Talbot. En plus du mégacentre (situé à l'intersection du boulevard du Royaume,) on trouve sur cette artère plusieurs commerces de gros, de transport, de camionnage

et d'entrepôt et des entrepreneurs de la construction.

Ensuite, on trouve sur le boulevard du Royaume, à l'ouest du boulevard Talbot, de nombreux commerces de gros, des commerces de l'automobile et quelques activités paraindustrielles. Ces types d'activités commerciales ont un point en commun : ils exigent de vastes espaces de stationnement et d'entreposage qui peuvent être contraignants au niveau visuel.

Les magasins de plus de 20 000 pieds carrés (grandes surfaces), sont :

• Club Piscine Saguenay 30 100 pi²

Rona l'Entrepôt
 123 800 pi²

• Costco 127 900 pi²

De plus, cette section du boulevard Talbot offre quatre terrains vacants. Au total, l'ensemble des terrains vacant représente environ 1 350 000 pieds carrés ce qui permet de répondre rapidement à la demande pour l'implantation de plusieurs projets commerciaux de moyenne et de grande surface:

- Un terrain d'environ 250 000 pieds carrés à l'angle du boulevard Talbot et de la rue des Routiers;
- Un terrain de 300 000 pieds carrés à côté de Club Piscine;
- Un terrain de 250 000 pieds carrés à l'angle des boulevard Talbot et du Royaume (angle nordest);
- Un terrain de 550 000 pieds carrés à l'angle des boulevards Talbot et du Royaume (angle sudouest).

En somme, le résultat observé est une trame commerciale parsemée de trous en raison des terrains vacants et des petites propriétés parfois à l'abandon.

Finalement, c'est à l'angle des boulevards du Royaume et Talbot que se trouve l'Office de tourisme et des congrès de Saguenay.

Industrielle

Plusieurs industries sont présentes dans cette unité de planification. Celles-ci sont principalement regroupées dans le parc industriel où cohabitent activités industrielles et activités commerciales. Ce sont majoritairement des

industries manufacturières et des ateliers d'usinage.

Ce type d'activités exige d'importants espaces d'entreposage qui nuisent à l'esthétisme du secteur.

Plusieurs espaces sont toujours vacants et offrent un potentiel de développement pour les activités industrielles.

Contraintes anthropiques

Plusieurs contraintes anthropiques sont présentes sur le territoire, en plus de celles habituellement associées au type d'activité qu'on trouve sur le site.

On observe tout d'abord la présence d'une ligne de transport d'énergie située à l'ouest du territoire. Un site d'extraction pour mise en valeur commerciale de la propriété est également visible en bordure de l'autoroute 70.

De plus, il y a une antenne de transmission microonde et un réservoir d'eau situés sur une colline rocheuse au *sud* du boulevard du Royaume.

Finalement, on peut apercevoir un site de matières résiduelles, directement relié aux activités de l'industrie de vidange de fosses septiques.

Parcs

Il n'y a pas de parc dans cette unité de planification. On y trouve par contre l'entrée et une partie du Club de Golf de Chicoutimi qui longe le site sur toute sa limite *sud-est*.

2.37.4 Orientations

2.37.4.1 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.

Accorder une vocation industrielle mixte au parc industriel en bordure du boulevard Talbot et aux entreprises industrielles au *sud* du boulevard du Royaume.

- Autoriser la mixité des fonctions industrielles légères, de transport, de commerce de gros, de commerce artériel lourd et de services paraindustriels;
- Assurer l'intégration des fonctions avec l'environnement et la trame urbaine environnante;
- Conserver les espaces boisés et en aménager de nouveaux entre le secteur industriel et les développements commerciaux à proximité.

Favoriser une vocation para-industrielle pour le boulevard du Royaume, 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.

Reconnaître et consolider le secteur paraindustriel existant sur le boulevard Talbot.

• Limiter les activités para-industrielles sur l'artère commerciale.

Créer une entrée de ville avec l'Office du tourisme et des congrès.

- Maintenir une vocation institutionnelle;
- Intégrer la circulation piétonne, véhiculaire et cycliste avec un projet de reconfiguration de l'entrée de ville;
- Favoriser un aménagement de qualité des espaces libres (plantation, aménagement public, etc.).

Reconnaître, consolider et mettre en valeur le club de golf à des fins récréatives et sportives.

• Promouvoir l'accès et l'utilisation du site;

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

Privilégier une vocation résidentielle pour les propriétés en bordure du boulevard Talbot au sud du boulevard du Royaume.

- Autoriser les usages résidentiels et tirer profit de la présence du golf;
- Créer une entrée de ville de qualité;
- 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.

Planifier l'expansion du développement urbain dans les espaces disponibles en arrière lot.

- 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.

Rehausser l'image générale du secteur.

- Améliorer les façades et les aménagements des commerces en bordure des boulevards Talbot et du Royaume;
- 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).

2.37.4.2 Les territoires d'intérêt

L'autoroute 70

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

Aménager une entrée de ville distinctive et prestigieuse correspondant au statut de la ville à l'intersection des routes 175 et 170.

- Protéger le corridor d'encadrement pour l'entrée de la ville;
- Identifier les percées visuelles et les panoramas;
- Identifier les mesures de protection et de mise en valeur des perspectives les plus intéressantes.

2.37.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Conserver les zones tampons et en aménager de nouvelles, lorsque possible, 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.

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

2.37.5.1 Moyenne et haute densité

Cette affectation touche le secteur au sud du club de golf, en bordure du boulevard Talbot.

Les classes d'usages permises sont :

- Multifamiliale de 4 logements;
- Habitation multifamiliale 5 logements et plus;
- Habitation collective;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

Un développement résidentiel devrait répondre aux critères d'aménagement suivants :

- · Favoriser les projets intégrés;
- Assurer un lien entre les projets;
- Privilégier une hauteur de 3 étages maximum et de 2 étages minimum;
- Assurer un aménagement paysager en façade sur Talbot et les projets devront être en retrait par rapport au boulevard;
- Une zone tampon devrait être prévue avec les usages autres que résidentiels existants en bordure de Talbot;
- Aucune entrée privée ne devrait être accessible à partir du boulevard Talbot;

2.37.5.2 Commerciale et de services régionale

Le mégacentre et l'axe Talbot sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Commerce et service de proximité⁹;
- Commerce de détail général⁵¹;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration⁵¹ Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.3.44;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant;
- Commerce distinctif¹⁰;
- Services personnels;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;

⁹ 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).

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

- Habitation collective en vertu d'un règlement sur les usages conditionnels;
- L'usage « Administration de compagnie et société privée » est autorisé pour le propriétaire d'un immeuble lorsqu'il est également propriétaire d'un immeuble localisé à l'intérieur de l'affectation industrielle mixte contiguë. L'usage « Administration de compagnie et société privée » est autorisé seulement aux étages au-dessus du rez-dechaussée.

VS-RU-2021-52 a.1.1

Pour la propriété correspondant au lot 4 112 198, les services reliés à la santé pour l'implantation d'une super clinique régionale (activités à rayonnement régional) sont autorisés. À titre indicatif, il s'agit des usages suivants :

- Service médical (cabinet de médecins et chirurgiens spécialisés);
- Service dentaire (incluant chirurgie et hygiène);
- Service de laboratoire médical;
- Service de laboratoire dentaire;
- Clinique médicale (cabinet de médecins généralistes)
- Service d'optométrie;
- Autres services médicaux et de santé;
- Service d'acupuncture;
- Salon d'amaigrissement;
- Salon d'esthétique;
- Service de podiatrie;
- Service d'orthopédie;
- Autres services de soins paramédicaux;
- Service de chiropratique;
- Service de physiothérapie, d'ergothérapie, d'orthophonie et d'audiologie;
- Service en santé mentale (cabinet);
- Autres services de soins thérapeutiques;
- Service éducationnel et de recherche scientifique;
- Service d'ambulance;
- Station de collecte de sang;
- Service d'hôpital.

VS-RU-2019-26 a.2.2

2.37.5.3 Plan d'aménagement d'ensemble

Cette affectation correspond aux zones disponibles pour l'expansion commerciale ou industrielle.

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

- Le groupe commerce et le groupe industrie;
- 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 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.

Cette affectation touche aussi les zones disponibles pour l'expansion résidentielle à l'est du boulevard Talbot et au sud du boulevard du Royaume.

Les classes d'usages permises sont :

- Habitation de basse, de moyenne et de 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.

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

- Favoriser les projets intégrés;
- Assurer un lien entre les projets;
- Permettre une hauteur de six (6) étages maximum et d'un (1) étage minimum;
- Assurer un aménagement paysager en façade sur Talbot et les projets devront être en retrait par rapport au boulevard;

- Une zone tampon devrait être prévue avec les usages autres que résidentiels existants en bordure de Talbot;
- Aucune entrée privée ne devrait être accessible à partir du boulevard Talbot;

VS-RU-2016-83 a.1.1

2.37.5.4 Para-industrielle

Cette affectation est attribuée au secteur boulevard du Royaume et à la partie du boulevard Talbot qui accueille des usages para-industriels.

Les classes d'usages permises sont :

- Commerce et service de proximité¹¹;
- Restauration;
- · Commerce de l'automobile;
- Commerce artériel lourd, commerce de gros et services para-industriels;
- Activité sur circuit;
- Sport extrême et motorisé;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

Pour les secteurs para-industriels en bordure du boulevard Talbot, une mixité des fonctions avec des activités commerciales et de services est favorisée.

VS-RU-2019-4 a.2.1

2.37.5.5 Industrielle mixte

Cette affectation couvre le parc industriel accessible par le boulevard Talbot et les bâtiments industriels au *sud* du boulevard du Royaume. Elle privilégie une diversité de fonctions compatibles.

Les classes d'usages permises sont :

- Commerce artériel lourd, commerce de gros et services artériels;
- Commerce de l'automobile;
- Industrie légère;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Les activités de récupération et de triage;
- Industrie lourde;
- Industrie de production et de transformation du cannabis;

• La culture maraîchère à l'intérieure d'un bâtiment.

VS-RU-2019-109 a.1.4

VS-RU-2020-53 a.1.1.3

2.37.5.6 Institutionnelle

L'Office du tourisme et des congrès est concerné par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

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

2.37.5.7 Récréative intensive

Le terrain de golf est concerné par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

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

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

2.37.6.1 Réseau routier

Rendre le boulevard Talbot plus convivial.

 Réaménager le boulevard Talbot afin d'en faire une voie paysagère et une entrée de ville agréable et de diminuer les impacts dus à la circulation;

se localisent sur un terrain d'un centre d'achat (mode d'occupation de type bâtiment séparé).

¹¹ 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

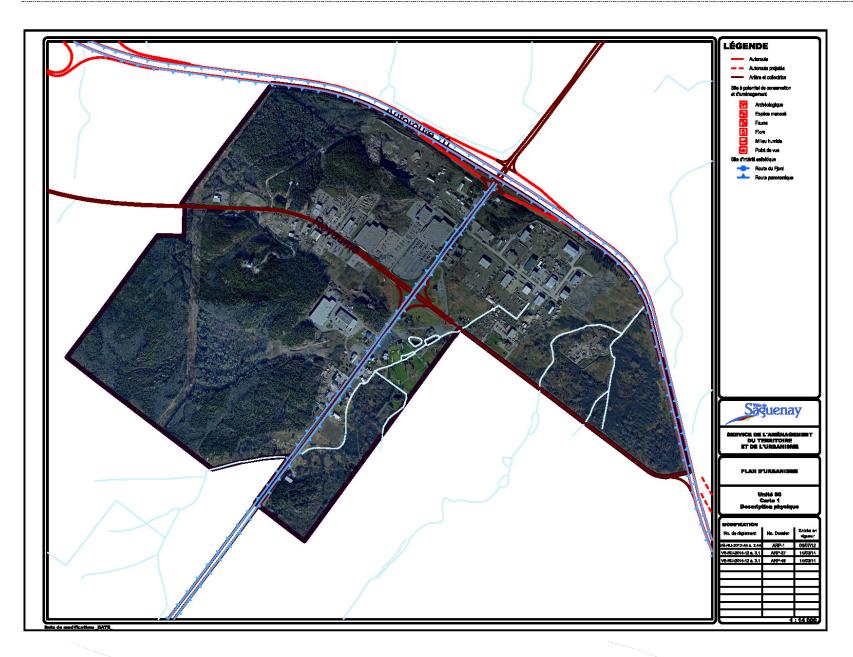
 Réaliser un aménagement particulier à l'intersection du Royaume – Talbot pour marquer l'entrée de ville.

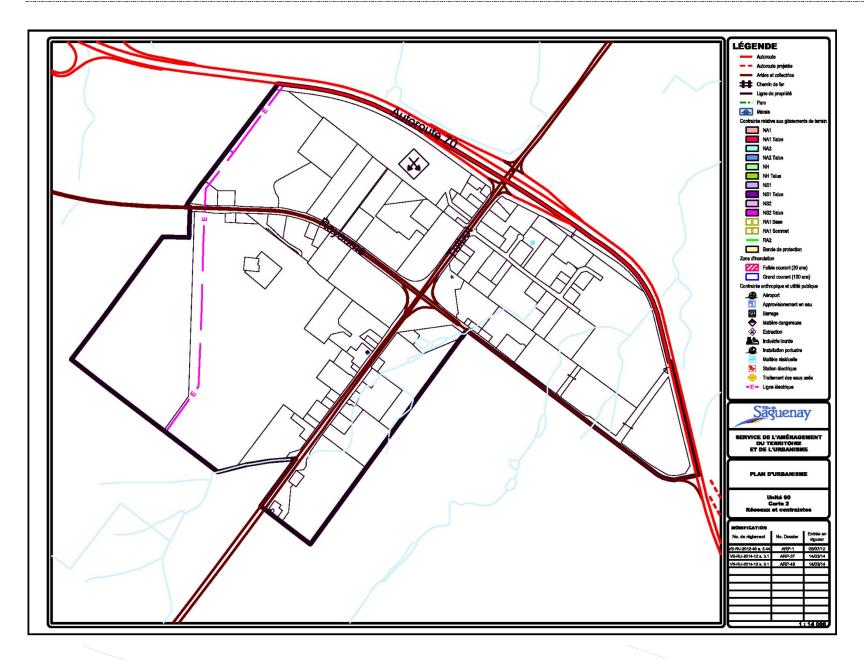
2.37.6.2 Liens piétons et cyclables

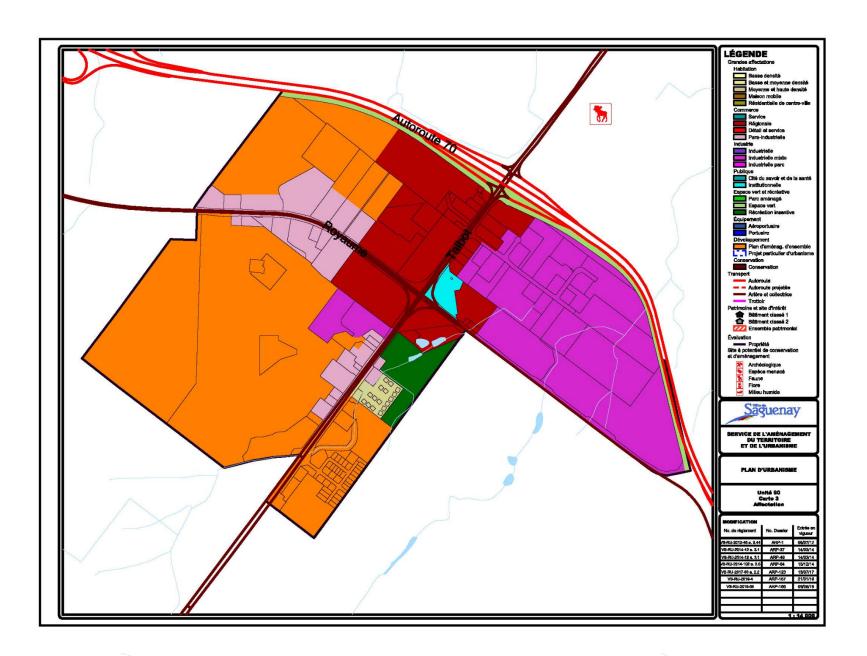
Aménager l'espace public en bordure des collectrices et de l'artère principale.

- Implanter un réseau cyclable sur le boulevard Talbot;
- Améliorer la sécurité des piétons sur le boulevard Talbot, 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.

VS-RU-2017-63a.1.2







2.38 Unité de planification 91 - C

L'unité de planification 91 est située au *sud* de l'arrondissement de Chicoutimi. Elle se trouve à l'est du boulevard Saint-Paul et s'étend entre l'autoroute 70 et la zone agricole permanente et elle est traversée par le boulevard du Royaume. Le boulevard du Royaume et le boulevard Saint-Paul possèdent une vocation paraindustrielle avec une bonne concentration de commerces reliés à l'automobile.

En ce qui concerne la partie *sud* du boulevard Saint-Paul, elle possède une vocation résidentielle. L'unité possède de nombreux espaces vacants.

2.38.1 Description physique (cartes 91-1 et 91-2)

Topographie

Le territoire est développé sur un site accidenté. En effet, plusieurs collines rocheuses sont visibles à l'intérieur des limites de l'unité de planification.

Cours d'eau

Un ruisseau traverse l'unité de planification sur toute sa distance *nord-sud*. Celui-ci ce jette dans la rivière Chicoutimi, située en amont du secteur.

Territoires d'intérêt

L'autoroute 70

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

Les boisés

Cette unité de planification se caractérise par l'étendue de son couvert forestier. À l'exception de la zone para-industrielle et du secteur résidentiel de la Place des Copains, l'unité est presque entièrement recouverte de boisés. Ces zones offrent d'ailleurs un potentiel considérable de développement.

De plus, un important boisé urbain est présent à l'intérieur de la trame urbaine de la Place des Copains.

2.38.2 L'accessibilité

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

Réseau autoroutier : autoroute 70;

Artère principale : boulevard Saint-Paul;

Réseau national sous responsabilité municipale :

boulevard du Royaume;

Rang: Saint-Paul (au sud du boulevard du

Royaume).

• Les rues locales desservent ensuite les secteurs résidentiels et commerciaux.

L'accessibilité du secteur pour la population de la région est excellente.

2.38.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

On remarque une concentration résidentielle de basse densité au *sud* du secteur, à l'est du rang Saint-Paul. Il s'agit d'un parc de maisons mobiles. De plus des résidences unifamiliales sont également implantées en bordure du rang Saint-Paul.

Par ailleurs, on observe la présence de quelques résidences sur le boulevard du Royaume. Celles-ci sont dispersées à travers les installations commerciales et industrielles et ne sont pas compatibles avec la vocation actuelle et projetée de cette artère.

Commerces et services

Plusieurs commerces sont implantés dans cette unité. Ils sont situés majoritairement en bordure des boulevards du Royaume et Saint-Paul. Il s'agit majoritairement de commerces de l'automobile, de commerces de gros, de transport, de camionnage et d'entreposage ainsi que quelques entrepreneurs de la construction.

Ce type d'activité nécessite de vastes espaces de stationnement et d'entreposage qui sont visuellement contraignants.

Finalement, on note la présence d'une importante entreprise de divertissement récréatif qui offre des activités de karting et de *paintball*.

Institutionnelle

Une école de métiers non intégrés aux polyvalentes est présente sur le territoire. Celle-ci offre une formation spécialisée dans le domaine du transport par camion. Cette activité cadre bien avec la vocation actuelle et projetée de ce secteur.

Industrielle

Quelques industries sont présentes dans le secteur. Celles-ci sont situées à l'extrémité est du territoire. Il s'agit d'ateliers d'usinage et d'industries manufacturières. On note également la présence d'une industrie spécialisée dans la fabrication de produits en béton. Le centre de tri régional de matières recyclables est également implanté dans ce secteur.

Contraintes anthropiques

On observe la présence d'une ligne de transport d'énergie ainsi que d'une autoroute dans ce secteur. De plus, deux sites de matières résiduelles sont implantés sur le territoire, dont l'un est directement relié aux activités du centre de tri régional. Finalement, une ancienne carrière est également visible dans les limites de l'unité de planification.

Par ailleurs, les activités ayant cours dans ce secteur nécessitent de vastes espaces d'entreposage et de stationnement et présentent des contraintes visuelles et esthétiques qui nuisent à l'image du secteur.

Parcs

On trouve un parc aménagé dans cette unité, soit :

- Place des Copains
 - 1 pavillon
 - 15 espaces de stationnement
 - 1 aire de jeux
 - 1 terrain de pratique de balle
 - 1 terrain de pratique de basketball
 - 1 patinoire temporaire

2.38.4 Orientations

2.38.4.1 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 sur le rang Saint-Paul;
- Reconnaître et délimiter le parc de maisons mobiles de la Place des Copains;
- Limiter les usages complémentaires à un usage résidentiel aux résidences en bordure

des collectrices et des artères et à certaines conditions.

Favoriser une vocation para-industrielle pour le boulevard du Royaume et 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.

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

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

Consolider le parc existant et les espaces verts.

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

Améliorer l'image du boulevard du Royaume et du boulevard Saint-Paul.

- Améliorer les façades et les aménagements des commerces en bordure des boulevards Saint-Paul et du Royaume;
- Améliorer la qualité des aménagements publics sur les boulevards du Royaume et Saint-Paul;

- 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.

2.38.4.2 Les territoires d'intérêt

Autoroute 70

- Conserver et mettre en valeur les points de vue et les perspectives visuelles sur les fonctions urbaines et rurales;
- Adapter les usages et constructions en bordure de l'autoroute afin de conserver et protéger les éléments d'intérêt;
- Limiter dans le corridor de l'autoroute les usages visuellement contraignants;
- Assujettir le corridor de l'autoroute 70 à un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de manière à régir les constructions et les aménagements.

Les boisés

 Protéger le boisé existant au centre du parc de maisons mobiles.

2.38.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Conserver les zones tampons et en aménager de nouvelles, lorsque possible, 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.*

2.38.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 91-3)

2.38.5.1 Résidentielle de basse densité¹²

Cette grande affectation correspond essentiellement aux développements existants en bordure du boulevard Saint-Paul.

Les classes d'usages permises sont :

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

2.38.5.2 Maisons mobiles

Cette grande affectation touche le parc de maisons mobiles de la Place des Copains.

Les classes d'usages permises sont :

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

2.38.5.3 Plan d'aménagement d'ensemble

Cette affectation correspond aux zones disponibles pour l'expansion commerciale ou industrielle.

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

- Le groupe commerce et le groupe industrie;
- 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 et aux développements existants;
- Adaptation à la topographie du site;
- Respect de la capacité des réseaux publics;

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

- Qualité de l'aménagement et de l'architecture;
- Préserver l'intégrité de l'environnement.

2.38.5.4 Para-industrielle

Cette affectation est attribuée au secteur boulevard du Royaume et à la partie du boulevard Saint-Paul qui accueille des usages paraindustriels.

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.
- L'usage « Administration de compagnie et société privée » pour le propriétaire de l'immeuble est spécifiquement autorisé

VS-RU-2021-64 a.1.1

2.38.5.5 Parc et récréation

Le parc existant est concerné par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

• Parc, terrain de jeux et espace naturel.

2.38.5.6 Espace vert

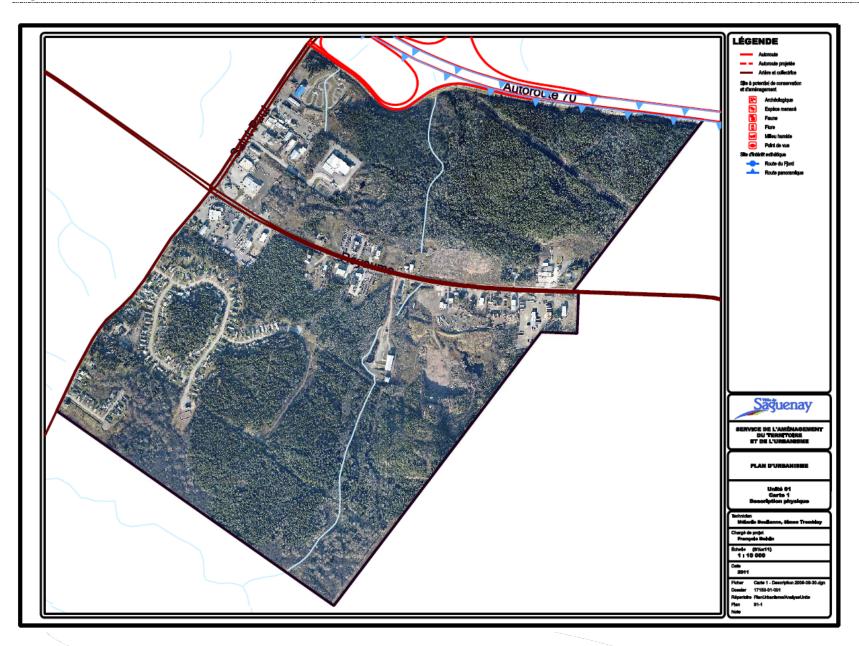
L'espace boisé dans le secteur résidentiel est concerné par cette affectation.

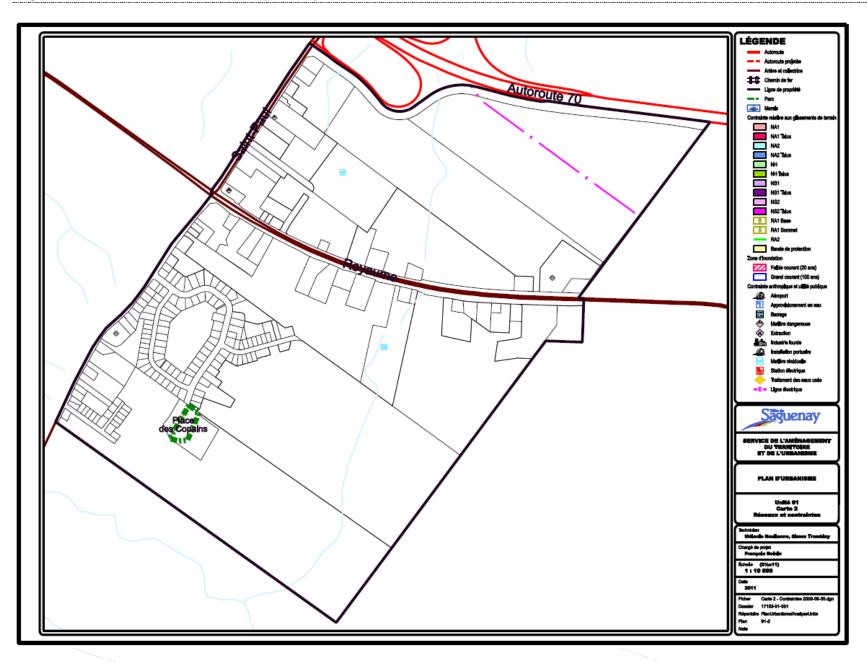
Les classes d'usages permises sont :

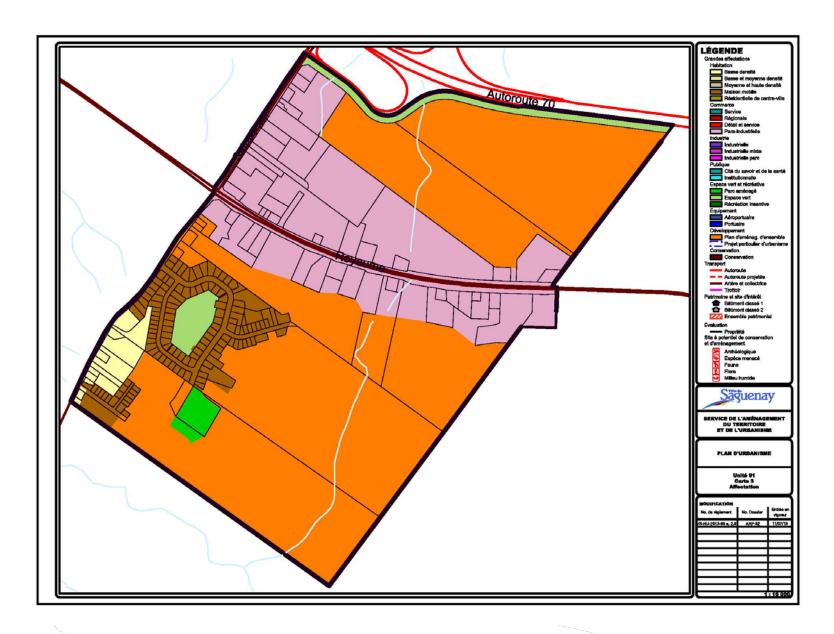
Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

Aménager le boulevard du Royaume en route urbaine.







2.39 Unité de planification 92 - C

L'unité de planification 92 est située au *sud-ouest* de l'arrondissement de Chicoutimi. Elle s'étend de part et d'autre du boulevard du Royaume entre le boulevard Saint-Paul et la rivière Chicoutimi. Elle est adossée à la zone agricole permanente sur toute sa limite *sud*.

Le boulevard du Royaume et le boulevard Saint-Paul possèdent une vocation paraindustrielle avec une bonne concentration de commerces reliés à l'automobile.

2.39.1 Description physique (cartes 92-1 et 92-2)

Topographie

Le secteur est développé sur un territoire relativement plat. Il faut toutefois noter la présence de talus de pentes et de longueurs différentes en bordure de la rivière Chicoutimi.

Cours d'eau

La rivière Chicoutimi est le cours d'eau majeur de cette unité de planification. De plus, deux ruisseaux de moindre importance sont visibles dans le *nord* de l'unité et un autre traverse le secteur, au *sud* de l'unité, tout près de l'ancien ciné-parc.

Contraintes naturelles

La partie *ouest* du secteur, en bordure de la rivière Chicoutimi, se trouve dans la bande de protection de mouvements des sols.

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

Nous distinguons deux zones boisées distinctes dans ce secteur. Il y a tout d'abord les talus de la rivière Chicoutimi. Ensuite, nous pouvons apercevoir une bande boisée au *nord* de l'unité de planification. Celle-ci sert de zone tampon entre l'unité et le secteur résidentiel voisin.

2.39.2 L'accessibilité

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

Réseau national sous responsabilité municipale : boulevard du Royaume

Artère principale : boulevard Saint-Paul
Rang : Saint-Paul (au sud du

boulevard du Royaume

 L'accessibilité du secteur pour la population de la région est excellente.

2.39.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

On note la présence de quatre bâtiments résidentiels unifamiliaux à l'intérieur des limites de l'unité. Ceux-ci sont dispersés à travers les installations commerciales et industrielles et ne sont pas compatibles avec la vocation actuelle et projetée de cette artère.

Commerces et services

Plusieurs commerces sont implantés dans ce secteur. Ils sont situés majoritairement en bordure des boulevards du Royaume et Saint-Paul. Il s'agit majoritairement de commerces de l'automobile, de commerces de gros, de transport, de camionnage et d'entreposage ainsi que quelques entrepreneurs de la construction.

Ce type d'activité nécessite de vastes espaces de stationnement et d'entreposage qui sont visuellement contraignants.

De plus, on trouve dans cette unité de planification, un ancien ciné-parc. Les terrains sur lesquels se pratique cette activité se trouvent à l'intérieur de la zone agricole et ne sont actuellement pas exploités. Cette unité de planification offre également un potentiel de développement puisque plusieurs lots y sont encore vacants.

Institutionnelle

Un lieu de culte est présent sur le territoire, il est localisé sur le boulevard du Royaume, à l'*ouest* de l'unité de planification.

Industrielle

Quatre industries sont implantées sur cette unité de planification. Il s'agit d'ateliers d'usinage et d'industries manufacturières. Deux d'entre elles se spécialisent dans la construction de charpentes de bois.

Contraintes anthropiques

Les seules contraintes visibles sur le territoire sont celles directement reliées à la vocation du secteur. Le type d'activités commerciales et industrielles pratiquées dans cette unité exige de vastes espaces de stationnement et d'entreposage qui sont visuellement contraignants et qui nuisent à l'image générale du secteur.

2.39.4 Orientations

2.39.4.1 Les usages et les fonctions

Favoriser une vocation para-industrielle pour le boulevard du Royaume et 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.

Privilégier une vocation résidentielle pour les propriétés en bordure du rang Saint-Paul au sud du boulevard du Royaume.

- Privilégier une harmonisation avec l'usage résidentiel du rang Saint-Paul;
- Privilégier une vocation de basse densité.

Privilégier l'expansion du développement urbain dans les espaces disponibles en arrière lot du boulevard du Royaume et du rang Saint-Paul.

- 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.

Améliorer l'image du boulevard du Royaume et du boulevard Saint-Paul.

- Améliorer les façades et les aménagements des commerces en bordure des boulevards Saint-Paul et du Royaume;
- Améliorer la qualité des aménagements publics sur les boulevards du Royaume et Saint-Paul;
- 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.

2.39.4.2 Les territoires d'intérêt

Rivière Chicoutimi

- Rendre accessible et aménager le parcours riverain (reboisement, aménagement des rives);
- Maintenir une bande boisée en bordure de la rivière Chicoutimi.

2.39.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des zones incluses dans la bande de protection de mouvements des sols.

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

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

 Limiter les nuisances occasionnées par les fonctions commerciales et industrielles de ce secteur sur la vocation résidentielle de l'unité voisine via la conservation et l'aménagement de zones boisées.

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

2.39.5.1 Para-industrielle

Cette affectation est attribuée au secteur boulevard du Royaume et à la partie du boulevard Saint-Paul qui accueille des usages paraindustriels.

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.

2.39.5.2 Plan d'aménagement d'ensemble

Cette affectation correspond à la zone disponible à l'arrière des boulevards Saint-Paul et du Royaume.

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 de nature commerciale. Ceux-ci peuvent être autorisés en autant qu'ils s'intègrent au développement commercial sur le boulevard du Royaume.

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;
- Préserver l'intégrité de l'environnement.

2.39.5.3 Résidentielle basse densité¹³

Cette affectation correspond aux terrains en bordure du rang Saint-Paul.

Les classes d'usages permises sont :

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

2.39.5.4 **Espace vert**

Les bandes de verdure, les boisés en bordure de la rivière Chicoutimi, le boisé entre les activités sur le boulevard du Royaume et le quartier résidentiel sont concernés par cette affectation.

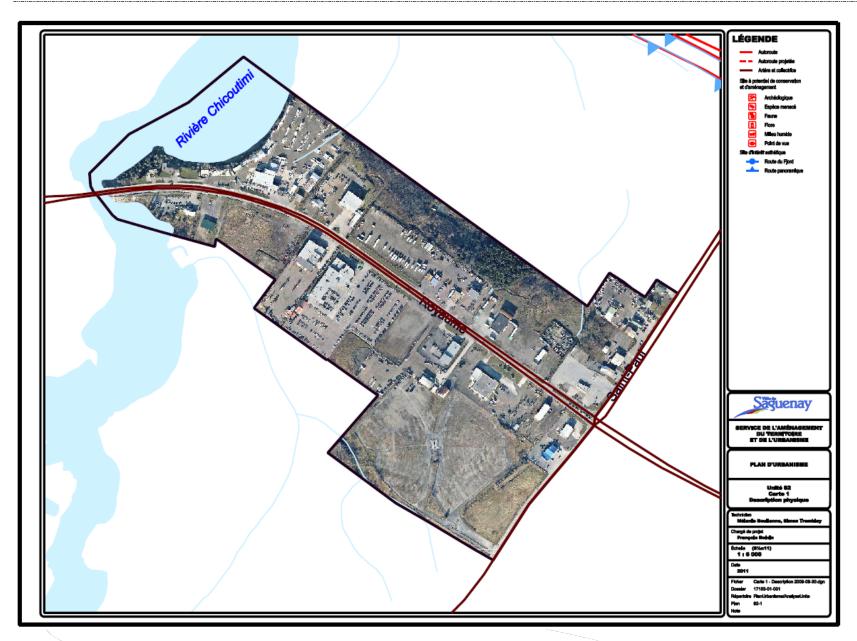
Les classes d'usages permises sont :

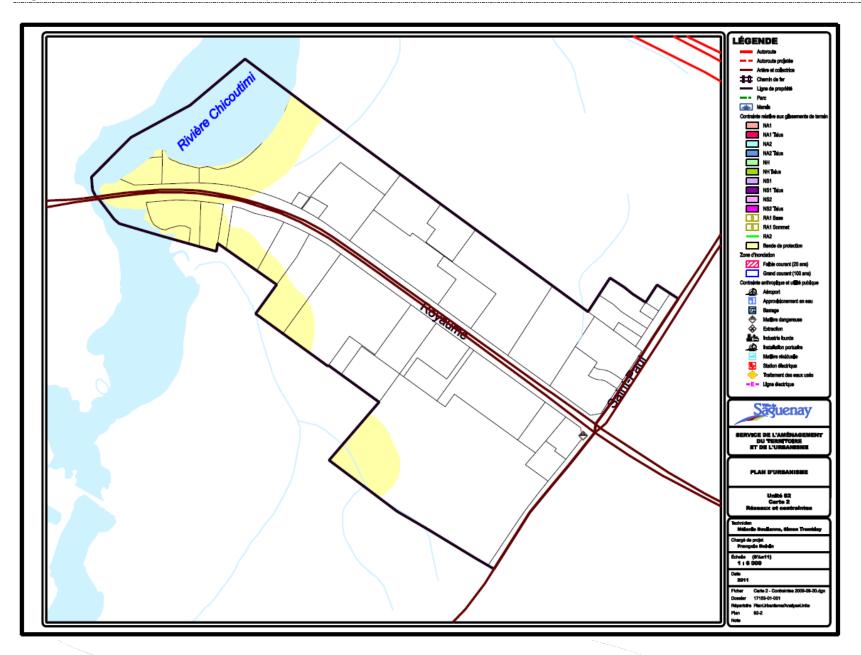
• Parc, terrain de jeux et espace naturel.

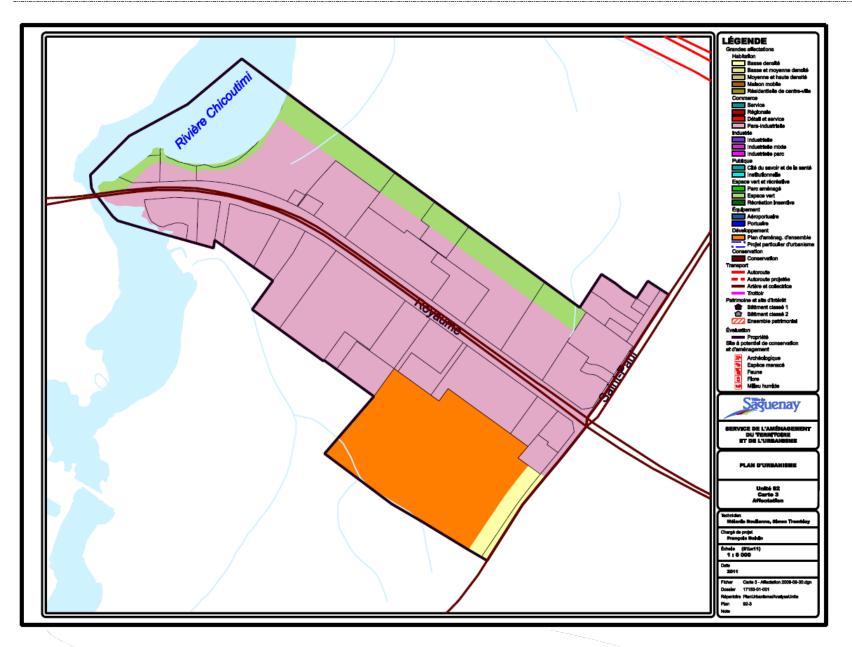
2.39.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

Aménager le boulevard du Royaume en route urbaine.

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







2.40 Unité de planification 109 - I

L'unité de planification 109 est située dans le secteur de Laterrière. Elle se caractérise par la présence d'un complexe industriel voué à la production d'aluminium, propriété du groupe Rio Tinto Alcan et d'un milieu naturel important autour de l'usine.

2.40.1 Description physique (cartes 109-1 et 109-2)

Topographie

Quelques pentes sont visibles en bordure des ruisseaux et de la rivière du Moulin.

Cours d'eau

La rivière du Moulin est le cours d'eau principal de cette unité. De plus, on trouve quelques lacs et ruisseaux qui irriguent le secteur.

Contraintes naturelles

Des zones d'inondation sont visibles en bordure de la rivière du Moulin. De plus, en raison des pentes qui bordent le cours de certains ruisseaux de l'unité, des zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain sont également présentes dans le secteur.

Territoires d'intérêt

Route 175

La route 175 constitue la principale porte d'entrée de la ville. Elle offre des points de vue panoramique sur la ville et les Monts-Valin en arrière-plan. Après avoir traversé le milieu forestier, la route offre aux conducteurs et aux passagers des points de vue sur l'usine Laterrière et la zone agricole jusqu'à la route 170. Elle est reconnue comme une route panoramique au schéma d'aménagement.

La rivière du Moulin

La rivière du Moulin est reconnue au schéma d'aménagement comme un territoire d'intérêt esthétique. Les rives escarpées permettent une vue sur la rivière et sur l'ensemble du milieu. L'intégrité du milieu doit être préservée de la coupe forestière

Les boisés

L'usine Laterrière est située dans un secteur majoritairement boisé. En plus d'offrir un cadre paysager de qualité, ces boisés servent également de zone tampon entre l'usine et les usages périphériques. On note également différents sites d'intérêt dans ce boisé.

2.40.2 L'accessibilité

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

Réseau national: boulevard Talbot (route 175);

- Les rues locales desservent ensuite le secteur de l'usine Laterrière;
- Une voie ferrée relie l'usine Laterrière aux installations portuaires de Grande-Baie;
- Il y a une piste cyclable dans l'unité de planification. Celle-ci serpente à proximité de l'usine Laterrière, autour du lac de la Dalle.

2.40.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

Deux résidences de villégiature sont visibles dans le secteur. Celles-ci sont situées au *sud* de l'unité, en bordure de la rivière du Moulin. Elles sont la propriété de la Compagnie Rio Tinto Alcan.

Industrielle

Le site accueille une grande industrie. Il s'agit de l'usine Laterrière, propriété du groupe Rio Tinto Alcan.

Contraintes anthropiques

Les contraintes anthropiques de cette unité sont occasionnées par la présence d'une grande industrie d'une part et par les installations ferroviaires la desservant d'autre part.

2.40.4 Orientations

2.40.4.1 Les usages et les fonctions

Assurer le dynamisme, le développement et le rayonnement de l'industrie de l'aluminium.

- Conserver et permettre les activités de la grande industrie;
- Conserver et aménager des zones tampons avec les secteurs résidentiels;
- Rehausser l'image de marque du site (éclairage, etc.).

2.40.4.2 Les territoires d'intérêt

Les boisés et les milieux humides

- Protéger le boisé entourant l'usine Laterrière;
- Protéger les milieux humides identifiés.

Boulevard Talbot

- Protéger le corridor d'encadrement pour l'entrée de la ville;
- Identifier les percées visuelles et les panoramas;
- Identifier les mesures de protection et de mise en valeur des perspectives les plus intéressantes.

Rivière du Moulin

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

2.40.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

 Conserver la bande tampon entre l'usine Laterrière et les secteurs résidentiels périphériques.

2.40.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 109-3)

2.40.5.1 Grande industrie

Les affectations et les usages autorisés dans cette grande affectation sont les suivants :

Les classes d'usages permises sont :

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

2.40.5.2 **Espace vert**

Les espaces verts en bordure de la rivière Saguenay et les terrains non développés appartenant aux grandes industries sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

Parc, terrain de jeux et espace naturel.

> FICHE SYNTHÈSE # MH 26 €



RIVIÈRE DU MOULIN

Municipalité: Ville de Saguenay, Secteur Laterrière Superficie: non définie Coordonnée UTM:

19 U 342087 5350083

Type: Forestier

Tenure des terres : Mixte Utilisation du territoire: Zec Mars-Moulin Date d'inventaire: 25 août 2005

Conditions climatiques: Ensoleillé, 24 °C.

Intérêt : Moyen



DESCRIPTION DU SITE

La forêt:

Cette portion de la rivière du Moulin est bordée d'une forêt mixte contenant un mélange d'épinettes blanches, de sapins baumiers, de bouleaux blancs et de peupliers faux-trembles. D'autres espèces sont également représentées, mais se retrouvent de façon très localisée sur le site. C'est le cas par exemple du bouleau jaune, du frêne noir ainsi que de l'orme d'Amérique.

La faune:

Peu de signes de présence observés lors de notre passage.

Par contre, un inventaire, réalisé en 1998 par l'Association des Sauvaginiers du Saguenay-Lac-Saint-Jean, avait démontré la présence de certaines espèces comme le butor d'Amérique, le canard colvert, le canard noir et le grand héron. Cette rivière offre également un bon potentiel pour la truite mouchetée.

Le navsage:

Les rives escarpées permettent une vue magnifique sur la rivière ainsi que sur l'ensemble du milieu.

La diversité du milieu:

MOYENNE. Le milieu est composé d'une rivière à méandres, d'un petit lac, et d'une forêt diversifiée.

Humanisation:

FAIBLE. Quelques chalets sont présents sur les rives du cours d'eau.

Recommandation:

Préserver l'intégrité du milieu, particulièrement en limitant les coupes forestières et la construction de chalets.

> FICHE SYNTHÈSE # MH 11 €



ÉTANG DE L'USINE ALCAN

Municipalité: Ville de Saguenay, secteur Laterrière Superficie: 2,7 ha

Coordonnée UTM:

19 U 341001 5351810

Type: Forestier

Tenure des terres : Privée (Alcan) Utilisation du territoire:

Piste cyclable

Date d'inventaire: 25 août 2005 Conditions climatiques: Ensoleillé, vent faible, environ 24 °C.

Intérêt : Moyen



DESCRIPTION DU SITE

La forêt:

Forêt mixte majoritairement composée de peupliers faux-trembles et de bouleaux blancs. Quelques frênes noirs et une grande quantité d'arbres et d'arbustes fruitiers se retrouvent également sur le site. Plusieurs espèces de plantes aquatiques ont été inventoriées.

La faune:

Bon potentiel en terme de diversité faunique principalement au niveau de la faune avienne. Observation d'un grand héron et d'un rat musqué à partir de la piste cyclable en bordure de l'étang.

Le paysage:

La piste cyclable présente sur le site permet l'exploration de différents paysages sur une courte distance. Elle offre des vues sur différents écosystèmes tels le milieu forestier, les marais et les champs.

La diversité du milieu:

MOYENNE.

Présence de deux étangs, du milieu forestier, de champs, de la piste cyclable et de l'usine Alcan.

Humanisation:

MOYENNE.

Piste cyclable et usine Alcan à proximité

Recommandation:

Ne pas aménager davantage le site.

& FICHE SYNTHÈSE # MH 16 €



RUISSEAU HENRIETTE

Municipalité: Ville de Saguenay, secteur Laterrière Superficie: Non définie Coordonnée UTM: 19 U 340944 5350594 Type: Forestier

Tenure des terres : Mixte Utilisation du territoire: Centre plein-air du lac Pouce

Date d'inventaire: 11 septembre 2007 Conditions climatiques: Nuageux, pluie 15 °C.

Intérêt : Moyen



DESCRIPTION DU SITE

La forêt:

La forêt en place est mixte et très diversifiée. On y retrouve une grande variété d'essences, notamment le bouleau jaune, le peuplier à grandes dents, le frêne noir, le pin rouge, le pin blanc et le thuya occidental. Plusieurs arbres possèdent un bon diamètre.

La faune:

Peu de signes de présence faunique ont été observés lors de notre visite (peut-être en raison de la forte pluie). Seul un grand héron et un barrage de castor ont été aperçus à la jonction du ruisseau Henriette et du ruisseau William.

Le paysage:

Le ruisseau Henriette, la petite chute et les quelques cascades ainsi que les différents aménagements réalisés par le centre plein-air du lac Pouce représentent les principaux attraits paysagers du site.

La diversité du milieu:

ELEVÉE. Le milieu est composé d'un ruisseau, d'un lac, d'un étang et il héberge une forêt très diversifiée.

Humanisation:

MOYENNE. Présence d'un chemin carrossable, des installations de l'ancienne prise d'eau de la ville et des différents aménagements réalisés par le centre plein-air (sentiers, belvédère, etc.)

Recommandation:

Conserver le secteur du ruisseau Henriette intégralement, notamment en évitant les coupes forestières puisque la forêt représente un atout important pour le site.

