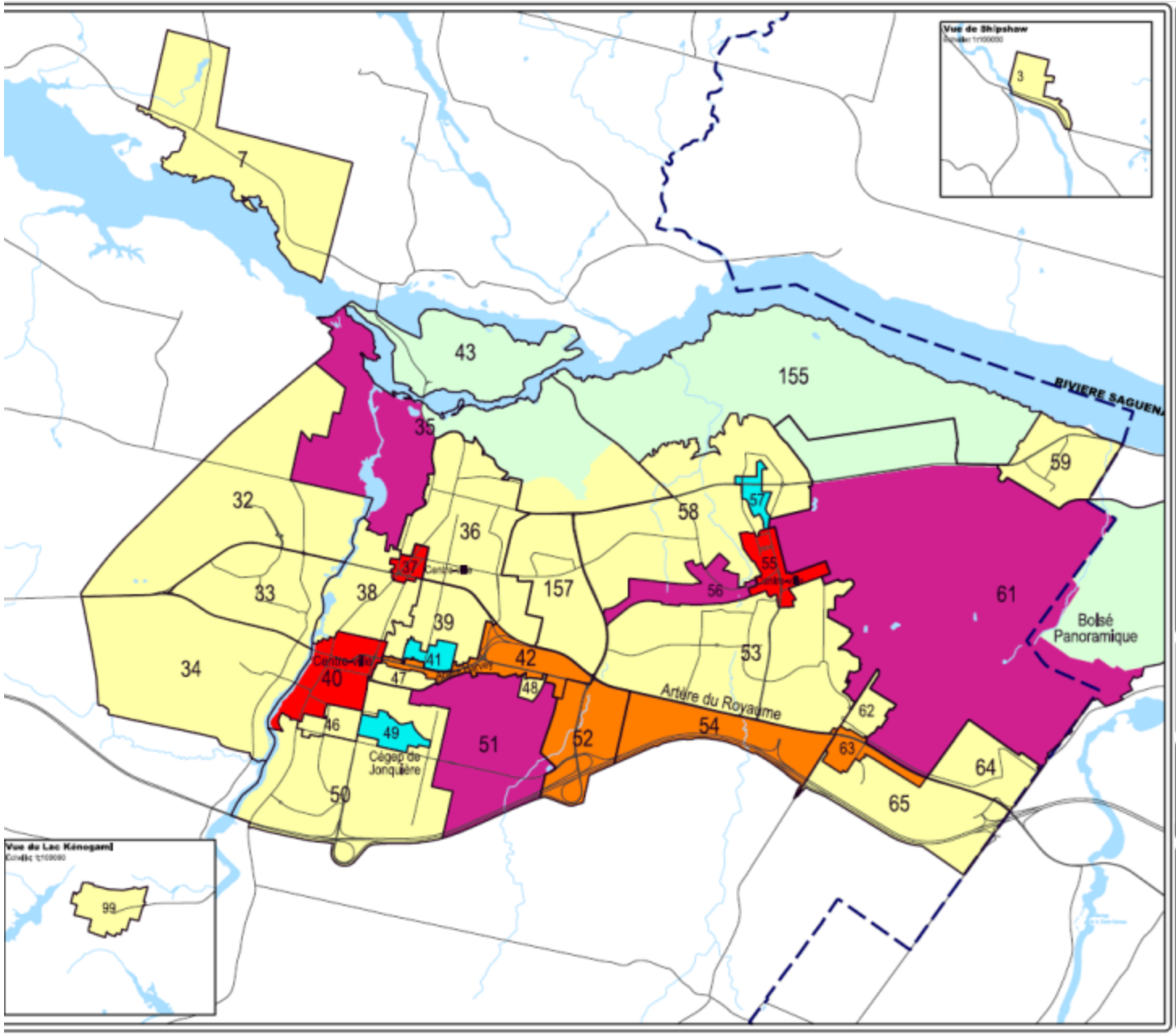
Plan d'urbanisme

Arrondissement de Jonquière

Ville de Saguenay

Janvier 2012

Ville de Saguenay



LÉGENDE

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

Ville de Saguenay

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

PLAN D'URBANISME

Arrondissement de Jonquière
Unités en périmètre urbain

Technicien: Simon Tremblay, Mélanie Boulianne

Chargé de projet: François Belvin

Échelle: 1:65 000

Date: 2011

Fichier: PrésentationunitéeCouleurs

Dossier: 17153-01-001

Répertoire: PlanUrbanismePlan Global

Plan

Note

Table des matières

1 Document 1 ..... 1—1
Les unités de planification à l'intérieur des périmètres urbains de l'arrondissement de Jonquière ..... 1—1
1.1 UNITÉ DE PLANIFICATION 03 – R ..... 1—1
1.2 UNITÉ DE PLANIFICATION 07 – R ..... 1—9
1.3 UNITÉ DE PLANIFICATION 32 – R ..... 1—17
1.4 UNITÉ DE PLANIFICATION 33 – R ..... 1—25
1.5 UNITÉ DE PLANIFICATION 34 – R ..... 1—34
1.6 UNITÉ DE PLANIFICATION 35 – I ..... 1—44
1.7 UNITÉ DE PLANIFICATION 36 – R ..... 1—53
1.8 UNITÉ DE PLANIFICATION 37 – CV ..... 1—63
1.9 UNITÉ DE PLANIFICATION 38 – R ..... 1—71
1.10 UNITÉ DE PLANIFICATION 39 – R ..... 1—85

Document 1

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

1.1 Unité de planification 03 – R

Cette unité de planification est située dans le secteur *nord* de Shipshaw. Elle s'étend au *nord* de la route 172, entre la route Brassard et la rivière Shipshaw. Le secteur est adossé à la zone agricole permanente à l'*ouest* et la zone forestière à l'*est*. Il s'agit d'une unité à vocation résidentielle.

1.1.1 Description physique (cartes 03-1 et 03-2)

Topographie

Le secteur est situé sur un plateau adossé à des zones boisées et à la zone agricole permanente. Des pentes sont visibles en bordure de la rivière Shipshaw.

Cours d'eau

La rivière Shipshaw est le cours d'eau principal de cette unité de planification.

Contraintes naturelles

Des zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain sont présentes en bordure de la rivière Shipshaw.

Territoires d'intérêt

La rivière Shipshaw

Cette rivière est reconnue comme un territoire d'intérêt esthétique au schéma d'aménagement et de développement du territoire (*voir fiche*). Il est recommandé la mise en valeur du parcours riverain.

Les boisés

On note la présence d'une zone boisée au *nord* de l'unité propice au développement résidentiel. Les pentes de la rivière Shipshaw sont également pourvues de boisés.

1.1.2 L'accessibilité

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

Réseau régional : route Mathias (route 172)

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel.

1.1.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle est la principale vocation du secteur puisque 98% des bâtiments sont affectés à cet usage dont 77% sont des résidences unifamiliales isolées. Une zone d'expansion résidentielle est également disponible au *nord* de l'unité.

Commerces et services

On trouve un commerce de proximité dans cette unité. Il s'agit d'une station-service avec dépanneur et mini-épicerie.

Institutionnelle

Il y a deux bâtiments institutionnels dans ce secteur, soit une école primaire et un lieu de culte.

Patrimoine

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

Bâtiment d'intérêt

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

Ce bâtiment est :

- 4281, des Pins (Église et presbytère Saint-Jean-Vianney – Site du patrimoine constitué)

Parcs

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

- **Parc du Bosquet**
  1 pavillon
  1 bloc sanitaire
  100 espaces de stationnement
  1 centre jeunesse
  1 patinoire extérieure
  1 mini-putt
  1 aire de skate
- **Parc du Bosquet**
  1 aire de jeux

1.1.4 Orientations

1.1.4.1 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 de la route Mathias (route 172) et à certaines conditions.

Améliorer les services à la population par le maintien ou l'implantation d'activités commerciales ou de services compatibles avec le milieu de vie dans l'aire commerciale à l'intersection des routes Mathias et Desmeules.

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

Reconnaître et favoriser l'intégration des écoles et des églises au milieu résidentiel.

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

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.

1.1.4.2 Les territoires d'intérêt

Rivière Shipshaw

- Protéger et mettre en valeur le site riverain en misant sur les activités récréatives et d'observation;
- Intégrer le site identifié à l'intérieur d'une politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels.

Assurer la conservation de l'église et le presbytère Saint-Jean-Vianney comme site du patrimoine constitué.

- Contrôler les interventions projetées sur les composantes patrimoniales;
- Adapter la réglementation d'urbanisme afin de favoriser le recyclage des bâtiments patrimoniaux;
- Assurer une aide technique.

1.1.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

1.1.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 03-3)

1.1.5.1 Résidentielle de basse densité

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

Les classes d'usages permises sont:

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

1.1.5.2 Commerce de détail et services de proximité

Cette affectation fait référence aux usages commerciaux au secteur de l'intersection des routes Mathias et Desmeules.

Les classes d'usages permises sont :

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

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

<u>Commerciale</u>

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

<u>Services</u>

- Services personnels;
- Services particuliers.

1.1.5.3 Institutionnelle

Cette affectation touche les zones désignées de services publics

Les classes d'usages permises sont :

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

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

1.1.5.4 Parc intensif

Le site du festival forestier est visé par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

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

1.1.5.5 Espace vert

Le site en bordure de la rivière Shipshaw est concerné par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

1.1.6.1 Route Mathias (route 172)

Aménager la route Mathias (route 172) en route urbaine (*voir fiche*).

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

FICHE SYNTHÈSE # FA 3

RIVIÈRE SHIPSHAW

Municipalité: Ville de Saguenay, secteur Shipshaw
Superficie: non définie
Coordonnée UTM:
19 U 332155 5375116
Type: Agricole, forestier et urbain
Tenure des terres : Mixte
Utilisation du territoire:
Pêche et, agriculture
Date d'inventaire: 3 juillet 2006
Conditions climatiques:
Ensoleillé, 21 °C.

Intérêt : Moyen

DESCRIPTION DU SITE

La forêt:
La forêt occupant la bordure de la rivière est mixte.
On y retrouve des essences tels l'épinette blanche, le peuplier baumier, le pin rouge et le thuya occidental.

La faune:
Seul un grand héron a été aperçu lors de notre visite sur le site. Cependant, un observateur nous a informé de la présence de trois grues du Canada qui auraient été vues en bordure de la rivière au printemps 2006.

Le paysage:
Paysage surtout agricole, avec quelques sections de forêt.
La rivière s'agrémente des petites cascades à cet endroit.

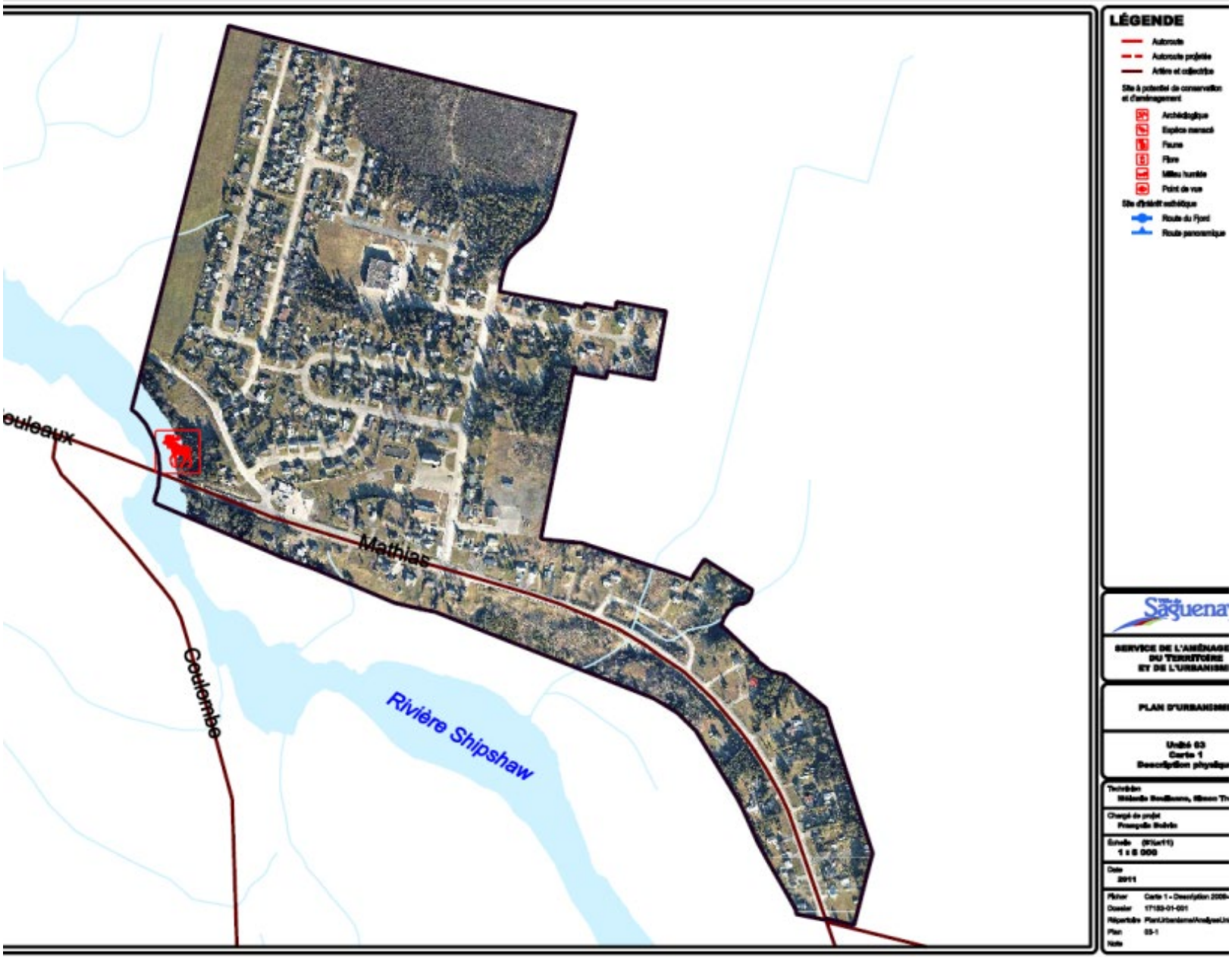
La diversité du milieu:
MOYENNE. Présence de la forêt, de champs agricoles et de la rivière Shipshaw.

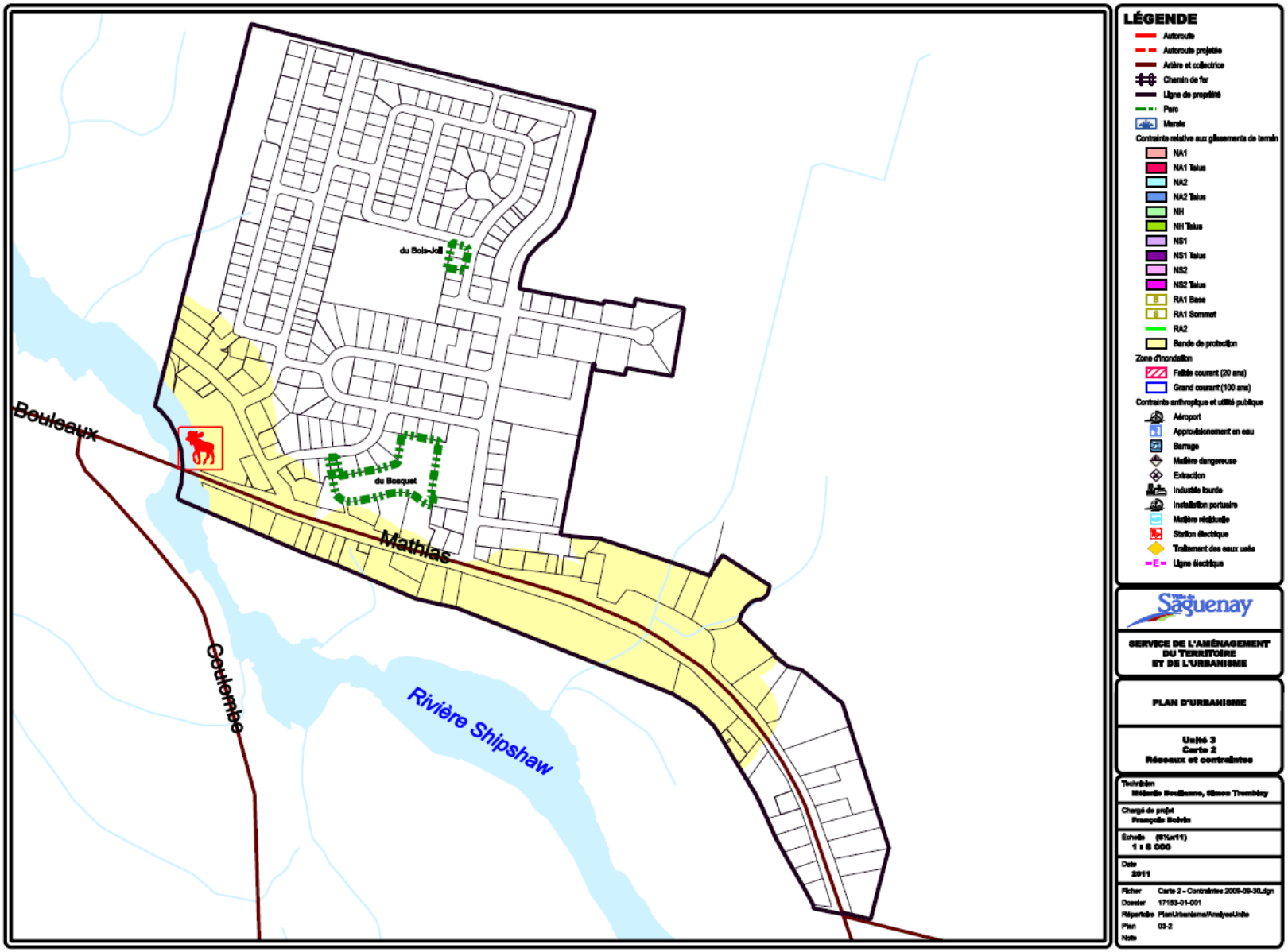
Humanisation :
MOYENNE.
Vue sur quelques résidences, des champs agricoles et sur la route, située à proximité de la rivière.

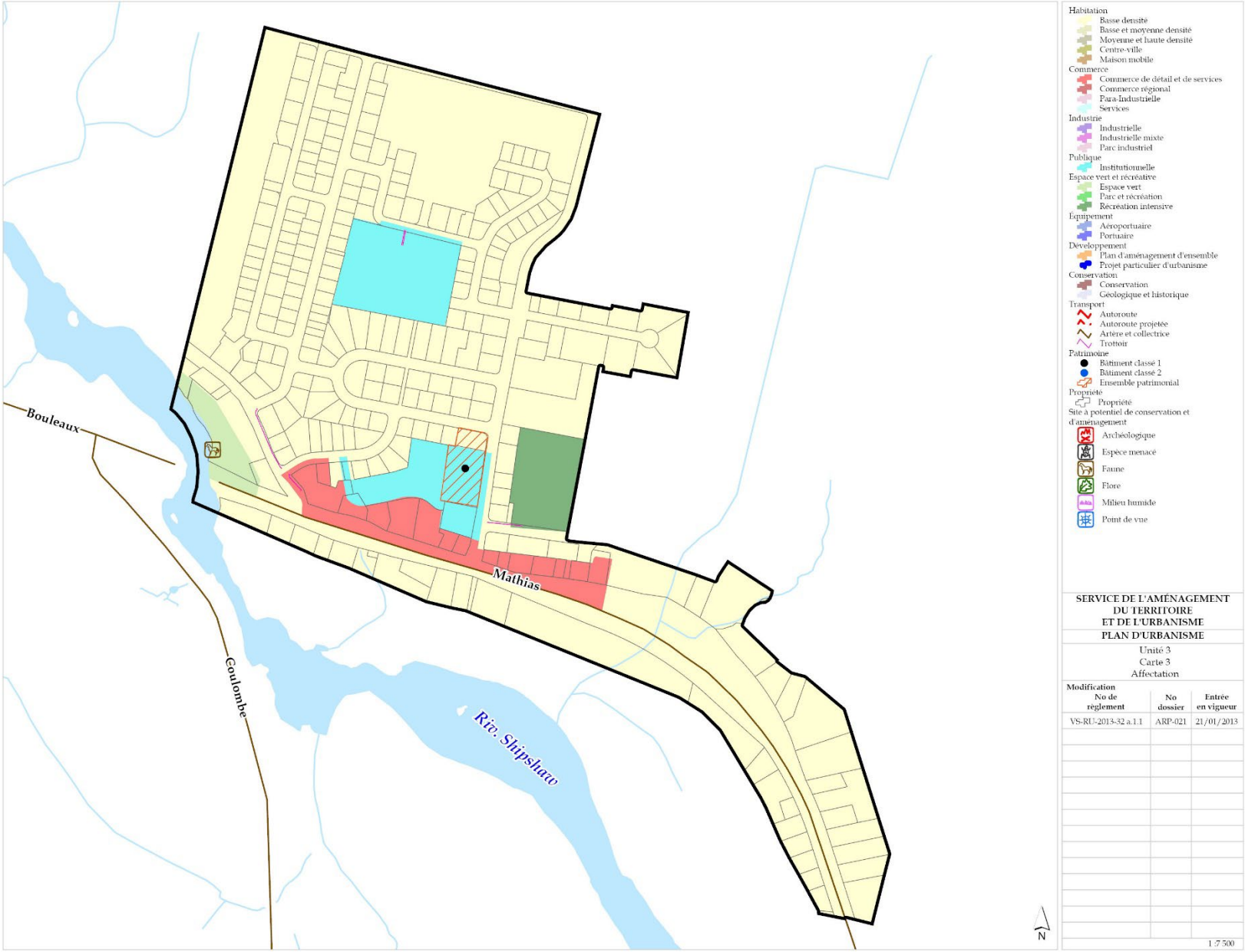
Recommandation :
Poursuivre les inventaires fauniques, particulièrement au printemps, afin de confirmer la présence des grues du Canada. Protéger les rives du cours d'eau étant donné la présence de champs agricoles à proximité et aménager, conditionnellement à l'accord des propriétaires, un débarcadère à canots.

Annexe patrimoine

4281, rue des Pins


LÉGENDE
Mathias
Coulombe
Rivière Shipshaw


du Bois-Joli
du Bosquet
Bouleaux
Mathias
Coulombe
Rivière Shipshaw
LÉGENDE
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Chemin de fer
Ligne de propriété
Parc
Marais
Contrainte relative aux gisements de terrain
NA1
NA1 Talus
NA2
NA2 Talus
NH
NH Talus
NS1
NS1 Talus
NS2
NS2 Talus
RA1 Base
RA1 Sommet
RA2
Bande de protection
Zone d'inondation
Faible courant (20 ans)
Grand courant (100 ans)
Contrainte anthropique et utilité publique
Aéroport
Approvisionnement en eau
Barrage
Matière dangereuse
Extraction
Industrie lourde
Installation portuaire
Matière résiduelle
Station électrique
Traitement des eaux usée
Ligne électrique
Ville de Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 3
Carte 2
Réseaux et contraintes
Techrédin
Mélanie Boulianne, Simon Tremblay
Chargé de projet
François Belvin
Échelle (8½x11)
1 : 5 000
Date
2011
Fichier Carte 2 - Contraintes 2009-09-30.dgn
Dossier 17153-01-001
Répertoire PlanUrbanisme\AnalyseUnite
Plan 03-2
Note


Bouleaux
Coulombe
Mathias
Riv. Shipshaw
N
Habitation
Basse densité
Basse et moyenne densité
Moyenne et haute densité
Centre-ville
Maison mobile
Commerce
Commerce de détail et de services
Commerce régional
Para-Industrielle
Services
Industrie
Industrielle
Industrielle mixte
Parc industriel
Publique
Institutionnelle
Espace vert et récréative
Espace vert
Parc et récréation
Récréation intensive
Equipement
Aéroportuaire
Portuaire
Développement
Plan d'aménagement d'ensemble
Projet particulier d'urbanisme
Conservation
Conservation
Géologique et historique
Transport
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Trottoir
Patrimoine
Bâtiment classé 1
Bâtiment classé 2
Ensemble patrimonial
Propriété
Propriété
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Point de vue
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 3
Carte 3
Affectation
Modification
No de règlement
No dossier
Entrée en vigueur
VS-RU-2013-32 a.1.1
ARP-021
21/01/2013
1 :7 500

1.2 Unité de planification 07 – R

L'unité de planification est située dans le secteur de Shipshaw-Sud, dans l'arrondissement de Jonquière. Elle est développée de part et d'autre de la route Saint-Léonard et de la route Coulombe. Il s'agit du périmètre urbain de l'ancienne municipalité de Shipshaw.

1.2.1 Description physique (cartes 07-1 et 07-2)

Topographie

Des pentes et des affleurements rocheux bordent la rivière Saguenay. De plus, on peut également noter la présence de collines de hauteurs différentes à l'intérieur de l'unité.

Cours d'eau

La rivière Saguenay est le cours d'eau principal de l'unité. Quelques ruisseaux traversent également le secteur. De plus, un lac est également visible dans la partie *nord* de l'unité.

Contraintes naturelles

Des zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain sont visibles en raison des nombreuses pentes présentes dans l'unité.

Territoires naturels d'intérêt

La rivière Saguenay
La rivière Saguenay est reconnue comme un territoire d'intérêt esthétique au schéma d'aménagement et de développement. Il est recommandé de mettre en valeur la rivière Saguenay et à l'utiliser comme image de marque.

Les boisés
Plusieurs zones boisées, situées au centre et en périphérie de l'unité, sont présentes sur le site ce qui confère au secteur un intérêt accru au plan environnemental et esthétique.

1.2.2 L'accessibilité

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

Réseau collecteur :

- Route Coulombe (permet de rejoindre la route 172)
- Route St-Léonard (relie le périmètre urbain à l'agglomération de Jonquière)

- Les rues locales desservent ensuite le secteur. Un lien cyclable a été aménagé jusqu'à la rive *sud* de la rivière Saguenay et la Ville évalue les solutions pour amener les cyclistes à la péninsule à Shipshaw.

1.2.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

Cette unité de planification présente un cadre bâti majoritairement résidentiel. Le cadre bâti est majoritairement de basse densité. Deux bâtiments de haute densité sont existants en bordure de la route Saint-Léonard.

Le périmètre urbain présente deux types de développement soit un développement de type villégiature en bordure du Saguenay et un développement résidentiel traditionnel dans les autres secteurs.

Le périmètre urbain offre plusieurs terrains vacants. Ces terrains constituent une réserve importante pour le développement futur.

Commerces et services

On trouve quelques commerces de proximité dans le secteur. Ceux-ci sont dispersés dans le périmètre urbain, principalement en bordure de la route Saint-Léonard. On trouve 2 stations-service avec dépanneur, 1 restaurant, 1 quincaillerie et 1 détaillant de piscines et d'équipements connexes.

Le périmètre urbain offre un site en bordure du Saguenay (la Péninsule) offrant un potentiel pour les activités récréotouristiques.

Un club nautique (marina) est également présent en bordure du Saguenay.

Institutionnelle

Un point de service administratif de la Ville (arrondissement de Jonquière) est situé sur la route Saint-Léonard. Divers services aux citoyens y sont offerts.

De plus, un centre communautaire et récréatif est également situé en bordure de la route Saint-Léonard. Ce secteur accueille également une résidence pour les personnes âgées.

Patrimoine

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

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

Ce bâtiment est :

- 3455, route Saint-Léonard (Chapelle Saint-Léonard)

Contraintes anthropiques

Quelques contraintes de nature anthropique sont présentes dans le secteur. Tout d'abord, des lignes de transport d'énergie traversent l'unité d'*est* en *ouest*. Une station de filtration des eaux est également visible au *sud* de l'unité. On trouve une prise d'eau à proximité des bureaux administratifs de la Ville de Saguenay. Finalement, un site d'enfouissement sanitaire, aujourd'hui réhabilité est visible en bordure de la route Saint-Léonard.

Parcs

On trouve quatre parcs aménagés dans le secteur d'étude, soit :

- **Parc du centre communautaire**
  1 stationnement de 50 places
  1 terrain de balle (Pee-Wee)
  1 terrain de tennis
- **Terrain de soccer de la Péninsule**
  1 stationnement de 20 places
  1 terrain de soccer (régional/local)
- **Parc des Eaux-Vives**
  1 aire de jeux
- **Parc François-Fillion**
  2 terrains de pratique de basketball

1.2.4 Orientations

1.2.4.1 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 routes St-Léonard et Coulombe et à certaines conditions;

Reconnaître et développer un noyau commercial et de services à la population avec une partie de la rue Coulombe et de la route Saint-Léonard.

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

VS-RU-2014-102 a1.4

Planifier l'expansion du développement résidentiel dans les zones en continuité 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.

Améliorer les services à la population par le maintien ou l'implantation d'activités commerciales ou de services compatibles avec le milieu de vie sur la collectrice Saint-Léonard.

- Privilégier la fonction résidentielle;
- Permettre les commerces et services de proximité;

- Permettre et encadrer les activités commerciales et de services avec des mesures réglementaires (règlement sur les usages conditionnels) qui permettent d'améliorer la qualité et l'image du secteur.

Reconnaître et mettre en valeur la péninsule et les abords de la rivière Saguenay comme noyau récréotouristique.

- Reconnaître les espaces récréatifs en bordure du Saguenay
- Développer le potentiel du site pour l'implantation d'activités nautiques, récréatives et commerciales;
- Promouvoir l'accès et l'utilisation du site;
- Intensifier et diversifier les activités notamment au plan récréotouristique;
- Protéger et mettre en valeur les vues vers le Saguenay.

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

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

Consolider les parcs et les espaces verts.

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

Reconnaître un espace commercial et para-industriel en bordure de la route Coulombe pour répondre aux besoins du secteur.

- Favoriser la concentration des activités para-industrielles et commerciales;
- Assurer une intégration des activités avec le voisinage afin de favoriser un environnement de qualité.

VS-RU-2012-46 a.2

1.2.4.2 Les territoires d'intérêt

Rivière Saguenay

- Préserver le caractère naturel de la rivière Saguenay;
- Mettre en valeur les différents sites publics dans le parcours riverain;
- Préserver les encadrements forestiers en bordure du Saguenay;
- Protéger et mettre en valeur les vues et les grandes perspectives vers le Saguenay.

1.2.4.3 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;
- Intégrer à la réglementation, les mesures de protection des rives et du littoral des cours d'eau.

1.2.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 07-3)

1.2.5.1 Résidentielle de basse densité[1]

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.

1.2.5.2 Basse et moyenne densité[1]

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

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale isolée;
- Unifamiliale jumelée;

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

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

1.2.5.3 Plan d'aménagement d'ensemble

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

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

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

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.

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

1.2.5.4 Commerce de détail et services de proximité

Cette affectation fait référence aux propriétés en bordure de la route Saint-Léonard.

Les classes d'usages permises sont :

<u>Résidentielle de moyenne et haute densité</u>[2]

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

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

<u>Commerciale</u>

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

<u>Services</u>

- Services personnels;
- Services particuliers;
- Récréation intensive.

Pour le secteur à l'intersection de la route Coulombe et la route Saint-Léonard, les classes d'usages permises sont les suivantes :

<u>Résidentielle</u>

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

<u>Commerciale</u>

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

<u>Services</u>

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

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

Industrielle

- Industrie de recherche et de développement.

Publique

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

VS-RU-2014-102 a.1.4

1.2.5.5 Récréation intensive

Cette affectation touche le secteur de la péninsule et les activités de la Marina.

Les classes d'usages permises sont :

- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- Établissement culturel, sportif et communautaire;
- Activité reliée au nautisme;
- Activité récréative consommatrice d'espace;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.2.5.6 Institutionnelle

Cette affectation vise les écoles et les églises de l'unité.

Les classes d'usages permises sont :

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

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

1.2.5.7 Parc et récréation

Les parcs aménagés sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.2.5.8 Para-industrielle

Il s'agit d'un secteur en bordure de la route Coulombe prévue pour les activités para-industrielles et commerciales.

Les classes d'usages permises sont :

- Commerce et services de proximité;
- Commerce de détail général;
- Divertissement commercial;
- Commerce de restauration;
- Commerce de l'automobile;
- Commerce artériel lourd, commerce de gros et services para-industriels;
- Transport, camionnage et entrepôt;
- Industrie légère;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Activité sur circuit;
- Sport extrême hors circuit;
- Services particuliers »;

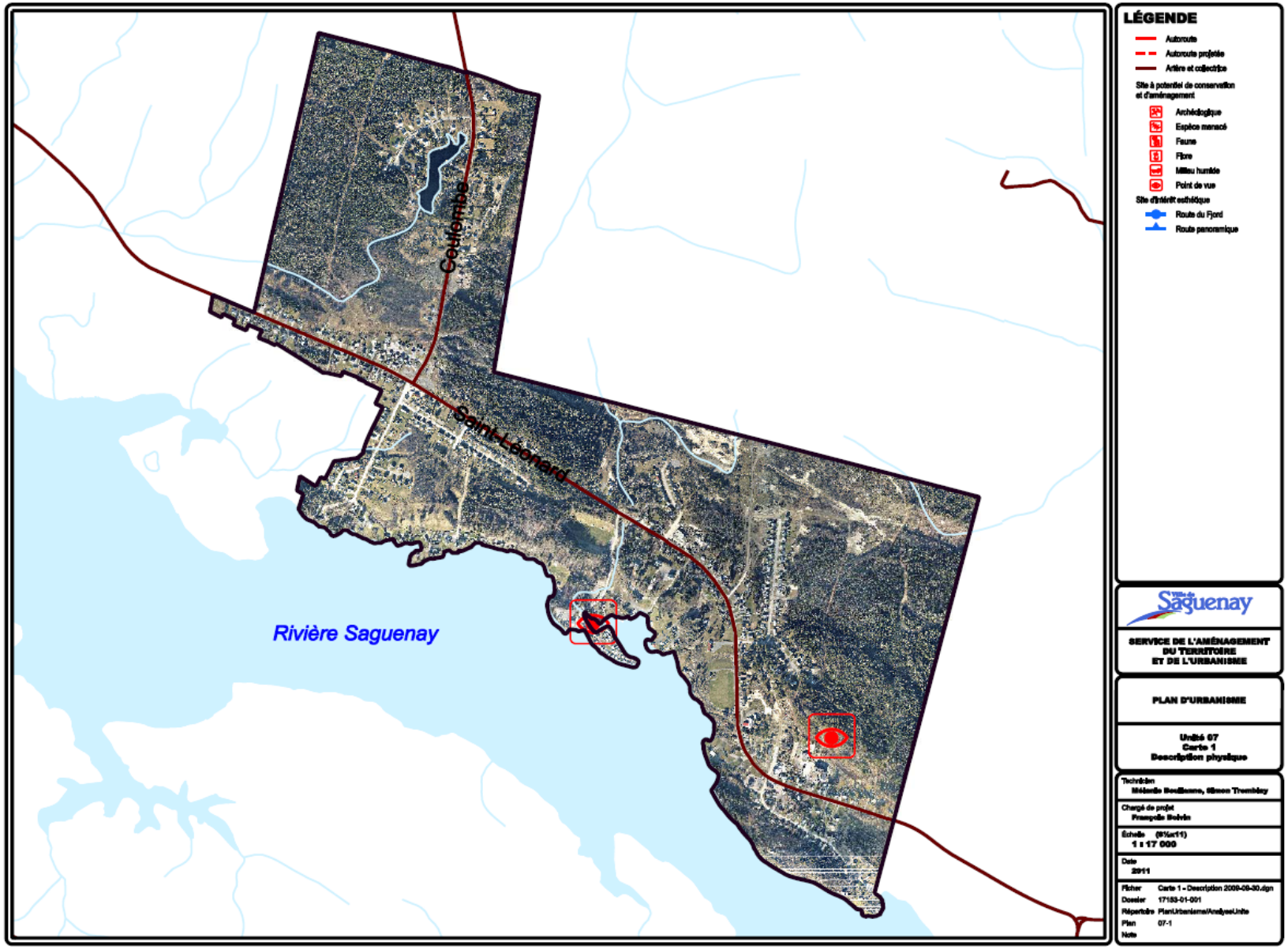
VS-RU-2012-46 a.2

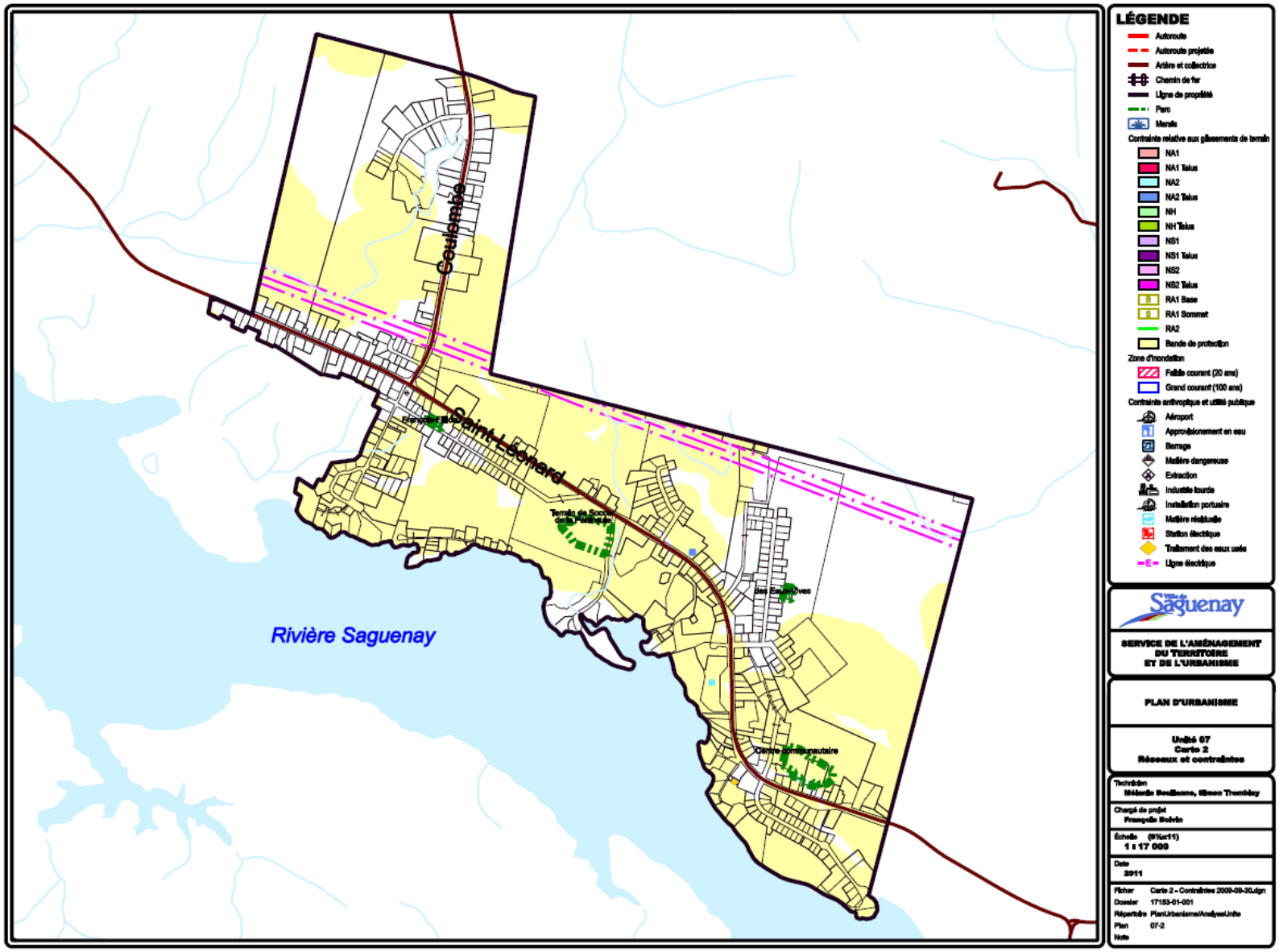
1.2.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

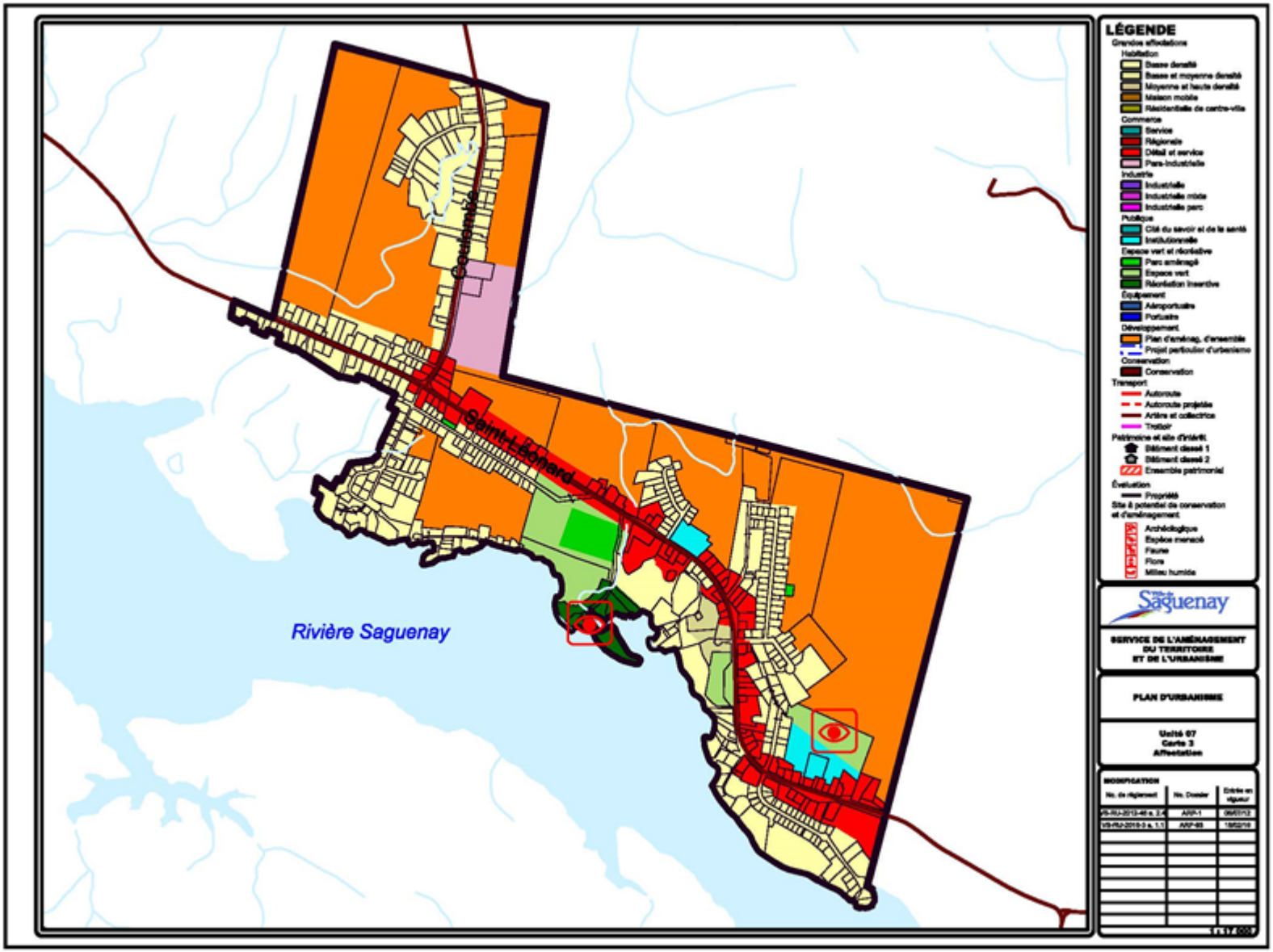
1.2.6.1 Liens piétons et cyclables

Aménager les routes Coulombe, Saint-Léonard et de la Péninsule en routes urbaines (*voir fiche*).

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


Colombie
Saint-Léonard
Rivière Saguenay
LÉGENDE
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Point de vue
Site d'intérêt esthétique
Route du Fjord
Route panoramique
Ville de Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 07
Carte 1
Description physique
Technicien
Mélanie Boulianne, Simon Tremblay
Chargé de projet
François Belvin
Échelle (8½x11)
1 : 17 000
Date
2011
Fichier Carte 1 - Description 2009-06-30.dgn
Dossier 17153-01-001
Répertoire PlanUrbanisme/AnalyseUnite
Plan 07-1
Note


Coulombe
Saint-Léonard
Rivière Saguenay
LÉGENDE
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Chemin de fer
Ligne de propriété
Parc
Marais
Contrainte relative aux glissements de terrain
NA1
NA1 Talus
NA2
NA2 Talus
NH
NH Talus
NS1
NS1 Talus
NS2
NS2 Talus
RA1 Base
RA1 Sommet
RA2
Bande de protection
Zone d'inondation
Faible courant (20 ans)
Grand courant (100 ans)
Contrainte anthropique et utilité publique
Aéroport
Approvisionement en eau
Barrage
Matière dangereuse
Extraction
Industrie lourde
Installation portuaire
Matière résiduelle
Station électrique
Traitement des eaux usée
Ligne électrique
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 07
Carte 2
Réseaux et contraintes
Technicien
Mélanie Boulianne, Simon Tremblay
Chargé de projet
François Boivin
Échelle (8½x11)
1 : 17 000
Date
2011
Fichier Carte 2 - Contraintes 2009-09-30.dgn
Dossier 17153-01-001
Répertoire PlanUrbanisme\AnalyseUnite
Plan 07-2
Note


LÉGENDE
Grandes affectations
Habitation
Basse densité
Basse et moyenne densité
Moyenne et haute densité
Maison mobile
Résidentielle de centre-ville
Commerce
Service
Régionale
Détail et service
Parc-industrielle
Industrie
Industrielle
Industrielle mixte
Industrielle parc
Publique
Clé du savoir et de la santé
Institutionnelle
Espace vert et récréative
Parc aménagé
Espace vert
Récréation incertive
Équipement
Aéroportuaire
Portuaire
Développement
Plan d'aménag. d'ensemble
Projet particulier d'urbanisme
Conservation
Conservation
Transport
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Trottoir
Patrimoine et site d'intérêt
Bâtiment classé 1
Bâtiment classé 2
Ensemble patrimonial
Évaluation
Propriété
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 07
Carte 3
Affectation
MODIFICATION
No. de règlement
No. Dossier
Entrée en vigueur
VS-RU-2013-46 a. 2.4
ARP-1
09/01/13
VS-RU-2019-3 a. 1.1
ARP-03
18/02/19
Rivière Saguenay
Saint-Léonard
Canonville

1.3 Unité de planification 32 – R

L'unité de planification 32 se situe à l'extrémité *ouest* de l'arrondissement de Jonquière. Elle s'étend au *nord* du boulevard du Royaume, entre la rivière aux Sables et la zone agricole permanente. Il s'agit d'une unité de planification à vocation majoritairement résidentielle qui se caractérise par sa proximité avec un site occupé par la grande industrie.

1.3.1 Description physique (cartes 32-1 et 32-2)

Topographie

Cette unité de planification présente un relief relativement accidenté. À l'exception du noyau résidentiel qui est développé sur un plateau, toute la zone non développée du secteur est parcourue de monticules rocheux et boisés de hauteurs différentes. On note également la présence de fortes pentes en bordure de la rivière aux Sables.

Cours d'eau

Un cours d'eau majeur délimite le secteur soit la rivière aux Sables. De plus, on note la présence de nombreux cours d'eau de moindre importance dans les parties non développées au *nord* et au *sud* de l'unité.

Contraintes naturelles

La partie non développée située au *nord* du noyau résidentiel et la partie *est* en bordure de la rivière aux Sables sont soumises à des contraintes de pentes et de mouvements des sols. De plus, la rive de la rivière aux Sables située au *nord* de l'unité est incluse dans une zone d'inondation de grand courant (0-20 ans).

Territoires naturels d'intérêt

Rivière aux Sables

La rivière aux Sables est reconnue comme un territoire d'intérêt au schéma d'aménagement.

La rivière Saguenay

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

Les boisés

Les parties non développées du site sont recouvertes de boisés qui confèrent un sentiment d'isolement à l'unité de planification. Le boisé situé au *nord* et à l'*est* de l'unité agit à titre de zone tampon entre le secteur résidentiel de l'unité et la zone voisine occupée par la grande industrie.

On note également la présence d'un boisé à l'intérieur de la trame urbaine, à proximité du parc des Peintres.

1.3.2 L'accessibilité

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

Réseau national sous responsabilité municipale : boulevard du Royaume;

Collectrices : rue Saint-Jean-Baptiste / chemin Saint-André, rue Mousseau.

Piste cyclable : La piste cyclable qui longe la rivière aux Sables est visible dans le secteur. Elle est située à l'*est* du territoire.

- Une piste cyclable a également été aménagée dans le boisé pour donner accès à la rivière Saguenay.
- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Des trottoirs sont présents sur les collectrices et une bonne partie du réseau local du secteur.

1.3.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

Le secteur est résidentiel à 98% dont 93% sont des résidences unifamiliales isolées. Le secteur est plutôt homogène et le cadre bâti est semblable. On note deux concentrations de plus haute densité; l'une étant située à proximité du parc des Peintres et l'autre à l'intersection des rues Marc-Aurèle et Saint-Jean-Baptiste. Il s'agit d'appartements en location gérés par l'Office municipale d'habitation de Saguenay.

Ensuite, on peut remarquer des résidences en bordure du boulevard du Royaume où la fonction résidentielle cohabite avec une fonction

commerciale pouvant présenter certaines incompatibilités d'usages.

Commerces et services

On peut différencier deux types de commerces dans cette unité de planification. Il y a tout d'abord ceux situés dans la trame urbaine du noyau résidentiel. Il s'agit de commerces de proximité (dépanneurs, stations-service, etc.) situés sur des collectrices. On trouve également une garderie dans le secteur à l'intérieur de la trame urbaine.

Ensuite, on note quelques implantations commerciales en bordure du boulevard du Royaume. Il s'agit de commerces lourds et contraignants tels qu'un service de réparation d'automobiles et un entrepreneur de la construction spécialisé dans le revêtement d'asphalte et de bitume. On y note aussi la présence d'une entreprise d'excavation. Ces usages ont habituellement un aménagement minimal et requièrent de vastes espaces d'entreposage.

Terrains vacants

On remarque la présence de plusieurs terrains vacants dans cette unité de planification. Ceux-ci peuvent se diviser en deux catégories selon leur emplacement géographique. On note tout d'abord les terrains vacants situés au *nord* et à l'*ouest* du noyau résidentiel qui offrent un potentiel de développement de ce secteur. Ensuite, d'autres terrains vacants sont également visibles en bordure du boulevard du Royaume, au *sud* de l'unité, qui pourraient accueillir des activités commerciales.

Agricole

On note la présence d'activités agricoles à l'extrémité *sud-ouest* du secteur. Il s'agit d'une entreprise agricole d'horticulture où l'on trouve des serres utilisées pour la culture de semences de fleurs et de légumes.

Patrimoine

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

Bâtiment contributif

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

Ce bâtiment est :

- 4182, chemin Saint-André

Contraintes anthropiques

Les contraintes anthropiques sont produites d'une part par la présence d'une ligne de transport d'énergie qui parcourt tout le secteur en longeant sa limite *ouest*; celle-ci bifurque au *nord* de l'unité en direction de l'usine Cascades.

On note également la présence d'un site utilisé comme dépôt à neige en période hivernale.

Parc

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

- **Parc des Peintres**
  1 pavillon
  1 bloc sanitaire
  1 stationnement
  1 aire de jeux
  2 terrains de tennis
  1 terrain de pratique de basketball
  1 patinoire permanente
  1 gradin
  1 aire de skate
  1 terrain de baseball (moustique)

1.3.4 Orientations

1.3.4.1 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 situées en bordure des collectrices et des artères et ce, sous certaines conditions;
- Reconnaître et délimiter les secteurs de plus haute densité existants dans la trame urbaine.

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

- Maintenir l'espace de commerces et de services de proximité en bordure du boulevard du Royaume;
- 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.

Optimiser l'occupation commerciale et para-industrielle du boulevard du Royaume.

- Créer une artère spécialisée et structurée;
- Assurer une intégration des activités avec le voisinage résidentiel afin de favoriser un environnement de qualité.
- Assurer une qualité du traitement des bâtiments et des aménagements pour marquer de façon distinctive l'entrée de ville.

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

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

Consolider les parcs et les espaces verts.

- Reconnaître et protéger le parc des Peintres;
- Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur des parcs;
- Intégrer la circulation piétonne et cyclable.

1.3.4.2 Les territoires d'intérêt

Les boisés

- Protéger le boisé existant dans la trame urbaine.
- Protéger les boisés situés en bordure du Saguenay et de la rivière aux Sables.

Rivière Saguenay

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

Rivière aux Sables

- Assurer la protection et la mise en valeur du parcours riverain en misant sur le renforcement récréotouristique, cycliste et piétonnier de la rivière;
- Aménager ou compléter le réseau cyclable le long des cours d'eau;
- Assurer la protection et la mise en valeur des terrains appartenant à la Ville, aux gouvernements et à la grande industrie.

1.3.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des zones de contraintes naturelles.

- Intégrer à la réglementation d'urbanisme, le cadre normatif des zones de contraintes relatives aux glissements de terrain;
- Intégrer à la réglementation, les mesures de protection des rives et du littoral des cours d'eau.

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Limiter les nuisances occasionnées par les fonctions commerciales et industrielles présentes sur le boulevard du Royaume sur la vocation résidentielle du secteur via la conservation et l'aménagement de zones tampons.

1.3.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 32-3)

1.3.5.1 Résidentielle de basse densité[3]

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.

La transformation ou la reconversion des usages commerciaux et de services dans la trame résidentielle devra être soumise à un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

1.3.5.2 Basse et moyenne densité[3]

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

Les classes d'usages permises sont :

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

1.3.5.3 Moyenne et haute densité[3]

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

Les classes d'usages permises sont :

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

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

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

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

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

1.3.5.5 Commerce de détail et services de proximité

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

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale isolée;
- Bifamiliale isolée;
- Unifamiliale jumelée;
- Commerce de détail et services de proximité;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.3.5.6 Para-industrielle

Les activités commerciales situées en bordure du boulevard du Royaume sont concernées par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Commerces et services de proximité;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant;

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

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

1.3.5.7 Industrielle

Les classes d'usages permises sont:

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Dépôt à neige;
- Service public.

1.3.5.8 Parc et récréation

Le parc des Peintres est concerné par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.3.5.9 Espace vert

Les espaces boisés à l'*est* et au *nord* de l'unité ainsi que le boisé situé à l'intérieur de la trame urbaine sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Espace naturel et récréation extensive;
- Conservation.

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

1.3.6.1 Réseau routier

- Aménager le boulevard du Royaume afin de lui donner le caractère d'une entrée de ville.

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

Aménager l'espace public.

- Compléter le trottoir sur le boulevard du Royaume;

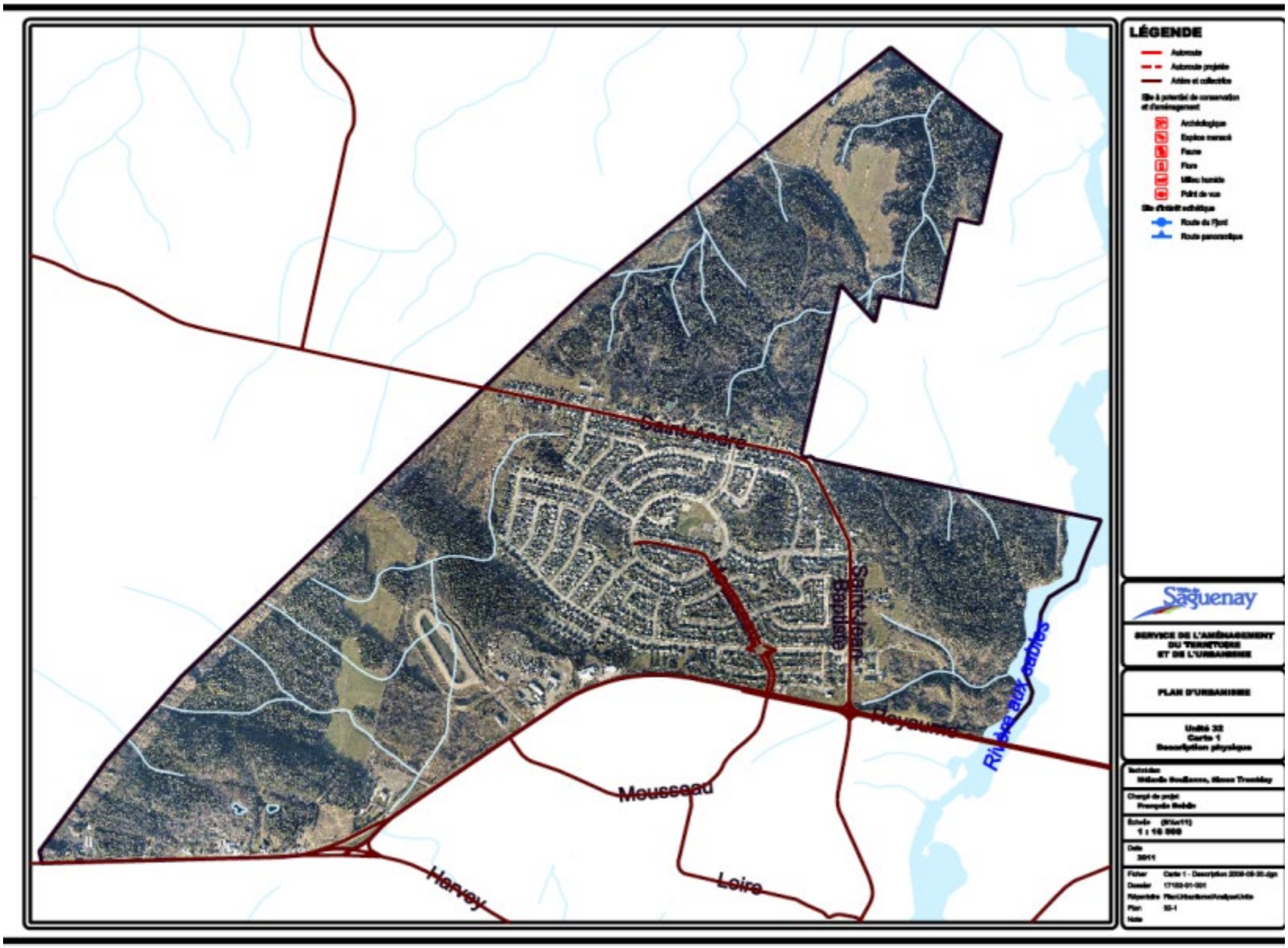
Prévoir des aménagements cyclables pour donner accès au parc et au réseau cyclable supérieur sur les rues :

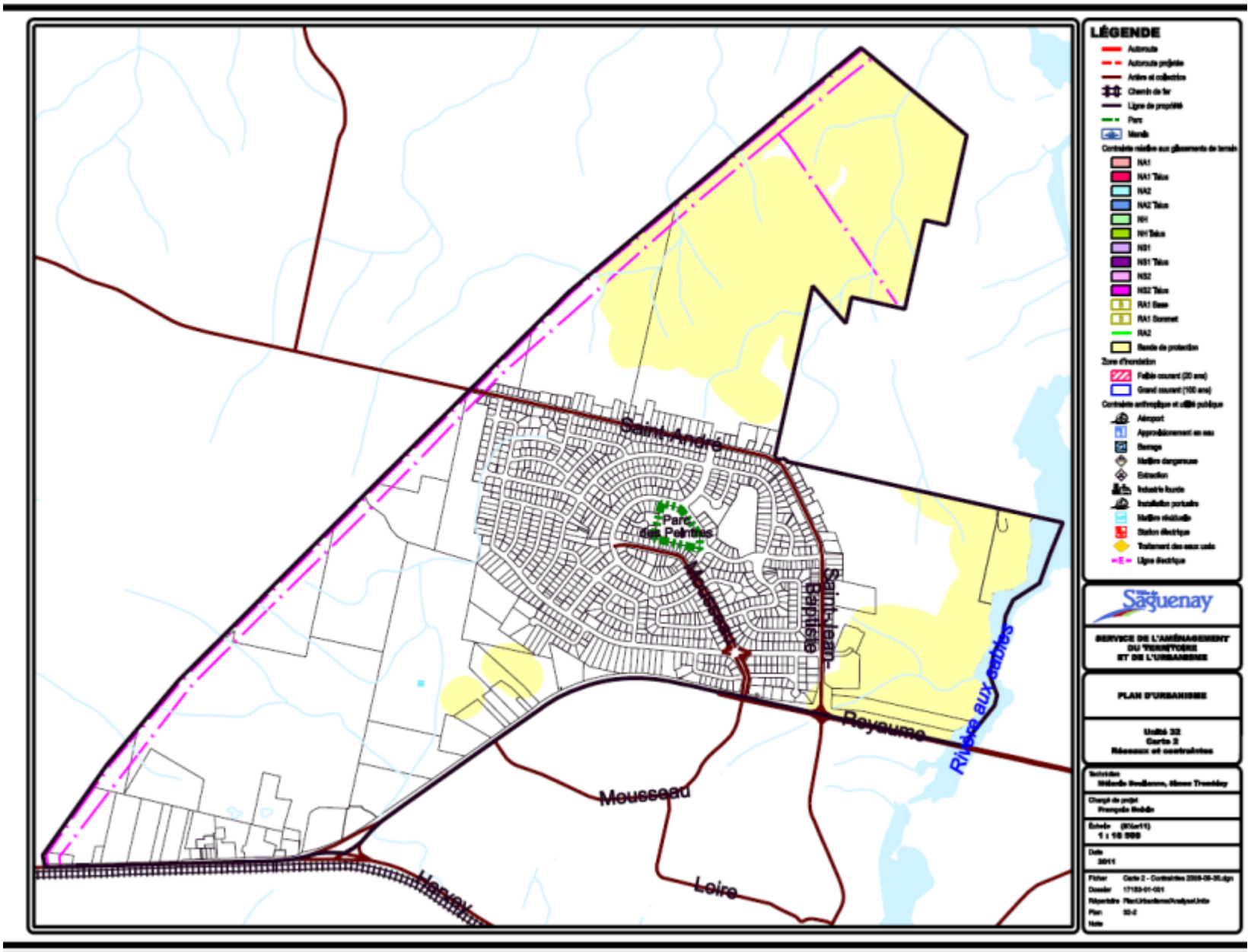
- Marc-Aurèle;
- Saint-Jean-Baptiste;
- Saint-André;
- Michel-Ange;
- Rembrandt;
- Bonnard.

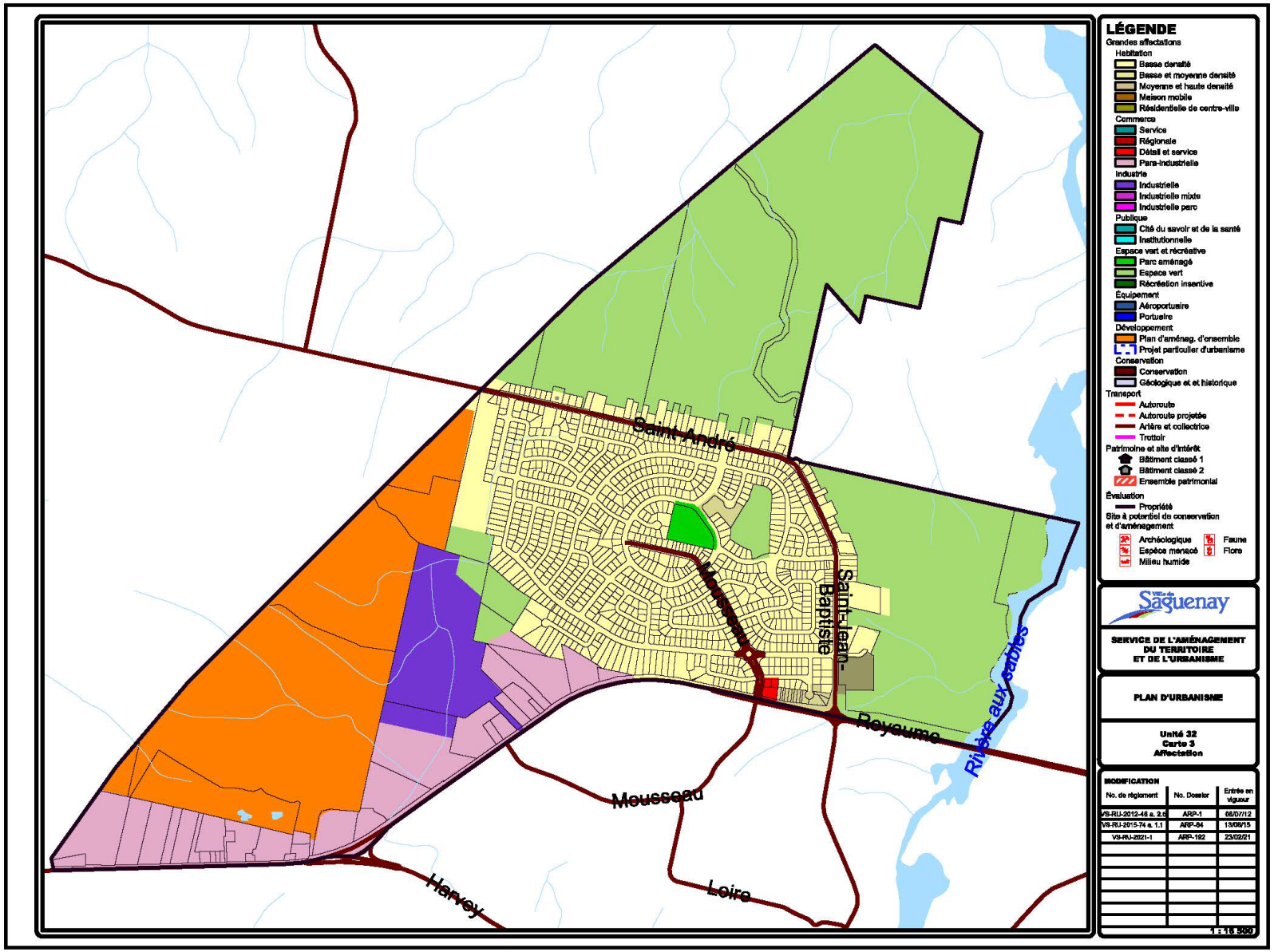
Aménager le boulevard du Royaume en route urbaine.

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

Prévoir des aménagements cyclables sur le boulevard du Royaume pour compléter une boucle cyclotouristique de l'arrondissement de Jonquière.


LÉGENDE
Saint-André
Saint-Jean-Baptiste
Rivière aux Sables
Meuseau
Leire
Harvey
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 22
Carte 1
Description physique


LÉGENDE
Saint-André
Parc des Pétrifiés
Saint-Jean-Baptiste
Royaume
Rivière aux sables
Mousseau
Leire
Harvey
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 32
Carte 2
Réseaux et contraintes


Saint-André
Mousseau
Saint-Jean-Baptiste
Royaume
Rivière aux sables
Mousseau
Harvey
Loire
LÉGENDE
Grandes affectations
Habitation
Basse densité
Basse et moyenne densité
Moyenne et haute densité
Maison mobile
Résidentielle de centre-ville
Commerce
Service
Régionale
Détail et service
Para-industrielle
Industrie
Industrielle
Industrielle mixte
Industrielle parc
Publique
Cité du savoir et de la santé
Institutionnelle
Espace vert et récréative
Parc aménagé
Espace vert
Récréation insentive
Équipement
Aéroportuaire
Portuaire
Développement
Plan d'aménag. d'ensemble
Projet particulier d'urbanisme
Conservation
Conservation
Géologique et et historique
Transport
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Trottoir
Patrimoine et site d'intérêt
Bâtiment classé 1
Bâtiment classé 2
Ensemble patrimonial
Évaluation
Propriété
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Milieu humide
Faune
Flore
Ville de Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 32
Carte 3
Affectation
MODIFICATION
No. de règlement
No. Dossier
Entrée en vigueur
VS-RU-2012-46 a. 2.5
ARP-1
06/07/12
VS-RU-2015-74 a. 1.1
ARP-84
13/08/15
VS-RU-2021-1
ARP-182
23/02/21
1 : 15 000

1.4 Unité de planification 33 – R

L'unité de planification 33 est située à l'*ouest* de la rivière aux Sables. Elle est délimitée par les boulevards du Royaume et Harvey ainsi que par la rivière aux Sables. Il s'agit d'une unité à vocation majoritairement résidentielle.

1.4.1 Description physique (cartes 33-1 et 33-2)

Topographie

L'unité de planification offre des composantes topographiques intéressantes. On note la présence de deux monticules rocheux intégrés au développement résidentiel; l'un étant situé au centre de l'unité et l'autre au *nord*. De plus, on remarque également la présence de pentes en bordure de la rivière aux Sables.

Cours d'eau

La rivière aux Sables est le cours d'eau majeur du secteur. Elle est harnachée par deux centrales hydroélectriques. Le barrage Joseph-Perron appartient à la compagnie Abitibi-Bowater et est situé à la hauteur de la rue Saint-Christophe; l'autre centrale est la propriété d'Hydro-Jonquière et se trouve au *sud* du boulevard du Royaume.

Plusieurs cours d'eau de moindre importance sont également présents.

Contraintes naturelles

La partie *est* du secteur, située en bordure de la rivière aux Sables, est soumise à des contraintes de pentes et de mouvements des sols. De plus, la rive *ouest* de la rivière, entre les deux centrales hydroélectriques, est incluse dans la zone d'inondation de grand courant (0-20 ans).

Territoires d'intérêt

Rivière aux Sables

La rivière aux Sables est reconnue au schéma d'aménagement comme un territoire d'intérêt esthétique. De plus, les rives de cette rivière, entre la passerelle d'aluminium et le barrage Joseph-Perron, sont également aménagées en parc urbain.

Les boisés

Plusieurs zones boisées, situées au centre et en périphérie de l'unité, confèrent au secteur un intérêt accru au plan environnemental et esthétique.

1.4.2 L'accessibilité

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

Réseau national sous responsabilité municipale : boulevard du Royaume (route 170)

Artère principale : boulevard Harvey
Collectrices : rue Mousseau, rue de la Loire, rue Saint-Jean-Baptiste.

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Une piste cyclable longe la rive *ouest* de la rivière aux Sables;
- Des trottoirs sont présents sur toutes les collectrices de l'unité de planification, soit les rues Mousseau, de la Loire et Saint-Jean-Baptiste. Des trottoirs partiels sont également visibles sur les boulevards Harvey et du Royaume.
- Enfin, la rue Saint-Jean-Baptiste, parallèle au parc de la rivière aux Sables et à proximité du centre-ville de Jonquière, offre un intérêt pour les activités touristiques et d'hébergement (gîtes).

1.4.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle est la vocation principale de cette unité puisque 98% des bâtiments de l'unité sont destinés à cet usage. De ce nombre, 85% sont des résidences unifamiliales. On note également la présence de trois noyaux résidentiels de haute densité. Le premier est situé sur la rue de la Loire et est constitué d'immeubles locatifs privés. Le deuxième noyau est situé sur la rue Saint-Jean-Baptiste, près de l'église Saint-Georges. Il s'agit d'immeubles locatifs privés et d'une résidence pour personnes retraitées. Le dernier noyau est une coopérative d'habitation et est situé derrière l'école primaire Marguerite-Belley.

Les années de construction sont très variables dans le secteur. Effectivement, la rue Saint-Jean-Baptiste compte parmi les premières occupations résidentielles de l'arrondissement de Jonquière et présente un cadre bâti de type rural. Le noyau résidentiel développé autour de l'église Saint-Georges, quant à lui, a plutôt été développé

durant les années 1940 tandis que le centre de l'unité présente un aménagement pavillonnaire typique des années 1970 et 1980. Finalement, la partie *ouest* du secteur s'est développée très récemment, soit de la fin des années 1990 jusqu'à aujourd'hui. Toutes ces phases successives de développement apportent différents types d'architecture et de typologie.

Commerces et services

Deux commerces de proximité sont implantés dans le secteur. Il y a tout d'abord un dépanneur situé sur la rue de la Champagne, au centre de l'unité. On trouve aussi une épicerie de quartier sur la rue Saint-Jean-Baptiste, près de l'intersection du boulevard du Royaume.

Un édifice situé à proximité de l'église Saint-Georges accueille les activités de la Conférence régionale des élus, du regroupement Action Jeunesse 02, un conseiller en communication, une association forestière et un centre de recherche du domaine forestier.

Institutionnelle

L'occupation institutionnelle est présente par une église (Saint-Georges) et une école (Marguerite-Belley).

Patrimoine

Il y a six 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 :

- 3981, rue Archambault (Ferme Onésime-Lavoie)
- 3976, rue de la Loire
- 4080, boulevard Harvey (École Marguerite-Belley)

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 :

- 3998, boulevard Harvey (Église Saint-Georges – Site du patrimoine constitué)
- 2190, rue Saint-Jean-Baptiste (Presbytère Saint-Georges – Site du patrimoine constitué)
- 3986, rue Archambault

Contraintes anthropiques

Les principales contraintes anthropiques sont causées par la circulation automobile sur les artères qui encadrent l'unité, soit les boulevard du Royaume et Harvey. Par contre, à l'exception d'un court tronçon sur le boulevard Harvey, il y a peu d'entrées privées qui sont accessibles par ces artères.

Parcs

On trouve trois parcs dans le secteur d'étude.

- **Parc du Mousseau**
  1 pavillon avec un bloc sanitaire
  1 terrain de baseball
  2 terrains de tennis
  2 terrains de pratique de basketball
  1 patinoire permanente
  1 aire de jeux
  1 stationnement
  1 gradin
- **Parc de la rivière aux Sables**
- **Parc du Moulin**
  1 espace vert avec piste cyclable et aire de repos
- **Parc de la Rivière**
  1 espace vert aménagé

1.4.4 Orientations

1.4.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

des collectrices et des artères et à certaines conditions;

- Permettre les gîtes dans les résidences en bordure de la rue Saint-Jean-Baptiste.

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

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

Assurer une gestion des activités commerciales.

- 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.

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

- Assurer la protection et la mise en œuvre du parcours riverain en misant sur le renforcement récréotouristique, cycliste et piétonnier de la rivière;
- Assurer l'accessibilité et la continuité spatiale des aménagements (acquisition des propriétés lorsque nécessaire).

Consolider les parcs dans la trame urbaine.

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

1.4.4.2 Les territoires d'intérêt

Les boisés et les ravins

- Protéger les boisés existants dans la trame urbaine et le long des boulevards Harvey et du Royaume;
- Protéger les ravins en bordure des cours d'eau.

Rivière aux Sables

- Renforcer l'aspect naturel du parcours riverain (plantation, aménagement, etc.).

Patrimoine

- Évaluer la pertinence d'une reconnaissance ou d'un statut pour des bâtiments d'intérêt.

1.4.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

- Intégrer à la réglementation d'urbanisme, le cadre normatif du schéma d'aménagement traitant des zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain.
- Intégrer à la réglementation, les mesures de protection des rives et du littoral des cours d'eau.

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

Conserver des bandes tampons et en aménager de nouvelles, lorsque possible, entre les artères principales et le secteur résidentiel.

1.4.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 33-3)

1.4.5.1 Résidentielle de basse densité[4]

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.

1.4.5.2 Moyenne et haute densité[4]

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

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale en rangée;
- Bifamiliale jumelée;
- Trifamiliale isolée;
- Multifamiliale 4 logements;
- Multifamiliale de 5 à 8 logements;
- Multifamiliale du 9 logements et plus;
- Habitation collective;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

VS-RU-2023-82 a.1.1

1.4.5.3 Plan d'aménagement d'ensemble

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

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

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

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.

1.4.5.4 Institutionnelle

Cette affectation vise les écoles et les églises de l'unité.

Les classes d'usages permises :

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

1.4.5.5 Parc et récréation

Les parcs aménagés sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.4.5.6 Espace vert

Les boisés situés à l'intérieur de la trame urbaine et les bandes de verdure en bordure des boulevards du Royaume et Harvey sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

1.4.6.1 Liens piétons et cyclables

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

- Harvey;
- Saint-Jean-Baptiste;
- Vauquelin;
- Beauchemin;
- De la Loire;

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

- Mousseau.

Prévoir des aménagements cyclables sur le boulevard du Royaume pour compléter une boucle cyclotouristique de l 'arrondissement de Jonquière.

Aménager le boulevard du Royaume en route urbaine.

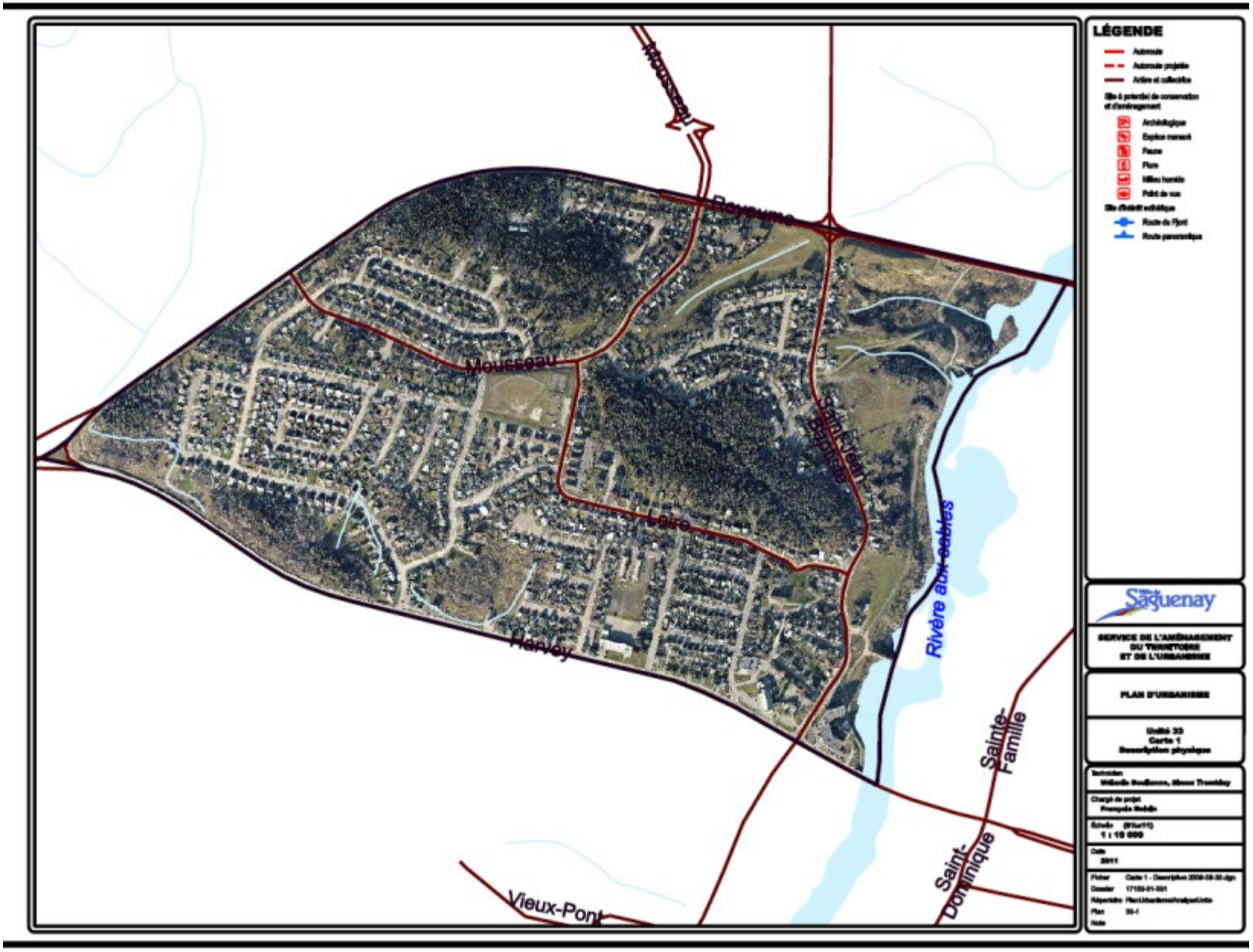
- Réduire la vitesse;
- Créer une ambiance urbaine avec un aménagement qui favorise les déplacements piétonniers et cyclables.

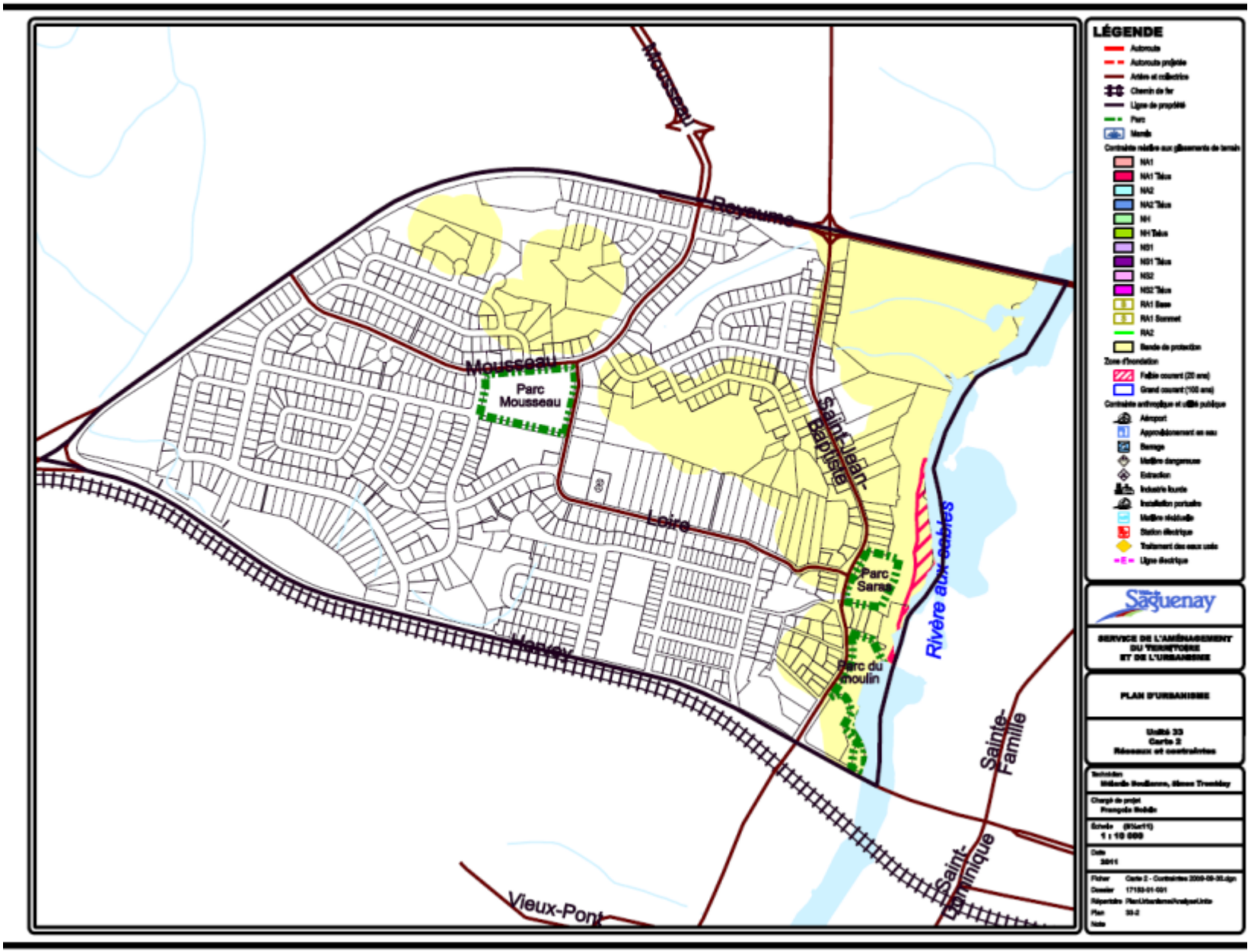
Annexe patrimoine

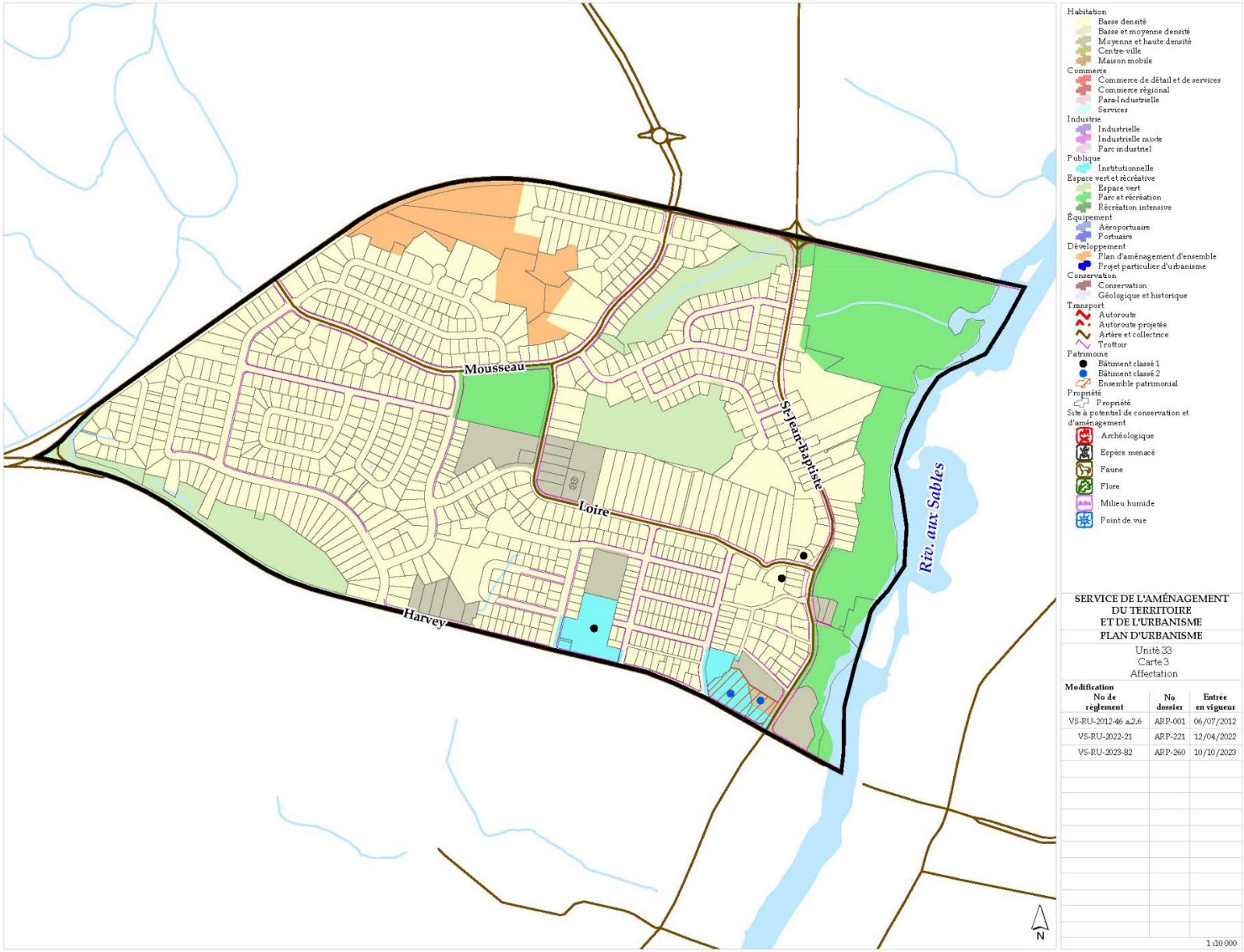
3981, rue Archambault

4080, boulevard Harvey

3976, rue de la Loire


LÉGENDE
Mousseau
Royaume
Mousseau
Saint-Jean-Baptiste
Loire
Rivière aux Sables
Harvey
Sainte-Famille
Saint-Dominique
Vieux-Pont
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 33
Carte 1
Description physique
1 : 10 000
2011


LÉGENDE
Mousseau
Parc Mousseau
Royaume
Saint-Jean-Baptiste
Loire
Parc Sarah
Parc du Moulin
Rivière aux Sables
Mervey
Sainte-Famille
Saint-Dominique
Vieux-Pont
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 33
Carte 2
Réseaux et contraintes
1 : 10 000
2011


Mousseau
Loire
Harvey
St-Jean-Baptiste
Riv. aux Sables
N
Habitation
Basse densité
Basse et moyenne densité
Moyenne et haute densité
Centre-ville
Maison mobile
Commerce
Commerce de détail et de services
Commerce régional
Para-Industrielle
Services
Industrie
Industrielle
Industrielle mixte
Parc industriel
Publique
Institutionnelle
Espace vert et récréative
Espace vert
Parc et récréation
Récréation intensive
Équipement
Aéroportuaire
Portuaire
Développement
Plan d'aménagement d'ensemble
Projet particulier d'urbanisme
Conservation
Conservation
Géologique et historique
Transport
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Trottoir
Patrimoine
Bâtiment classé 1
Bâtiment classé 2
Ensemble patrimonial
Propriété
Propriété
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Point de vue
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 33
Carte 3
Affectation
Modification
No de règlement | No dossier | Entrée en vigueur
VS-RU-2012-46 a2.6 | ARP-001 | 06/07/2012
VS-RU-2022-21 | ARP-221 | 12/04/2022
VS-RU-2023-82 | ARP-260 | 10/10/2023
1 :10 000

1.5 Unité de planification 34 – R

L'unité de planification 34 est circonscrite par les boulevards Harvey et du Royaume au *nord*, la rivière aux Sables à l'*est* et par la zone agricole permanente à l'*ouest* et au *sud*. Il s'agit d'une unité de planification à vocation résidentielle qui se caractérise par la présence d'un grand équipement communautaire et récréatif (le mont Jacob).

1.5.1 Description physique (cartes 34-1 et 34-2)

Topographie

L'unité de planification se caractérise par la présence d'un élément topographique majeur, soit le mont Jacob. En outre, elle est parsemée de monticules rocheux qui confèrent au secteur un relief accidenté.

Cours d'eau

La rivière aux Sables est le cours d'eau majeur de cette unité et en constitue également la limite *est*. Des ruisseaux de moindre importance sont visibles sur l'ensemble du territoire. Les trois ruisseaux situés à l'*est* de l'unité se déversent dans la rivière aux Sables alors que les deux ruisseaux qui sont situés au *sud* se jettent plutôt dans le ruisseau des Chasseurs

Contraintes naturelles

Les rives de la rivière aux Sables, les différents ruisseaux qui parcourent le territoire et les versants *sud* et *ouest* du mont Jacob sont inclus dans une bande de protection de mouvements des sols.

De plus, la rive *ouest* de la rivière aux Sables, à l'extrémité *sud* du secteur, présente des risques d'inondation de faible courant (0-20 ans).

Territoires d'intérêt

Rivière aux Sables

La rivière aux Sables est reconnue au schéma d'aménagement, comme un territoire d'intérêt esthétique.

Les boisés

L'unité de planification se distingue par la présence de vastes zones boisées à l'intérieur de ses limites géographiques. On note tout d'abord la présence du mont Jacob qui est entièrement recouvert de boisés. Ce dernier est de propriété municipale. Ensuite, on remarque que les parties *ouest* et centre de l'unité sont presque entièrement recouvertes de boisés. Celles-ci sont, par contre, de propriété privée et offrent un potentiel de développement considérable.

Il importe toutefois de souligner la présence de terres en culture situées au centre de l'unité et à proximité du développement résidentiel.

1.5.2 L'accessibilité

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

Artère principale :	boulevard du Royaume / Harvey
Collectrices :	rues Saint-Jean-Baptiste et du Vieux-Pont

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Une piste cyclable est présente dans le secteur. Elle longe la rive *ouest* de la rivière aux Sables.
- On note la présence de trottoirs sur les rues Saint-Jean-Baptiste, du Vieux-Pont et sur une partie du boulevard Harvey. Plusieurs rues locales sont également pourvues de trottoirs.
- Enfin, la rue Saint-Jean-Baptiste est parallèle au parc de la Rivière-aux-Sables et à proximité du centre-ville de Jonquière. Elle offre un intérêt pour les activités touristiques et d'hébergement (gîtes).

1.5.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle est la principale vocation du secteur puisque 95,9% des bâtiments sont affectés à cet usage. Le secteur résidentiel se déploie en deux pôles dont le plus important est développé autour du mont Jacob et au *sud* de l'unité. Bien qu'il soit constitué principalement de bâtiments de 1 ou 2 logements, on remarque plusieurs bâtiments de moyenne et de haute densité dispersés dans la trame urbaine, situés principalement au *nord* et à l'*est* du mont Jacob. Par ailleurs, on note des noyaux distincts de haute densité correspondant à une coopérative d'habitation, deux résidences pour personnes âgées et à un parc municipal d'habitation à prix

modique. On note également un développement plus récent situé entre la rue Saint-Jean-Baptiste et la rivière aux Sables. Constitué de résidences unifamiliales, ce secteur tend à se développer dans la zone agricole permanente. Une modification du périmètre urbain a d'ailleurs été nécessaire afin de permettre de compléter le développement résidentiel.

Un deuxième pôle résidentiel s'est également développé au *nord-ouest* de l'unité, en bordure de la rue Châteauguay.

Commerces, services et industries

L'offre commerciale de cette unité peut être divisée en deux catégories. Il y a tout d'abord des commerces et des services de proximité situés en bordure de la rue Saint-Jean-Baptiste, entre le boulevard Harvey et la rue du Vieux-Pont. On y trouve 1 pharmacie, 1 établissement offrant des services bancaires, 1 maison funéraire, 2 restaurants et 2 stations-service avec dépanneur.

La deuxième catégorie d'offre commerciale, située en bordure de la rue Châteauguay, consiste plutôt à des activités para-industrielles et du commerce de l'automobile. Des industries manufacturières sont également présentes dans ce secteur. Il s'agit d'une industrie de béton préfabriqué, d'une industrie de produits de scieries et d'ateliers de rabotage et d'une entreprise de récupération et de triage de métaux. Il est à noter que ce secteur commercial est situé entre des zones résidentielles.

Institutionnelle

L'occupation institutionnelle est assurée par la présence de deux écoles primaires, soit l'école Saint-Jean-Baptiste et l'école Trefflé-Gauthier. On note aussi la présence de l'église Saint-Raphaël, d'un cimetière et d'un centre communautaire et récréatif. L'unité de planification dispose également d'un équipement culturel majeur de Ville de Saguenay, soit la salle de spectacle Pierrette-Gaudreault et le Centre national d'exposition, situés au sommet du mont Jacob.

Patrimoine

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

Bâtiment d'intérêt

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

Ces bâtiments sont :

- 2381, rue Saint-Jean-Baptiste (Église Saint-Raphaël – Site du patrimoine constitué)
- 2385, rue des Cyprès (Parc-école René-Trefflé-Gauthier)
- 4114, rue du Vieux-Pont
- 2176, rue Saint-Émond (École Saint-Jean-Baptiste)

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 :

- 4160, rue du Vieux-Pont (Centre culturel du Mont-Jacob)
- 4118, rue du Vieux-Pont
- Cimetière rue des Saints-Anges

Contraintes anthropiques

Les contraintes anthropiques de cette unité sont occasionnées par la présence du chemin de fer et d'une ligne de transport d'énergie. De plus, la présence d'activités commerciales et industrielles contraignantes sur la rue Châteauguay, qui nécessitent de vastes espaces d'entreposage, nuit à l'image de ce secteur.

Parcs

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

- **Parc Maisonneuve**
  1 aire de jeux
  1 terrain de pratique de baseball
  1 terrain de pratique de basketball
- **Parc du Mont-Jacob**
  Sentiers pédestres
  Sentiers de ski de fond
  Sentiers de raquette

- **Parc Saint-Alexandre**
  1 aire de jeu
  1 rond de glace
  1 terrain de pratique de soccer
- **Parc Trefflé-Gauthier**
  1 aire de jeux
  1 terrain de balle
  1 terrain de pratique de basketball
  1 patinoire temporaire
  1 terrain de pratique de soccer
- **Parc de la Rivière-aux-Sables (sur deux rives)**
  1 pavillon
  1 bloc sanitaire
  200 espaces de stationnement
  1 aire de jeux
  Sentiers pédestres
  Piste cyclable (pont d'aluminium)
  Jeux d'eau
  Plan d'eau
  Sports nautiques
  Rampe de mise à l'eau
  1 jeu de pétanque
  3 jeux de shuffleboard

1.5.4 Orientations

1.5.4.1 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 situées en bordure des collectrices et des artères, et ce, sous certaines conditions;
- Reconnaître et délimiter les secteurs de plus haute densité existants dans la trame urbaine;
- Permettre les gîtes dans les résidences en bordure de la rue Saint-Jean-Baptiste.

Diriger l'expansion du développement résidentiel dans les zones situées en continuité 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.

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

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

Assurer une gestion des activités commerciales.

- 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 la zone para-industrielle en bordure de la rue Châteauguay et éviter son extension dans les espaces résidentiels.

- Créer une artère spécialisée et structurée;
- Assurer une intégration des activités avec le voisinage résidentiel afin de favoriser un environnement de qualité :
  - En dirigeant la circulation sur le boulevard du Royaume;
  - En conservant le boisé autour du site.

Reconnaître et favoriser l'intégration des écoles et des églises au milieu résidentiel.

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

Préserver et renforcer la vocation culturelle du mont Jacob et sa prédominance dans le paysage urbain.

- Protéger le milieu naturel et le paysage;
- Améliorer les liens entre le mont Jacob et le centre-ville (liens piétons, cyclistes et automobiles);
- Promouvoir les activités et les équipements culturels.

Consolider les parcs et les espaces verts.

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

1.5.4.2 Les territoires d'intérêt

Rivière aux Sables.

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

Attribuer un statut et une protection aux immeubles patrimoniaux.

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

1.5.4.3 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.

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Conserver et aménager une zone tampon entre la ligne de chemin de fer et les usages résidentiels, institutionnels ou récréatifs;
- Exiger la mise en place d'une zone tampon autour de l'aire para-industrielle;
- Éviter les nouveaux accès privés sur les boulevards du Royaume et Harvey afin de conserver la fonctionnalité des boulevards.

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

1.5.5.1 Résidentielle de basse densité[5]

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.

La transformation ou la reconversion des usages commerciaux et de services dans la trame résidentielle devra être soumise à un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

1.5.5.2 Basse et moyenne densité[5]

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

Les classes d'usages permises sont:

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

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

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

1.5.5.3 Moyenne et haute densité

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

Les classes d'usages permises sont:

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

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

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

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

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

1.5.5.5 Commerce de détail (Saint-Jean-Baptiste)

Cette affectation fait référence aux usages commerciaux en bordure du boulevard Saint-Jean-Baptiste.

Les classes d'usages permises sont :

<u>Résidentielle de moyenne et haute densité</u>[6]

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

<u>Commerciale</u>

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

<u>Services</u>

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

1.5.5.6 Para-industrielle

Les activités commerciales situées en bordure des boulevards du Royaume et Harvey sont concernées par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Commerces et services de proximité;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant;
- Réparation et vente au détail de pièces et accessoires pour véhicules automobiles (exception des véhicules lourds ou des véhicules récréatifs);
- Location et vente au détail de véhicules automobiles ou de véhicules récréatifs (exception des véhicules lourds et la vente au détail de véhicules automobiles neufs);
- Vente au détail de biens d'équipement et les services connexes;
- Location, vente au détail et réparation de véhicules lourds;
- Vente en gros ou au détail de produits ou d'équipements agricoles et services agricoles;
- Vente en gros de produits alimentaires, de produits de consommation, de biens d'équipement;
- Atelier de métiers spécialisés;
- Entrepreneur de la construction ou du bâtiment sans activité de vente de biens ou de produits;
- Transport, camionnage et entreposage;
- Activité sur circuit;

- Sport extrême hors circuit;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Autres activités de récupération et de triage.

VS-RU-2012-46a.2.7

1.5.5.7 Institutionnelle

Cette affectation touche les écoles, les églises et le mont Jacob.

Les classes d'usages permises sont :

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

1.5.5.8 Parc et récréation

Les parcs et les espaces verts en bordure de la rivière aux Sables sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

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

1.5.5.9 Espace vert

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

1.5.6.1 Liens piétons et cyclables

Aménager l'espace public en bordure des collectrices et de l'artère principale (*voir document en annexe*).

- Compléter le réseau piétonnier par l'aménagement de trottoirs sur la rue du Vieux-Pont.

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

- Du Vieux-Pont;
- Harvey;
- Saint-Edmond;
- Châteauguay;
- Saint-Alexandre;
- Le Mont-Jacob;
- De l'Ardoise;
- Des Frênes;
- Des Ormes;
- Des Saules.

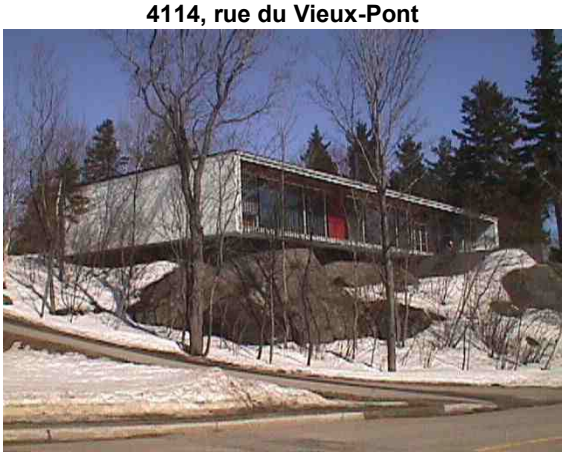
Annexe patrimoine

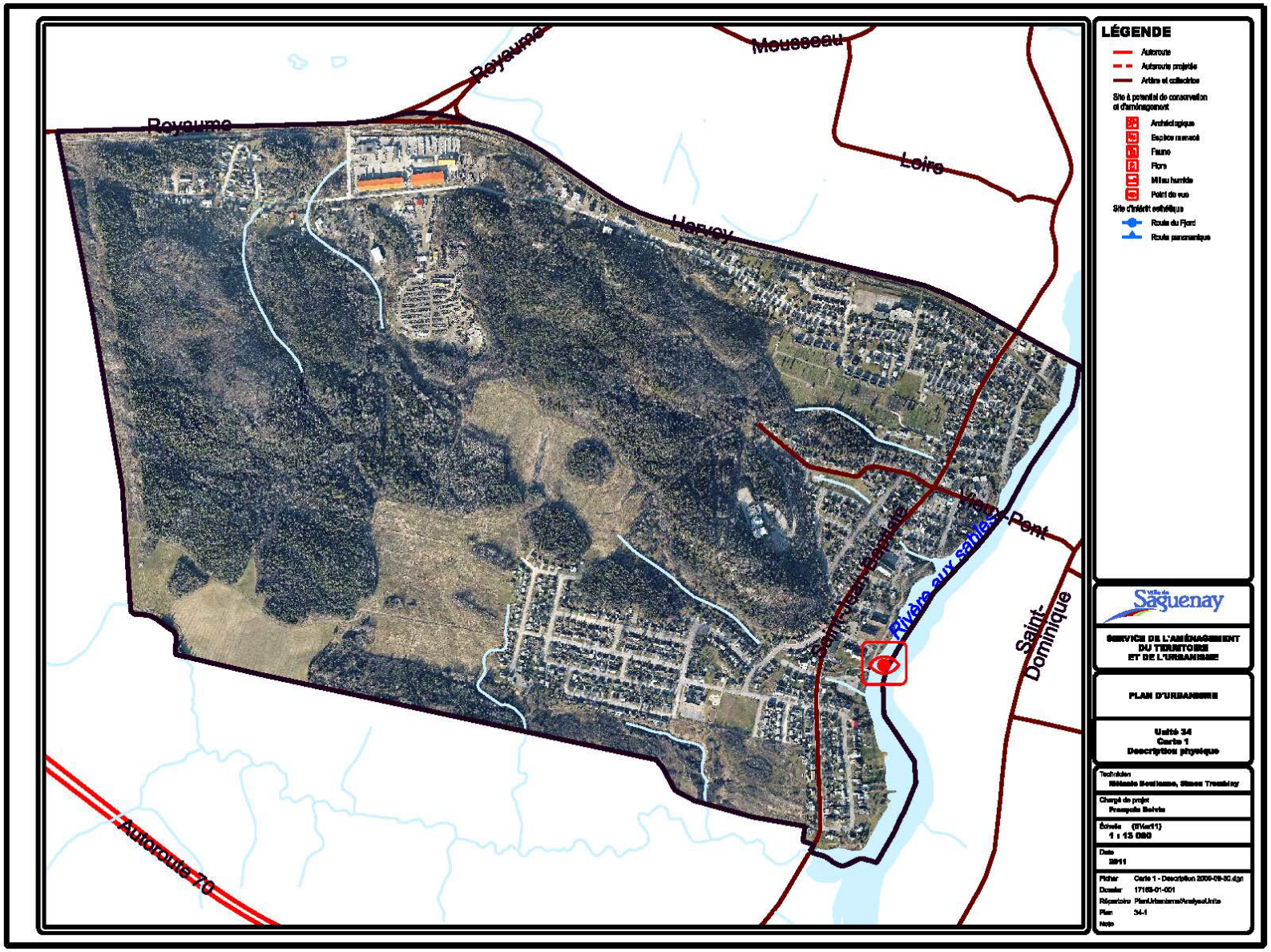
2381, rue Saint-Jean-Baptiste

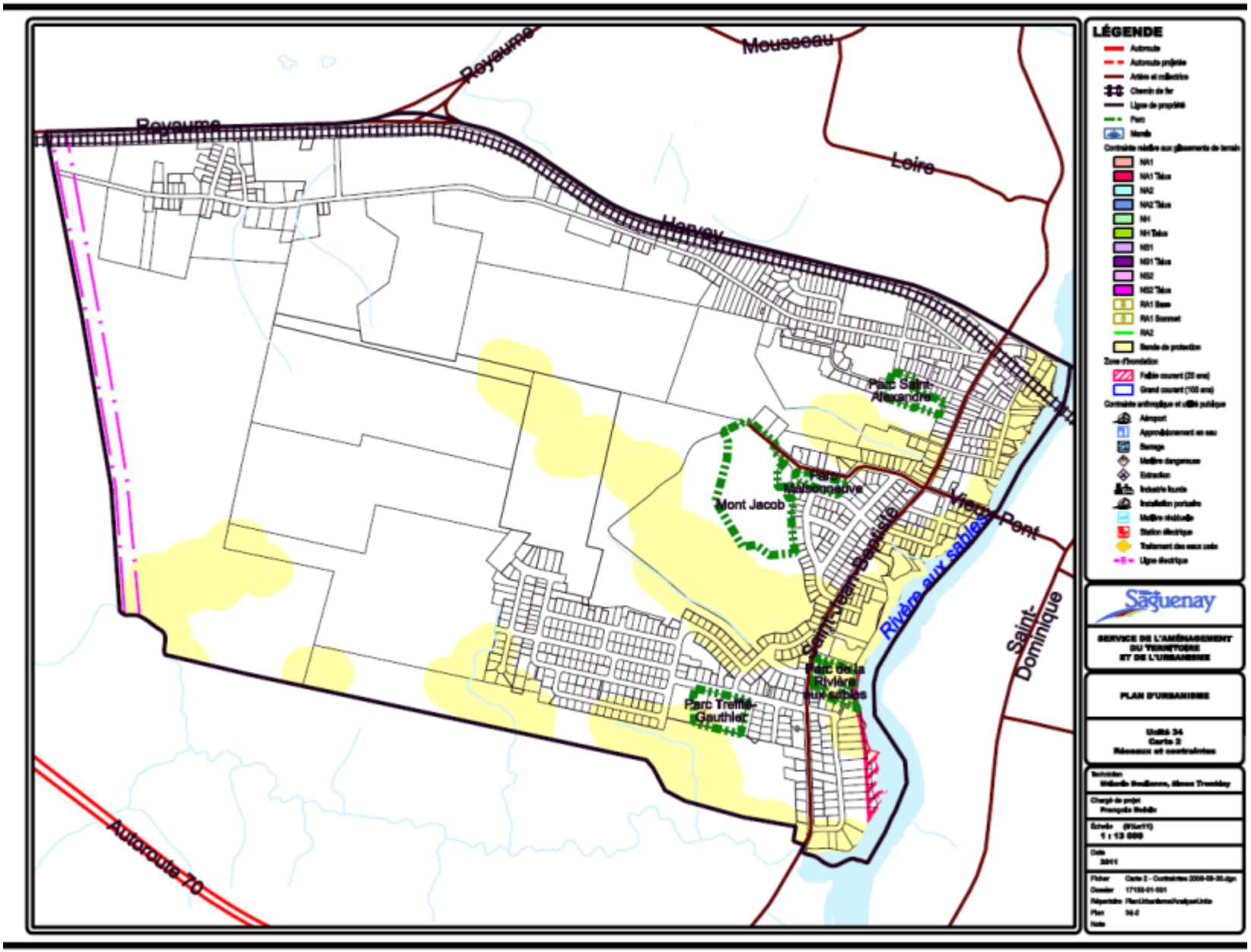
2176, rue Saint-Emond

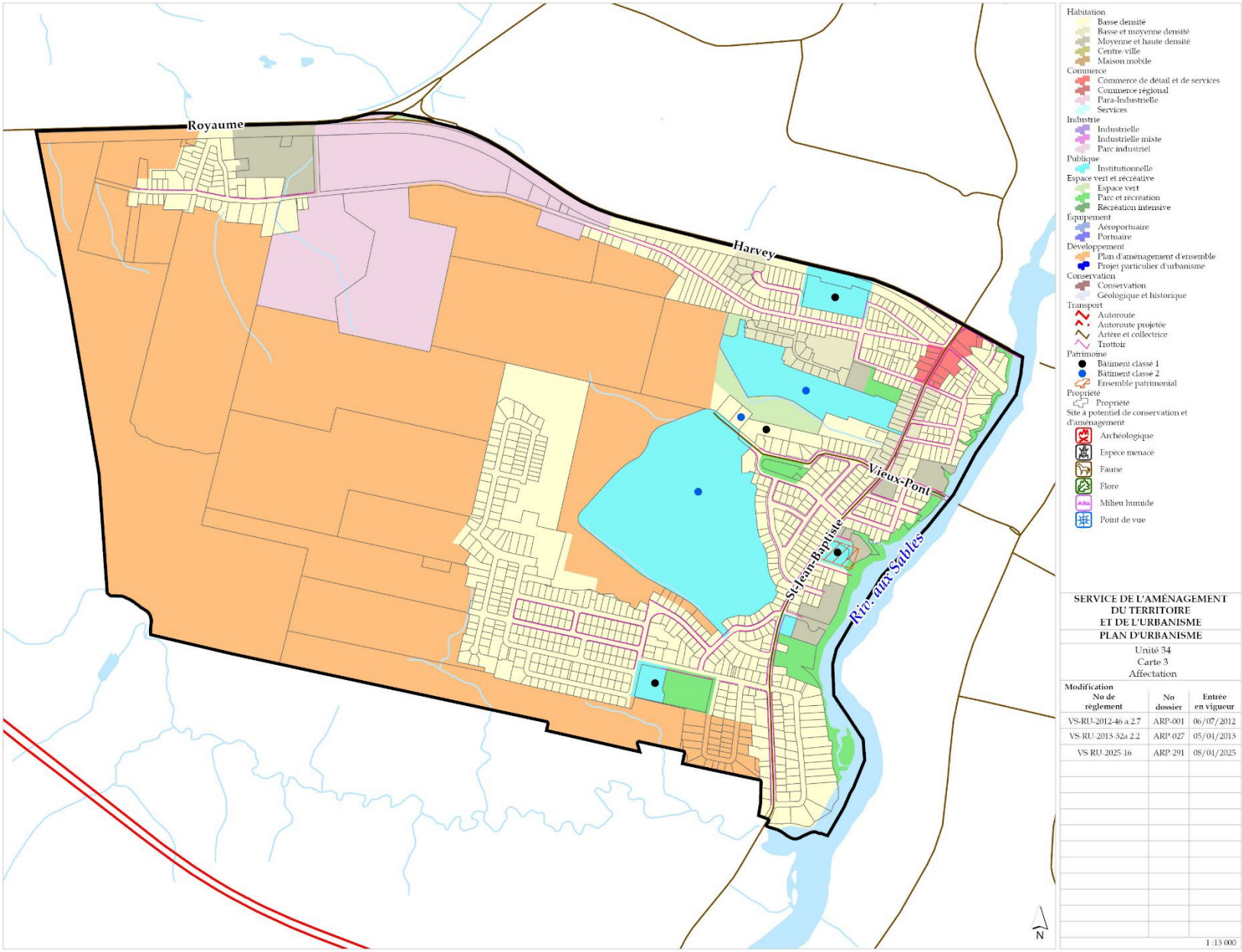
2385, rue des Cyprès

4114, rue du Vieux-Pont




Royaume
Royaume
Mousseau
Loire
Harvey
Pont
Saint-Dominique
Rivière aux sables
Autoroute 70
LÉGENDE
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Point de vue
Site d'intérêt esthétique
Route du Fjord
Route panoramique
Ville de Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 34
Carte 1
Description physique
Technicien
Rédacteur Bertrand, Simon Tremblay
Chargé de projet
François Boivin
Échelle (ÉVar41)
1 : 13 000
Date
2011
Fichier Carte 1 - Description 2009-09-30.dgn
Dossier 17169-01-001
Répertoire PlanUrbanisme/AnalyseUnite
Plan 34-1
Note


Royaume
Mousseau
Leire
Harvey
Parc Saint-Alexandre
Parc Mistouguave
Mont Jacob
Vieux-Pont
Rivière aux sables
Saint-Dominique
Parc de la Rivière aux sables
Parc Trefle-Gauthier
Autoroute 70
LÉGENDE
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 34
Carte 2
Réseaux et contraintes
1 : 13 000
2011


Royaume
Harvey
Vieux-Pont
St-Jean-Baptiste
Rio-aux-Sables
N
Habitation
Basse densité
Basse et moyenne densité
Moyenne et haute densité
Centre-ville
Maison mobile
Commerce
Commerce de détail et de services
Commerce régional
Para-Industrielle
Services
Industrie
Industrielle
Industrielle mixte
Parc industriel
Publique
Institutionnelle
Espace vert et récréative
Espace vert
Parc et récréation
Récréation intensive
Équipement
Aéroportuaire
Portuaire
Développement
Plan d'aménagement d'ensemble
Projet particulier d'urbanisme
Conservation
Conservation
Géologique et historique
Transport
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Trottoir
Patrimoine
Bâtiment classé 1
Bâtiment classé 2
Ensemble patrimonial
Propriété
Propriété
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Point de vue
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 34
Carte 3
Affectation
Modification
No de règlement
No dossier
Entrée en vigueur
VS-RU-2012-46 a.2.7 ARP-001 06/07/2012
VS-RU-2013-32a 2.2 ARP-027 05/01/2013
VS-RU-2025-16 ARP-291 08/01/2025
1:13 000

1.6 Unité de planification 35 – I

L'unité de planification 35-I est située au cœur d'un milieu naturel (en bordure de la rivière Saguenay et de la rivière aux Sables) et urbain (secteur industriel). Elle se distingue pour ses activités de plein air, pour la qualité de son milieu naturel, par son histoire et par ses activités industrielles.

1.6.1 Description physique (cartes 35-1 et 35-2)

Topographie

L'unité offre une topographie accidentée. Le lit des rivières Saguenay et aux Sables est bordé de pentes et d'escarpements rocheux aux dénivelés importants. Un centre de ski alpin y a d'ailleurs été aménagé (Mont Fortin).

Cours d'eau

L'unité est traversée par deux cours d'eau majeurs soit la rivière Saguenay et la rivière aux Sables. De plus, on trouve dans le secteur quelques ruisseaux de moindre importance.

Contraintes naturelles

Dû à la présence de nombreuses pentes, une bonne partie de l'unité est soumise à des risques de mouvements des sols. De plus, la rivière aux Sables présente des risques d'inondation de grand courant (0-20 ans).

Territoires d'intérêt

La rivière Saguenay

La rivière Saguenay est reconnue comme un territoire d'intérêt esthétique au schéma d'aménagement et de développement. De plus, le site du Mont Fortin offre des perspectives et des panoramas exceptionnels sur la rivière Saguenay.

Rivière aux Sables

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

Boulevard du Saguenay

Le boulevard du Saguenay est reconnu comme une route panoramique au schéma d'aménagement.

Les boisés

L'unité compte plusieurs grands espaces et zones boisés qui confèrent au secteur un intérêt accru au plan esthétique et environnemental. Ces espaces offrent un grand potentiel pour le développement d'activités récréatives et sportives. Il faut toutefois souligner qu'une part importante de ces secteurs appartient à la grande industrie (Rio Tinto Alcan et Abitibi-Bowater).

Le boisé en bordure du boulevard du Saguenay est situé au cœur du milieu urbain de l'ancienne ville de Jonquière. Il représente un espace permettant de consolider les développements existants (relier deux quartiers). Cet espace est situé à proximité des équipements et des services et d'un réseau routier important.

1.6.2 L'accessibilité

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

Artère principale :	boulevard du Saguenay (à l'*est* du boulevard René-Lévesque);
Artère secondaire :	boulevard du Saguenay (à l'*ouest* du boulevard René-Lévesque);
Collectrices :	rue Price, rue Radin

- Les rues locales desservent les installations industrielles;
- Un chemin de fer dessert les installations de l'usine d'Abitibi-Bowater.

La rue Price et la route du Pont assurent la liaison avec la rive *nord* du Saguenay. De plus, un sentier de motoneige traverse la rivière Saguenay via le pont d'aluminium d'Arvida. Il relie la ville aux Monts-Valin, Tadoussac, etc.

1.6.3 L'utilisation du sol

Industrielle

L'unité de planification est caractérisée par la présence de deux grandes industries qui jouent un rôle stratégique dans l'économie de la ville de Saguenay. Il s'agit des installations de l'usine Cascades et de celles d'Abitibi-Bowater de Kénogami. Ces usines sont de part et d'autre de la rivière aux Sables et œuvrent toutes deux dans le domaine des pâtes et papiers.

Patrimoine

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

Bâtiment d'intérêt

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

Ces bâtiments sont :

- L'usine Abitibi-Bowater
- Le parc commémoratif Price
- Pont d'aluminium (monument historique cité et site historique national de Génie civil)

Contraintes anthropiques

L'unité est également parcourue de nombreuses lignes de transport d'énergie qui desservent les sites de grandes industries situées à proximité.

De plus, la présence de deux industries à proximité de secteurs résidentiels est de nature à provoquer des conflits d'usages entre ces deux activités. Une attention particulière devra donc être apportée afin d'assurer une cohabitation harmonieuse de ces fonctions.

Parcs

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

- **Parc du Mont Fortin**
  Pavillon
  Bloc sanitaire
  120 espaces de stationnement
  1 aire de jeux
  Sentiers pédestres
  Sentiers de vélo de montagne
  Sentiers de raquette
  Pistes de ski alpin
  1 piscine extérieure
  1 pataugeuse extérieure
- **Parc commémoratif Price**
  Le portail d'entrée comprenant les sculptures « Les lions de la sentinelle d'Alfred Laliberté »
  Le tombeau de Sir-William-Price
- Les sentiers du manoir relient le Mont Fortin au pont d'aluminium.

1.6.4 Orientations

1.6.4.1 Les usages et les fonctions

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

- 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.);
- Améliorer la signalisation du site;
- Diminuer les impacts visuels des usages contraignants à partir des voies de circulation (aménagements paysagers).

Favoriser une intégration harmonieuse des projets résidentiels avec le milieu naturel.

- Mettre en valeur les terrains pouvant être développés à des fins résidentielles;
- Faire de ces secteurs un modèle d'aménagement et de développement durable;
- Encadrer le développement de ces espaces afin de préserver l'intégrité des milieux naturels et d'assurer une qualité de l'architecture et de l'aménagement.

Reconnaître, consolider, protéger et mettre en valeur le parc Price et le Mont Fortin.

- Promouvoir l'accès et l'utilisation du Mont Fortin et du parc Price;
- Protéger les sites culturels et patrimoniaux;
- Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur des parcs;
- Développer le potentiel du centre alpin 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 rues vers le Saguenay.

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

- Protéger et mettre en valeur les terrains vacants et les boisés en bordure de la rivière;
- Améliorer l'accessibilité et la continuité spatiale des aménagements (acquisition des propriétés lorsque nécessaire);
- Poursuivre le développement du potentiel des grands espaces récréatifs au cœur des milieux habités;
- Améliorer les liens cyclables et piétonniers avec le milieu environnant.

Prévoir et favoriser l'aménagement d'un secteur commercial et de services pour le milieu résidentiel environnant – formation d'un quartier viable.

- Assurer une proximité de commerces et de services locaux aux secteurs résidentiels;
- Favoriser la mixité des usages avec le nouveau développement résidentiel;
- Encadrer et limiter le développement des activités et services professionnels et bancaires;
- Permettre la fonction résidentielle avec la fonction commerciale.

VS-RU-2013-65 a.1 VS-RU-2023-1 a.1.1

1.6.4.2 Les territoires d'intérêt

Rivière Saguenay

- Préserver le caractère naturel et le paysage de la rivière Saguenay;
- Préserver les encadrements forestiers en bordure du Saguenay, essentiellement dans les secteurs non développables comportant de fortes pentes, des boisés, des affleurements rocheux;
- Assurer la protection et la mise en valeur des terrains riverains appartenant à la ville, aux gouvernements et à la grande entreprise;
- Mettre en valeur les vues et les grandes perspectives vers le Saguenay;
- Mettre en valeur les différents sites publics dans le parcours riverain.

Boulevard du Saguenay

- Protéger les espaces de verdure existants en bordure du boulevard du Saguenay et accroître la plantation d'arbres;
- Régir les constructions et les aménagements sur le boulevard du Saguenay avec un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Protéger et mettre en valeur les éléments patrimoniaux.

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

1.6.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des zones de contraintes naturelles.

- Intégrer à la réglementation d'urbanisme, le cadre normatif du schéma d'aménagement traitant des zones à risques de mouvements de terrain;
- Assurer l'application des normes minimales de la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables*.

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Conserver les zones tampons et en aménager de nouvelles, lorsque possible, afin de réduire les nuisances causées par la grande industrie sur les secteurs résidentiels voisins.

1.6.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 35-3)

1.6.5.1 Résidentielle de basse densité[6]

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;

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

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.6.5.2 Basse et moyenne densité[7]

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.

1.6.5.3 Plan d'aménagement d'ensemble

Cette affectation correspond aux zones disponibles pour les nouveaux développements résidentiels (PAE).

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

- Habitation de basse et moyenne densité;
- Commerce de détail et services de proximité;
- 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;
- Respect de la capacité du réseau public;

VS-RU-2013-65 a.1

1.6.5.4 Grande industrie

Cette grande affectation comprend les sites de la grande industrie présents dans l'unité.

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.

1.6.5.5 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;
- Sur les terrains appartenant à la grande industrie, les activités industrielles connexes aux activités de la grande industrie sont autorisées.

1.6.5.6 Parc intensif

Le site du Mont Fortin 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;
- Usages résidentiels planifiés de différentes densités dans certaines parties offrant un intérêt.

1.6.5.7 Parc et récréation

Le parc commémoratif Price est concerné par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.6.5.8 Commerces et de services locaux et intermunicipaux

Cette affectation fait référence à la création d'un secteur commercial et de services au carrefour nord des boulevards René-Lévesque et Saguenay.

Les classes d'usages permises sont :

- Commerces

- Commerce et services de proximité;
- Commerce de détail général;
- Divertissement commercial et restauration;

- Services

- Services personnels;
- Services bancaire, agence et courtiers d'assurances, maison d'agents, de courtiers et de services d'administration des biens-fonds de 500 mètres carrés de plancher maximum par usage;
- Clinique médicale (cabinet de médecins généralistes), service dentaire (incluant chirurgie et hygiène) et service de vétérinaires (animaux domestiques) d'une superficie de 500 mètres carrés de plancher maximum par usage.

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

- Résidentielle de haute densité

- Multifamilale 9 logements et plus;
- Habitation collective.

VS-RU-2013-65 a.1 VS-RU-2023-1 a.1.1

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

1.6.6.1 Liens piétons et cyclables

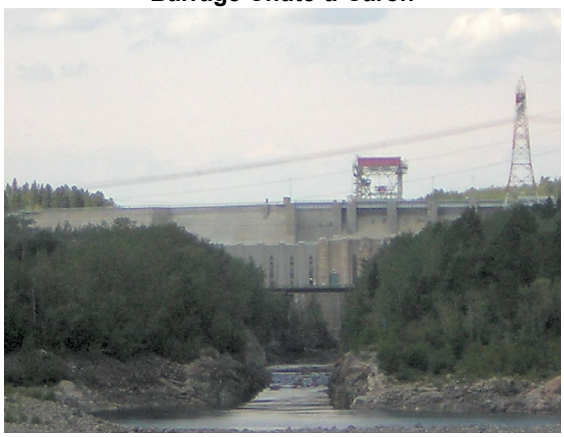
1.6.6.2 Parc et récréation

Aménager l'espace public et faciliter l'accessibilité du secteur.

- Poursuivre la piste cyclable de la route du Pont jusqu'à la route de la Dam-Deux afin de rejoindre le secteur de Shipshaw;
- Redonner la rivière aux citoyens par une amélioration de l'accessibilité par différents moyens de transport (marche, vélo, voiture).

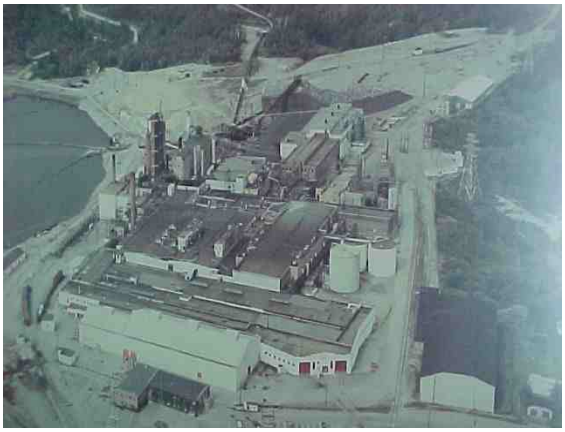
Annexe patrimoine

Barrage Chute-à-Caron

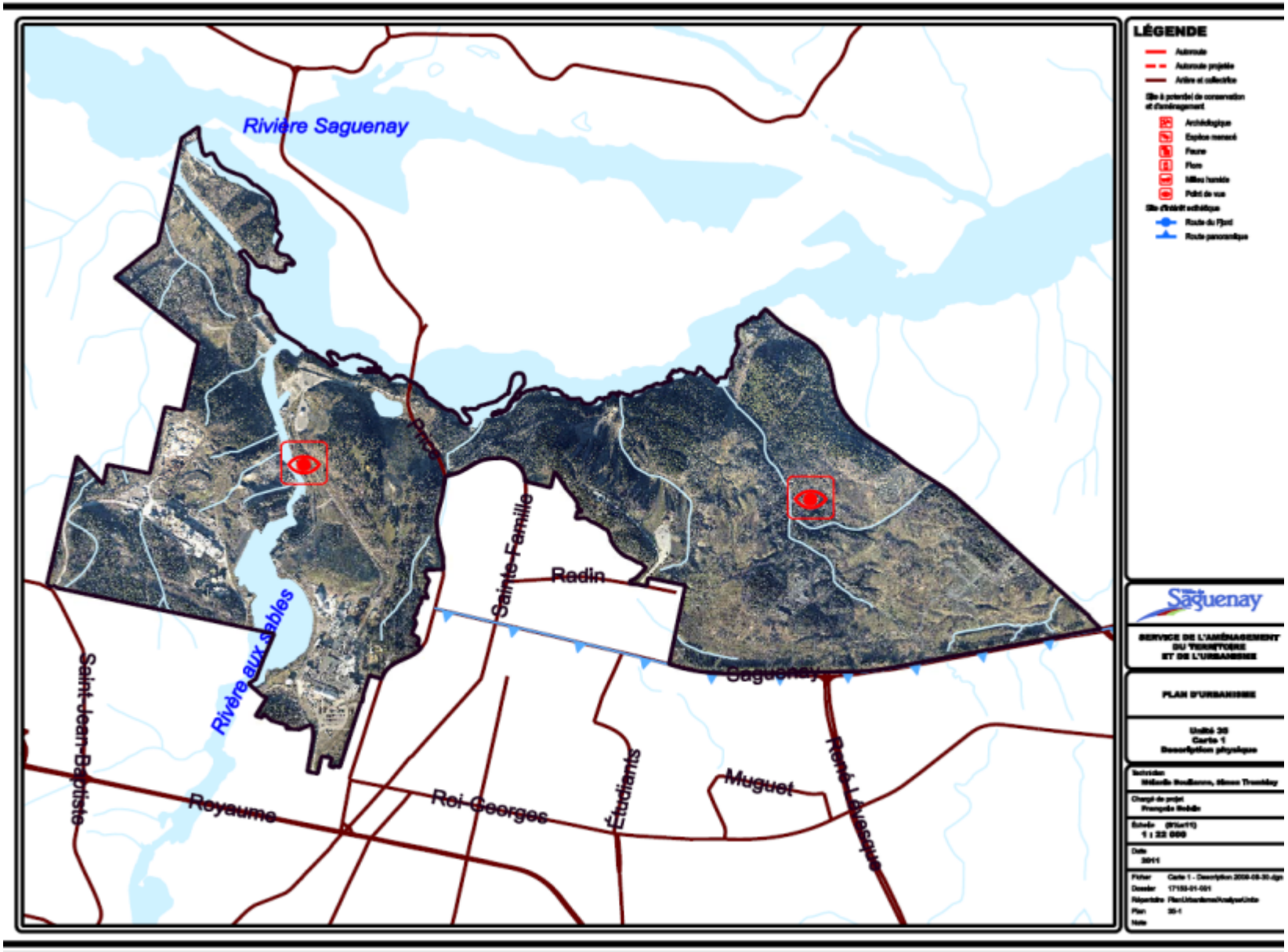


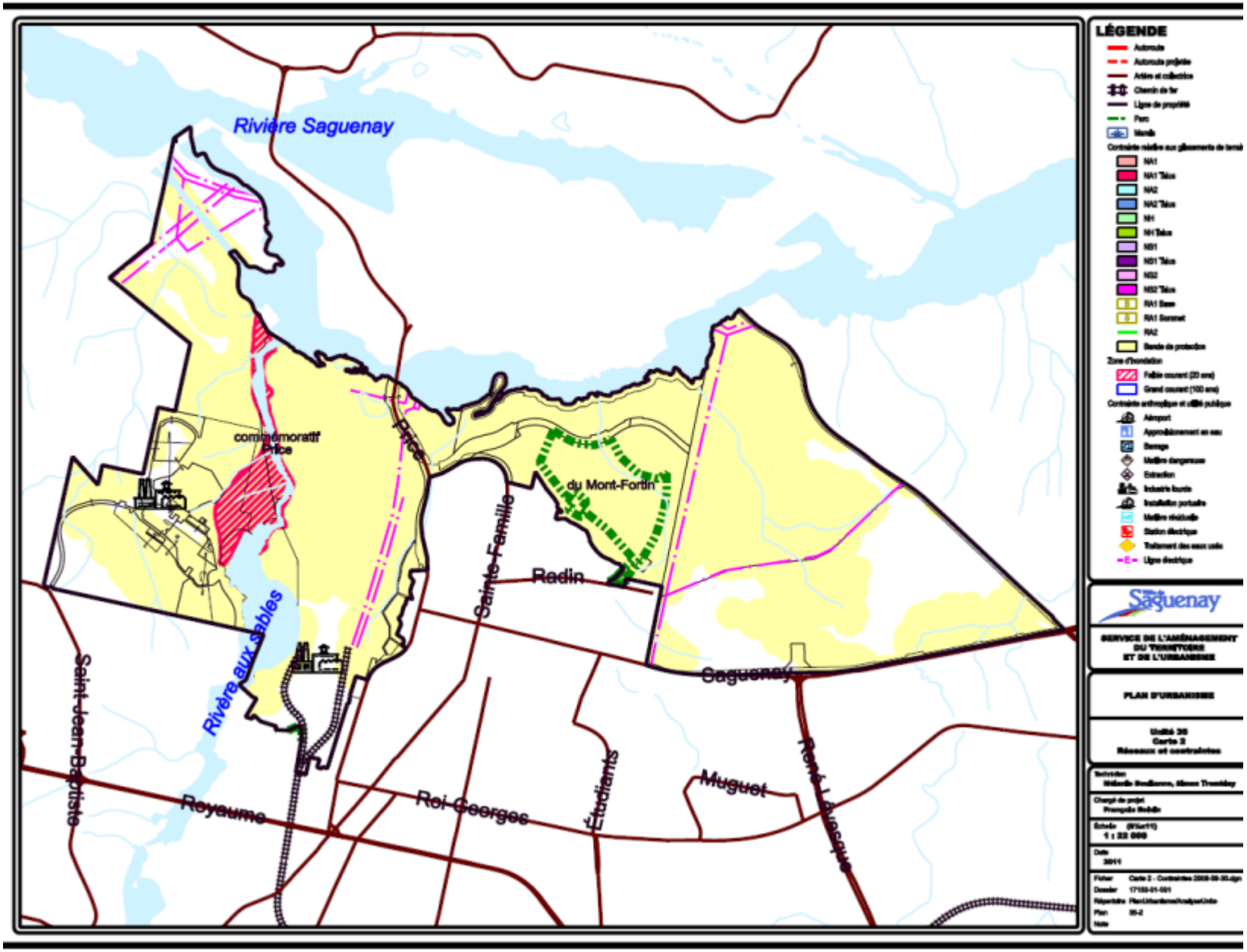
Pont d'aluminium

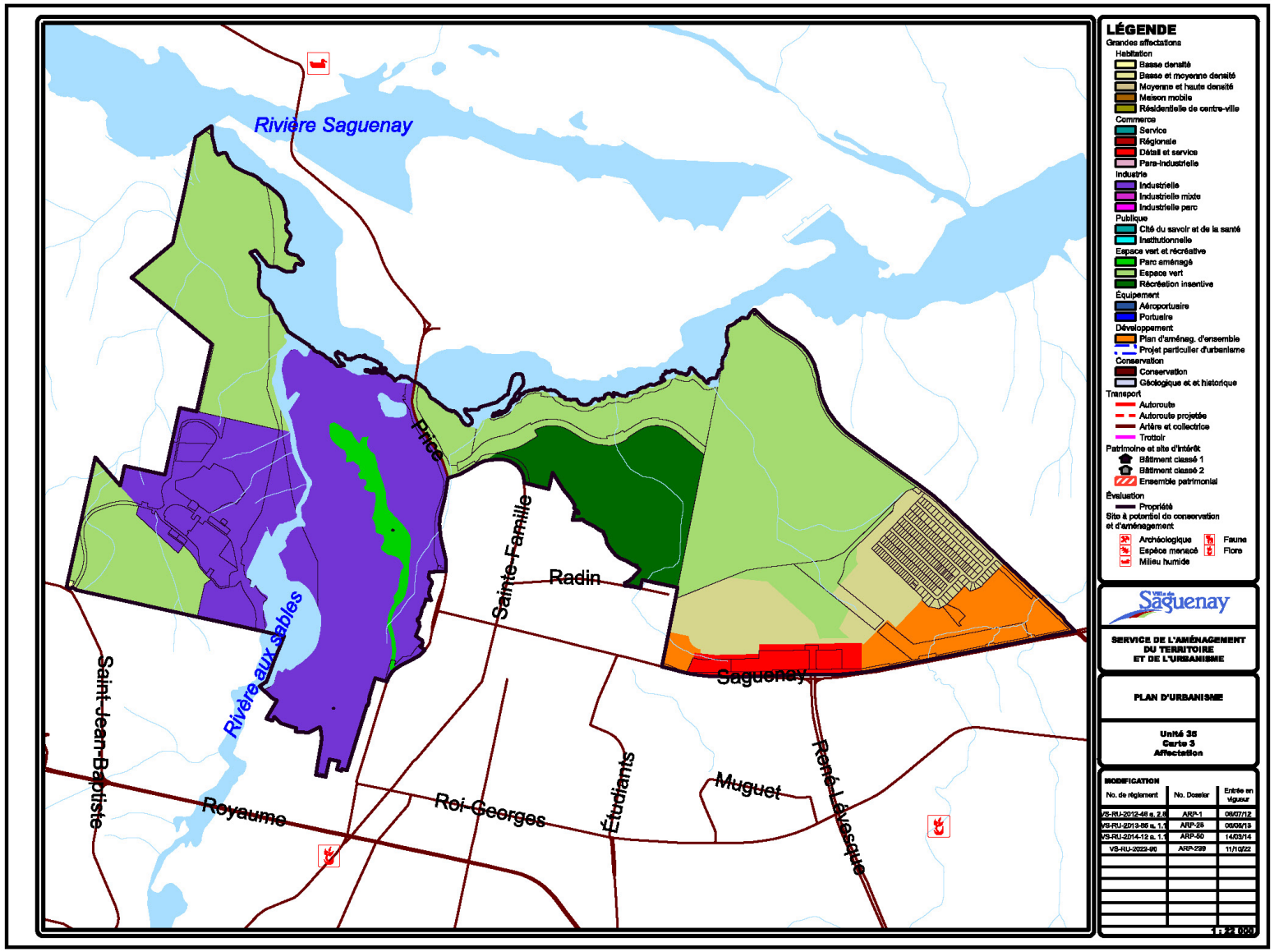
Usine Abitibi-Bowater



Mausolée du parc Price


Rivière Saguenay
Rivière aux Sables
Saint-Jean-Baptiste
Royaume
Roi-Georges
Sainte-Famille
Redin
Étudiants
Saguenay
Muguet
René-Lévesque
LÉGENDE
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME


Rivière Saguenay
commémoratif
Price
Price
du Mont-Fortin
Sainte-Famille
Radin
Saguenay
Rivière aux Sables
Saint-Jean-Baptiste
Royaume
Roi-Georges
Étudiants
Muguet
René-Lévesque
LÉGENDE
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME


Rivière Saguenay
Price
Sainte-Famille
Radin
Saguenay
Rivière aux Sables
Saint-Jean-Baptiste
Royaume
Roi-Georges
Étudiants
Muguet
René-Lévesque
LÉGENDE
Grandes affectations
Habitation
Basse densité
Basse et moyenne densité
Moyenne et haute densité
Maison mobile
Résidentielle de centre-ville
Commerce
Service
Régionale
Détail et service
Para-industrielle
Industrie
Industrielle
Industrielle mixte
Industrielle parc
Publique
Cité du savoir et de la santé
Institutionnelle
Espace vert et récréative
Parc aménagé
Espace vert
Récréation insentive
Équipement
Aéroportuaire
Portuaire
Développement
Plan d'aménag. d'ensemble
Projet particulier d'urbanisme
Conservation
Conservation
Géologique et et historique
Transport
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Trottoir
Patrimoine et site d'intérêt
Bâtiment classé 1
Bâtiment classé 2
Ensemble patrimonial
Évaluation
Propriété
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Faune
Espèce menacé
Flore
Milieu humide
Ville de Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 35
Carte 3
Affectation
MODIFICATION
No. de règlement
No. Dossier
Entrée en vigueur
VS-RU-2012-48 a. 2.5
ARP-1
06/07/12
VS-RU-2013-86 a. 1.1
ARP-28
06/06/13
VS-RU-2014-12 a. 1.1
ARP-50
14/03/14
VS-RU-2022-90
ARP-239
11/10/22
1 : 22 000

1.7 Unité de planification 36 – R

Cette unité de planification correspond essentiellement au voisinage résidentiel ouvrier de l'ancien village de Kénogami, dans l'actuel arrondissement de Jonquière. Elle est déterminée à l'*ouest* par l'usine Kénogami d'Abitibi-Bowater, à l'*est* par la ligne de transport d'énergie de 161 Kv d'Hydro-Québec, au *nord* par le Mont Fortin et au *sud* par le boulevard du Royaume. Il s'agit d'une unité majoritairement résidentielle qui se caractérise par la présence du parc industriel de Kénogami, de la polyvalente de Kénogami et du site de dépôt des neiges usées de la rue Sainte-Famille.

1.7.1 Description physique (cartes 36-1 et 36-2)

Topographie

Le secteur *est* de l'unité de planification est parcouru par des ravins de pentes plus ou moins prononcées au fond desquels se trouve habituellement des ruisseaux. De plus, quelques monticules rocheux apparaissent dans la trame urbaine.

Cours d'eau

On peut apercevoir des ruisseaux, principalement situés dans la partie *nord-est* de l'unité. Ceux-ci sont habituellement enclavés dans des ravinements de profondeurs et de longueurs variées.

Contraintes naturelles

Des zones de contrainte relatives aux risques de mouvement des sols sont visibles aux extrémités *est* et *ouest* de l'unité en raison des ravinements qu'on y trouve.

Territoires d'intérêt

Boulevard du Saguenay

Le boulevard du Saguenay est reconnu comme une route panoramique au schéma d'aménagement.

Les boisés

On trouve plusieurs zones boisées de superficies variées dans ce secteur. Celles-ci sont majoritairement situées au centre de l'unité, entre le boulevard du Saguenay et la rue du Roi-Georges et occupent principalement les pentes des ravins et les monticules rocheux.

1.7.2 L'accessibilité

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

Réseau national sous responsabilité municipale : boulevard du Royaume (route 170);

Artères secondaires : boulevard du Saguenay, rue du Roi-Georges, rue Sainte-Famille (au *sud* de Radin), rue Price;

Collectrices : rue des Étudiants, rue de Montfort, rue Radin, rue Sainte-Famille (au *nord* de Radin);

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Le secteur est bien desservi en infrastructures cyclistes. On trouve effectivement des aménagements cyclables sur le boulevard du Saguenay, sur la rue du Roi-Georges et sur la rue de Champlain. Ces dernières relient le secteur et les unités voisines à la polyvalente de Kénogami et au réseau cyclable qui longe la rivière aux Sables.
- Le secteur est également bien pourvu en infrastructures destinées aux piétons puisque la majorité des artères principales et des rues locales sont munies de trottoirs.

1.7.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La vocation résidentielle est la principale fonction de cette unité puisque 96,2% des bâtiments sont destinés à cet usage. Le secteur résidentiel se développe dès le début des années 1910. Kénogami est une ville de compagnie entièrement prise en charge par la Price Brother Company, aujourd'hui propriété de la compagnie Abitibi-Bowater. Établissement industriel, Kénogami se partage en deux quartiers, de part et d'autre de la voie ferrée qui conduit à l'usine. À l'*est*, le quartier ouvrier, à l'*ouest* le quartier des anglais.

Le développement résidentiel se poursuit vers le *nord* et l'*est* du secteur au cours du XXe siècle conférant ainsi à l'unité un cadre bâti hétéroclite tant au niveau des densités que de l'architecture.

Bien que le cadre bâti soit composé majoritairement de bâtiments de basse densité, on y remarque toutefois quelques concentrations de haute densité, notamment à proximité de la polyvalente Kénogami et de l'école Sacré-Cœur. Ces concentrations sont habituellement des parcs immobiliers locatifs de propriété publique.

On remarque également la présence de quelques résidences sur la rue Massey. Celles-ci sont enclavées à l'intérieur du parc industriel de Kénogami qui ne cadre pas avec la vocation actuelle et projetée de ce secteur.

Commerciale

Les commerces de cette unité sont principalement concentrés en bordure de la rue Sainte-Famille et du boulevard du Saguenay ainsi que dans le parc industriel de Kénogami. Quelques commerces de proximité tels des dépanneurs, des stations-service et des épiceries sont également implantés dans la trame résidentielle.

Industrielle

On trouve un parc industriel dans cette unité de planification. Il est composé d'une mixité d'activités commerciales, industrielles et publiques. On y trouve principalement des commerces de location d'équipement, de l'automobile et des entrepreneurs de la construction. On y trouve également une industrie manufacturière de portes et de fenêtres, un atelier d'outillage, une industrie de confection de palettes de bois et une industrie de tableaux d'affichage et de panneaux-réclames. Le garage municipal du service des travaux publics de l'arrondissement de Jonquière est également situé dans ce parc industriel. Une industrie légère est également située dans la trame résidentielle. Il s'agit d'une usine industrie de fabrication d'armoires, de placards de cuisine en bois.

Institutionnelle

L'occupation institutionnelle de cette unité est assurée par la présence de deux écoles primaires, d'une école secondaire, de deux cimetières, de deux établissements à caractère religieux, d'un aréna et d'un centre récréatif. On trouve également les bureaux d'Hydro-Jonquière et un poste de distribution électrique au carrefour de la rue des Étudiants et du boulevard du Royaume.

Contraintes anthropiques

Les contraintes anthropiques de cette unité sont principalement occasionnées par la présence du parc industriel de Kénogami à proximité de secteurs résidentiels. Outre la nature des activités ayant cours dans ce parc, les espaces d'entreposage et de stationnement sont pour la plupart du temps peu aménagés, ce qui nuit à l'image générale du secteur. Le complexe industriel d'Abitibi-Bowater situé dans l'unité voisine, peut lui aussi être la source de nuisances pour les secteurs résidentiels situés à proximité.

De plus, la présence d'un poste de distribution électrique et des lignes de transport d'énergie est également à considérer comme des contraintes anthropiques, tout comme le chemin de fer qui traverse la partie *sud-est* de l'unité.

Finalement, on trouve un site de dépôt de neiges usées à l'extrémité *nord* de l'unité.

Patrimoine

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

Bâtiment d'intérêt

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

Ces bâtiments sont :

- 1820, rue Sainte-Famille (ancienne église Sainte-Cécile)
- 3672, rue Viens
- 3720, rue du Roi-Georges (ancienne académie Sainte-Famille)
- 1886, rue Saint-Paul

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 :

- Cimetière rue Joliette
- 1916, rue Saint-Paul
- 1880, rue Saint-Paul

- 1874, rue Saint-Paul
- 3719, rue Cabot
- 3725, rue Cabot
- 1954, rue des Étudiants

Parcs

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

- **Parc-école Polyvalente Kénogami**
  1 pavillon
  1 bloc sanitaire
  1 aire de jeux
  4 terrains de tennis
  12 terrains de mini-soccer
  2 terrains de soccer (provincial / national)
- **Parc Saint-Alfred**
  1 pavillon
  1 aire de jeux
  1 terrain de balle (Bantam)
  2 terrains de pratique de basketball
  1 patinoire extérieure
- **Parc-école Sacré-Coeur**
  2 terrains de pratique de basketball
- **Parc Lapointe et Parc Finlay**
  1 aire de jeux
- **Parc Senneville et Parc Desjardins**
  Espaces verts entretenus

1.7.4 Orientations

1.7.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

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

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

Assurer une gestion des activités commerciales, de services 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.

Consolider les concentrations commerciales et de services actuelles sur le boulevard du Saguenay.

- 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.

Intégrer le site de dépôt des neiges usées et les bureaux d'Hydro-Jonquière dans une zone industrielle pour protéger l'environnement résidentiel et récréatif.

- Conserver des espaces boisés autour du site (zones tampons).
- Assurer la mise en place de mesures de mitigation visuelle et sonore au périmètre du site.

Accorder une vocation industrielle mixte au parc industriel de Kénogami

- Autoriser la mixité des fonctions industrielles légères, de transport, de commerce de gros, de commerce artériel lourd et de services para-industriels;
- Assurer l'intégration des fonctions avec l'environnement et la trame urbaine environnante;
- Conserver les espaces boisés autour du parc industriel.

Consolider les parcs et les espaces verts.

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

Améliorer l'image générale du boulevard du 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.

1.7.4.2 Les territoires d'intérêt

Les boisés et ravins

- Protéger les monticules rocheux, les ravins et les boisés présents dans la trame urbaine.

Le boulevard du Saguenay

- 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 les bâtiments d'intérêt sans statut officiel;
- Adopter une réglementation pour contrôler les interventions sur les composantes des bâtiments reconnus.

1.7.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Conserver les zones tampons et en aménager de nouvelles, lorsque possible, pour réduire les conflits d'usages causés par les activités du parc industriel de Kénogami.

1.7.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 36-3)

1.7.5.1 Résidentielle de basse densité[7]

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.

1.7.5.2 Basse et moyenne densité[8]

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.

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

1.7.5.3 Moyenne et haute densité[8]

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.

1.7.5.4 Commerce et services (boulevard du Saguenay et boulevard du Royaume)

Cette affectation fait référence aux concentrations commerciales existantes.

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle de moyenne et haute densité[9]

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

Commerciale

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

Services

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

1.7.5.5 Institutionnelle

Les écoles et les églises sont concernées par cette affectation

Les classes d'usages permises sont:

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

1.7.5.6 Industrielle mixte

Cette affectation couvre le parc industriel de Kénogami. 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;
- Garage et équipement d'entretien pour le transport par camion (garages municipaux);
- Administration publique municipale.

VS-RU-2015-18 a.1

1.7.5.7 Industrielle

Cette affectation touche le site de dépôt des neiges usées et les installations d'Hydro-Jonquière.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Usine de dépôt de neiges usées;
- Industrie légère;
- Institution;
- Services publics.

1.7.5.8 Parc et récréation

Les parcs existants sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.7.5.9 Espace vert

Les espaces boisés existants sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

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

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

Consolider le réseau cyclable supérieur sur les rues :

- Saguenay;
- De Champlain;
- Price.

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

- Du Roi-Georges;
- Fortier;
- Saint-François-Xavier;
- Radin;
- De Montfort;
- De l'Église.

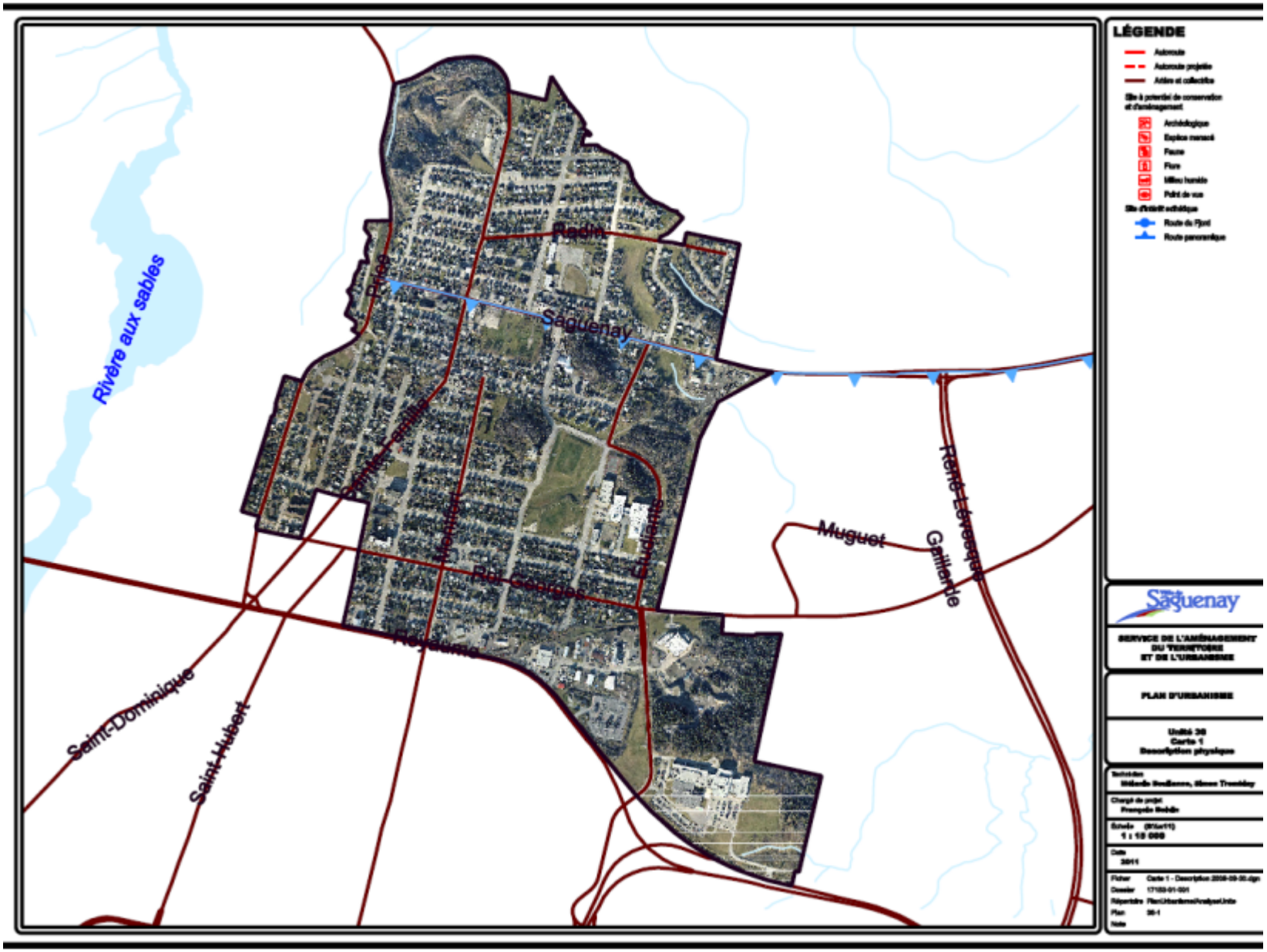
Annexe patrimoine

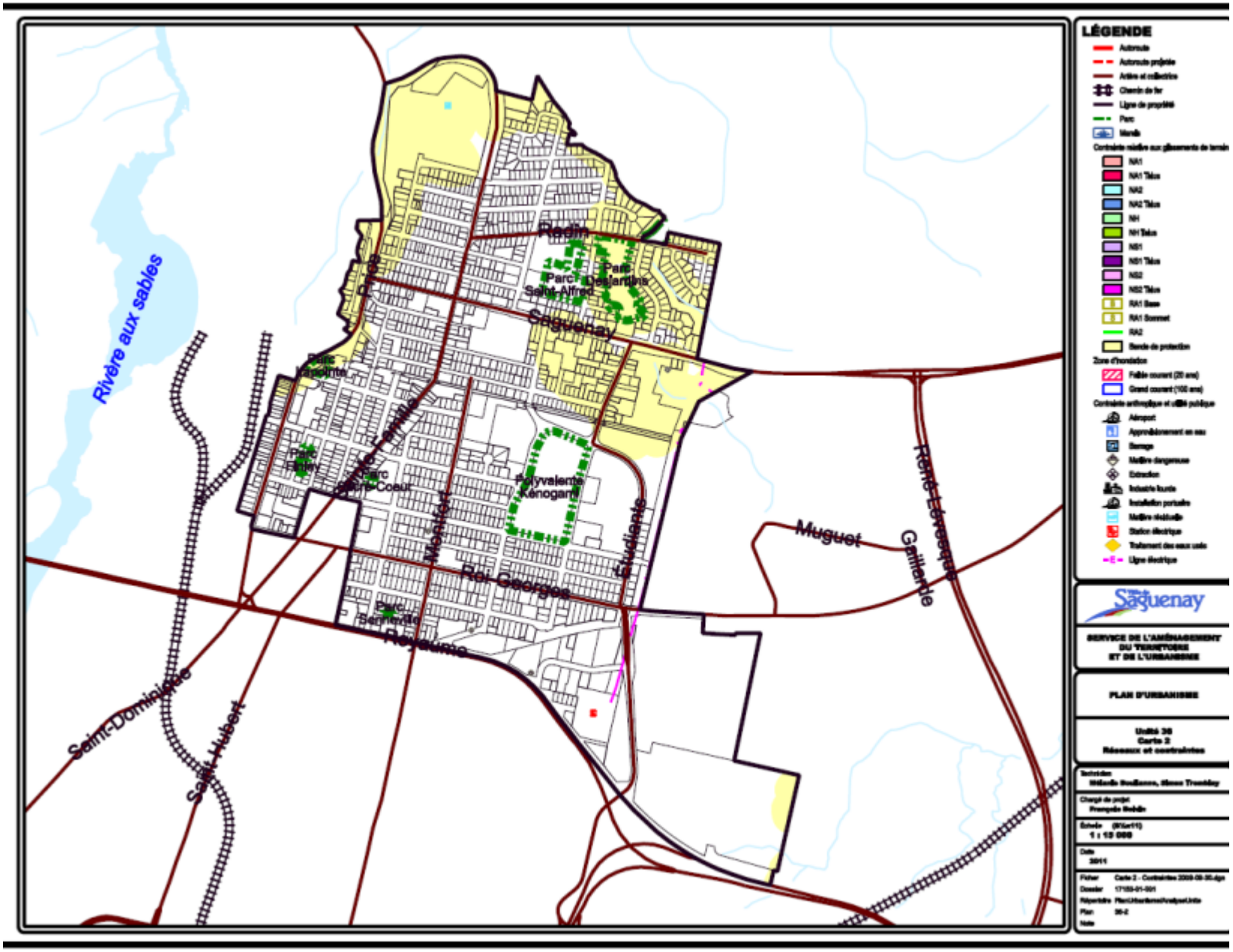
1820, rue Sainte-Famille

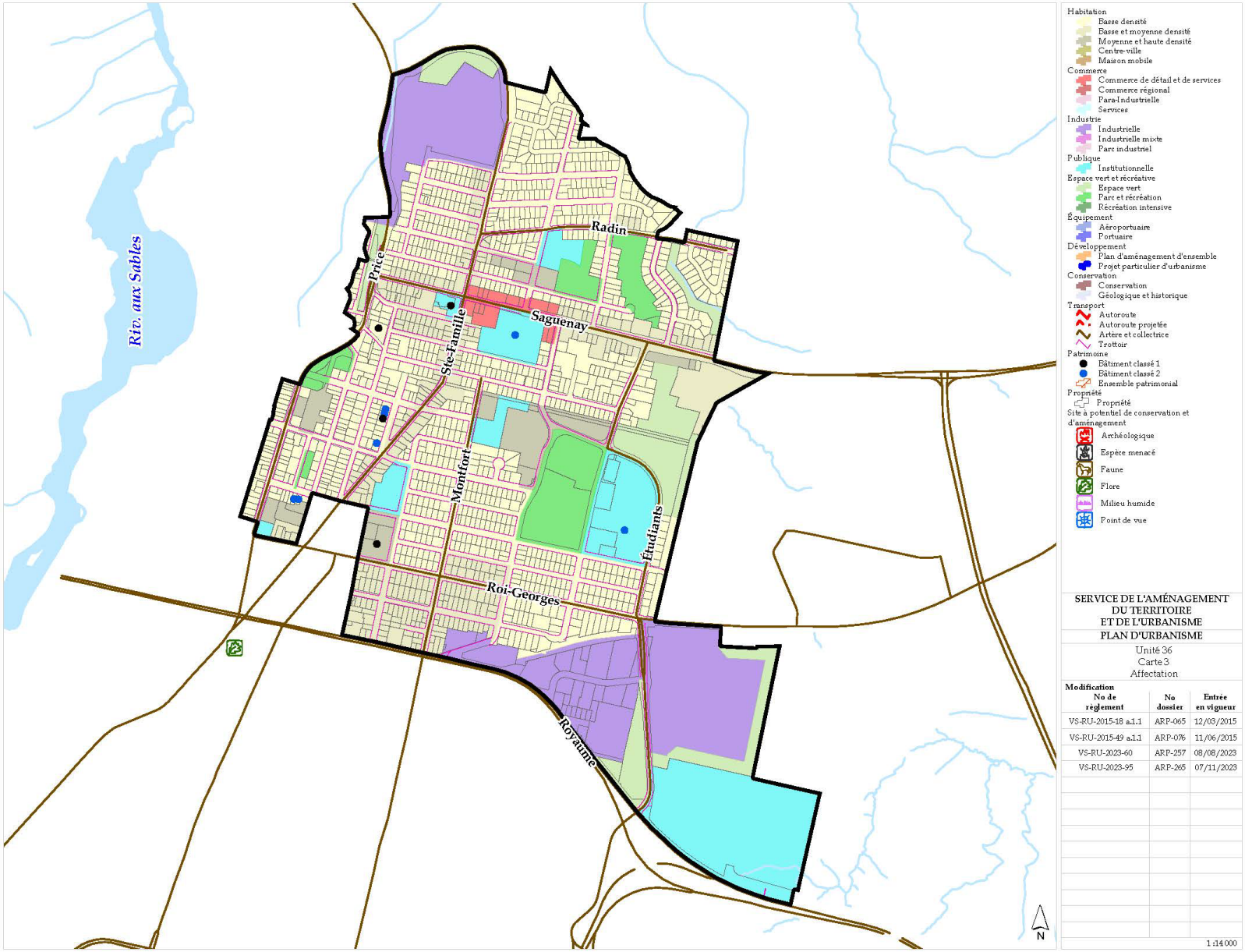
1886, rue Saint-Paul

3672, rue Viens

3720, rue du Roi-Georges


LÉGENDE
Rivière aux sables
Radin
Saguenay
Rue Saint-Louis
Rue Mercier
Rue Claudianne
Rue Georges
Rue Lanne
Saint-Dominique
Saint-Hubert
Muguet
Gaillarde
René-Lévesque
Ville de Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 30
Carte 1
Description physique
1 : 10 000
2011


LÉGENDE
Rivière aux sables
Radin
Parc Saint-Alfred
Parc Desjardins
Saguenay
Polyvalente Kénogami
Rue Georges
Muguet
Gallerie
René-Lévesque
Saint-Dominique
Saint-Hubert
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 36
Carte 2
Réseaux et contraintes


Rtv. aux Sables
Radin
Price
Saguenay
Ste-Famille
Montfort
Étudiants
Roi-Georges
Royaume
N
Habitation
Basse densité
Basse et moyenne densité
Moyenne et haute densité
Centre-ville
Maison mobile
Commerce
Commerce de détail et de services
Commerce régional
Para-Industrielle
Services
Industrie
Industrielle
Industrielle mixte
Parc industriel
Publique
Institutionnelle
Espace vert et récréative
Espace vert
Parc et récréation
Récréation intensive
Équipement
Aéroportuaire
Portuaire
Développement
Plan d'aménagement d'ensemble
Projet particulier d'urbanisme
Conservation
Conservation
Géologique et historique
Transport
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Trottoir
Patrimoine
Bâtiment classé 1
Bâtiment classé 2
Ensemble patrimonial
Propriété
Propriété
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Point de vue
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 36
Carte 3
Affectation
Modification
No de règlement | No dossier | Entrée en vigueur
VS-RU-2015-18 a.1.1 | ARP-065 | 12/03/2015
VS-RU-2015-49 a.1.1 | ARP-076 | 11/06/2015
VS-RU-2023-60 | ARP-257 | 08/08/2023
VS-RU-2023-95 | ARP-265 | 07/11/2023
1:14 000

1.8 Unité de planification 37 – CV

Cette unité de planification correspond au centre-ville de Kénogami. Située à l'*ouest* de l'arrondissement de Jonquière, il est accessible à partir du boulevard du Royaume.

1.8.1 Description physique (cartes 37-1 et 37-2)

Topographie

L'unité de planification est développée en terrain plat, sans élément topographique majeur.

Cours d'eau

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

Contraintes naturelles

Aucune contrainte naturelle n'est visible à l'intérieur des limites de l'unité de planification.

Les boisés

Cette unité de planification est densément développée et aucune zone boisée naturelle n'y est visible. On note toutefois la présence du parc Ball où on peut apercevoir plusieurs arbres matures. Quelques arbres matures sont également visibles aux abords de l'église Saint-Mathieu.

1.8.2 L'accessibilité

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

Réseau national sous responsabilité municipale : boulevard du Royaume;

Artères secondaires : rue du Roi-Georges, rue Saint-Hubert, rues Sainte-Famille / Saint-Dominique, rue Price;

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel et le secteur commercial;
- Il n'y a pas de piste cyclable dans cette unité de planification;
- La majorité des artères de l'unité de planification sont munies de trottoirs.
- Les voies de circulation de l'unité présentent les caractéristiques suivantes :
  - Largeur excessive pour certains tronçons (Saint-Hubert, du Roi-Georges et Price);
  - Incohérence entre la géométrie et l'assignation des voies (du Roi-Georges / Price);
  - La convergence des intersections du Royaume / Sainte-Famille / Price;
  - Absence d'aménagement cycliste;
  - Absence d'aménagement pour piétons aux intersections.
- Des travaux de revitalisation urbaine sont présentement en cours dans ce secteur. Un investissement de plus de 12 millions permettra d'améliorer l'espace public pour la clientèle et les résidents.

1.8.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle de l'unité est principalement concentrée dans le quadrilatère formé par le boulevard du Royaume et par les rues du Roi-Georges, Saint-Hubert et Ozanne.

On y trouve principalement des résidences de basse et de moyenne densité. On peut toutefois remarquer une certaine concentration de haute densité sur la rue du Roi-Georges.

Commerces

Les commerces de cette unité offrent une faible densité commerciale. Le noyau commercial se trouve sur la rue Sainte-Famille entre le boulevard du Royaume et la rue Cabot. À l'extérieur de ce noyau commercial, on retrouve de nombreuses résidences.

On retrouve beaucoup de services aux consommateurs ainsi que des achats semi-courants (décoration, lingerie, chaussures, fleuriste, etc.).

Institutionnelle

L'occupation institutionnelle de l'unité est assurée par la présence de l'église Saint-Mathieu et d'un édifice gouvernemental qui accueille les activités de Postes Canada.

De plus, on trouve la présence du Centre d'histoire Sir-William-Price, logé dans l'ancienne église Saint-James-the-Apostle. Ce centre fait la promotion de l'histoire de la famille Price et de l'industrie forestière et des pâtes et papiers.

Patrimoine

On compte cinq bâtiments de qualité dans cette unité, dont deux détiennent un statut juridique assurant leur protection, 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 :

- 1994, rue Price (Église-Saint-James-the-Apostle – Site du patrimoine constitué)
- 0, rue Sainte-Famille (Église et presbytère Saint-Mathieu – Site du patrimoine constitué)
- 3751, rue du Roi-Georges
- 3765, rue du Roi-Georges (Ancien hôtel de ville de Kénogami)
- 3803 et 3805 rue du Roi-Georges.

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 :

- 3825, rue du Roi-Georges (Caisse populaire Desjardins de Kénogami)
- 2049, rue Sainte-Famille (Magasin Gagnon Frères).

Parcs

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

- **Parc Ball**
  Place commémorative
  Sentiers pédestres

1.8.4 Orientations

1.8.4.1 Les usages et les fonctions

Reconnaître et développer un noyau commercial et de services à l'intérieur d'un secteur formé par les rues Sainte-Famille, Montcalm, du Roi-Georges, Price et le boulevard du Royaume.

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

Reconnaître la vocation résidentielle au secteur à l'*est* de la rue Saint-Hubert entre la rue du Roi-Georges et le boulevard du Royaume.

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

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

- Développer le potentiel touristique (patrimoine, événements, spectacles, etc.);
- Promouvoir et faciliter les déplacements des piétons et des cyclistes dans les aménagements (intersections, etc.);
- Favoriser et développer un parc résidentiel diversifié dans le centre-ville (renforcer la fonction résidentielle);
- Assurer une qualité de l'architecture et des aménagements avec une opération de planification particulière et l'adoption d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour le centre-ville;

- Favoriser les plantations d'arbres sur les artères et collectrices;
- Poursuivre les programmes de revitalisation des façades et des bâtiments.

Reconnaître, consolider, protéger et mettre en valeur l'église Saint-James-the-Apostle.

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

1.8.4.2 Les territoires d'intérêt

Attribuer un statut et une protection aux immeubles patrimoniaux.

- Adopter un plan d'implantation et d'intégration architecturale;
- Protéger les sites culturels et patrimoniaux.

1.8.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 37-3)

1.8.5.1 Services

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

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle

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

Commerciale

- Commerce et services de proximité[9];
- Commerce de détail[10];
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant (sans garage);
- Débit de boisson et danse (sauf les commerces présentant des spectacles à caractère érotique)[10].

Services

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

Industrie

- Industrie de recherche et de développement.

Publique

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

1.8.5.2 Résidentielle centre-ville

Cette affectation vise les espaces résidentiels du secteur.

Les classes d'usages permises sont :

- Restauration;
- Habitation (toutes les densités);
- Habitation collective;
- Hôtel à caractère familial;
- Commerce et services de proximité[10];
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.8.5.3 Institutionnelle

Cette affectation touche notamment l'église.

Les classes d'usages permises sont :

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

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

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

[10] Abrogé VS-RU-2012-46 a.2.9.

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

1.8.6.1 Réseau routier

Rendre les rues plus conviviales.

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

1.8.6.2 Liens piétons et cyclables

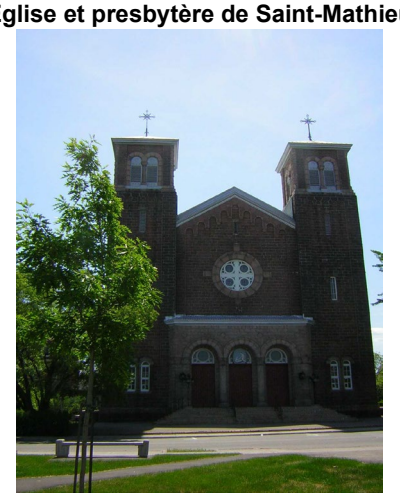
Prévoir des aménagements cyclables pour donner accès au parc et au réseau cyclable supérieur sur les rues :

- De Montfort;
- Du Roi-Georges.

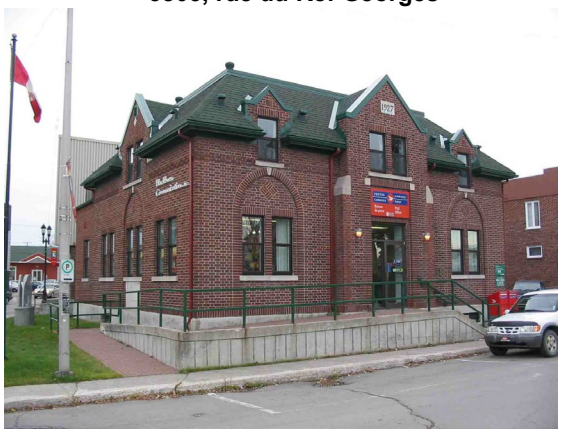
Annexe patrimoine

1994, rue Price

Église et presbytère de Saint-Mathieu



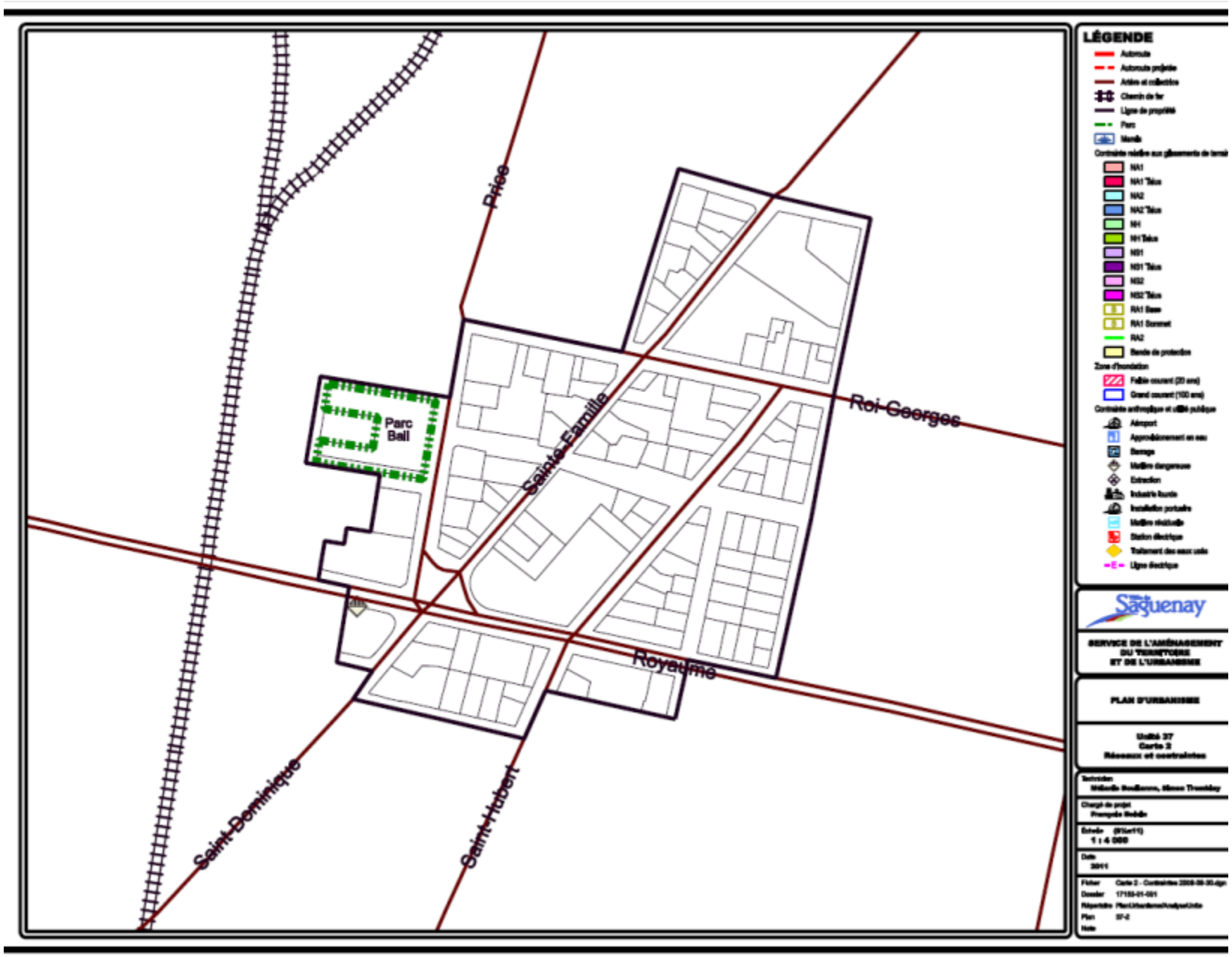
3803, rue du Roi-Georges

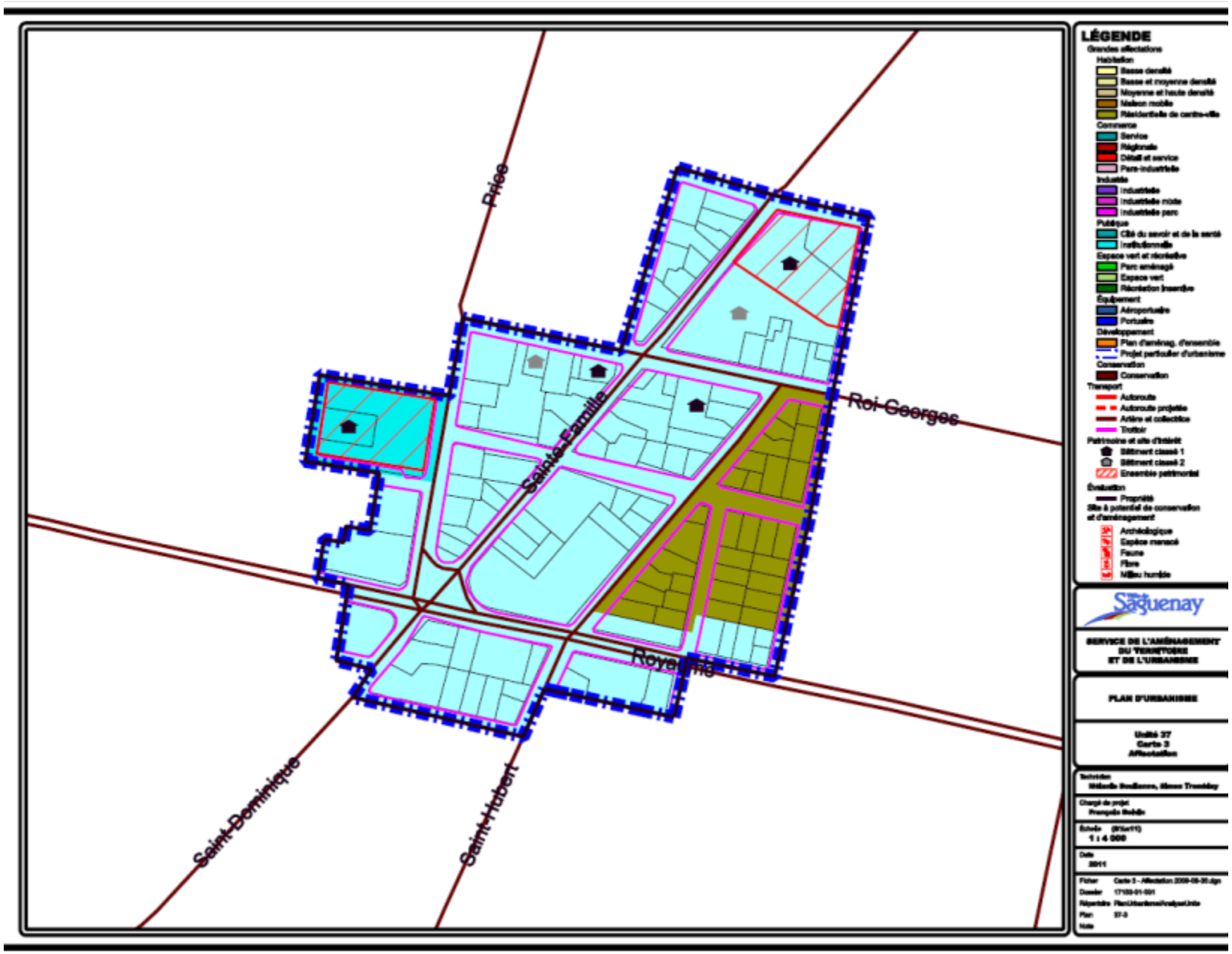


3751, rue du Roi-Georges

3765, rue du Roi-Georges

Price
Roi-Georges
Sainte-Famille
Royaume
Saint-Dominique
Saint-Hubert
LÉGENDE
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 37
Carte 1
Description physique
1 : 4 000
2011


Parc Ball
Sainte-Famille
Roi-Georges
Royaume
Saint-Dominique
Saint-Hubert
LÉGENDE
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 37
Carte 2
Réseaux et contraintes
1 : 4 000


Prée
Sainte-Famille
Roi-Georges
Royal
Saint-Dominique
Saint-Hubert
LÉGENDE
Grandes affectations
Habitation
Commerce
Industrie
Public
Espace vert et récréative
Équipement
Développement
Conservation
Transport
Patrimoine et site d'intérêt
Évaluation
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 37
Carte 3
Affectation
1 : 4 000
2011

1.9 Unité de planification 38 – R

Cette unité de planification est constituée d'une partie du vieux-Jonquière et du village de Kénogami dans l'arrondissement de Jonquière. Elle est délimitée au *nord* par le centre-ville de Kénogami, au *sud* par le centre-ville de Jonquière, à l'*est* par une unité résidentielle et à l'*ouest* par la rivière aux Sables. Il s'agit d'une unité de planification à vocation majoritairement résidentielle qui se caractérise par la présence d'une concentration commerciale sur la rue Saint-Dominique.

1.9.1 Description physique (cartes 38-1 et 38-2)

Topographie

La topographie du secteur est caractérisée par la présence de pentes en bordure de la rivière aux Sables. L'unité est développée dans un secteur relativement plat. On remarque par contre la présence d'un plateau surélevé (le plateau Saint-Dominique) au centre de l'unité.

Cours d'eau

La rivière aux Sables est le cours d'eau majeur de l'unité de planification.

Contraintes naturelles

En raison de la présence des pentes en bordure de la rivière aux Sables, ce secteur est inclus dans une zone de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain. De plus, le plateau surélevé situé au centre de l'unité est également inclus dans une telle zone de contraintes de glissement de terrain. Finalement, les rives de la rivière aux Sables présentent des risques d'inondation de grand courant (0-20 ans).

Territoire naturel d'intérêt

Rivière aux Sables

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

1.9.2 L'accessibilité

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

Réseau national sous responsabilité municipale : boulevard du Royaume;

Artère principale : rue Saint-Dominique;
Artère secondaire : rue Saint-Hubert

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Une piste cyclable est présente sur la rue Price. Celle-ci traverse la rivière aux Sables via le barrage d'Hydro-Jonquière;
- Le secteur est également bien pourvu en infrastructures piétonnes puisque les artères principales sont munies de trottoirs.

1.9.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

L'occupation résidentielle est la principale vocation de l'unité de planification puisque 90% des bâtiments recensés sont destinés à cet usage. Bien qu'il soit constitué de bâtiments de 1 et de 2 logements dans une proportion de 71,3%, on remarque la présence de nombreuses constructions résidentielles de moyenne et de haute densité dispersées dans la trame urbaine. Cela contribue à l'hétérogénéité du cadre bâti du secteur. On note également une concentration de haute densité formée d'une résidence pour personnes âgées autonomes et d'immeubles locatifs en bordure de la rue Saint-Nicolas et de la voie ferrée, au *nord* de l'unité de planification.

Commerces

Malgré la prédominance de la fonction résidentielle dans le secteur, on remarque la présence de nombreux commerces dans cette unité de planification. Ceux-ci sont principalement concentrés en bordure des rues Saint-Dominique et Saint-Hubert. Quelques commerces sont également situés à proximité de la voie ferrée.

On peut trouver ainsi dans cette unité de planification : 30 commerces de détail, 5 commerces de restauration, 6 commerces de l'automobile, 1 commerce de biens d'équipement, 1 commerce de gros, 1 entrepreneur de la construction, 4 commerces de transport, de camionnage et d'entrepôt et 1 débit de boisson.

Institutionnelle

On note la présence de quelques bâtiments à vocation institutionnelle soit une église, une école primaire et les centrales hydroélectriques d'Hydro-Jonquière et d'Hydro-Saguenay.

Contraintes anthropiques

Une voie ferrée qui divise le territoire de l'unité et les centrales de production d'hydroélectricité d'Hydro-Jonquière et d'Hydro-Saguenay sont les principales contraintes anthropiques de ce secteur.

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 :

- 3888, rue Alonzo-Gravel;
- 3884, rue Alonzo-Gravel;
- 3880, rue Alonzo-Gravel;
- 3904, rue du Roi-Georges (Château Price);
- 3873, rue du roi-Georges;
- 3848, rue du Roi-Georges (Église Saint-Andrew-et-Saint-John – Site du patrimoine constitué);
- 1972, rue Fluhman;
- 1976, rue Fluhman;
- 1904, rue Perron (Villa Price);
- 1958, rue Perron;
- 1962, rue Perron;
- 1974, rue Perron;
- 1978, rue Perron;
- 1982, rue Perron;
- 1986, rue Perron;
- 1965, rue Perron;
- 1969, rue Perron;
- 1977, rue Perron;
- 1981, rue Perron;
- 1985, rue Perron;
- 1960, rue de l'Acadie;
- 1964, rue de l'Acadie;
- 1968, rue de l'Acadie;
- 2000, rue de l'Acadie;
- 2004, rue de l'Acadie;
- 1993, rue de l'Acadie;
- 1991, rue de l'Acadie;
- 1987, rue de l'Acadie;
- 1981, rue de l'Acadie;
- 2121, rue Saint-Jacques (Église et presbytère Saint-Laurent – Site du patrimoine constitué);
- 3916, rue Soucy.

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 :

- 1950, rue Perron;
- 1954, rue Perron;
- 1980, rue Fluhman;
- 1984, rue Fluhman;
- 3885, rue du Roi-Georges;
- 3881, rue du Roi-Georges;
- 3877, rue du Roi-Georges;
- 1957, rue Perron;
- 1961, rue Perron;
- 1973, rue Perron;
- 1966, rue Perron;
- 3820, boulevard du Royaume;
- 3810, boulevard du Royaume;
- 1972, rue de l'Acadie;
- 1976, rue de l'Acadie;
- 1980, rue de l'Acadie;
- 1988, rue de l'Acadie;
- 1992, rue de l'Acadie;
- 1996, rue de l'Acadie;
- 1971, rue de l'Acadie;
- Parc Alonzo-Gravel;
- Centrale Hydro-Jonquière;
- Barrage Joseph-Perron (Hydro-Saguenay).

Parcs

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

- **Parc Saint-Laurent**
  1 pavillon
  1 bloc sanitaire
  50 espaces de stationnement
  1 aire de jeux
  2 terrains de tennis
  1 patinoire extérieure
  1 piscine extérieure
- **Parc Saint-Nicolas**
  1 aire de jeux
  1 jeu de pétanque
  4 jeux de fers

1.9.4 Orientations

1.9.4.1 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.

Consolider la concentration commerciale et de services actuelle sur la rue Saint-Dominique.

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

Assurer une gestion des activités commerciales et de services dans la trame 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 limiter le développement commercial et de services de certains usages existants dans la trame résidentielle (superficie, étages, etc.).

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.).

Consolider les parcs et les espaces verts.

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

1.9.4.2 Les territoires d'intérêt

La rivière aux Sables

- Protéger et mettre en valeur à des fins récréatives, les éléments significatifs de la rivière;
- Assurer la pérennité du milieu naturel et de ses paysages;
- Rendre accessible et aménager le parcours riverain (reboisement, aménagement des rives, etc.);
- Améliorer les liens entre la rivière et le milieu urbain.

Protéger et mettre en valeur les éléments significatifs du cadre bâti dans le quartier des Anglais.

- Préserver les caractéristiques du cadre bâti et de l'environnement de la concentration patrimoniale avec un plan d'implantation et d'intégration architecturale;
- Évaluer la pertinence d'une reconnaissance pour les bâtiments d'intérêt sans statut officiel;
- Conserver le statut des bâtiments existants;
- Adopter une réglementation pour contrôler les interventions sur les composantes des bâtiments.

1.9.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

1.9.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 38-3)

1.9.5.1 Résidentielle de basse densité[11]

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.

1.9.5.2 Basse et moyenne densité[12]

Cette grande affectation touche les espaces 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.

1.9.5.3 Moyenne et haute densité[12]

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.

1.9.5.4 Commerce de détail (rue Saint-Dominique)

Cette affectation fait référence aux usages commerciaux existants en bordure de la rue Saint-Dominique.

Les classes d'usages permises sont :

<u>Résidentielle de moyenne et haute densité</u>[12]

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

<u>Commerciale</u>

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

<u>Services</u>

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

1.9.5.5 Commerce et services (rue Perron)

Cette affectation fait référence à l'auberge existante sur la rue Perron.

Les classes d'usages permises sont :

<u>Résidentielle de moyenne et haute densité</u>[12]

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

<u>Commerciale</u>

- Hébergement et restauration;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.9.5.6 Institutionnelle

Cette affectation touche les écoles et les églises.

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

Les classes d'usages permises sont :

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

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

1.9.5.7 Parc et récréation

Les parcs sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

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

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

- Saint-Laurent;
- Saint-Hubert;
- Angers;
- Sainte-Claire.

Annexe patrimoine

3888, rue Alonzo-Gravel

3904, rue du Roi-Georges

3884, rue Alonzo-Gravel

3873, rue du roi-Georges

3880, rue Alonzo-Gravel

3848, rue du Roi-Georges

1972, rue Fluhman

1958, rue Perron

1976, rue Fluhman

1962, rue Perron

1904, rue Perron

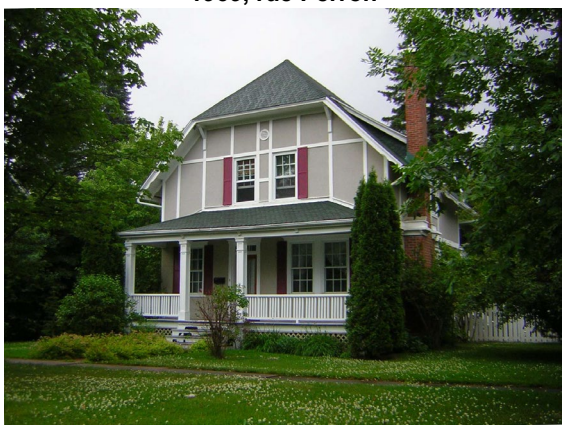
1974, rue Perron

1978, rue Perron

1965, rue Perron

1982, rue Perron

1969, rue Perron



1986, rue Perron

1977, rue Perron

1981, rue Perron

1964, rue de l'Acadie

1985, rue Perron

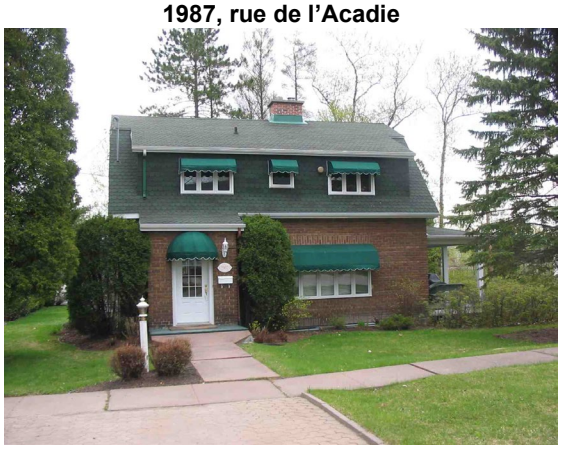
1968, rue de l'Acadie

1960, rue de l'Acadie

2000, rue de l'Acadie

2004, rue de l'Acadie

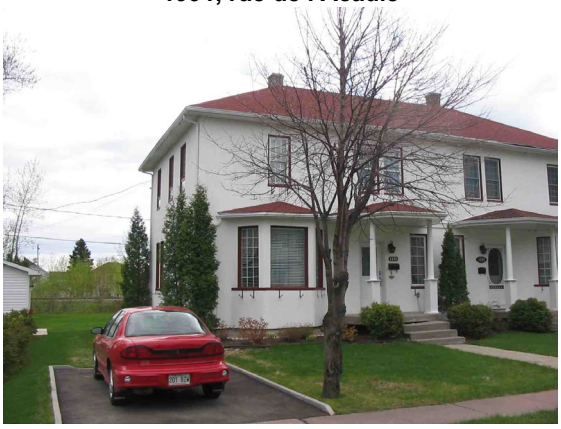
1987, rue de l'Acadie



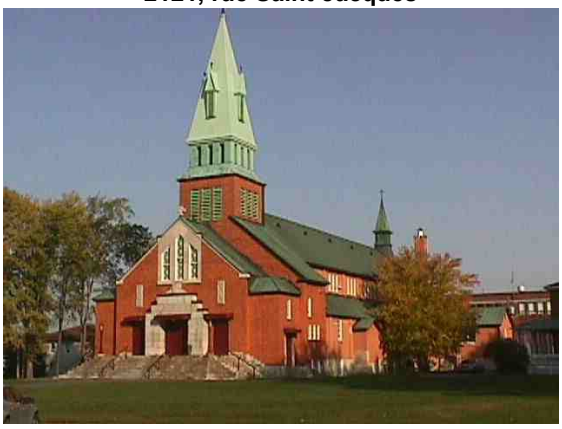
1993, rue de l'Acadie

1981, rue de l'Acadie

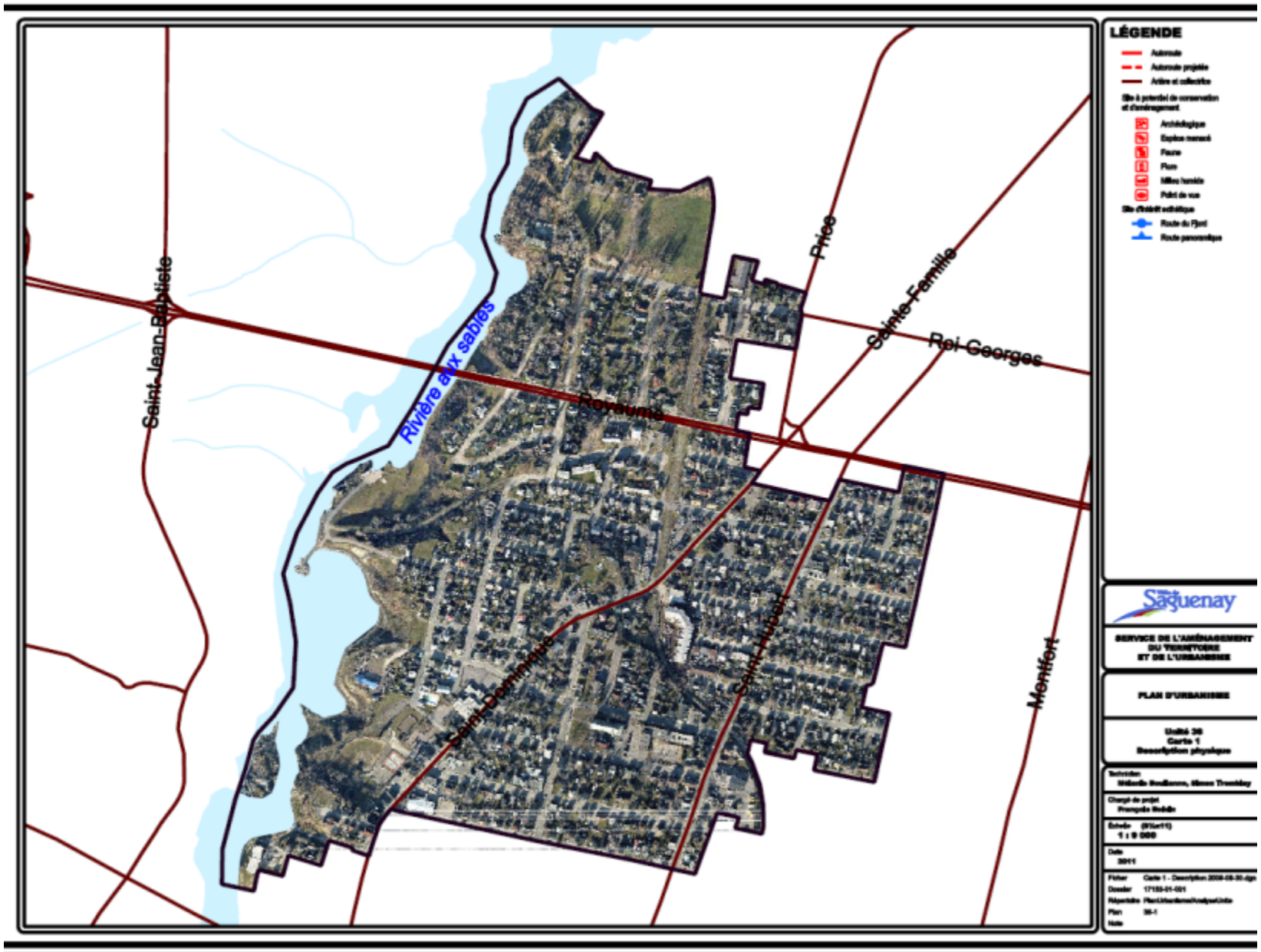
1991, rue de l'Acadie

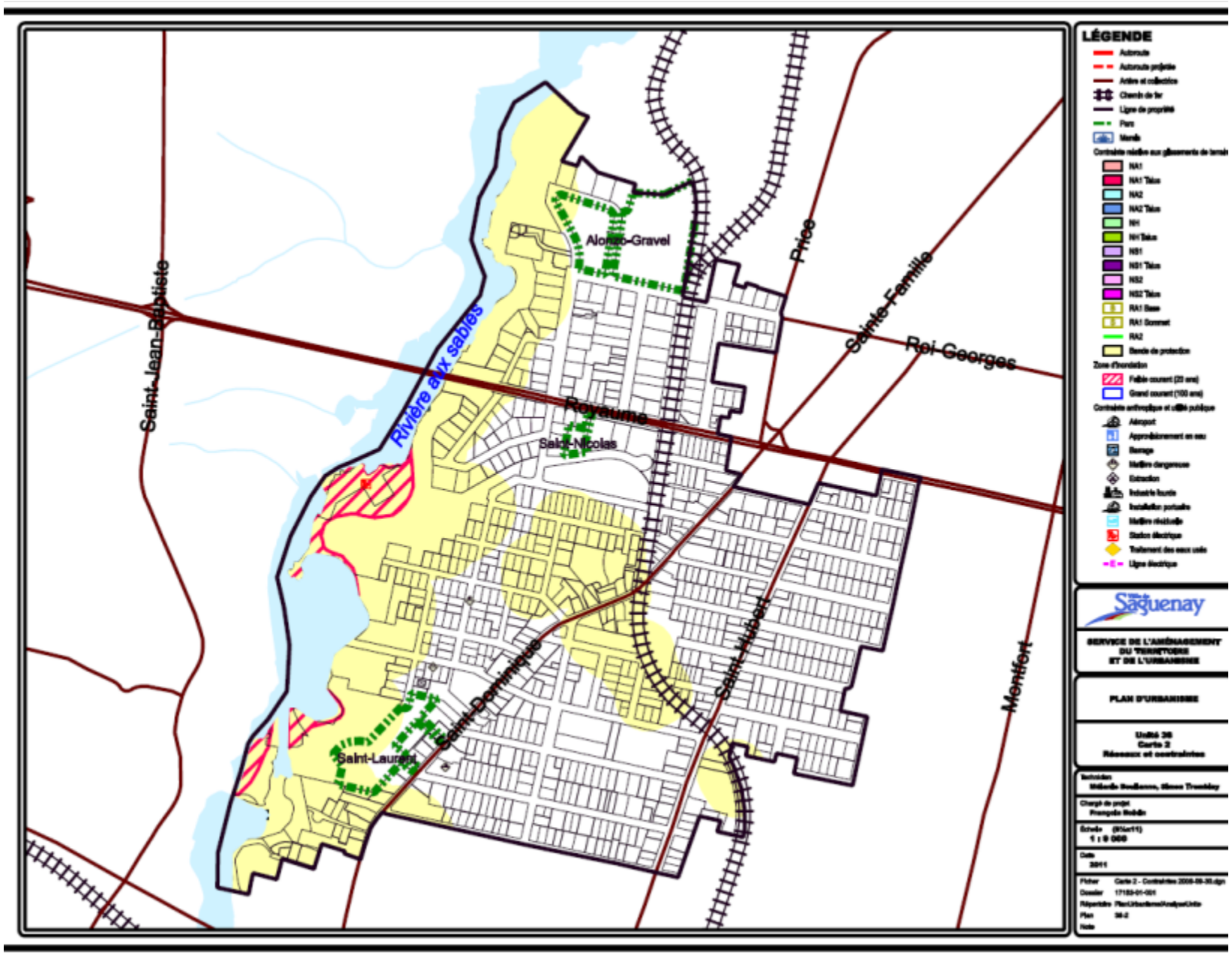


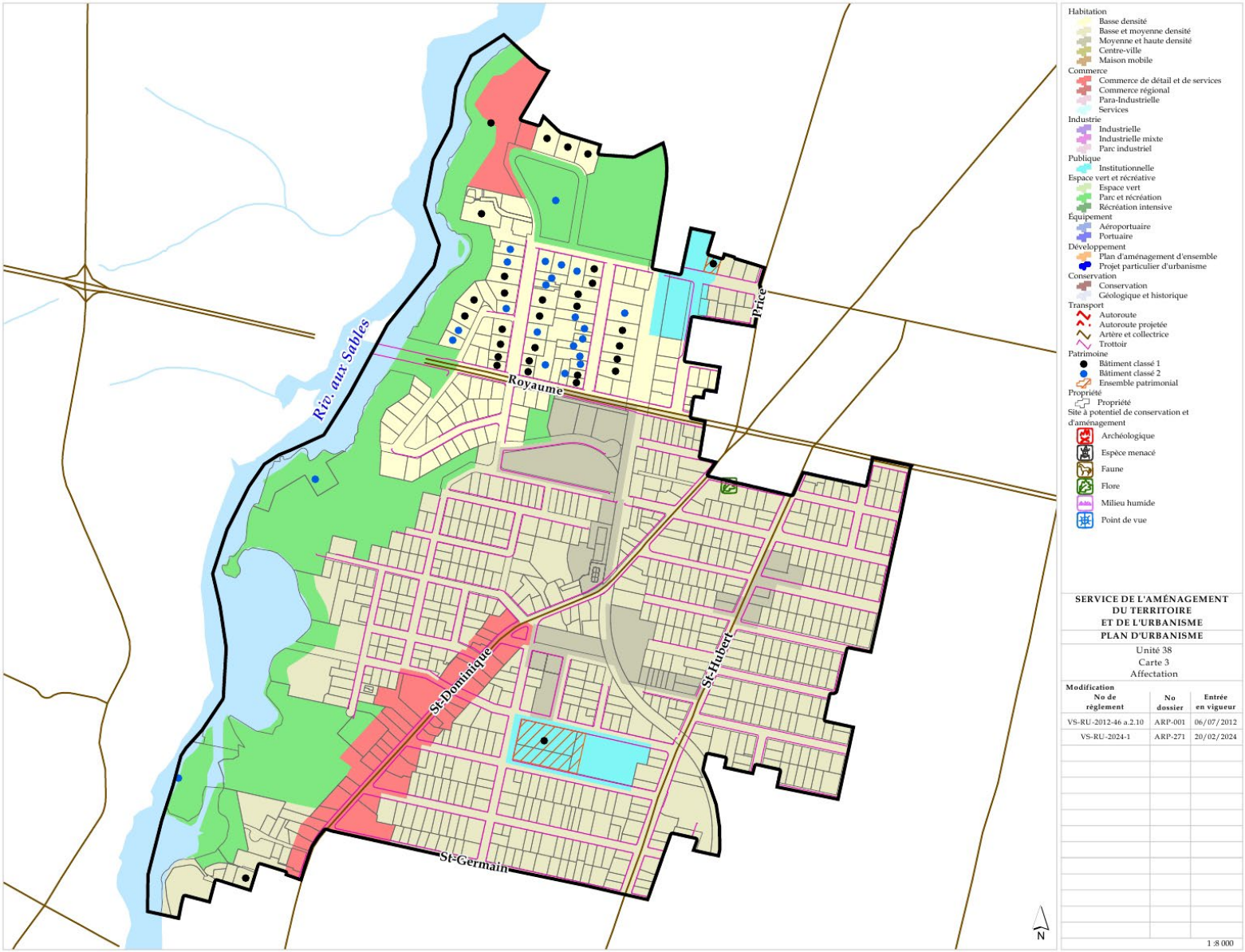
2121, rue Saint-Jacques



3916, rue Soucy


LÉGENDE
Saint-Jean-Baptiste
Rivière aux sables
Royaume
Price
Sainte-Famille
Roi-Georges
Saint-Dominique
Saint-Hubert
Montfort
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 36
Carte 1
Description physique


LÉGENDE
Saint-Jean-Baptiste
Rivière aux sables
Alonzo-Gravel
Royaume
Saint-Nicolas
Saint-Laurent
Saint-Dominique
Saint-Hubert
Prée
Sainte-Famille
Roi-Georges
Montfort
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME


Riv. aux Sables
Royaume
Price
St-Dominique
St-Hubert
St-Germain
N
Habitation
Basse densité
Basse et moyenne densité
Moyenne et haute densité
Centre-ville
Maison mobile
Commerce
Commerce de détail et de services
Commerce régional
Para-Industrielle
Services
Industrie
Industrielle
Industrielle mixte
Parc industriel
Publique
Institutionnelle
Espace vert et récréative
Espace vert
Parc et récréation
Récréation intensive
Équipement
Aéroportuaire
Portuaire
Développement
Plan d'aménagement d'ensemble
Projet particulier d'urbanisme
Conservation
Conservation
Géologique et historique
Transport
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Trottoir
Patrimoine
Bâtiment classé 1
Bâtiment classé 2
Ensemble patrimonial
Propriété
Propriété
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Point de vue
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 38
Carte 3
Affectation
Modification
No de règlement
No dossier
Entrée en vigueur
VS-RU-2012-46 a.2.10
ARP-001
06/07/2012
VS-RU-2024-1
ARP-271
20/02/2024
1 :8 000

1.10 Unité de planification 39 – R

L'unité de planification à l'étude est située dans l'arrondissement de Jonquière. Il s'agit d'un secteur résidentiel développé entre les boulevards Harvey et du Royaume.

1.10.1 Description physique

Topographie

Le secteur est relativement plat et ne présente aucun élément topographique majeur.

Contraintes naturelles

Une partie de l'unité qui borde la voie ferrée est incluse dans une bande de protection de mouvements des sols en raison de pentes situées dans l'unité voisine.

Territoires naturels d'intérêt

Les boisés

Cette unité est densément développée. On y trouve donc peu d'espaces boisés naturels. Par contre, l'ancienne église de Notre-Dame-de-Fatima est entourée d'arbres matures. De plus, puisqu'il s'agit d'un secteur relativement ancien, les cours avant de certaines résidences sont ornées d'arbres matures. On note également la présence d'un espace boisé en bordure du boulevard du Royaume.

1.10.2 L'accessibilité

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

Réseau national sous responsabilité municipale : boulevard du Royaume;

Collectrice : rue Montfort;

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Il n'y a pas de piste cyclable dans cette unité de planification;
- Le secteur est bien pourvu en infrastructures piétonnes puisque la rue de Montfort et la majorité des rues locales ont des trottoirs.

1.10.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle est la principale vocation de cette unité puisque 98% des bâtiments recensés sont destinés à cet usage. Le cadre bâti est constitué de résidences de 1 et de 2 logements dans une proportion de 88,6%. On remarque une importante concentration d'habitation de moyenne et de haute densité, formée d'immeubles locatifs de propriétés publiques et privées, au *sud-ouest* de l'unité.

On note également la présence d'une résidence privée pour personnes retraitées autonomes, située à l'angle des rues Angers et de Montfort.

Commerces

Malgré la prédominance de bâtiments résidentiels, on peut noter la présence de quelques commerces. Trois de ces commerces sont situés sur le boulevard du Royaume alors que les autres sont plutôt dispersés dans la trame urbaine.

On trouve donc dans cette unité de planification 4 commerces de détail, 1 commerce de divertissement, 1 commerce de restauration et 1 commerce de l'automobile. De plus, on peut également trouver les services d'une garderie et d'une clinique vétérinaire.

L'unité est également située à proximité de la zone commerciale du boulevard Harvey.

Institutionnelle

L'occupation institutionnelle de l'unité est assurée par la présence du centre administratif de la Commission scolaire de la Jonquière. Il y a également l'ancienne église de Notre-Dame-de-Fatima, aujourd'hui propriété de la Coopérative de solidarité économique. La Maison des jeunes de Jonquière (secteur Fatima) est également implantée dans le parc de Fatima.

Contraintes anthropiques

La voie ferrée située à l'extrémité *ouest* du secteur est la principale contrainte anthropique de l'unité.

Patrimoine

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

Bâtiment d'intérêt

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

Ces bâtiments sont :

- 2635 rue Notre-Dame (Ancienne église et ancien presbytère Notre-Dame-de-Fatima – Site du patrimoine constitué)
- 2185, rue Pasteur

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 :

- 2201, rue Pasteur

Parcs

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

- **Parc de Fatima**
  1 pavillon
  1 bloc sanitaire
  30 espaces de stationnement
  1 aire de jeux
  1 terrain de balle (Midget/Majeur)
  2 terrains de tennis
  3 terrains de pratique de basketball
  1 patinoire extérieure
  1 anneau de glace
  1 jeu de pétanque
- **Parc Notre-Dame**
  Espace vert aménagé

1.10.4 Orientations

1.10.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

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

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

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

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

Reconnaître et favoriser l'intégration de l'ancienne église et de l'ancien presbytère 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.)

Consolider les parcs et les espaces verts.

- Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur des parcs;
- Faciliter l'accès aux piétons et aux cyclistes;
- Procéder au reboisement des parcs de Fatima et Notre-Dame.

1.10.4.2 Les territoires d'intérêt

Les boisés

- Protéger le boisé et reboiser l'espace libre en bordure du boulevard du Royaume (aménagement d'une zone tampon).

Attribuer un statut et une protection aux immeubles patrimoniaux.

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

1.10.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

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

1.10.5.1 Résidentielle de basse densité[12]

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

Les classes d'usages permises sont :

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

1.10.5.2 Basse et moyenne densité[13]

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.

1.10.5.3 Moyenne et haute densité[13]

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.

1.10.5.4 Commerce et services (boulevard du Royaume)

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

Les classes d'usages permises sont :

<u>Résidentielle de moyenne et haute densité</u>[13]

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

<u>Commerciale</u>

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

<u>Services</u>

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

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

1.10.5.5 Institutionnelle

L'ancienne église et l'ancien presbytère sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

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

VS-RU-2012-46 a. 2.11

1.10.5.6 Parc et récréation

Les parcs existants sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.10.5.7 Espace vert

Les espaces boisés en bordure du boulevard du Royaume sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

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

- De Montfort;
- Saint-Jules;
- Ozanne.

Annexe patrimoine

3635, rue Notre-Dame

Presbytère Notre-Dame-de-Fatima

2185, rue Pasteur

Transport
- Autoroute
- Autoroute projetée
- Artère et collectrice

Site à potentiel de conservation et d'aménagement
- Archéologique
- Espèce menacé
- Faune
- Flore
- Milieu humide
- Point de vue

Route touristique
- Route du Fjord
- Route Panoramique

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

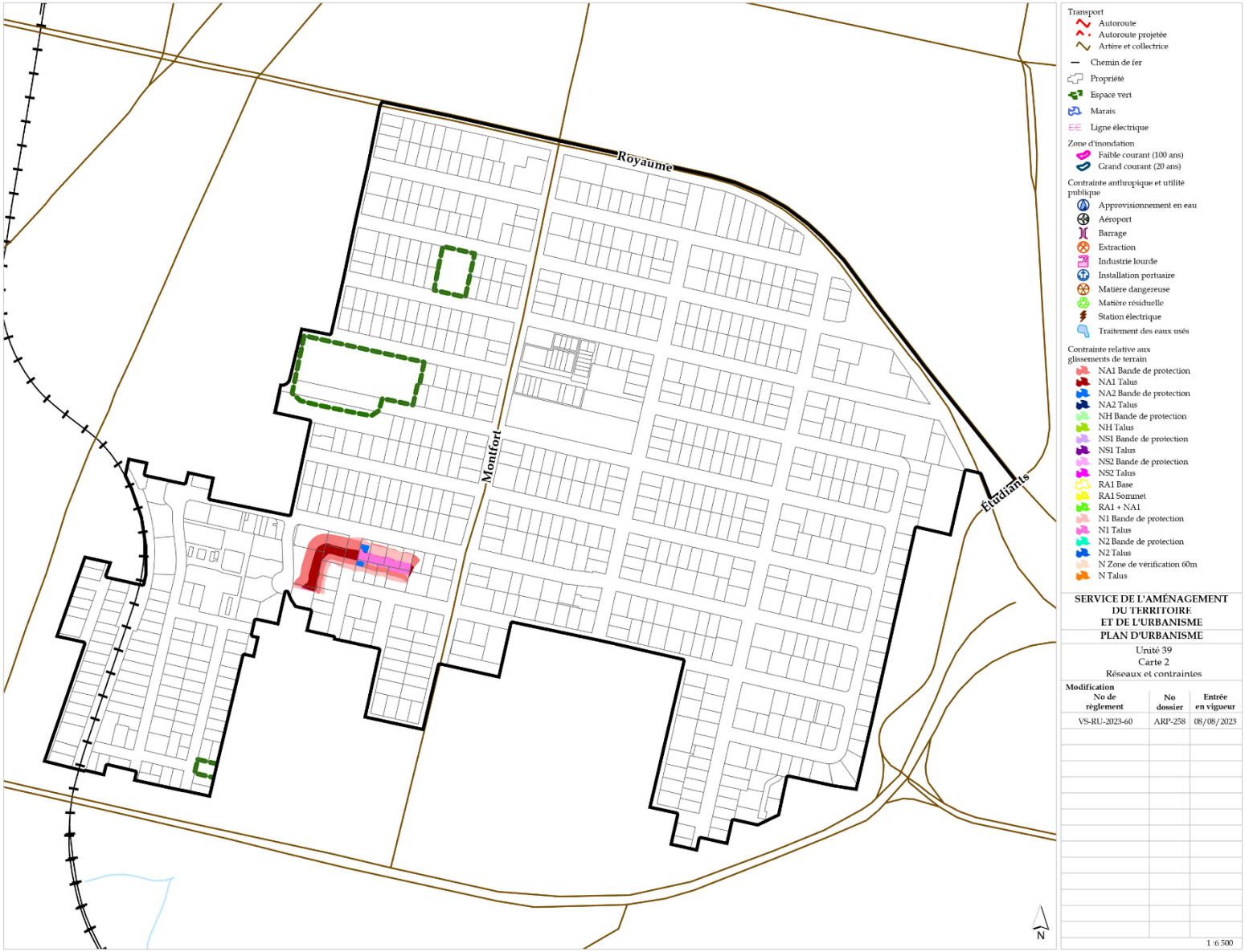
PLAN D'URBANISME

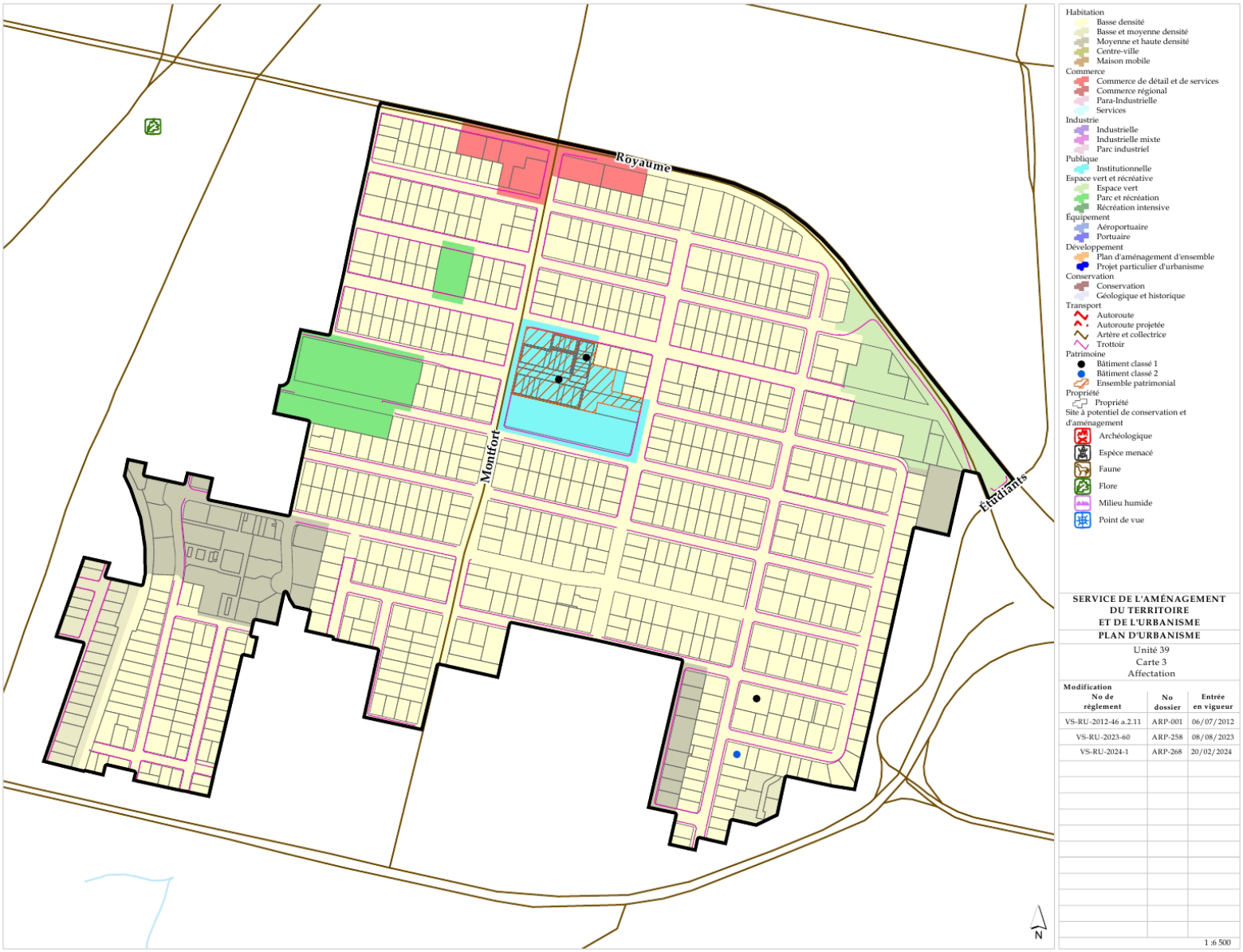
Unité 39
Carte 1
Description physique

Modification

No de règlement	No dossier	Entrée en vigueur
VS-RU-2023-60	ARP-258	08/08/2023

1 :6 500


Royaume
Montfort
Étudiants
N
Transport
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Chemin de fer
Propriété
Espace vert
Marais
Ligne électrique
Zone d'inondation
Faible courant (100 ans)
Grand courant (20 ans)
Contrainte anthropique et utilité publique
Approvisionnement en eau
Aéroport
Barrage
Extraction
Industrie lourde
Installation portuaire
Matière dangereuse
Matière résiduelle
Station électrique
Traitement des eaux usés
Contrainte relative aux glissements de terrain
NA1 Bande de protection
NA1 Talus
NA2 Bande de protection
NA2 Talus
NH Bande de protection
NH Talus
NS1 Bande de protection
NS1 Talus
NS2 Bande de protection
NS2 Talus
RA1 Base
RA1 Sommet
RA1 + NA1
N1 Bande de protection
N1 Talus
N2 Bande de protection
N2 Talus
N Zone de vérification 60m
N Talus
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 39
Carte 2
Réseaux et contraintes
Modification
No de règlement
No dossier
Entrée en vigueur
VS-RU-2023-60
ARP-258
08/08/2023
1 : 6 500


Royaume
Montfort
Étudiants
N
Habitation
Basse densité
Basse et moyenne densité
Moyenne et haute densité
Centre-ville
Maison mobile
Commerce
Commerce de détail et de services
Commerce régional
Para-Industrielle
Services
Industrie
Industrielle
Industrielle mixte
Parc industriel
Publique
Institutionnelle
Espace vert et récréative
Espace vert
Parc et récréation
Récréation intensive
Équipement
Aéroportuaire
Portuaire
Développement
Plan d'aménagement d'ensemble
Projet particulier d'urbanisme
Conservation
Conservation
Géologique et historique
Transport
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Trottoir
Patrimoine
Bâtiment classé 1
Bâtiment classé 2
Ensemble patrimonial
Propriété
Propriété
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Point de vue
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 39
Carte 3
Affectation
Modification
No de règlement | No dossier | Entrée en vigueur
VS-RU-2012-46 a.2.11 | ARP-001 | 06/07/2012
VS-RU-2023-60 | ARP-258 | 08/08/2023
VS-RU-2024-1 | ARP-268 | 20/02/2024
1 :6 500