1.11 Unité de planification 40 – CV

L'unité centre-ville de Jonquière est située au *sud-ouest* de l'arrondissement de Jonquière. Elle est délimitée au *nord* et au *sud* par des unités résidentielles, à l'*est* par la rue Saint-Hubert et à l'*ouest* par la rivière aux Sables. Cette unité est caractérisée par sa mixité d'activités commerciales, résidentielles et institutionnelles. Le centre-ville de Jonquière est un pôle économique et d'emplois pour la ville de Saguenay.

1.11.1 Description physique

Topographie

On observe la présence de faibles pentes en bordure de la rivière aux Sables ainsi qu'un monticule situé à l'*ouest* de l'unité, en bordure de la voie ferrée.

Cours d'eau

La rivière aux sables est le cours d'eau principal de l'unité.

Contraintes naturelles

La rive de la rivière aux Sables est incluse dans une zone de contraintes relative aux risques de glissements de terrain.

Territoires naturels d'intérêt

Rivière aux Sables

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

Les boisés

On trouve un espace boisé en bordure de la rivière aux Sables, à l'extrémité *sud* de l'unité.

1.11.2 L'accessibilité

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

Artère principale : boulevard Harvey; rue Saint-Dominique;
Artères secondaires : rue Saint-Hubert;
Collectrices : rue Saint-Pierre, rue de la Fabrique, rue du Vieux-Pont;

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel et le secteur commercial;
- Une piste cyclable intégrée au réseau de la Route Verte traverse l'unité en bordure de la rivière aux Sables;
- On trouve des trottoirs sur les artères et les collectrices de l'unité.

1.11.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

Malgré la grande diversité des activités que l'on peut trouver dans cette unité de planification, le secteur du centre-ville de Jonquière est fortement occupé par la fonction résidentielle. Le cadre bâti résidentiel de l'unité est composé en majorité de bâtiments de 1 et de 2 logements (66%); on peut tout de même déceler la présence de plusieurs bâtiments résidentiels de moyenne et de haute densité dans la trame urbaine.

Commerces et services

On trouve plusieurs commerces dans cette unité de planification. La plupart de ceux-ci sont concentrés en bordure de la rue Saint-Dominique, sur le boulevard Harvey et la rue Saint-Hubert.

L'offre commerciale du centre-ville de Jonquière est composée de 64 commerces de détail, 19 commerces de restauration, 9 commerces de divertissement, 6 débits de boisson et danse, 3 commerces de l'automobile, 3 commerces au détail de biens d'équipement, 3 commerces de gros, 2 commerces d'hébergement et 2 entre-preneurs de la construction. Certains de ces commerces sont concentrés à l'intérieur du centre commercial Place Centre-Ville.

Le centre-ville de Jonquière est actuellement en transformation positive (nombre de locaux vacants en baisse) et le déménagement prévu de la bibliothèque de l'arrondissement sur la rue Saint-Dominique aura un effet positif important pour le secteur.

Il est également important d'améliorer les liens entre la rue Saint-Dominique et le parc de la Rivière-aux-Sables.

Dans la partie du boulevard Harvey et de la rue Saint-Hubert incluse dans le secteur, le commerce se porte bien.

Institutionnelle

L'occupation institutionnelle est elle aussi importante pour la vitalité et le dynamisme économique du secteur du centre-ville de Jonquière. On peut trouver dans cette unité, un centre de la petite enfance, le Centre de formation des adultes de la Commission scolaire de la Jonquière, le centre récréatif le Patro, une église, le Palais des sports (rénové en 2005), le stade de baseball Richard-Desmeules, la gare intermodale de transport, une école primaire ainsi que des services gouvernementaux.

La construction du bureau touristique pourrait avoir un effet d'entraînement positif.

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.

- 4018, rue de la Fabrique (maison d'animation sociale et culturelle – Monument historique cité);
- 2240, rue Montpetit (Ancienne résidence des Frères du Sacré-Cœur – Monument historique cité);
- 2551, rue Saint-Dominique (Église de Saint-Dominique – Site du patrimoine constitué);
- 2354, rue Saint-Dominique (ancien hôtel de ville de Jonquière);
- 2342, rue Saint-Dominique (ancien édifice Légaré meubles);
- 2295, rue Saint-Dominique (ancien pensionnat Saint-Dominique);
- 2245, rue Montpetit;
- 3989, rue Fontaine;
- 3993, rue Fontaine;
- 4008, rue Fontaine;
- 3973, rue Chesnier;
- 4000, rue du Vieux-Pont;
- 3955, rue, Saint-Pascal;
- 4005, rue Saint-Pascal;
- 3982, rue Sainte-Jeanne-d'Arc;
- 3985, rue Sainte-Jeanne-d'Arc;
- 3996, rue Sainte-Jeanne-d'Arc;
- 4009, rue Sainte-Jeanne-d'Arc;
- 2565, rue Saint-Dominique (Patro de Jonquière);
- 2489, rue Saint-Dominique (Emploi et Immigration Canada);
- 2365, rue Saint-Dominique;
- 2498, rue Saint-Dominique;
- 2522, rue Saint-Dominique;
- 2570, rue Saint-Dominique;
- 2566, rue Saint-Dominique;
- 2532, rue Saint-Dominique;
- 3936, rue Saint-Pierre (Ancienne Académie Saint-Michel);
- 2514, rue Saint-Dominique;
- 2518, rue Saint-Dominique.

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.

Il y a près de 60 bâtiments contributifs dans cette unité de planification. Ceux-ci sont concentrés sur les rues Chesnier, Fontaine, du Vieux-Pont, Saint-Pascal, Ouellet, Saint-Antoine, Vaillancourt et Sainte-Jeanne-d'Arc.

Parcs

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

- **Parc Nikitoutagan**
  1 Pavillon
  1 bloc sanitaire
  70 espaces de stationnement
  1 aire de jeux
  1 débarcadère pour embarcations nautiques
  Marché public
- **Parc de la Rivière-aux-Sables (sur 2 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
  Débarcadère
  1 jeu de pétanque
  3 jeux de shuffleboard

- **Parc Jean-Allard**
  Espace vert aménagé
  Aire de rouli-roulant
- **Parc Saint-Pierre**
  Espace vert aménagé
- **Parc des Pionniers**
  Espace commémoratif

1.11.4 Orientations

1.11.4.1 Les usages et les fonctions

Développer un noyau commercial et de services avec le boulevard Harvey, la rue Saint-Dominique et certaines rues perpendiculaires.

- Privilégier une vocation commerciale sur la rue Saint-Dominique;
- Privilégier un pôle de services à l'intersection de la rue Saint-Dominique et du boulevard Harvey;
- Favoriser une mixité des fonctions selon la vocation des différents secteurs.

Reconnaître et développer un parc résidentiel diversifié dans le centre-ville (renforcer la vocation résidentielle).

- 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 (verdissement);
- Encadrer le redéveloppement des usages autres que résidentiels avec des mesures réglementaires (PPCMOI) permettant de préserver l'intégrité des usages résidentiels et d'assurer une qualité de l'architecture et de l'aménagement.

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

- Développer le potentiel touristique (patrimoine, bureau touristique, évènements, spectacles, etc.);
- Promouvoir et faciliter les déplacements des piétons et des cyclistes dans les aménagements (aménagements des inter-sections, etc.);
- Assurer le rayonnement culturel (évènements, bibliothèque, aménagements, etc.);
- Assurer une qualité de l'architecture et des aménagements avec une opération de planification particulière (actualiser le PPU);
- Créer des liens physiques et fonctionnels avec le mont Jacob et les pôles d'intérêt de l'arrondissement;
- Poursuivre le programme de revitalisation.

Préserver et renforcer la vocation sportive du stade Richard-Desmeules et du Palais des sports dans le centre-ville.

- Reconnaître la prédominance de ces secteurs récréatifs;
- Améliorer les liens entre ces équipements et le pôle commercial et de services (liens piétons, cyclistes et automobiles);
- Améliorer l'aménagement de ces propriétés pour mieux les intégrer à l'environnement.

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

- Améliorer l'accessibilité visuelle et physique à partir du pôle commercial et de services;
- Créer des liens physiques entre les deux pôles.

1.11.4.2 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.

Protéger et mettre en valeur les éléments significatifs du cadre bâti et du patrimoine.

- Préserver les caractéristiques du cadre bâti et l'environnement de la concentration de bâtiments patrimoniaux avec un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- Conserver le statut des bâtiments existants;
- Adopter une réglementation pour contrôler les interventions sur les composantes des bâtiments.

1.11.4.3 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.

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

1.11.5.1 Détail et services

Cette affectation vise la rue Saint-Dominique entre la rue Sainte-Jeanne-d'Arc et la rue Colbert ainsi qu'une partie du boulevard Harvey.

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle

- Habitation (toutes les densités) [1] ;
- Habitation collective[14];

Commerciale

- Commerce et services de proximité[2];
- Commerce de détail[15];
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant (sans garage);
- Débits de boisson et danse (sauf les commerces présentant des spectacles à caractère érotique).[3] Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.2.12

Services

- Services administratifs, financiers et immobiliers;
- Services personnels;
- Services professionnels et sociaux[4] Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.2.12;
- Services particuliers;
- Services éducatifs à but lucratif;
- Centre de recherche[17] Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.2.12;
- Atelier de métiers spécialisés.

Industrie

- Industrie de recherche et de développement.

Publique

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

1.11.5.2 Services

Cette affectation vise les espaces à l'intersection du boulevard Harvey et de la rue Saint-Dominique.

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle

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

Commerciale

- Commerce et services de proximité[15];
- Commerce de détail[15];
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant (sans garage);
- Débits de boisson et danse (sauf les commerces présentant des spectacles à caractère érotique)[16] Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.2.12.

Services

- Services administratifs, financiers et immobiliers;
- Services personnels;

[1] Sur la rue Saint-Dominique, les logements sont autorisés seulement aux étages.

[2] Superficie maximale de 930 m^2 du commerce afin de préserver le cachet du centre-ville sauf pour les commerces dans le centre commercial existant et pour l'alimentation.

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

[4] Sur la rue Saint-Dominique, les usages sont autorisés seulement aux étages au-dessus du rez-de-chaussée.

- 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.

Pour l'immeuble à bureau existant sur la rue Sir-Wilfrid-Laurier;

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle

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

Commerciale

- Divertissement commercial, hébergement et restauration;

Services

- Services administratifs, financiers et immobiliers;
- Services personnels;
- Services professionnels et sociaux, sauf les services en relation avec la santé;
- Services particuliers;
- Services éducatifs à but lucratif;
- Centre de recherche;

Publique

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Institution;
- L'usage microbrasserie est autorisé.

VS-RU-2014-12 a1.2

VS-RU-2018-146 a3.1

1.11.5.3 Résidentielle centre-ville

Cette affectation vise les espaces résidentiels du secteur.

Les classes d'usages permises sont :

- Habitation (toutes les densités) ;
- Habitation collective;
- Hôtel à caractère familial.

1.11.5.4 Institutionnelle

Cette affectation touche les écoles, les églises, le Palais des sports ainsi que le stade Richard-Desmeules.

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).

1.11.5.5 Espace vert

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.

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

1.11.6.1 Liens piétons et cyclables

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

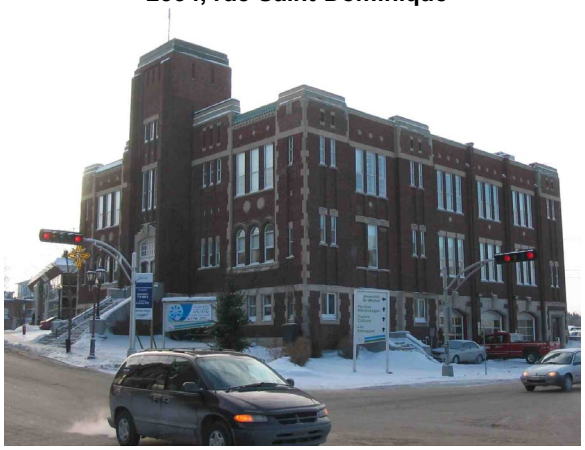
- Colbert;
- St-Hubert;
- De la Fabrique.

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

Annexe patrimoine

4018, rue de la Fabrique

2354, rue Saint-Dominique

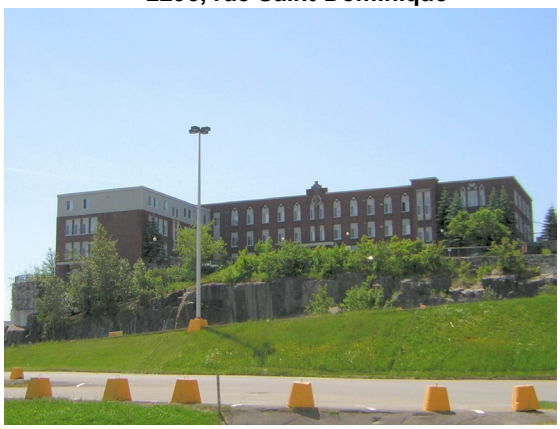


2240, rue Montpetit

2342, rue Saint-Dominique

2551, rue Saint-Dominique

2295, rue Saint-Dominique



2245, rue Montpetit

4008, rue Fontaine

3989, rue Fontaine

3973, rue Chesnier

3993, rue Fontaine

4000, rue du Vieux-Pont

3955, rue Saint-Pascal

3985, rue Sainte-Jeanne-d'Arc

4005, rue Saint-Pascal

3993, rue Sainte-Jeanne-d'Arc

3982, rue Sainte-Jeanne-d'Arc

4009, rue Sainte-Jeanne-d'Arc

2565, rue Saint-Dominique

2498, rue Saint-Dominique

2489, rue Saint-Dominique

2522, rue Saint-Dominique

2365, rue Saint-Dominique

2570, rue Saint-Dominique

2566, rue Saint-Dominique

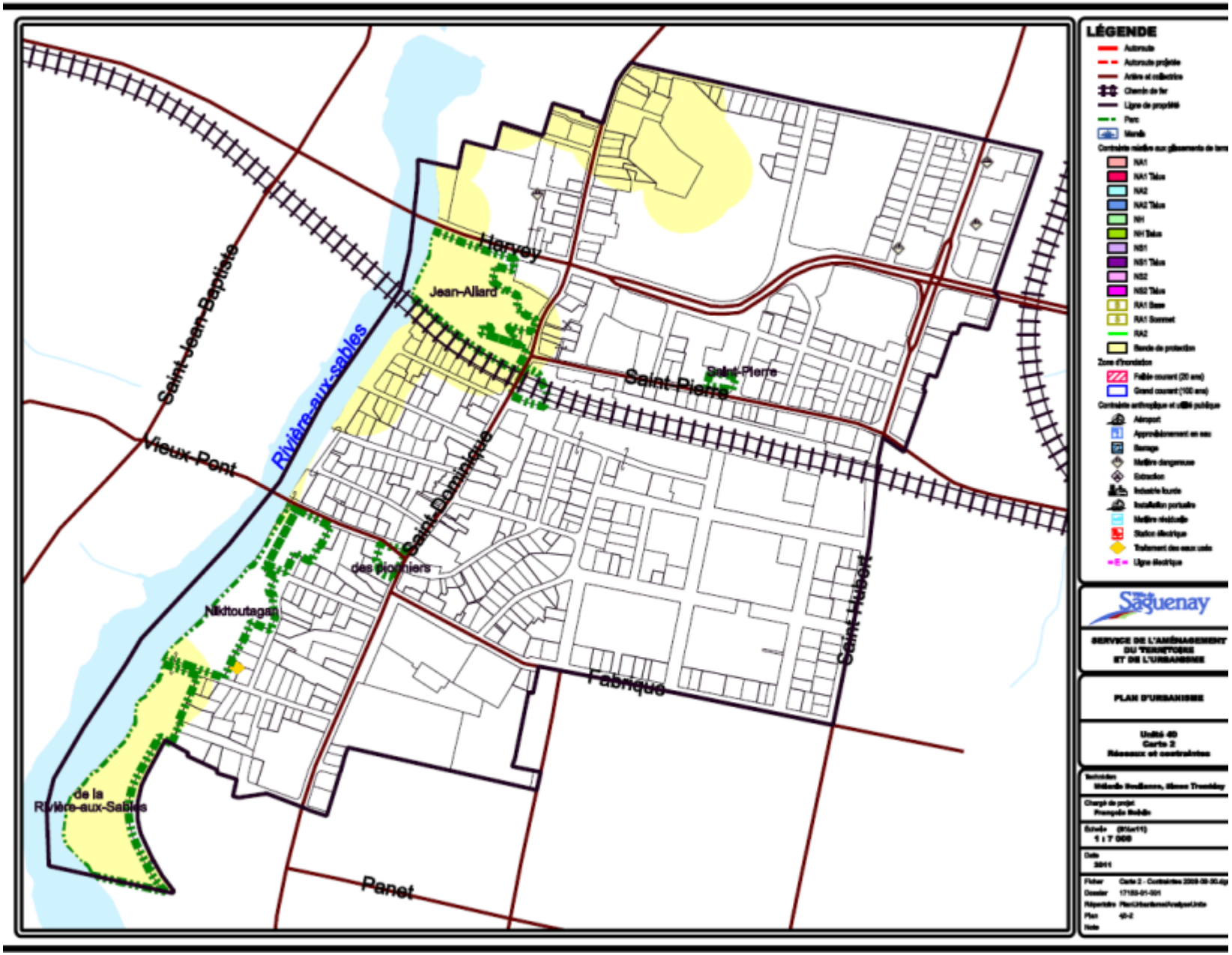
2514, rue Saint-Dominique

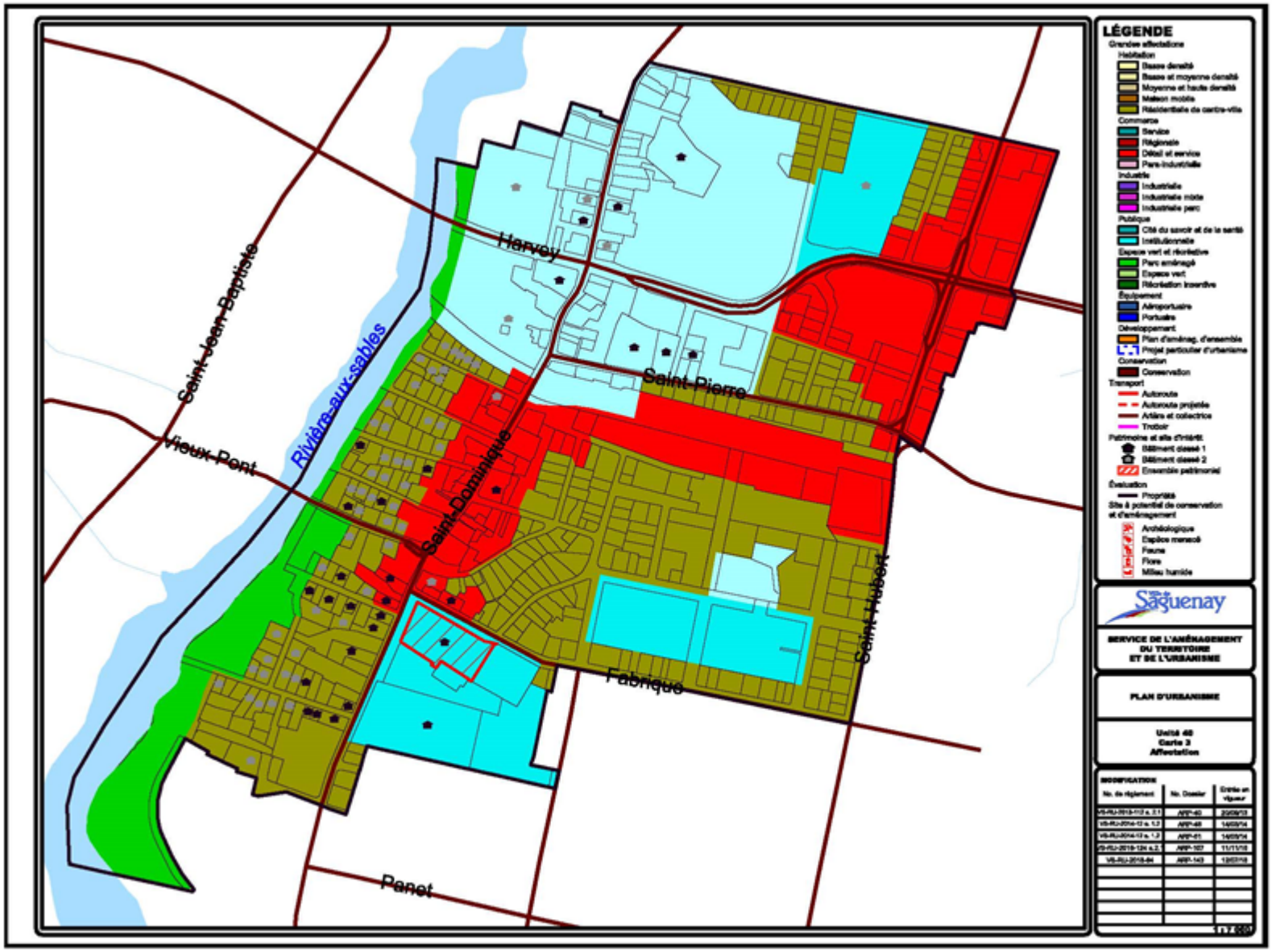
2532, rue Saint-Dominique

2518, rue Saint-Dominique

3936, rue Saint-Pierre

LÉGENDE
Saint-Jean-Baptiste
Rivière-aux-sables
Vieux-Pont
Harvey
Saint-Pierre
Saint-Dominique
Fabrique
Saint-Hubert
Panet
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 40
Carte 1
Description physique
1 : 7 000


LÉGENDE
Saint-Jean-Baptiste
Vieux-Pont
Rivière-aux-sables
Harvey
Jean-Allard
Saint-Pierre
Saint-Dominique
des Pionniers
Nikitoutagan
de la Rivière-aux-Sables
Fabrique
Saint-Hubert
Panet
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 40
Carte 2
Réseaux et contraintes


Saint-Jean-Baptiste
Vieux-Pont
Rivière-aux-sables
Harvey
Saint-Pierre
Saint-Dominique
Saint-Hubert
Fabrique
Panet
LÉGENDE
Grandes affectations
Habitation
Basse densité
Basse et moyenne densité
Moyenne et haute densité
Maison mobile
Résidentielle du centre-ville
Commerce
Service
Régionale
Détail et service
Parc industriel
Industrie
Industrielle
Industrielle mixte
Industrielle parc
Publique
Cité 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 40
Carte 3
Affectation
MODIFICATION
No. de règlement
No. Dossier
Entrée en vigueur

1.12 Unité de planification 41 – P

L'unité de planification est située dans l'arrondissement de Jonquière. Elle s'étend au *nord* du boulevard Harvey de part et d'autre de la rue Montfort et s'articule autour du Centre de santé et de services sociaux de Jonquière. Il s'agit d'une unité à vocation institutionnelle et un pôle économique important pour la ville.

1.12.1 Description physique (cartes 41-1 et 41-2)

Topographie

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

1.12.2 L'accessibilité

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

Artère principale : boulevard Harvey

Collectrice : rue de Montfort

- Les rues locales desservent ensuite le secteur du Centre de santé et de services sociaux et les activités périphériques;
- Les artères principales et l'unité de planification sont munies de trottoirs.

1.12.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

On remarque une concentration résidentielle au centre de l'unité.

Commerces et services

On ne trouve aucune activité commerciale dans le secteur. Par contre, un centre de la petite enfance est présent derrière le centre hospitalier.

Institutionnelle

L'activité institutionnelle de l'unité s'articule autour du Centre de santé et de services sociaux de Jonquière. Outre le centre hospitalier, on trouve dans cette unité le Carrefour santé de Jonquière, une église, une école primaire et une maison d'hébergement pour personnes non autonomes. On peut également noter la présence d'un monastère religieux.

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.

- 2196, rue Perrier (École Sainte-Marie-Médiatrice)

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.

- 2230, rue de l'Hôpital (Chapelle du centre hospitalier et centre hospitalier de Jonquière)
- 2227, rue de Montfort (Église et presbytère Sainte-Marie-Médiatrice)
- 2184, rue Perrier (Résidence Sainte-Marie)

Parcs

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

- **Parc Sainte-Marie**
  50 espaces de stationnement
  1 aire de jeux
  1 terrain de balle

1.12.4 Orientations

Un pôle institutionnel relié à la santé doit présenter un ensemble de composantes distinctives et cohérentes de nature publique offrant une qualité de vie. La planification exige une qualité des aménagements et une qualité des constructions pour mettre en place un milieu agréable, sain et de qualité

1.12.4.1 Les usages et les fonctions

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

- Confirmer le secteur pour accueillir les institutions d'envergure dans le domaine de la santé, de la recherche et de l'éducation;
- Inciter le gouvernement à consolider et développer les activités en place;
- Compléter le développement du secteur avec des usages de services publics notamment reliés au domaine de la santé et des services sociaux;
- Offrir un environnement propice aux déplacements des piétons et des cyclistes;
- Assurer une plus grande accessibilité par le transport en commun;
- Reconvertir en priorité pour des activités de recherche, d'éducation ou de santé, les différents édifices institutionnels;
- Soumettre la transformation ou la reconversion des ensembles institutionnels (école et église) à un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

Reconnaître la vocation résidentielle existante.

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

Aménager un parc de prestige pour le milieu institutionnel.

- Aménager un aire de repos et la qualité des aménagements;
- Créer des liens avec les institutions en place;
- Faciliter l'accès aux piétons et aux cyclistes.

1.12.4.2 Les territoires d'intérêt

Protéger et mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux.

- Évaluer la pertinence d'une reconnaissance des bâtiments d'intérêt.

1.12.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 41-3)

1.12.5.1 Moyenne et haute densité[5]

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

Les classes d'usages permises sont :

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

1.12.5.2 Institutionnelle

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

Les classes d'usages permises sont :

<u>Résidentielle</u>

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

<u>Commerciale</u>

- Commerce et services de proximité.

<u>Services</u>

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

<u>Industrielle</u>

- Industrie de recherche et de développement.

<u>Publique</u>

- Parc, terrain de jeux et espace naturel ;
- Établissement à caractère religieux ;
- Établissement d'enseignement ;

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

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

Pour le secteur de l'hôpital de Jonquière située à l'intersection du boulevard Harvey et de la rue de Monfort, il est autorisé, en plus des usages précédemment autorisés, les usages de commerces de détail général reliés au domaine de la santé, la restauration et les services professionnels et sociaux dans le domaine de la santé.

VS-RU-2016-03 a.1.1

1.12.5.3 Parc et récréation

Les parcs sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

1.12.6.1 Liens piétons et cyclables

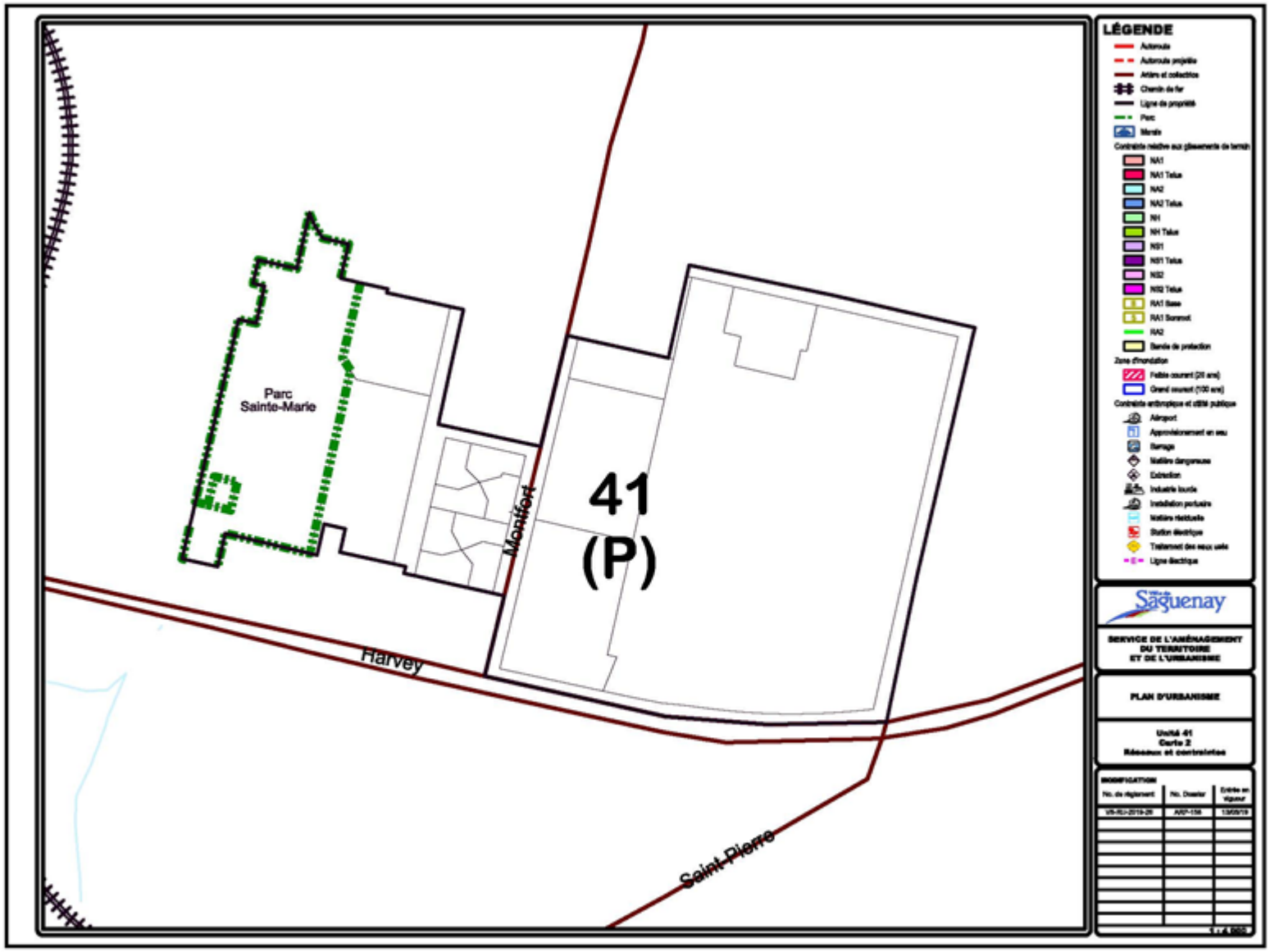
Aménager l'espace public en bordure des collectrices et des artères principales.

- Aménager un lien cyclable sur le boulevard Harvey et dans le parc;
- Valoriser les déplacements piétonniers et cyclables par l'amélioration de l'éclairage et la plantation d'arbres.

Annexe patrimoine

2196, rue Perrier

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 41
Carte 1
Description physique
MODIFICATION
No. de règlement
No. Dossier
Entrée en vigueur
VS-RU-2019-36
ARP-156
13/03/19
1 : 4 000
Monfort
Harvey
Saint-Pierre
Date de modification: DATE


Parc
Sainte-Marie
41
(P)
Montfort
Harvey
Saint-Pierre
LÉGENDE
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Chemin de fer
Ligne de propriété
Parc
Marais
Contrainte relative aux glissements de terrain
NA1
NA1 Talus
NA2
NA2 Talus
NH
NH Talus
NS1
NS1 Talus
NS2
NS2 Talus
RA1 Base
RA1 Sommet
RA2
Bande de protection
Zone d'inondation
Faible courant (20 ans)
Grand courant (100 ans)
Contrainte anthropique et utilité publique
Aéroport
Approvisionnement en eau
Barrage
Matière dangereuse
Extraction
Industrie lourde
Installation portuaire
Matière résiduelle
Station électrique
Traitement des eaux usée
Ligne électrique
Ville de Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 41
Carte 2
Réseaux et contraintes
MODIFICATION
No. du règlement
No. Dossier
Entrée en vigueur
VS-RU-2019-26
A/07-156
13/05/19
1 : 4 000

Montfort
Harvey
Saint-Pierre
LÉGENDE
Grandes affectations
Habitation
Basse densité
Basse et moyenne densité
Moyenne et haute densité
Maison mobile
Résidentielle du centre-ville
Commerce
Service
Régionale
Détail et service
Parc-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 inventive
Équipement
Aéroportuaire
Portuaire
Développement
Plan d'aménag. d'ensemble
Projet particulier d'urbanisme
Conservation
Conservation
Transport
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Trottoir
Patrimoine et site d'intérêt
Bâtiment classé 1
Bâtiment classé 2
Ensemble patrimonial
Évaluation
Propriété
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Ville de Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 41
Carte 3
Affectation
MODIFICATION
No. de règlement
No. Dossier
Entrée en vigueur
VS-RU-2010-24
ARR-108
13/09/10
1 : 4 000

1.13 Unité de planification 42 – CS

Cette unité est située au centre de l'arrondissement de Jonquière, au croisement des boulevards Harvey, du Royaume et Saint-François.

Le tronçon des boulevards Saint-François et Harvey, entre le boulevard René-Lévesque et la rue Saint-David, mesure environ 2,9 kilomètres de long. Il s'agit d'une artère commerciale régionale majeure dont l'aire de rayonnement dépasse les limites de la ville de Saguenay. Ce secteur compte pour près de 24% de l'ensemble des commerces et services de l'arrondissement de Jonquière (14,6% pour les artères commerciales Harvey-St-Francois et 9% pour le centre commercial).

Le boulevard Saint-François est dominé par le centre commercial les Galeries Jonquière.

1.13.1 Description physique (cartes 42-1 et 42-2)

Topographie

On peut apercevoir une coulée dans cette unité de planification. Celle-ci est située à l'*est* de la voie ferrée.

Cours d'eau

Le secteur est traversé par deux cours d'eau situés de part et d'autre de la voie ferrée.

Contraintes naturelles

Les pentes qui encadrent le ruisseau à l'*est* de la voie ferrée sont incluses dans une zone de contraintes relatives aux risques de glissements de terrains.

Milieux d'intérêt

Les boisés

On note la présence de zones boisées en périphérie de la polyvalente Jonquière et du centre fiscal.

1.13.2 L'accessibilité

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

Réseau national sous responsabilité municipale : boulevard du Royaume;

Artère principale : boulevards Harvey et René-Lévesque;

Artères secondaires : boulevard Saint-François

Collectrices : rue Saint-Pierre,

- Un aménagement cyclable est présent en bordure du boulevard René-Lévesque;
- On trouve des trottoirs sur le boulevard Saint-François et sur le boulevard Harvey.

Le schéma d'aménagement et de développement prévoit des mesures pour orienter la circulation sur l'axe commercial du mégacentre René-Lévesque/Saint-François/Harvey et créer une voie de pénétration au centre-ville

1.13.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

Malgré la forte présence d'activités commerciales, quelques résidences sont présentes à l'intérieur des limites de l'unité. Celles-ci sont dispersées à travers les implantations commerciales du secteur. Il s'agit principalement de résidences de 1 et de 2 logements (79%).

Plus particulièrement, on retrouve des résidences sur le boulevard Saint-François, à l'*est* des Galeries Jonquière, avec des commerces reliés à l'automobile (garages), et aussi quelques champs de récupération de métal et de pièces automobiles usagées (cour à rebuts).

Aussi, une petite portion du boulevard Harvey (entre les rues Saint-Rémi et Saint David) compte principalement des résidences.

Commerces et services

L'occupation commerciale est dominante dans cette unité de planification.

L'offre commerciale de cette unité est composée de 48 commerces de détail, 18 commerces de l'automobile, 14 commerces de restauration, 4 commerces de gros, 4 entrepreneurs de la construction, 2 commerces de divertissement, 1 commerce d'hébergement et 1 débit de boisson. On trouve également quelques services professionnels dans le secteur.

Le secteur commercial Harvey—Saint-François représente un développement typique de banlieue : centre commercial, moyennes surfaces ainsi qu'un corridor de services reliés au trafic routier important sur Harvey (automobiles, restauration, etc.)

À l'*est* de la voie ferrée cependant, la vocation de Saint-François est fortement industrielle et montre actuellement très peu de potentiel pour du développement commercial sauf, peut-être des commerces de gros ou para-industriels.

On dénombre un total d'environ 518 000 pieds carrés de commerces et services dans le secteur Harvey—Saint-François, également répartis entre le secteur des rues Harvey et Saint-François (280 300 pieds carrés) et le centre commercial Galeries Jonquière (259 600 pieds carrés). Ces commerces et services sont principalement reliés à l'automobile, les services aux consommateurs et la restauration-bar.

On compte quatre locaux vacants sur Harvey—Saint-Francois variant entre 1 500 et 4 000 pieds carrés.

Galeries Jonquière

Le centre commercial des Galeries Jonquière occupe une surface de l'ordre de 227 700 pieds carrés. Le nombre de locaux vacants est de 5 comparativement à 13 en 2005.

Industrielle

Il y a quelques industries dans le secteur. On y trouve deux industries de récupération et de triage de métaux ainsi qu'une industrie d'impression et d'édition de journaux.

Contraintes anthropiques

On note la présence d'une voie ferrée dans la partie *est* du secteur.

1.13.4 Orientations

1.13.4.1 Les usages et les fonctions

Consolider l'activité commerciale régionale et orienter en priorité le développement commercial de grandes surfaces vers l'axe Saint-François – Harvey.

- Maintenir et renforcer la concentration d'activités commerciales à rayonnement régional;
- Assurer une intégration environnementale des activités commerciales pour favoriser un environnement de qualité;
- Mettre en place et favoriser la plantation d'arbres et la circulation piétonne et cyclable le long des voies de circulation;
- Reconnaître une mixité des fonctions avec des usages résidentiels dans des secteurs existants.

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

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

Favoriser une vocation para-industrielle sur le boulevard Saint-François à l'*est* de la voie ferrée.

- Maintenir et renforcer la fonction de commerce de l'automobile, d'entreprise de transport, de commerce artériel lourd, de commerce de gros et de services para-industriels;
- Assurer une intégration environnementale des activités commerciales pour favoriser un environnement de qualité;
- Mettre en place et favoriser la plantation d'arbres et la circulation piétonne et cyclable le long des voies de circulation.

1.13.4.2 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

1.13.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 42-3)

1.13.5.1 Commerciale et de services régionaux

Secteur à l'*ouest* du chemin de fer.

Les classes d'usages permises sont :

- Commerce et services de proximité [6] [7];
- Commerce de détail général excluant vente au détail de boissons alcoolisées (5921;
- Commerce de l'automobile[19-20 Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.2.13];
- Commerce de restauration[8] [9 Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.2.13];
- Centre commercial;
- Services personnels[19-20 Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.2.13];
- Services particuliers[19-20 Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.2.13];
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Les usages « industrie de contenant en plastique, industrie de produit en papier jetable et autres industries de produits métalliques divers » sont autorisés dans un bâtiment dont le gabarit et l'apparence générale correspond aux caractéristiques d'un bâtiment industriel et para-industriel.

VS-RU-2019-71 a.1.1

Résidentielle

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

VS-RU-2024-34 a.1.1

1.13.5.2 Services

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

Les classes d'usages permises sont :

- Commerce et services de proximité au rez-de-chaussée du bâtiment;
- Commerce de détail au rez-de-chaussée du bâtiment;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- Commerce distinctif;
- Services administratifs, financiers et immobiliers[10];
- Services personnels;
- Services professionnels et sociaux[21];
- Services particuliers et services éducatifs à but lucratif[25];
- Les bureaux des usages reliés aux affaires publiques.

Pour l'immeuble de la Vitrerie Fortin, situé au 3297, boulevard du Royaume, les classes d'usages permises sont :

- Commerces et services de proximité;
- Commerces de détail;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- Commerces de l'automobile;
- Commerces artériel lourd, commerces de gros et services para-industriels;
- Parcs, terrains de jeux et espaces naturels;
- Commerces distinctifs;
- Services administratifs, financiers et immobiliers;
- Services personnels;
- Services professionnels et sociaux;
- Services particuliers;
- Services éducatifs à but lucratif;
- Les bureaux des usages reliés aux affaires publiques.

[6] Les commerces doivent avoir un minimum de 280 m². Sous cette limite, le commerce doit se localiser dans un centre commercial.

[7] Les commerces doivent avoir un maximum 2 790 m² (sauf pour les commerces de l'alimentation). Au-delà de cette limite, il s'agit d'un commerce de grande surface.

[8] Les commerces doivent avoir un minimum de 280 m². Sous cette limite, le commerce doit se localiser dans un centre commercial.

[9] Les commerces doivent avoir un maximum 2 790 m² (sauf pour les commerces de l'alimentation). Au-delà de cette limite, il s'agit d'un commerce de grande surface.

[10] La superficie au sol des bâtiments existants peut être agrandie au sol sur le même emplacement d'une superficie maximale de :

- 50 % de la superficie du sol des bâtiments existants si la superficie résultante est inférieure à 300 mètres carrés;
- 25 % de la superficie au sol des bâtiments existants si la superficie résultante est comprise entre 300 et 900 mètres carrés;
- 10 % de la superficie au sol des bâtiments existants si la superficie résultante est supérieure à 900 mètres carrés.

En ce qui a trait à l'agrandissement en hauteur, il sera permis de rajouter un étage seulement.
VS-RU-2012-46 a.2.13

La superficie totale combinée des usages compris dans les classes d'usages suivantes ne doivent pas excéder 2000 mètres carrés :

- Services administratifs, financiers et immobiliers;
- Services professionnels et sociaux;
- Services éducatifs à but lucratif;
- Les bureaux des usages reliés aux affaires publiques. »

Pour l'immeuble situé au coin du boulevard Harvey et de la rue Pie-XII, les classes d'usages permises sont commerce et services de proximité, commerce de détail, divertissement commercial, hébergement et restauration, commerce distinctif, services personnels, services particuliers et les services reliés à la santé.

Pour l'immeuble situé au 3535, boulevard boulevard Saint-François et correspondant au lot 2 856 626, les classes d'usages permises sont :

- Commerces et services de proximité;
- Commerces de détail général excluant vente au détail de boissons alcoolisées (5921);
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- Commerces de l'automobile;
- Centre commercial;
- Services personnels;
- Services particuliers;
- Services éducatifs à but lucratif;
- Parcs, terrains de jeux et espaces naturels;
- Services administratifs, financiers et immobiliers;
- Services professionnels et sociaux;
- Les bureaux des usages reliés aux affaires publiques.

La superficie totale combinée des usages compris dans les classes d'usages suivantes ne doivent pas excéder 50 % de la superficie au sol du bâtiment existant au 9 janvier 2012.

- Services administratifs, financiers et immobiliers;
- Services professionnels et sociaux;
- Les bureaux des usages reliés aux affaires publiques.

VS-RU-2012-46 a.2.13 VS-RU-2016-27 a 1

VS-RU-2017-89 a.1.2 VS-RU-2019-65 a.1.1

1.13.5.3 Para-industrielle

Secteur à l'*est* du chemin de fer.

Les classes d'usages permises sont :

- Commerce de détail général excluant vente au détail de boissons alcoolisées (5921) [19-20];
- Commerce de l'automobile[19-20 Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.2.13];
- Commerce de restauration [19-20 Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.2.13];
- Services personnels[19-20 Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.2.13];
- Services particuliers[19-20 Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.2.13];
- Commerce de l'automobile;
- Commerce artériel lourd, commerce de gros et services para-industriels
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

1.13.6.1 Liens piétons et cyclables

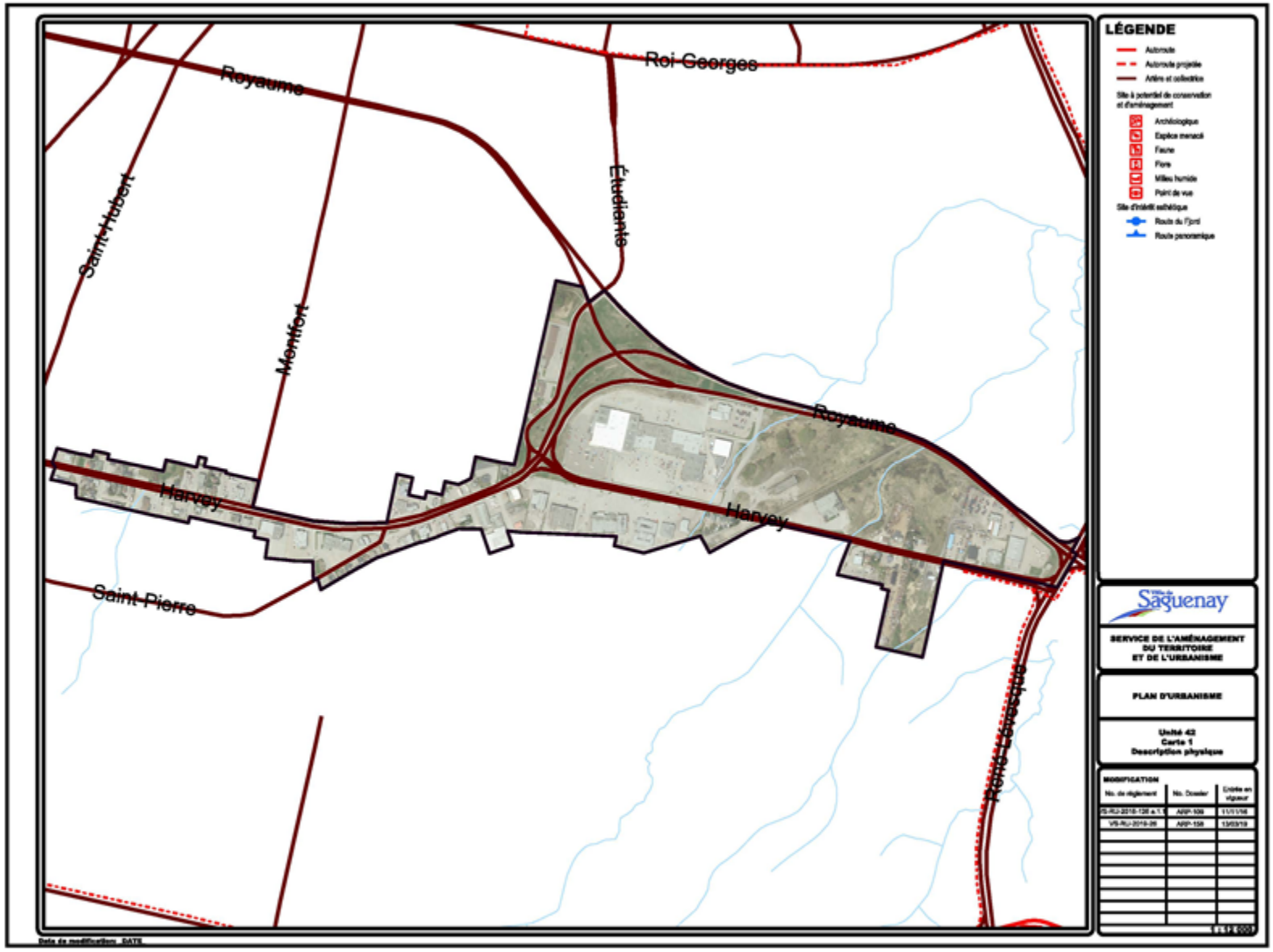
Aménager l'espace public en bordure des collectrices et de l'artère principale.

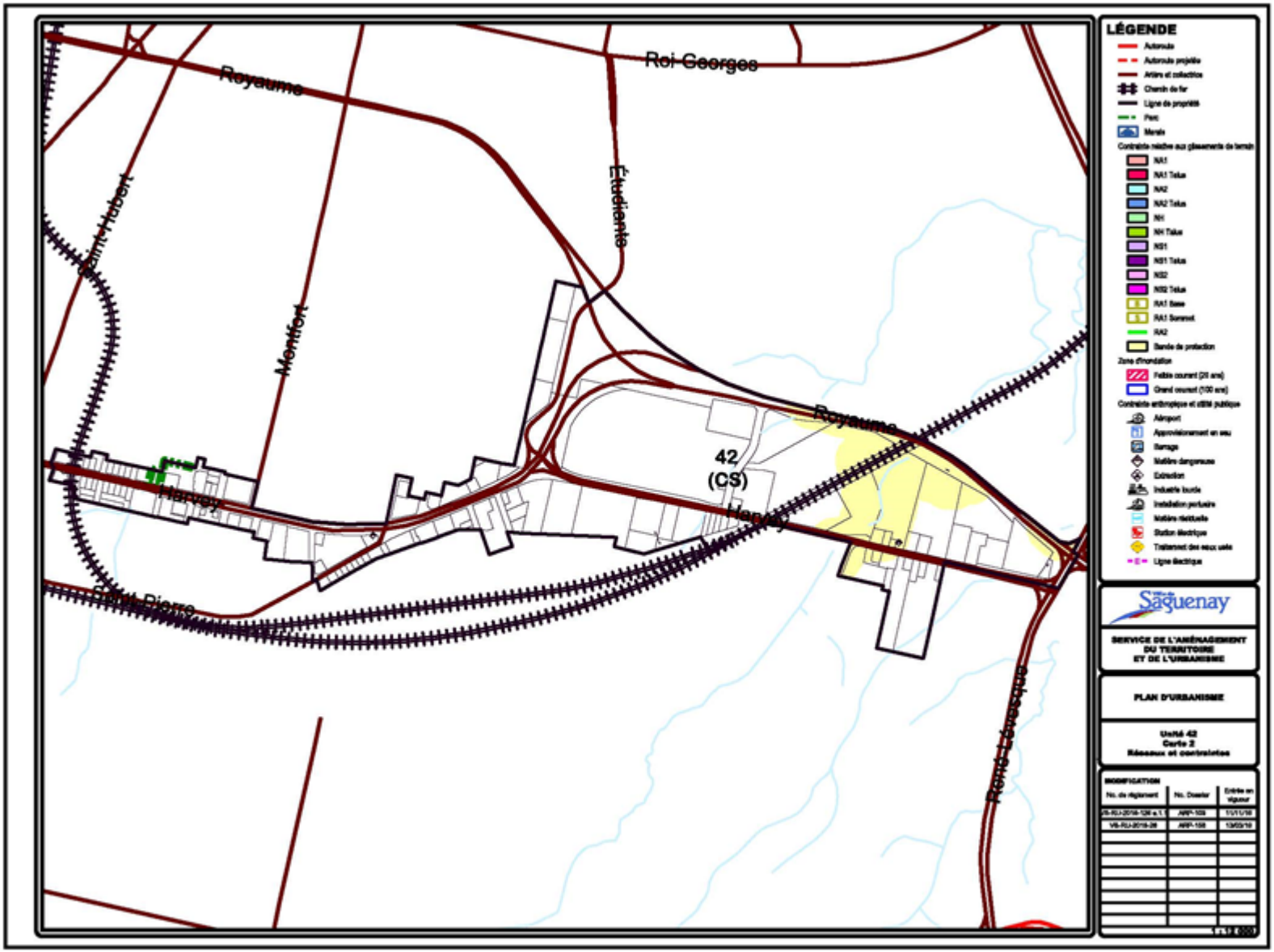
- Prévoir des aménagements cyclables en bordure pour desservir le pôle d'emplois sur les rues Harvey – St-François et des Étudiants;
- Valoriser les déplacements piétonniers et cyclables par l'amélioration de l'éclairage et la plantation d'arbres.

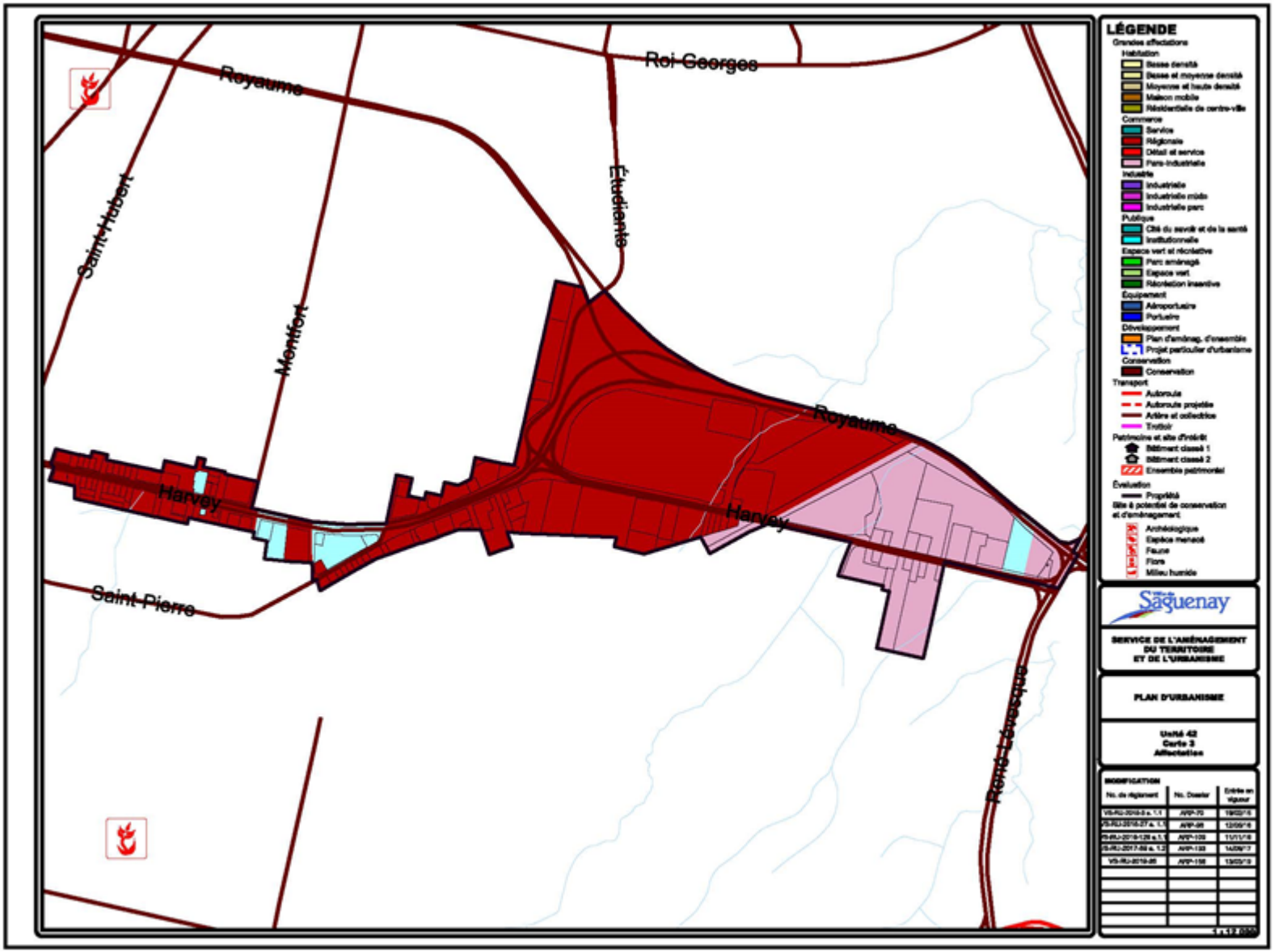
Réaménagement de la route 170.

Afin d'orienter la circulation sur l'axe commerciale du mégacentre René-Lévesque/Saint-François/Harvey et créer une voie de pénétration au centre-ville de l'arrondissement de Jonquière, plusieurs interventions sont à prévoir.

- Aligner le boulevard du Royaume directement avec le boulevard Saint-François et réaménager l'intersection avec le boulevard René-Lévesque;
- Réduire le tronçon du boulevard du Royaume à deux voies et réaménager l'intersection avec le boulevard René-Lévesque;
- Réaménager l'intersection du Royaume/ Harvey/des Étudiants;
- Réaménager l'intersection Saint-François/Harvey.


Royaume
Roi-Georges
Étudiante
Saint-Hubert
Montfort
Royaume
Harvey
Harvey
Saint-Pierre
Pierre-Le-Gardeur
LÉGENDE
Autoroute
Autoroute projetée
Artères et collectrices
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 42
Carte 1
Description physique
MODIFICATION
No. de règlement
No. Dossier
Entrée en vigueur
VS-RU-2015-08
ARP-158
13/03/15
1 : 12 000
Date de modification DATE


Royaume
Roi-Georges
Étudiante
Saint-Hubert
Montfort
Royaume
42
(CS)
Harvey
Harvey
Saint-Pierre
Roche-Lebuscque
LÉGENDE
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 42
Carte 2
Réseaux et contraintes
MODIFICATION


Royaume
Roi-Georges
Étudiante
Saint-Hubert
Montfort
Royaume
Harvey
Harvey
Saint-Pierre
Roche-Lebuscque
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
Cité du savoir et de la santé
Institutionnelle
Espace vert et récréative
Parc aménagé
Espace vert
Récréation insentive
Équipement
Aéroportuaire
Portuaire
Développement
Plan d'aménag. d'ensemble
Projet particulier d'urbanisme
Conservation
Conservation
Transport
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Trottoir
Patrimoine et site d'intérêt
Bâtiment classé 1
Bâtiment classé 2
Ensemble patrimonial
Évaluation
Propriété
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 42
Carte 3
Affectation
MODIFICATION
No. de règlement
No. Dossier
Entrée en vigueur

1.14 Unité de planification 43 – PA

L'unité de planification est située dans le secteur *ouest* de l'arrondissement de Jonquière. Sa localisation au cœur d'un milieu naturel (au milieu de la rivière Saguenay en fait un secteur qui offre des caractéristiques spécifiques et uniques. Il se distingue pour ses activités de plein air, pour la qualité de son milieu naturel et par ses infrastructures hydroélectriques.

1.14.1 Description physique (cartes 43-1 et 43-2)

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. On remarque également un relief parsemé des collines rocheuses.

Cours d'eau

L'unité est encerclée par la rivière Saguenay.

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.

Les boisés

L'unité compte plusieurs grands espaces et zones boisées 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).

1.14.2 L'accessibilité

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

Collectrice : rue Price

- Le secteur est accessible par la route du Pont via le pont d'aluminium;
- Les rues locales desservent les installations industrielles et hydroélectriques;
- Un chemin de fer dessert les installations de l'usine d'Abitibi-Bowater.

1.14.3 L'utilisation du sol

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 :

- La centrale Shipshaw 2
- Pont d'aluminium (monument historique cité et site historique national de génie civil)

Contraintes anthropiques

La présence de nombreuses installations hydroélectriques et des lignes de transport d'énergie occasionne les principales contraintes anthropiques de l'unité. On trouve en effet deux centrales hydroélectriques. L'unité est également parcourue de nombreuses lignes de transport d'énergie qui desservent les sites de grande industrie situés à proximité.

1.14.4 Orientations

1.14.4.1 Les usages et les fonctions

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);
- Promouvoir l'accès et l'utilisation du site;
- Poursuivre le développement du potentiel des grands espaces naturels.

1.14.4.2 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.

Protéger et mettre en valeur les éléments patrimoniaux.

- Mettre en valeur les éléments significatifs de la grande industrie (barrages, ponts, usines, etc.);
- Améliorer l'accessibilité par différents moyens de transport (marche, vélo, voiture);
- Évaluer la pertinence d'une reconnaissance pour l'infrastructure sans statut;
- Conserver le statut pour le pont d'aluminium.

1.14.4.3 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 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.

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

1.14.5.1 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 sont autorisées.

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

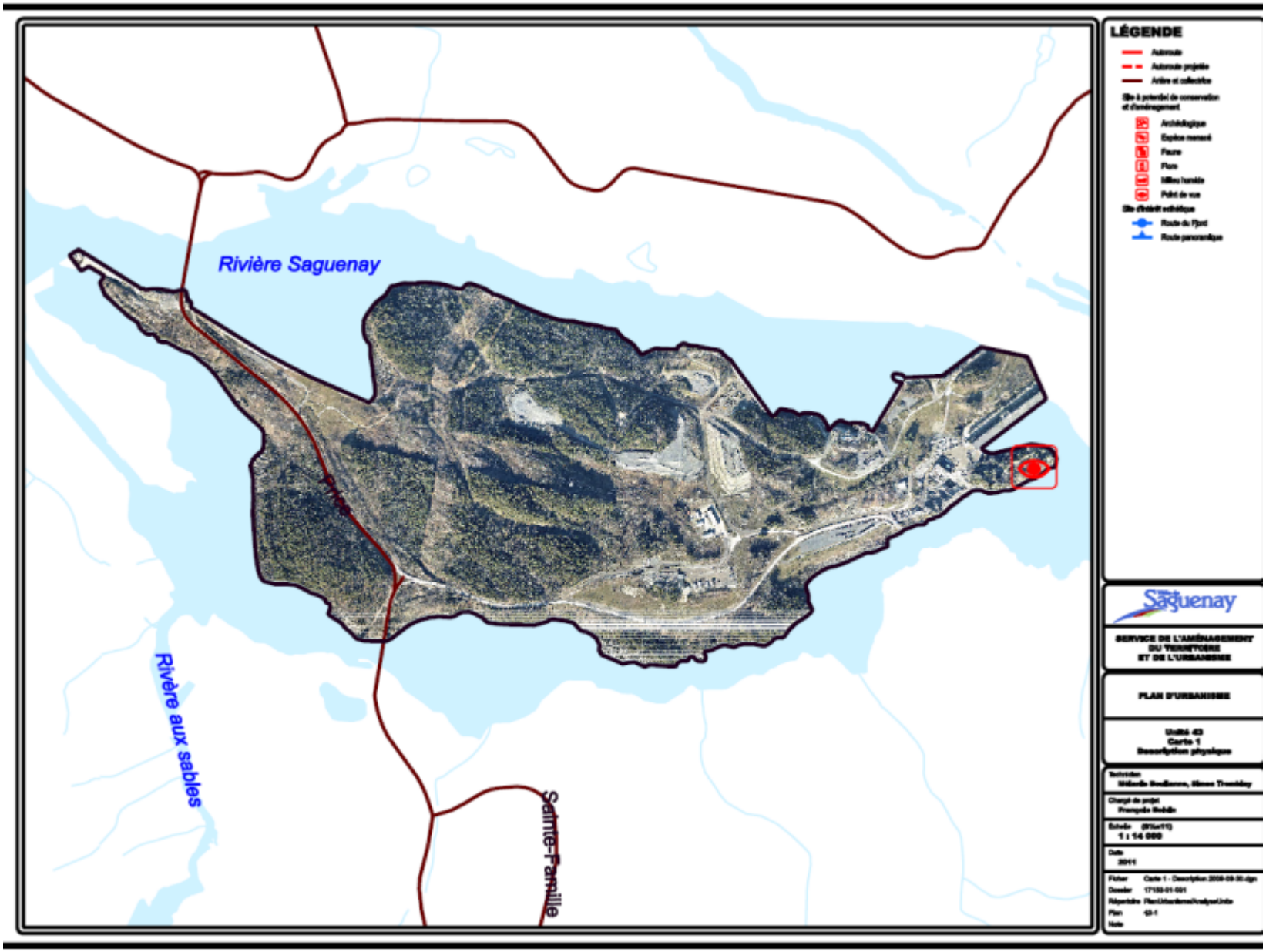
Aménager l'espace public et faciliter l'accessibilité du secteur.

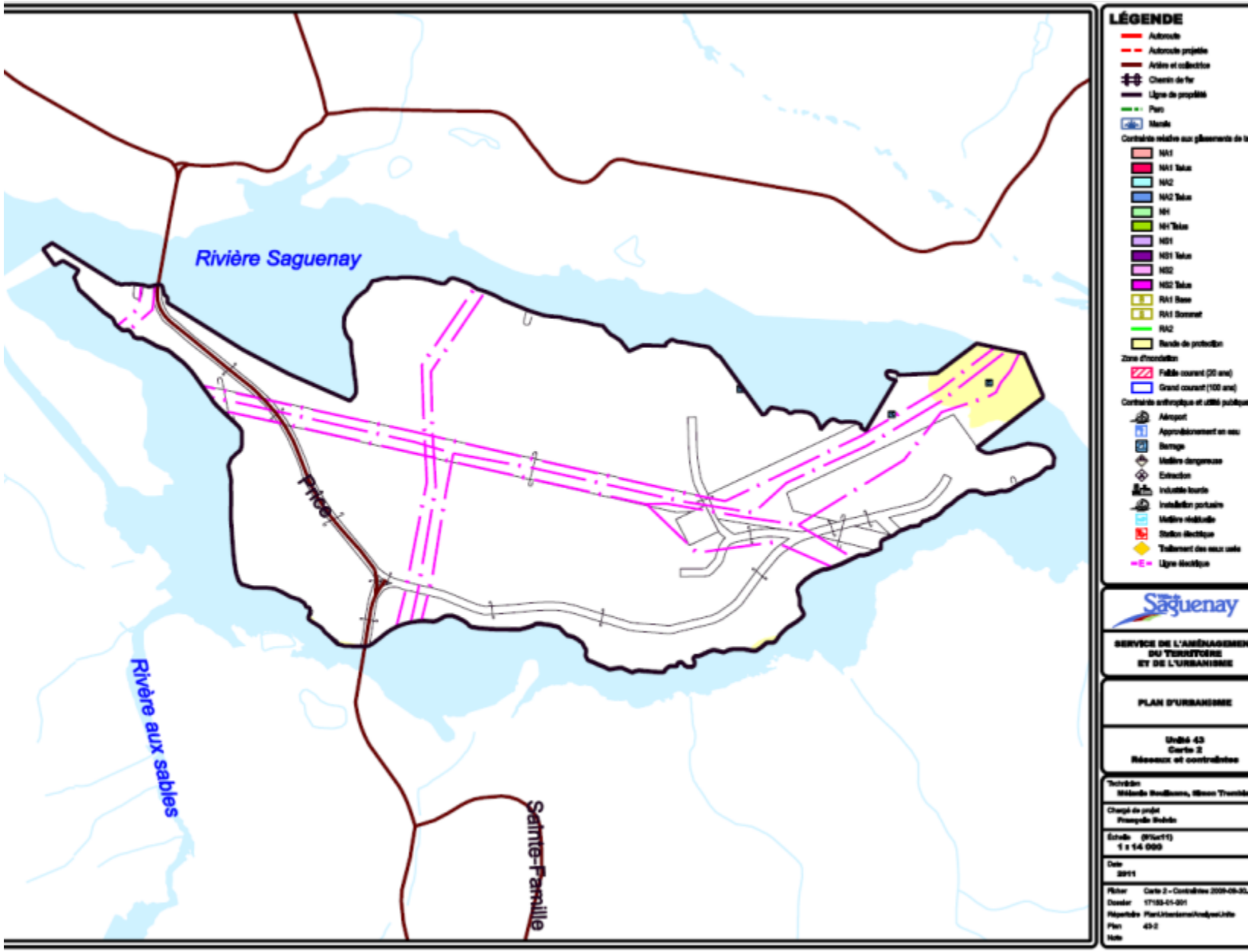
- Prévoir des aménagements cyclables de la route du Pont jusqu'à la route de la Dam-Deux afin de rejoindre le secteur de Shipshaw;
- Redonner la rivière aux citoyens par une amélioration de l'accessibilité par différents

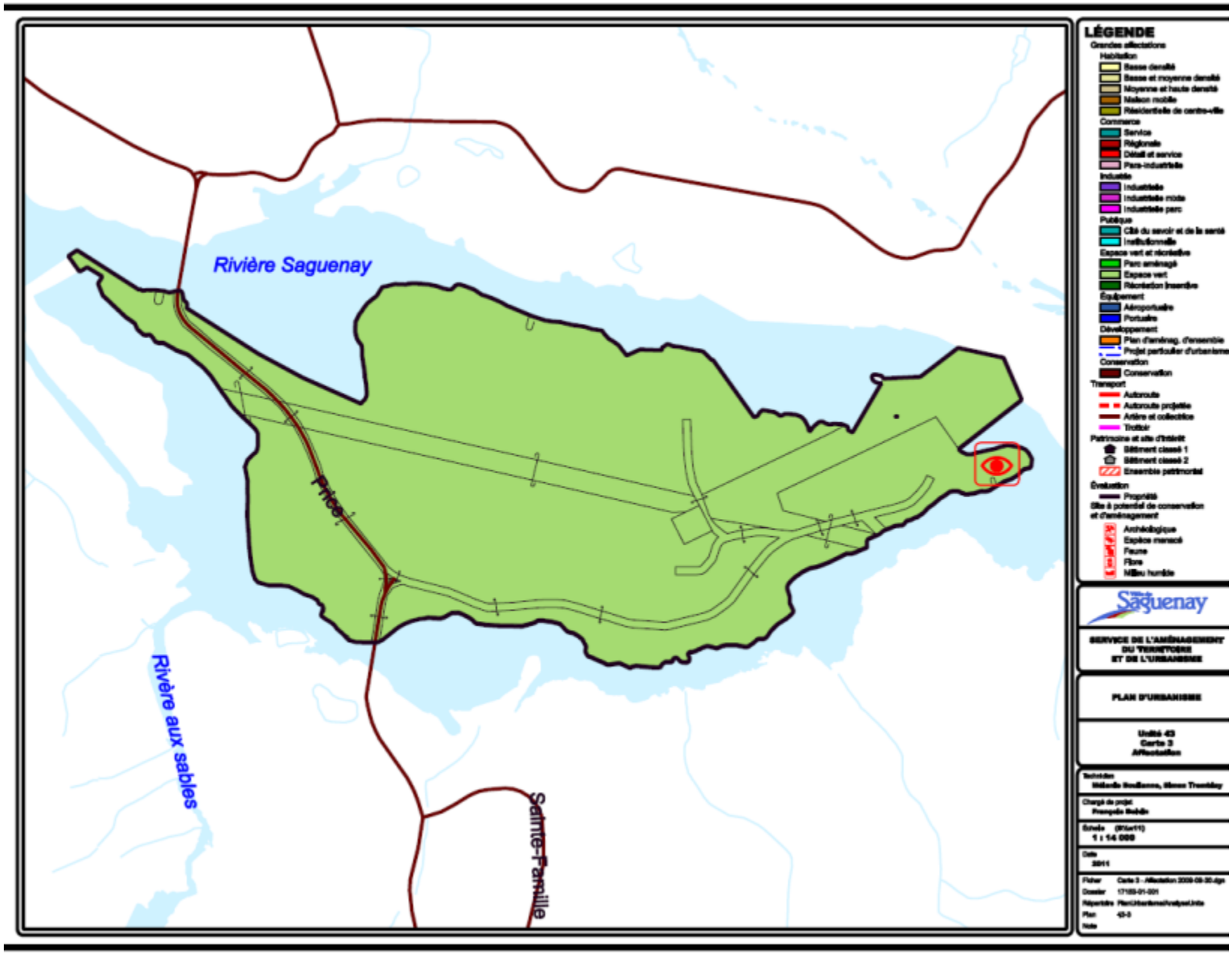
Annexe patrimoine

Centrale Shipshaw 2

Pont d'aluminium


Rivière Saguenay
Rivière aux sables
Sainte-Famille
LÉGENDE
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Point de vue
Site d'intérêt esthétique
Route du Fjord
Route panoramique
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 43
Carte 1
Description physique
1 : 14 000
2011


Rivière Saguenay
Rivière aux sables
Sainte-Famille
LÉGENDE
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Chemin de fer
Ligne de propriété
Parc
Marais
Contrainte relative aux glissements de t
NA1
NA1 Talus
NA2
NA2 Talus
NH
NH Talus
NI1
NI1 Talus
NI2
NI2 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'AMÉNAGEMEN
DU TERRITOIRE
ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 43
Carte 2
Réseaux et contraintes
Technicien
Chargé de projet
Échelle
1 : 14 000
Date
2011
Fichier
Dossier
Répertoire
Plan
43-2
Note


Rivière Saguenay
Rivière aux sables
Sainte-Famille
LÉGENDE
Grandes affectations
Habitation
Commerce
Industrie
Public
Espace vert et récréative
Équipement
Développement
Conservation
Transport
Autoroute
Patrimoine et site d'intérêt
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 43
Carte 3
Affectation
1 : 14 000

1.15 Unité de planification 46 – R

Cette unité est constituée d'une partie du vieux-Jonquière. Elle est délimitée à l'*ouest* par la rue Saint-Dominique, au *nord* par la rue de la Fabrique, à l'*est* par la rue Saint-Hubert et au *sud* par la rue Panet. Il s'agit d'un secteur majoritairement résidentiel à proximité du CEGEP de Jonquière.

1.15.1 Description physique (cartes 46-1 et 46-2)

Topographie

Il n'y a aucun élément topographique majeur dans cette unité, le secteur étant développé en terrain relativement plat.

Les boisés

Il n'y a pas de zone boisée naturelle.

1.15.2 L'accessibilité

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

Artères principales : rue Saint-Dominique, rue Saint-Hubert, rue Panet

Collectrices: rue de la Fabrique, rue Pelletier

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- On note la présence d'aménagement cyclable sur la rue Saint-Luc qui fait le lien entre la rivière aux Sables et le Cégep de Jonquière. Cet aménagement cyclable bifurque également vers le *sud* à la hauteur de la rue Pelletier.
- Le secteur est bien pourvu en infrastructures piétonnes puisque la majorité des artères principales et des rues locales ont des trottoirs.

1.15.3 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 bâtiment de 1 et de 2 logements dans une proportion de 83%, ce qui en fait un secteur de basse densité. On note toutefois quelques bâtiments de moyenne densité dispersés dans la trame urbaine.

Commerces et services

Malgré la prédominance de la fonction résidentielle dans le secteur, on note la présence de quelques commerces dans l'unité. Ceux-ci sont dispersés dans la trame urbaine. Il s'agit d'une station-service avec dépanneur, une épicerie-boucherie, et un service de coiffure et d'esthéticienne.

1.15.4 Orientations

1.15.4.1 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.

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

Maintenir et reconnaître l'intersection des rues Saint-Hubert et de la Fabrique pour des espaces commerciaux compatibles à l'intérieur des zones résidentielles.

Maintenir et reconnaître l'intersection des rues Pelletier, Saint-Hilaire et du Roi pour des espaces commerciaux compatibles à l'intérieur des zones résidentielles.

VS-RU-2020-6 a.1

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.

1.15.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 46-3)

1.15.5.1 Basse et moyenne densité[11]

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.

1.15.5.2 Commerce de détail et services de proximité

Cette affectation fait référence aux sites de commerces et services existants à l'intersection des rues Saint-Hubert et de la Fabrique et à l'intersection des rues Pelletier, Saint-Hilaire et du Roi.

Les classes d'usages permises sont :

- Commerces et services de proximité;
- Activités de commerce de détail reliées à l'alimentation;
- Restauration;
- Parc, terrain de jeux et espaces naturels.

VS-RU-2020-6 a.1

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

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

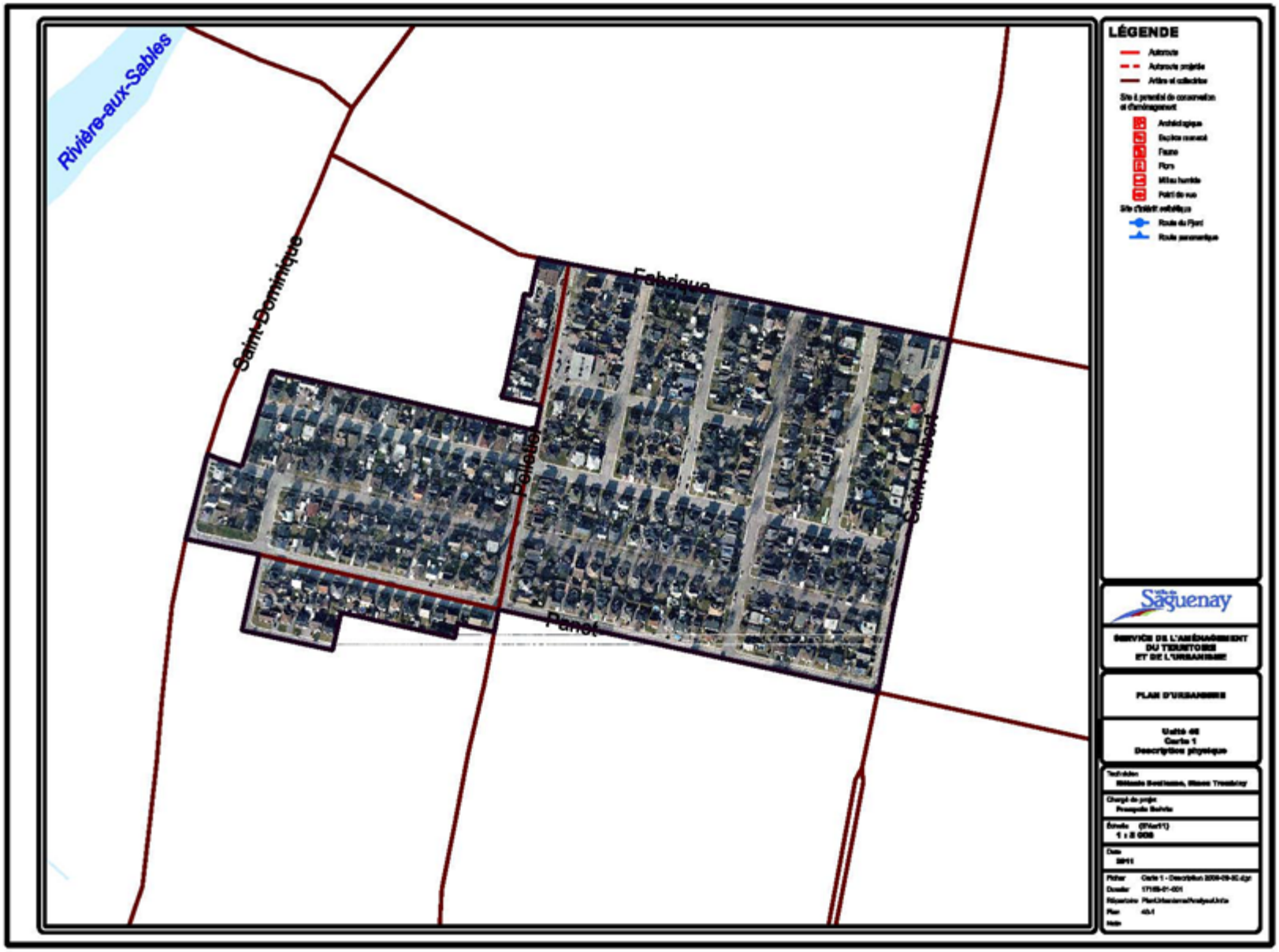
Aménager l'espace public en bordure des collectrices.

- Faciliter et sécuriser la circulation piétonne entre le secteur et le Cégep de Jonquière sur la rue Saint-Hubert.

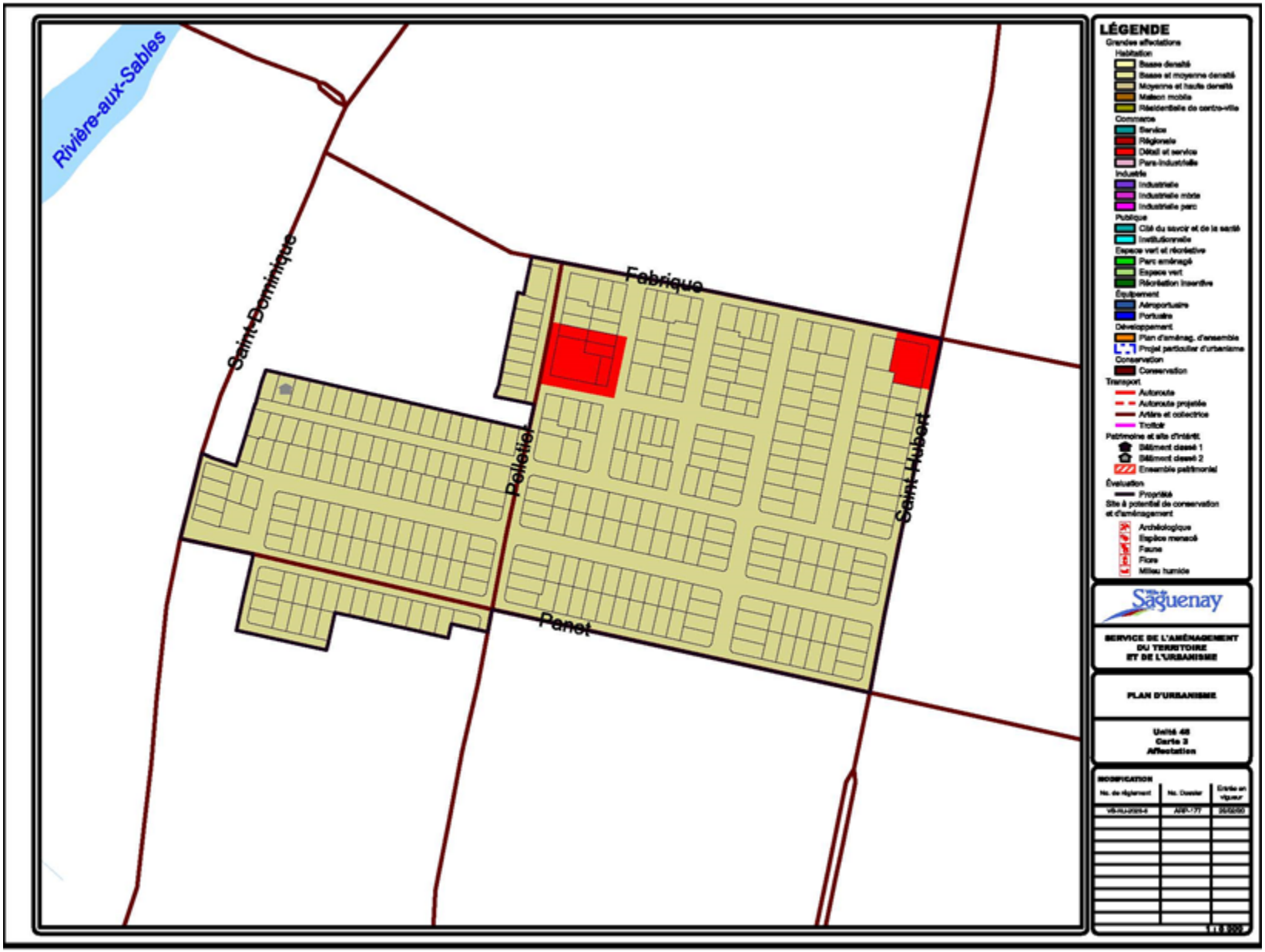
Prévoir des aménagements cyclables pour donner accès au Cégep et au réseau cyclable supérieur sur les rues :

- Saint-Hubert;
- De la Fabrique;
- Panet;
- Pelletier.

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


Rivière-aux-Sables
Saint-Dominique
Fabique
Belleau
Saint-Hubert
Panet
LÉGENDE
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Carte 1
Description physique

Rivière-aux-Sables
Saint-Dominique
Fabrique
Pelletier
Saint-Hubert
Panet
LÉGENDE
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Chemin de fer
Ligne de propriété
Parc
Marais
Contrainte relative aux glissements de terrain
NA1
NA1 Talus
NA2
NA2 Talus
NH
NH Talus
NS1
NS1 Talus
NS2
NS2 Talus
RA1 Base
RA1 Sommet
RA2
Bande de protection
Zone d'inondation
Faible courant (20 ans)
Grand courant (100 ans)
Contrainte anthropique et utilité publique
Aéroport
Approvisionnement en eau
Barrage
Matière dangereuse
Extraction
Industrie lourde
Installation portuaire
Matière résiduelle
Station électrique
Traitement des eaux usée
Ligne électrique
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 46
Carte 2
Réseaux et contraintes
Technicien
Chargé de projet
Échelle
1 : 5 000
Date
2011
Fichier
Dossier
Répertoire
Plan
46-2
Note


Rivière-aux-Sables
Saint-Dominique
Fabrique
Pelletier
Saint-Hubert
Panet
LÉGENDE
Grandes affectations
Habitation
Basse densité
Basse et moyenne densité
Moyenne et haute densité
Maison mobile
Résidentielle du 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 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 48
Carte 3
Affectation
MODIFICATION
No. de règlement
No. Dossier
Entrée en vigueur

1.16 Unité de planification 47 – R

L'unité de planification 47 est circonscrite entre le boulevard Harvey, la rue Saint-Pierre et la rue Saint-Hubert. Il s'agit d'une unité à vocation exclusivement résidentielle.

1.16.1 Description physique (cartes 47-1 et 47-2)

Topographie

L'unité est développée dans un secteur peu accidenté et relativement plat. On note par contre une faible dépression dans la zone non développée à l'intérieur duquel coule un ruisseau.

Cours d'eau

Un cours d'eau traverse le centre de l'unité de planification, dans la partie non développée.

Les boisés

Il n'y a aucune zone boisée naturelle dans le secteur.

1.16.2 L'accessibilité

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

Collectrices : rue Saint-Pierre, rue Saint-Hubert

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Le secteur est également bien pourvu en infrastructures piétonnes puisque la majorité des artères principales et des rues locales ont des trottoirs.

1.16.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

Cette unité de planification est un secteur à vocation strictement résidentielle puisque tous les bâtiments recensés sont destinés à cet usage. Malgré qu'il soit constitué en majeure partie de bâtiments résidentiels de 1 et de 2 logements (80%), on note la présence de plusieurs bâtiments de moyenne et de haute densité dispersés dans la trame urbaine. On note une concentration résidentielle de haute densité du côté *ouest* de la rue Saint-Jérôme.

De plus, un espace vacant situé à l'*est* de la voie ferrée offre un potentiel de développement résidentiel.

Contraintes anthropiques

La principale contrainte anthropique de l'unité est occasionnée par la présence de la voie ferrée qui traverse l'unité.

La cour de triage ferroviaire est située sur le côté *sud* de la rue Saint-Pierre.

1.16.4 Orientations

1.16.4.1 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 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.

1.16.4.2 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Conserver et aménager une zone tampon le long du corridor ferroviaire et de la gare de triage.

1.16.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (cartes 47-2)

1.16.5.1 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;

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

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

1.16.5.2 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.

1.16.5.3 Moyenne et haute densité[24]

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.

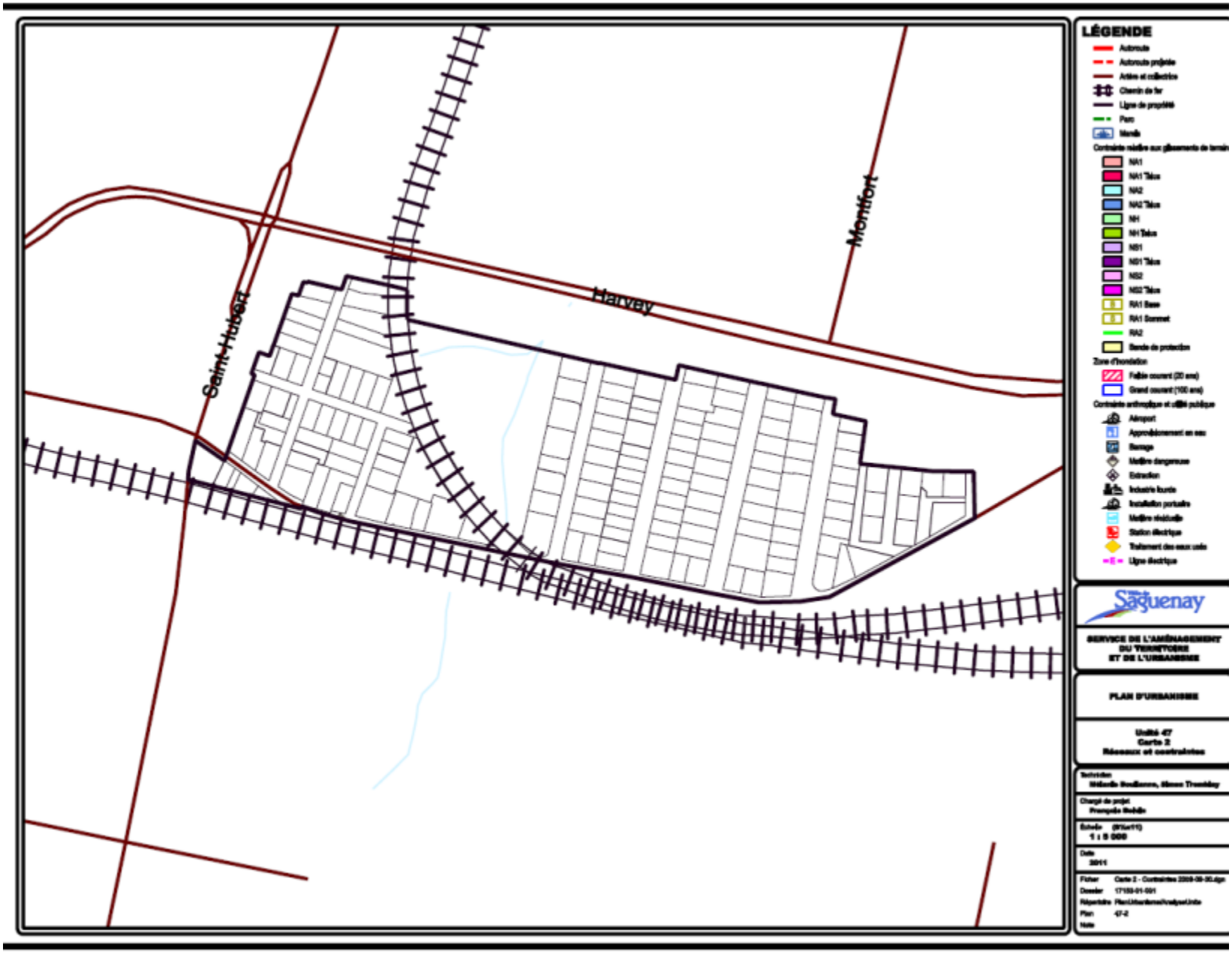
1.16.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

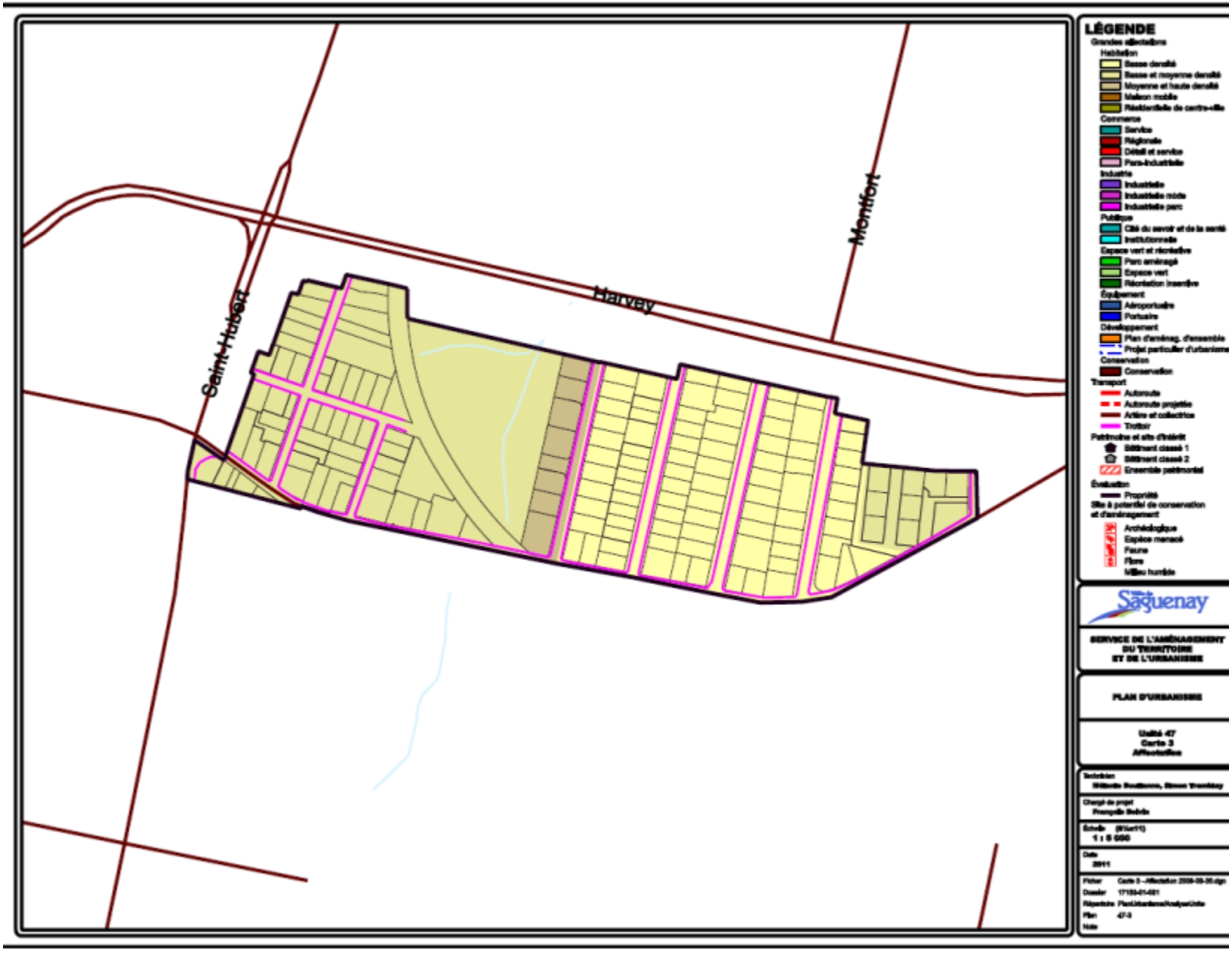
1.16.6.1 Liens piétons et cyclables (*voir document en annexe*)

Prévoir des aménagements cyclables pour donner accès aux parcs et au réseau cyclable supérieur sur la rue St-Jérôme.

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

Saint-Hubert
Harvey
Montfort
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 47
Carte 1
Description physique
Technicien
Mélanie Boulianne, Simon Tremblay
Chargé de projet
François Belvin
Échelle (8½x11)
1 : 5 000
Date
2011
Fichier Carte 1 - Description 2009-09-30.dgn
Dossier 17185-01-001
Répertoire PlanUrbanisme/Analyse/Unite
Plan 47-1
Note


Saint-Hubert
Harvey
Montfort
LÉGENDE
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 47
Carte 2
Réseaux et contraintes


Saint-Hubert
Harvey
Montfort
LÉGENDE
Grandes affectations
Habitation
Basse densité
Basse et moyenne densité
Moyenne et haute densité
Maison mobile
Résidentielle de centre-ville
Commerce
Service
Régionale
Détail et service
Para-industrielle
Industrie
Industrielle
Industrielle mixte
Industrielle parc
Publique
Cité du savoir et de la santé
Institutionnelle
Espace vert et récréative
Parc aménagé
Espace vert
Récréation intensive
Équipement
Aéroportuaire
Portuaire
Développement
Plan d'aménag. d'ensemble
Projet particulier d'urbanisme
Conservation
Conservation
Transport
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Trottoir
Patrimoine et site d'intérêt
Bâtiment classé 1
Bâtiment classé 2
Ensemble patrimonial
Évaluation
Propriété
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 47
Carte 3
Affectations
Technicien
Chargé de projet
Échelle
1 : 5 000
Date
2011
Fichier
Dossier
Répertoire
Plan
47-3
Note

1.17 Unité de planification 48 – R

L'unité de planification est située au *sud* de l'arrondissement de Jonquière. Il s'agit d'une unité à vocation strictement résidentielle enclavée dans le parc industriel de Jonquière.

1.17.1 Description physique (cartes 48-1 et 48-2)

Topographie

On trouve une coulée à l'extrémité *est* du secteur.

Cours d'eau

Un ruisseau traverse l'unité du *nord* au *sud* à la hauteur du parc Nadeau.

Contraintes naturelles

En raison des pentes qui bordent le ruisseau, une partie du secteur est incluse dans une zone de contraintes relatives aux risques de mouvements de terrain.

Territoires naturels d'intérêt

Les boisés

On note la présence d'une zone boisée qui occupe les pentes encadrant le ruisseau situé à l'*est* de l'unité.

1.17.2 L'accessibilité

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

- L'unité de planification est accessible à partir du boulevard Saint-François;
- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Un aménagement cyclable est prévu sur le boulevard Saint-François.

1.17.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle est la principale vocation du secteur puisque tous les bâtiments recensés sont destinés à cet usage. On y trouve un cadre bâti hétérogène de différentes densités. On note toutefois un noyau de haute densité situé au centre de l'unité.

Contraintes anthropiques

Le secteur est soumis aux contraintes exercées par les activités industrielles qui encerclent l'unité et par la pression que l'expansion de ce parc exerce sur le secteur.

Parcs

On trouve un parc aménagé dans cette unité, soit :

- **Parc Nadeau**
  1 aire de jeux
  1 terrain de balle (pratique)
  1 rond de glace

1.17.4 Orientations

1.17.4.1 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 principales et à certaines conditions.

Reconnaître et protéger le parc Nadeau.

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

1.17.4.2 Les territoires d'intérêt

Les boisés

- Protéger les boisés et les ravins du secteur.

1.17.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Conserver les zones tampons et en aménager de nouvelles, lorsque possible, pour réduire les nuisances causées par la proximité du parc industriel de Jonquière.

1.17.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (cartes 48-3)

1.17.5.1 Basse et moyenne densité[14]

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.

1.17.5.2 Moyenne et haute densité[25]

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.

1.17.5.3 Parc et récréation

Le parc est concerné par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.17.5.4 Espace vert

Les espaces verts en bordure du ruisseau sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

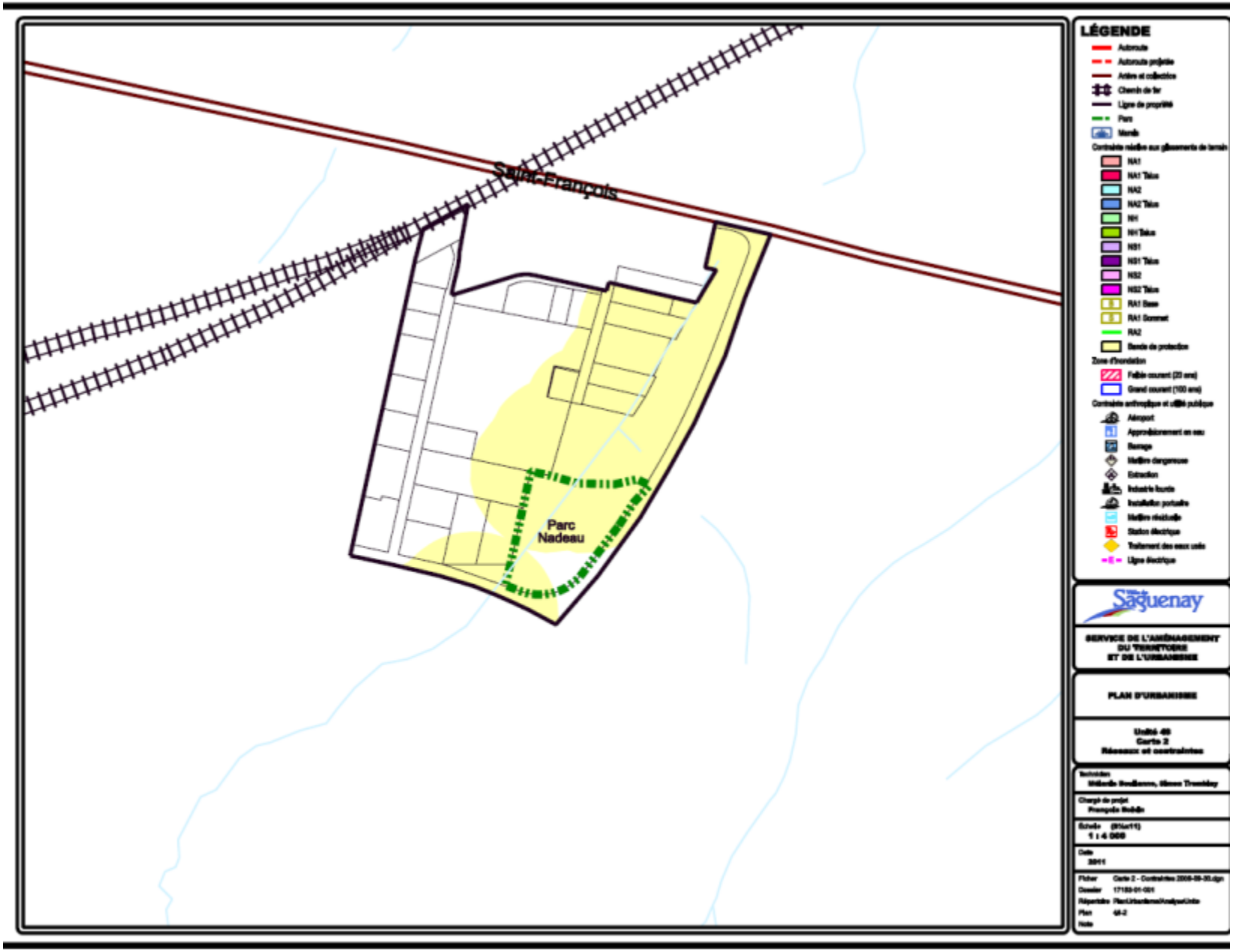
1.17.6.1 Liens piétons et cyclables

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

- Favoriser des aménagements cyclables sur le boulevard Saint-François.

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

Saint-François
LÉGENDE
Ville de Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 48
Carte 1
Description physique


Saint-François
Parc
Nadeau
LÉGENDE
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE
ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 48
Carte 2
Réseaux et contraintes

Saint-François
LÉGENDE
Grandes affectations
Habitation
Basse densité
Basse et moyenne densité
Moyenne et haute densité
Maison mobile
Réel-tentielle de centre-ville
Commerce
Service
Régionale
Détail et service
Parc-industriel
Industrie
Industrielle
Industrielle mixte
Industrielle parc
Publique
Cité du savoir et de la santé
Institutionnelle
Espace vert et récréative
Parc aménagé
Espace vert
Récréation intensive
Équipement
Aéroportuaire
Portuaire
Développement
Plan d'aménag. d'ensemble
Projet particulier d'urbanisme
Conservation
Conservation
Transport
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Trottoir
Patrimoine et site d'intérêt
Bâtiment classé 1
Bâtiment classé 2
Ensemble patrimonial
Évaluation
Propriété
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 49
Carte 3
Affectation
1 : 4 000
2011

1.18 Unité de planification 49 – P

Cette unité de planification est située au *sud* de l'arrondissement Jonquière. Il s'agit d'un secteur à vocation institutionnelle qui s'articule autour du Cégep de Jonquière. Il s'agit d'un pôle stratégique pour la ville de Saguenay et sa vision de développement.

1.18.1 Description physique (cartes 49-1 et 49-2)

Topographie

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

Contraintes naturelles

Une zone de protection de mouvement des sols est visible à l'extrémité *est* de l'unité.

Territoire naturel d'intérêt

Milieu d'intérêt forestier

Boisé du Cégep de Jonquière

Ce boisé est reconnu comme un territoire d'intérêt forestier au schéma d'aménagement et de développement (*voir fiche*).

1.18.2 L'accessibilité

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

Artères *principales :* rue Saint-Hubert, rue Panet
Collectrices : rue de la Fabrique, rue du Long-Sault

- Des aménagements cyclables longent l'unité sur la rue Panet;
- Un réseau piétonnier facilite l'accessibilité aux différents pavillons du Cégep de Jonquière. La rue Saint-Hubert est également pourvue de trottoirs

1.18.3 L'utilisation du sol

Commerces et services

On peut constater la présence de quelques entreprises de services dans cette unité de planification. Il s'agit principalement d'entreprises qui occupent des locaux dans les différents bâtiments constituant le corps du Cégep de Jonquière. Ces activités sont reliées à la formation qui y est offerte et spécialisées dans la recherche et le développement. On y trouve également différentes associations civiques ou professionnelles.

Institutionnelle

L'unité est occupée principalement par le Cégep de Jonquière qui dispense une formation générale et technique. Les différents bâtiments du Cégep de Jonquière hébergent également d'autres écoles de formation professionnelle.

Industrielle

On trouve une industrie de fabrication de produits en plastique biodégradable dont une part importante des activités gravite autour de la recherche et du développement.

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.

- 2505, rue Saint-Hubert (Cégep de Jonquière : Pavillon Gérard-Arguin, Pavillon du Saguenay, Ancienne résidence des pères Oblats)

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.

- 2505, rue Saint-Hubert (Cégep de Jonquière : Pavillon Piekouagami, Centre de haute technologie de Jonquière

Parcs

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

- **Parc des Ormeaux**
  1 aire de jeux

1.18.4 Orientations

1.18.4.1 Les usages et les fonctions

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

- Confirmer le secteur pour accueillir les institutions d'envergure dans le domaine de la recherche, de l'éducation, de la santé et des services sociaux;
- Inciter le gouvernement à consolider et développer les activités en place;
- Offrir un milieu de qualité et une diversité des fonctions;
- Doter le pôle d'une planification particulière.

Renforcer l'image distinctive et créer une qualité de vie avec ce pôle institutionnel en relation avec la Cité du savoir et de la santé.

- Offrir un environnement propice aux déplacements des piétons et des cyclistes;
- Protéger le milieu naturel et le paysage;
- Assurer un corridor de prestige avec la rue Saint-Hubert;
- Prévoir des aménagements de qualité pour le transport en commun;
- Assurer une qualité de l'architecture et des aménagements avec une opération de planification particulière;
- Créer des liens physiques et fonctionnels avec le centre-ville (liens piétons, cyclables, transport en commun, services, pavillon, etc.);
- Adopter une planification particulière.

1.18.4.2 Les territoires d'intérêt

Préserver les composantes paysagères et naturelles.

- Protéger et mettre en valeur le milieu d'intérêt forestier dans le développement du pôle;
- Intégrer le milieu à l'intérieur d'une politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels;
- Élaborer dans le cadre de la politique, les mesures de protection adéquates.

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

- Évaluer la pertinence d'une reconnaissance pour le bâtiment d'intérêt;
- Adopter une réglementation pour contrôler les interventions sur les composantes d'intérêt.

1.18.4.3 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.

1.18.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (cartes 49-3)

1.18.5.1 Institutionnelle

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

Les classes d'usages permises sont :

<u>Résidentielle</u>

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

<u>Commerciale</u>

- Commerce et services de proximité.

<u>Services</u>

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

<u>Industrielle</u>

- Industrie de recherche et de développement.

<u>Publique</u>

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

- Établissement culturel, sportif et communautaire.

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

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

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

- Faciliter et sécuriser la circulation piétonne et cyclable entre le Cégep de Jonquière le secteur résidentiel voisin sur la rue Saint-Hubert et le centre-ville;
- Consolider le lien cyclable sur la rue Panet comme lien supérieur;

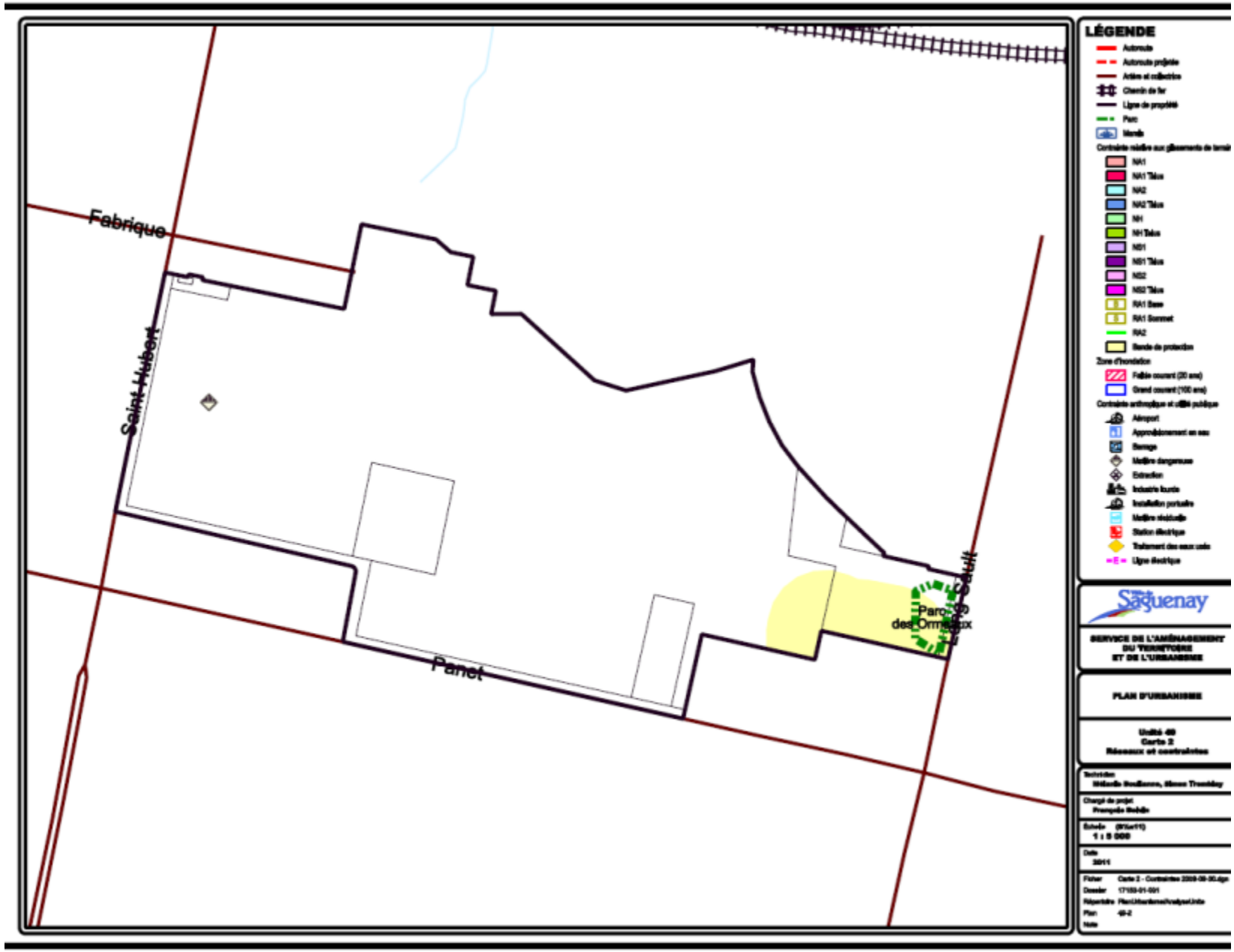
Prévoir des aménagements cyclables pour donner accès au Cégep, au pôle d'emplois et au réseau supérieur sur les rues :

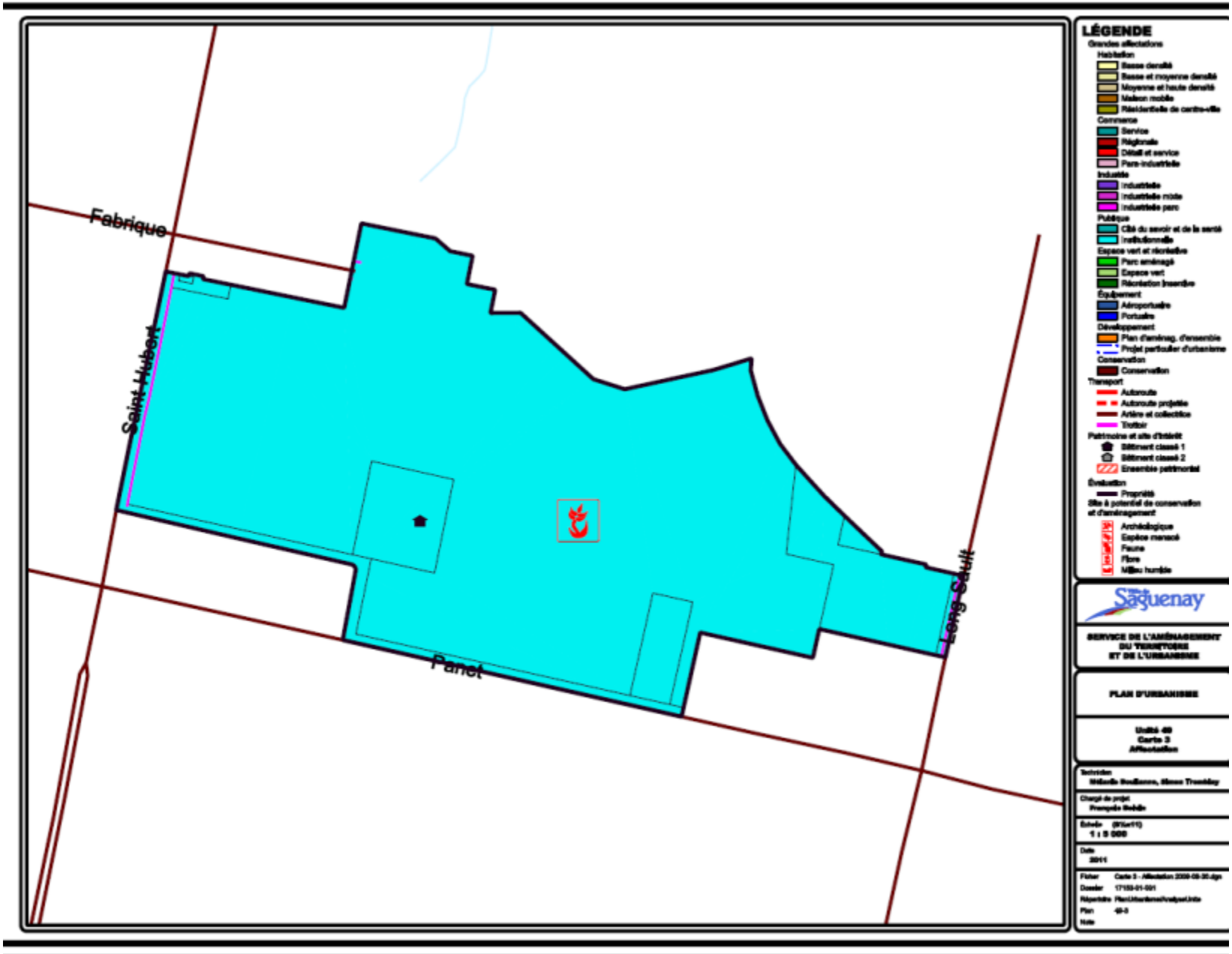
- Saint Hubert;
- Du Long Sault.

Annexe patrimoine

2505, rue Saint-Hubert

Fabrique
Saint-Hubert
Panet
Long-Sault
LÉGENDE
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 40
Carte 1
Description physique
1 : 5 000


Fabrique
Saint-Hubert
Panet
Parc des Ormeaux
LÉGENDE
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 49
Carte 2
Réseaux et centralités


Fabrique
Saint-Hubert
Panet
Long-Sault
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 industriel
Industrie
Industrielle
Industrielle mixte
Industrielle parc
Publique
Cité du savoir et de la santé
Institutionnelle
Espace vert et récréative
Parc aménagé
Espace vert
Récréation intensive
Équipement
Aéroportuaire
Portuaire
Développement
Plan d'aménag. d'ensemble
Projet particulier d'urbanisme
Conservation
Conservation
Transport
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Trottoir
Patrimoine et site d'intérêt
Bâtiment classé 1
Bâtiment classé 2
Ensemble patrimonial
Évaluation
Propriété
Site à potentiel de conservation et d'aménagement
Archéologique
Espèce menacé
Faune
Flore
Milieu humide
Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 49
Carte 3
Affectation
1 : 5 000
2011

1.19 Unité de planification 50 – R

Cette unité de planification est située au *sud* de l'arrondissement de Jonquière, à la limite du périmètre urbain. Elle est délimitée au *nord* par la rue Panet, au *sud* par l'autoroute 70, à l'*est* par le parc industriel de Jonquière et à l'*ouest* par la rivière aux Sables. Il s'agit d'une unité de planification majoritairement résidentielle à proximité du CEGEP et du centre-ville de Jonquière.

1.19.1 Description physique

Topographie

L'unité de planification est caractérisée par la présence de pentes en bordure de la rivière aux Sables et aux extrémités *est* et *ouest* de l'autoroute.

Cours d'eau

La rivière aux Sables constitue le principal cours d'eau de l'unité.

Contraintes naturelles

Des bandes de protection sont visibles en bordure de la rivière aux Sables et aux extrémités *est* et *ouest* de l'autoroute 70.

Territoires d'intérêt

Rivière aux Sables

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

L'autoroute 70

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

Les boisés

On note la présence de deux zones boisées dans le secteur. La première est située au *nord* de l'unité, en bordure de la voie ferrée. Le deuxième boisé se trouve à l'extrémité *sud-est* de l'unité, en bordure de l'autoroute. Ces deux zones offrent un potentiel de développement intéressant.

1.19.2 L'accessibilité

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

Réseau autoroutier : autoroute 70;
Artères principales : rue Saint-Hubert;
Artère secondaire : rue Panet
Collectrices : rue des Mouettes, rue Pelletier, rue du Long-Sault, rue de la Fabrique et rue Saint-Dominique.

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel.
- Des aménagements cyclables sont présents sur les rues Saint-Dominique, des Mouettes, Pelletier, Panet et sur une partie des berges de la rivière aux Sables.
- On trouve des trottoirs sur les rues de la Fabrique, Saint-Pierre, Saint-Dominique, Saint-Hubert, Pelletier, Panet et du Long-Sault.
- Une voie ferrée traverse le *nord* de l'unité.

1.19.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle est la principale vocation du secteur puisque 99% des bâtiments recensés sont destinés à cet usage dont 80% sont des résidences unifamiliales. On trouve cependant quelques concentrations résidentielles de haute densité dont la plus importante se situe en bordure de la rue Saint-Hubert. On note également la présence d'un parc de maisons mobiles en bordure de la rivière aux Sables.

De plus, des zones d'expansion résidentielle sont toujours disponibles au *nord* de l'autoroute et à l'extrémité *nord* de l'unité.

Commerces et services

La zone compte 22 bâtiments commerciaux. Plus spécifiquement, on trouve 10 commerces de détail, 2 commerces de divertissement, 1 restaurant, 6 commerces liés à l'automobile, 1 détaillant d'équipement et 2 entreprises de transport, camionnage et d'entreposage. La majorité des commerces de détail de l'unité sont concentrés dans le centre commercial local situé sur la rue Saint-Hubert. Les commerces de divertissement, de l'automobile, de transport, camionnage et entreposage sont plutôt concentrés dans la partie *nord* de l'unité.

Un projet de développement commercial est également prévu sur la rue des Mouettes.

Institutionnelle

Il y a deux bâtiments institutionnels dans ce secteur, soit une église et un centre de réadaptation en déficience intellectuelle.

Patrimoine

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

Bâtiment d'intérêt

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

Ce bâtiment est :

- 2780, rue Saint-Dominique (Maison 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.

Ce bâtiment est :

- 2672, rue Saint-Dominique

Contraintes anthropiques

Les principales contraintes anthropiques de l'unité sont occasionnées par l'autoroute et la voie ferrée. De plus, l'unité de planification est adossée au parc industriel de Jonquière dont les activités peuvent également être considérées comme une contrainte de nature anthropique.

Parcs

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

- **Parc de la Charente**
  1 pavillon
  1 bloc sanitaire
  30 espaces de stationnement
  1 aire de jeux
  1 terrain de balle (pratique)
  2 terrains de tennis
  2 terrains de pratique de basketball
  1 patinoire extérieure
  1 terrain de soccer (régional / local)
- **Parc des Hirondelles**
  1 pavillon
  1 bloc sanitaire
  60 espaces de stationnement
  1 aire de jeux
  1 terrain de balle (midget / majeur)
  2 terrains de tennis
  1 patinoire extérieure
- **Parc de la Meuse**
  1 aire de jeux
- **Parc des Colibris**
  1 aire de jeux
- **Parc du Foulon**
  1 aire de jeux

1.19.4 Orientations

1.19.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

Planifier l'expansion du développement résidentiel dans les zones d'expansion identifiées.

- 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 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.).

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

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

Développer une zone commerciale sur la rue des Mouettes.

- Favoriser l'atteinte du potentiel de développement en privilégiant la mixité des activités;
- Assurer une cohabitation et une intégration harmonieuse avec l'environnement résidentiel (bruit, circulation, 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 pars et les espaces verts.

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

1.19.4.2 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);
- Renforcer, protéger et régir l'aspect naturel du couloir de la rivière aux Sables;
- Rendre accessible et aménager le parcours riverain (reboisement, aménagement des rives, etc.);
- Améliorer les liens entre la rivière et le milieu urbain.

Autoroute 70

- Conserver et mettre en valeur les points de vue et les perspectives visuelles sur les fonctions urbaines et rurales;
- Assurer une intégration des constructions et des aménagements dans le corridor de l'autoroute.

Attribuer un statut et une protection aux bâtiments patrimoniaux.

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

1.19.4.3 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, afin de réduire les nuisances causées par la voie ferrée et l'autoroute d'une part et le parc industriel de Jonquière d'autre part;
- Intégrer à la réglementation d'urbanisme le cadre normatif du schéma d'aménagement traitant des *Dispositions relatives aux territoires situés à proximité de l'autoroute.*

1.19.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 50-3)

1.19.5.1 Résidentielle de basse densité[15]

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.

1.19.5.2 Basse et moyenne densité[26]

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

Les classes d'usages permises sont :

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

1.19.5.3 Moyenne et haute densité[26]

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

Les classes d'usages permises sont :

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

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

La réglementation pourra également autoriser une hauteur supérieure à 3 étages pour les habitations collectives et de haute densité.

VS-RU-2019-55 a.1.1

1.19.5.4 Maisons mobiles

Cette grande affectation touche le parc de maisons mobiles en bordure de la rivière aux Sables.

Les classes d'usages sont :

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

1.19.5.5 Plan d'aménagement d'ensemble

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

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

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

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

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

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

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

- Conservation de bandes tampons en bordure de zones de contraintes.

1.19.5.6 Commerce de détail et services de proximité (rue Saint-Hubert)

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

Les classes d'usages permises sont :

- 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.

Services

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

1.19.5.7 Commerce et services (rue des Mouettes)

Cette affectation fait référence aux usages commerciaux prévus sur la rue des Mouettes.

Les classes d'usages permises sont :

- Commerce et services de proximité;
- Commerce de détail;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- Établissement relié aux affaires publiques;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant;
- Habitation multifamiliale de 4 logements;
- Habitation multifamiliale de 5 à 8 logements;
- Habitation multifamiliale de 9 logements et plus.

VS-RU-2022-55 a.1.1

Services

- Services personnels;
- Services particuliers;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Services professionnels et sociaux de la santé de 500 mètres carrés de superficie de plancher maximum par usage.

VS-RU-2022-55 a.1.1

1.19.5.8 Institutionnelle

Cette affectation touche les écoles et les églises.

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)

1.19.5.9 Parc et récréation

Les parcs sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.19.5.10 Espace vert

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

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

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

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

- Compléter le réseau piétonnier par l'aménagement de trottoirs sur la rue des Mouettes;
- Prolonger la piste cyclable en bordure de la rivière aux Sables en direction *sud*.

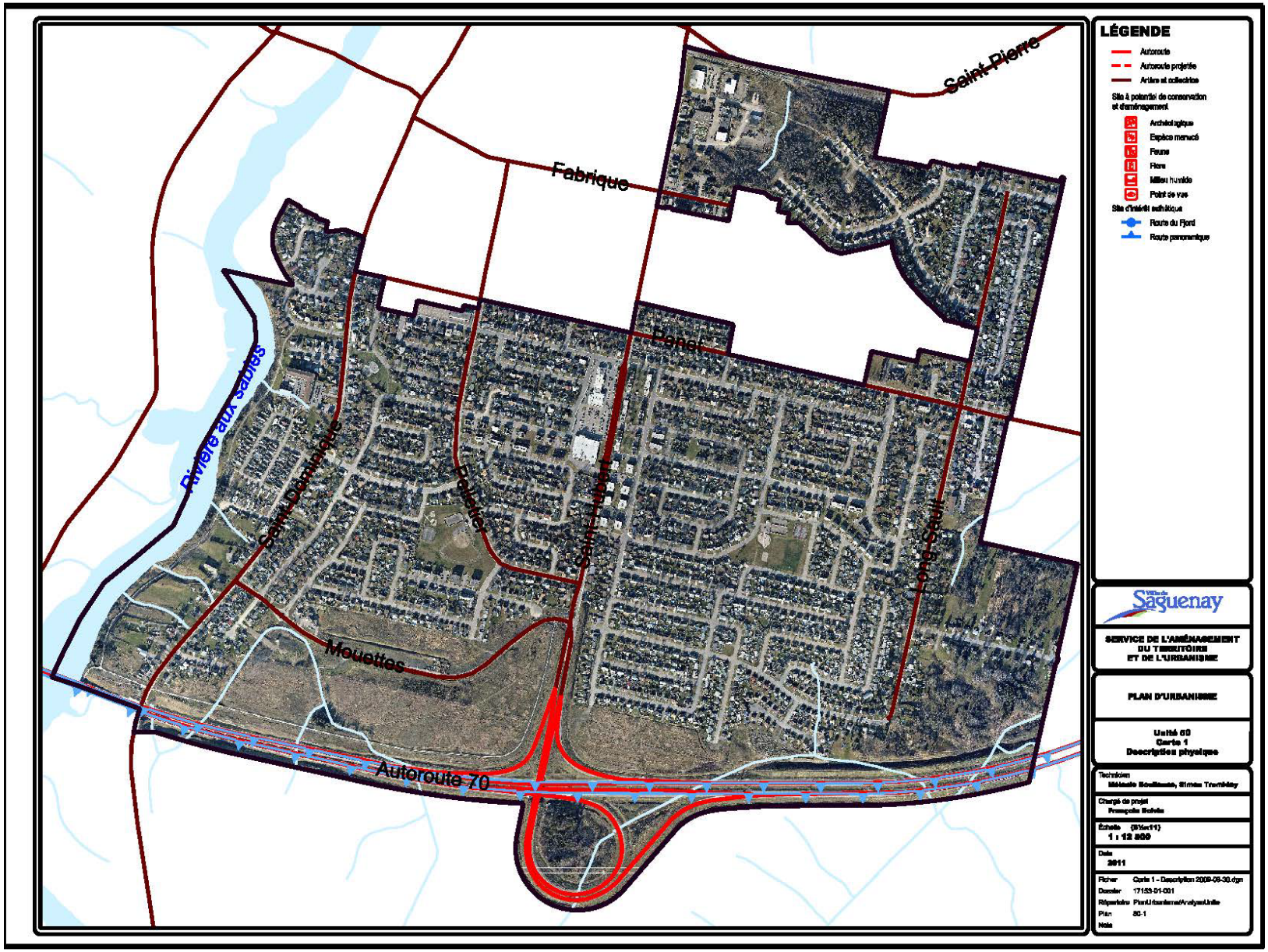
Prévoir des aménagements cyclables pour donner accès aux parcs, aux bâtiments publics et au réseau supérieur sur les rues :

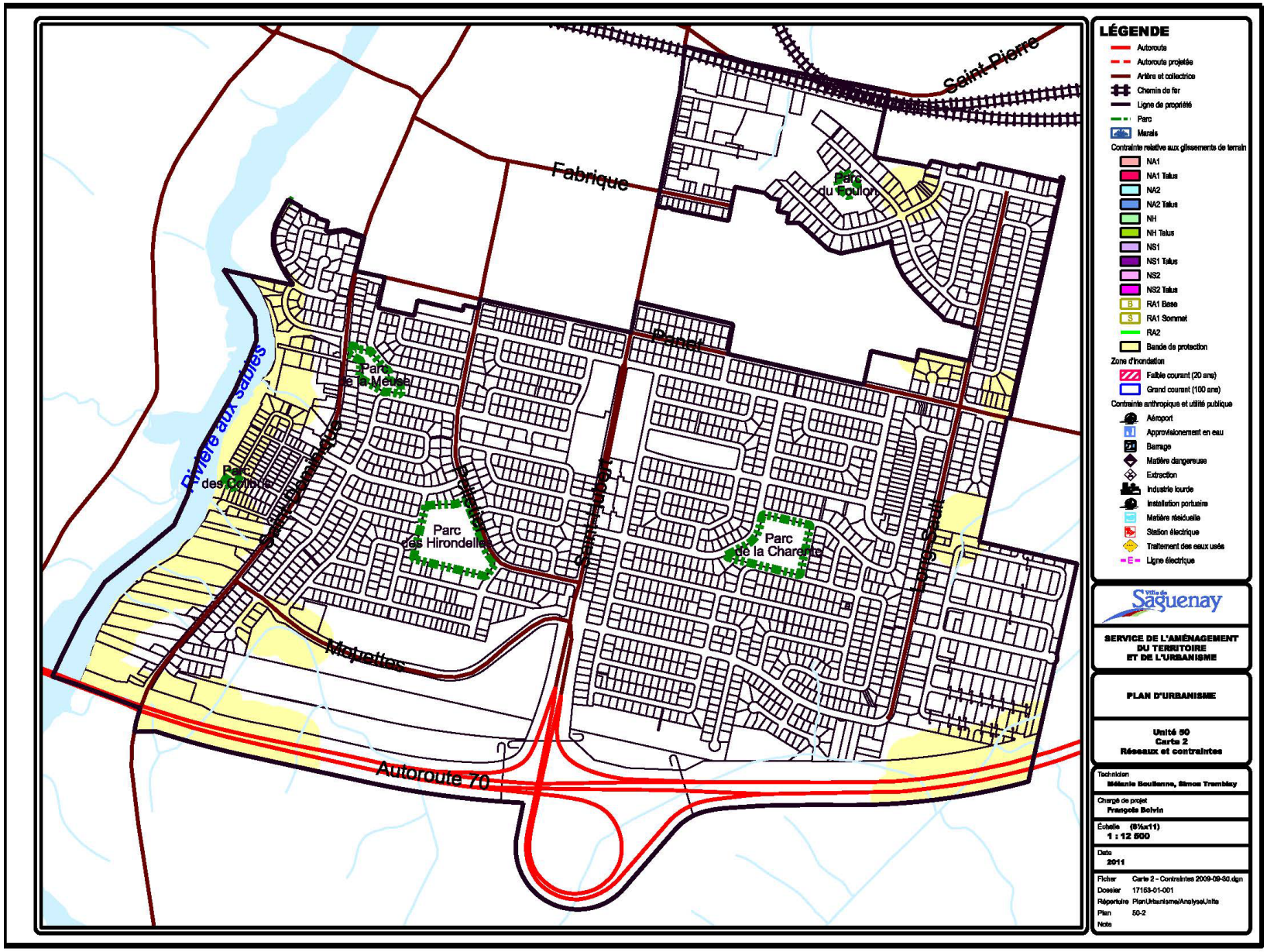
- Du Long-Sault;

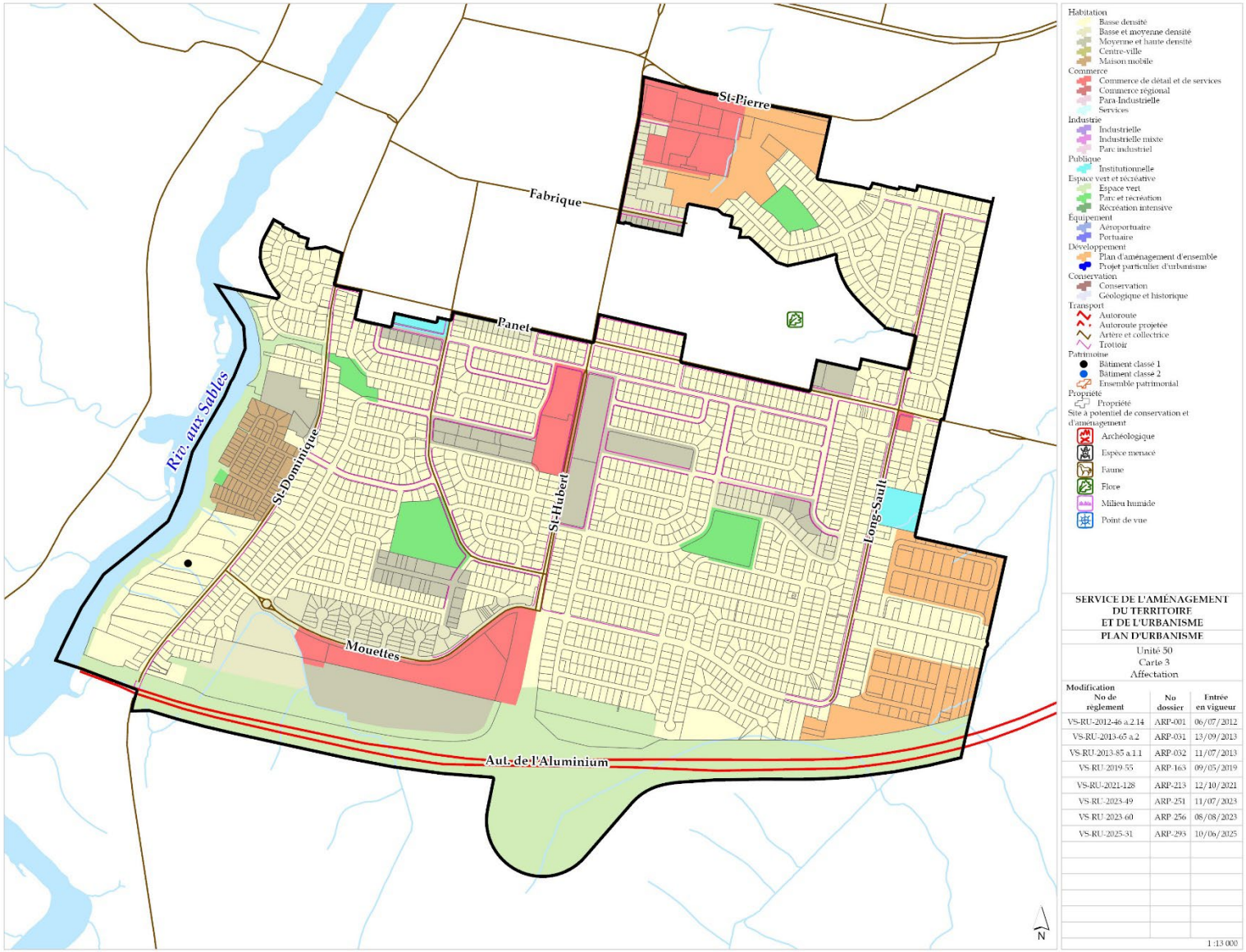
- De Vienne;
- De la Lorraine;
- De la Bretagne;
- De la Charente;
- Panet;
- Pelletier;
- Des Hirondelles;
- Des Mouettes.

Annexe patrimoine

2780, rue Saint-Dominique


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
Saint-Pierre
Fabrique
Benoit
Rivière aux Sables
Saint-Dominique
Pelletier
Saint-Hubert
Lone-Sault
Mouettes
Autoroute 70
Ville de Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 63
Carte 1
Description physique
Technicien
Mélanie Boulianne, Simon Tremblay
Chargé de projet
François Bolvin
Échelle (8½x11)
1 : 12 000
Date
2011
Fichier Carte 1 - Description 2009-06-30.dgn
Dossier 17133-01-001
Répertoire PlanUrbanisme/Analyse/Unité
Plan 63-1
Note


Saint-Pierre
Fabrique
Parc du Foulon
Rivière aux Sables
Parc de la Meuse
Parc des Colibris
Parc des Hirondelles
Parc de la Charente
Mapattes
Autoroute 70
LÉGENDE
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Chemin de fer
Ligne de propriété
Parc
Marais
Contrainte relative aux glissements de terrain
NA1
NA1 Talus
NA2
NA2 Talus
NH
NH Talus
NS1
NS1 Talus
NS2
NS2 Talus
RA1 Base
RA1 Sommet
RA2
Bande de protection
Zone d'inondation
Faible courant (20 ans)
Grand courant (100 ans)
Contrainte anthropique et utilité publique
Aéroport
Approvisionnement en eau
Barrage
Matière dangereuse
Extraction
Industrie lourde
Installation portuaire
Matière résiduelle
Station électrique
Traitement des eaux usés
Ligne électrique
Ville de Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 50
Carte 2
Réseaux et contraintes
Technicien
Mélanie Boulianne, Simon Tremblay
Chargé de projet
François Boivin
Échelle (8½x11)
1 : 12 500
Date
2011
Fichier Carte 2 - Contraintes 2009-09-30.dgn
Dossier 17163-01-001
Répertoire PlanUrbanisme/AnalyseUnite
Plan 50-2
Note


St-Pierre
Fabrique
Panet
Riv. aux Sables
St-Dominique
St-Hubert
Long-Sault
Mouettes
Aut. de l'Aluminium
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 50
Carte 3
Affectation
Modification
No de règlement
No dossier
Entrée en vigueur
VS-RU-2012-46 a.2.14 ARP-001 06/07/2012
VS-RU-2013-65 a.2 ARP-031 13/09/2013
VS-RU-2013-85 a.1.1 ARP-032 11/07/2013
VS-RU-2019-55 ARP-163 09/05/2019
VS-RU-2021-128 ARP-213 12/10/2021
VS-RU-2023-49 ARP-251 11/07/2023
VS-RU-2023-60 ARP-256 08/08/2023
VS-RU-2025-31 ARP-293 10/06/2025
1 :13 000

1.20 Unité de planification 51 – I

Cette unité, située au *sud* de l'arrondissement de Jonquière, correspond au parc industriel de Jonquière. Elle est délimitée par l'autoroute 70 au *sud*, le chemin de fer Roberval-Saguenay au *nord*, la zone commerciale du boulevard René-Lévesque à l'*est* et par un secteur résidentiel à l'*ouest*. L'unité se caractérise par sa mixité d'activités industrielles et commerciales lourdes et par la présence d'espaces vacants pouvant servir à l'expansion des activités du parc industriel.

1.20.1 Description physique (cartes 51-1 et 52-2)

Topographie

On note la présence d'un ravinement au centre de l'unité.

Cours d'eau

Il y a trois ruisseaux qui traversent cette unité de planification.

Contraintes naturelles

Le ravinement situé au centre de l'unité est inclus dans une zone de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain.

Territoires naturels d'intérêt

L'autoroute 70

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

Les boisés

Les pentes du ravin qui encadrent un ruisseau sont recouvertes de boisés.

1.20.2 L'accessibilité

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

Réseau autoroutier : autoroute 70;
Artère secondaire : rue Panet
Collectrice : rue Saint-Pierre

- Les rues locales desservent ensuite le secteur commercial et industriel de l'unité;
- Une piste cyclable traverse l'unité en longeant le tracé de la rue Panet;
- Une voie ferrée et une gare de triage sont présentes à l'extrémité *nord* de l'unité de planification.

1.20.3 L'utilisation du sol

Commerces et services

L'unité est occupée majoritairement par la fonction commerciale. Ce sont pour la plupart des commerces de gros ou des entreprises de transport et de camionnage qui nécessitent d'importants espaces d'entreposage.

On note également la présence de plusieurs entrepreneurs de la construction. Ces activités ne sont donc pas en contradiction avec la vocation du parc industriel.

On trouve spécifiquement dans le secteur 22 entrepreneurs de la construction, 17 commerces de gros, 14 commerces de l'automobile, 14 entreprises de transport, de camionnage et d'entreposage, 5 commerces au détail de biens d'équipement, 3 ateliers de métiers spécialisés, 2 commerces de restauration et 1 commerce de détail.

Industrielle

Le parc industriel de Jonquière accueille principalement des activités industrielles lourdes dont la plupart sont des industries manufacturières et des ateliers d'usinage. Spécifiquement, on y trouve plus de 20 industries et 5 industries des déchets et des matières recyclables. Ces dernières œuvrent principalement dans la récupération et le triage de métaux.

Contraintes anthropiques

En raison de la nature même des activités ayant cours dans le secteur, cette unité est soumise à plusieurs contraintes anthropiques. Ces activités peuvent effectivement être la source de nuisances sonores et visuelles pouvant troubler la quiétude des secteurs résidentiels avoisinants.

De plus, les commerces et les industries présentes dans l'unité nécessitent souvent de vastes espaces d'entreposage afin de répondre à leurs besoins. Ceux-ci sont la plupart du temps peu

aménagés et nuisent ainsi à l'image générale du secteur.

L'autoroute et la voie ferrée sont également à être considérées comme des contraintes anthropiques. De plus, le terrain situé à l'*ouest* de la rue Alexis-le-Trotteur est utilisé par la Ville de Saguenay comme site de dépôt de neiges usées.

Superficie du parc industriel et technologique de Jonquière

Lotis	Disponible	Total
1 250 540 m^2	968 141 m^2	2 218 681 m^2

1.20.4 Orientations

1.20.4.1 Les usages et les fonctions

Soutenir le développement industriel dans le parc industriel et technologique de Jonquière.

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

Rehausser l'image générale du parc industriel de Jonquière.

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

1.20.4.2 Les territoires d'intérêt

L'autoroute 70

- Conserver et mettre en valeur les points de vue et les perspectives visuelles sur les fonctions urbaines et rurales;
- Assujettir le corridor de l'autoroute 70 à un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de manière à régir les constructions et les aménagements.

Les espaces boisés

- Conserver une bande riveraine minimale le long des ruisseaux dans les projets d'expansion du parc;
- Maintenir et aménager une bande de verdure tampon minimale en bordure de la voie ferrée et des secteurs résidentiels voisins.

1.20.4.3 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 et aménager des zones afin de réduire les contraintes d'utilisation par rapport aux secteurs résidentiels voisins;
- Intégrer à la réglementation d'urbanisme le cadre normatif du schéma d'aménagement traitant des *Dispositions relatives aux territoires situés à proximité de l'autoroute*.

1.20.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 51-3)

1.20.5.1 Industrielle

Cette affectation fait référence aux usages industriels existants dans l'unité de planification de même qu'au projet prévu d'expansion de la zone industrielle.

Les classes d'usages permises sont :

- Location, vente au détail et réparation de véhicules lourds;
- Vente en gros des produits de biens d'équipement dans les domaines des métaux, de l'énergie et de la construction;
- Atelier de métiers spécialisés;
- Entrepreneur de la construction ou du bâtiment sans activité de vente de biens ou de produits;
- Centre de recherche;

- Industrie de recherche et de développement;
- Industrie légère;
- Industrie lourde;
- Industrie des déchets et des matières recyclables;
- Industrie de production et de transformation du cannabis;
- La culture maraîchère à l'intérieur s'un bâtiment;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

L'usage « entreposage intérieur relié à un usage public ou institutionnel » est spécifiquement autorisé.

L'usage « vente en gros de produits sanitaire » est spécifiquement autorisé.

L'usage de « service de génie » est autorisé lorsqu'il est associé à une entreprise autorisée dans le parc industriel et qu'il est localisé dans le même bâtiment que celle-ci. »

Les usages d'établissements d'enseignement sont autorisés lorsqu'ils sont associés à un centre de recherche localisé sur la même propriété.

Les usages « service de cueillette des ordures » et « Service de vidange de fosse septique et de location de toilettes portatives » sont spécifiquement autorisés.

L'usage « service éducationnel et de recherche scientifique » est spécifiquement autorisé.

VS-RU-2017-89 a.1.1 VS-RU-2019-109 a.1.1

VS-RU-2016-74 a.1.1 VS-RU-2014-67 a1.1

VS-RU-2020-53 a.1.1 VS-RU-2020-120 a.1.1

VS-RU-2021-75 a.2.2 VS-RU-2022-102

1.20.5.2 Espace vert

Un espace boisé en bordure d'un cours d'eau incluant un bassin de rétention sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permis sont :

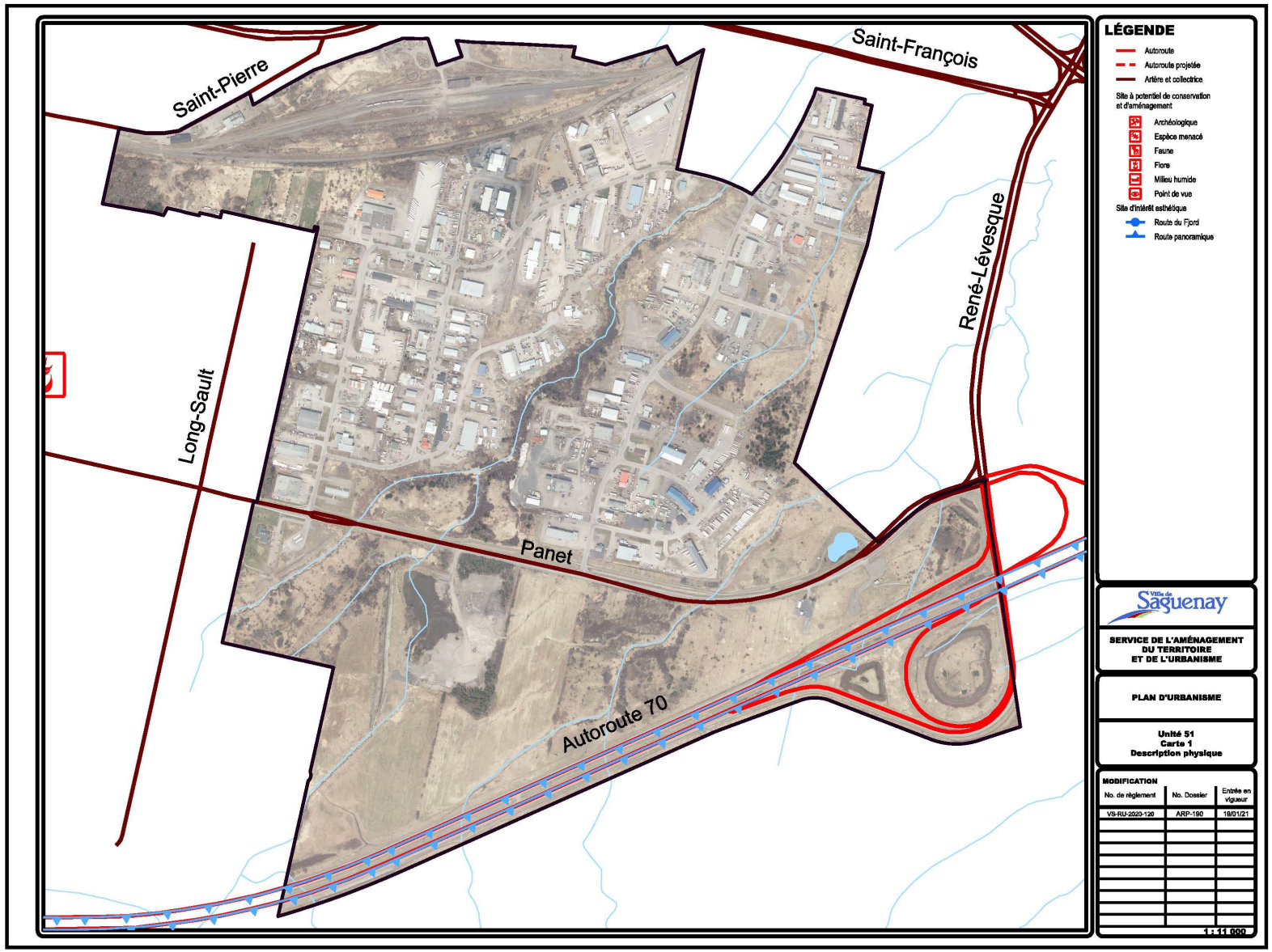
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

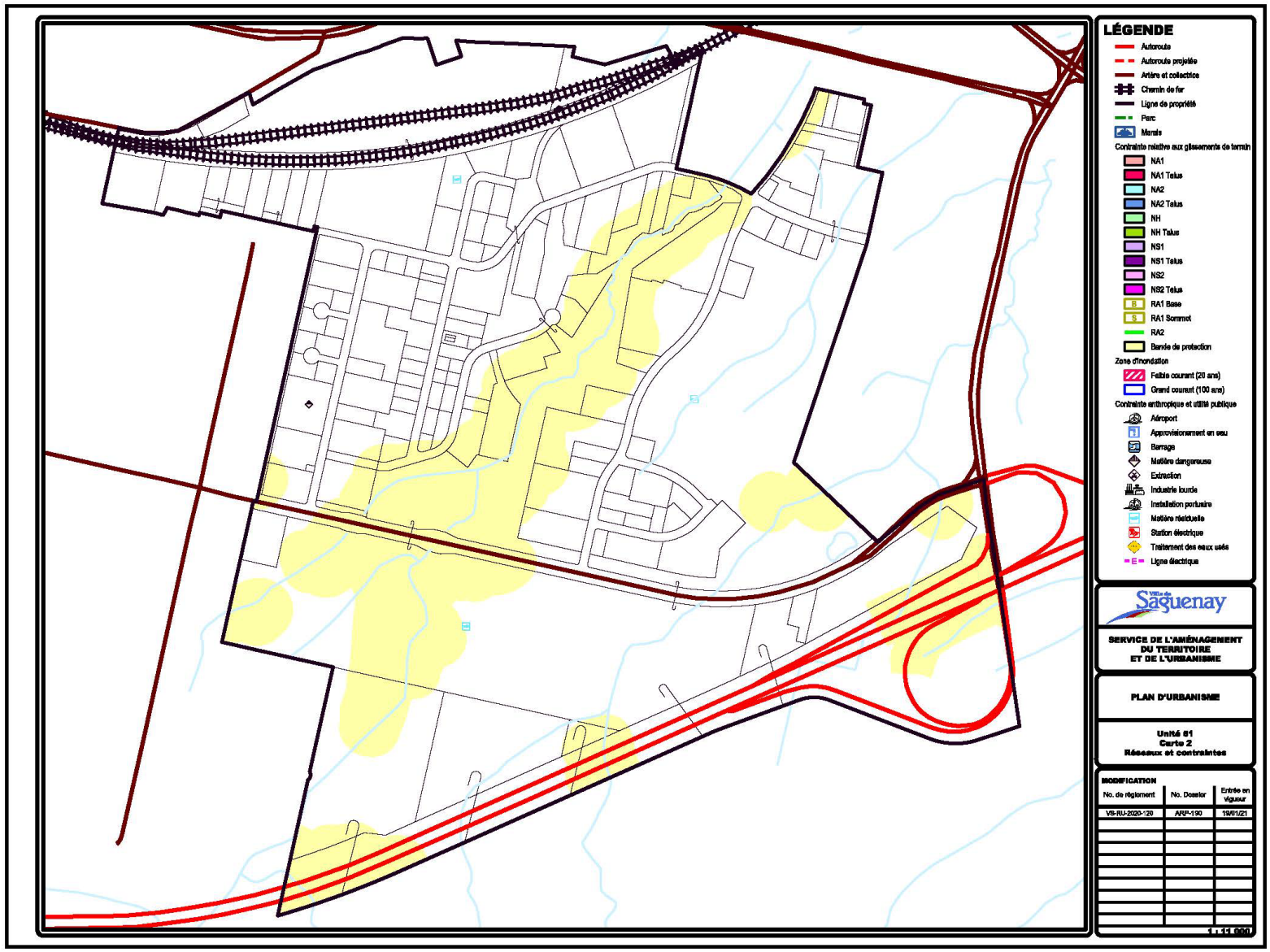
VS-RU-2017-46 a.1.1

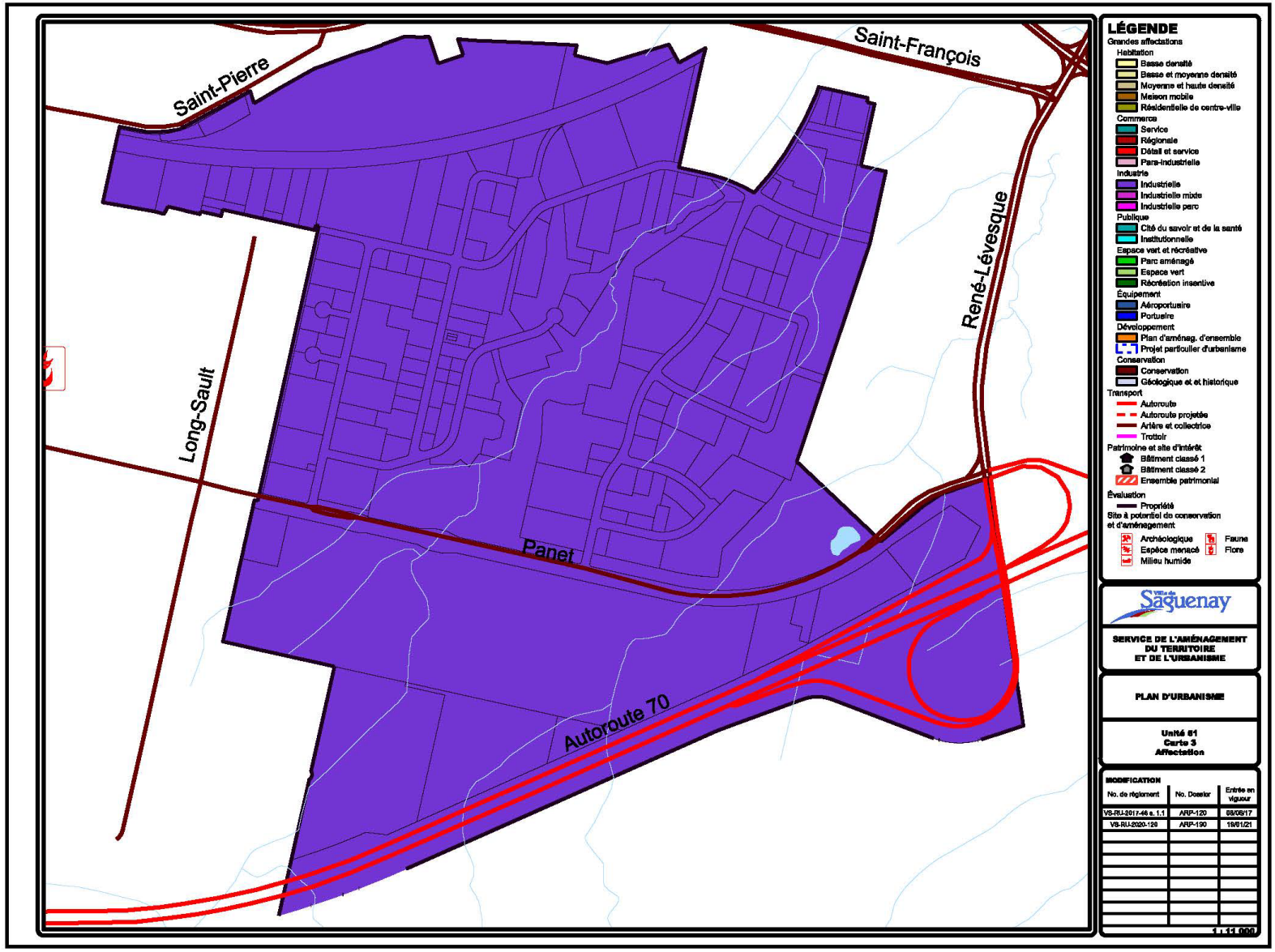
1.20.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

1.20.6.1 Liens piétons et cyclables

- Offrir un environnement confortable et sécuritaire aux cyclistes sur la piste cyclable longeant la rue Panet;
- Relier les entreprises du parc industriel au réseau cyclable de la ville.


Saint-Pierre
Saint-François
René-Lévesque
Long-Sault
Panet
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 51
Carte 1
Description physique
MODIFICATION
No. de règlement
No. Dossier
Entrée en vigueur
VS-RU-2020-120
ARP-190
19/01/21
1 : 11 000


LÉGENDE
Autoroute
Autoroute projetée
Artère et collectrice
Chemin de fer
Ligne de propriété
Parc
Marais
Contrainte relative aux glissements de terrain
NA1
NA1 Talus
NA2
NA2 Talus
NH
NH Talus
NS1
NS1 Talus
NS2
NS2 Talus
RA1 Base
RA1 Sommet
RA2
Bande de protection
Zone d'inondation
Faible courant (20 ans)
Grand courant (100 ans)
Contrainte anthropique et utilité publique
Aéroport
Approvisionnement en eau
Barrage
Matière dangereuse
Extraction
Industrie lourde
Installation portuaire
Matière résiduelle
Station électrique
Traitement des eaux usés
Ligne électrique
Ville de Saguenay
SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME
PLAN D'URBANISME
Unité 61
Carte 2
Réseaux et contraintes
MODIFICATION
No. de règlement
No. Dossier
Entrée en vigueur
VS-RU-2020-120
ARF-190
19/01/21
1 : 11 000


Saint-Pierre
Saint-François
René-Lévesque
Long-Sault
Panet
Autoroute 70
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 81
Carte 3
Affectation
MODIFICATION
No. de règlement
No. Dossier
Entrée en vigueur
VS-RU-2017-46 a. 1.1
ARP-120
05/06/17
VS-RU-2020-126
ARP-190
19/01/21
1 : 11 000