

1.21 Unité de planification 52 – CS

Cette unité de planification est située au *sud* de l'arrondissement de Jonquière. Elle s'étend de part et d'autre du boulevard René-Lévesque, entre l'autoroute 70 et le boulevard du Royaume. Il s'agit d'un secteur commercial de grandes surfaces de type mégacentre.

1.21.1 Description physique (cartes 52-1 et 52-2)

Topographie

On note la présence d'une coulée à l'extrémité *est* de l'unité de planification.

Cours d'eau

Quelques ruisseaux traversent l'unité de planification.

Contraintes naturelles

Des zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrains sont visibles, notamment en bordure des ruisseaux et de l'autoroute 70.

Territoires naturels d'intérêt

L'autoroute 70

L'autoroute 70 traverse les périmètres urbains 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.

1.21.2 L'accessibilité

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

Réseau autoroutier : autoroute 70

Artère principale : boulevard René-Lévesque

Artères secondaires : rue Panet, boulevard Saint-François,

- Une piste cyclable traverse l'unité de planification sur la rue Panet, le boulevard René-Lévesque et le boulevard du Royaume.

1.21.2.1 L'utilisation du sol

Commerces et services

Le secteur à l'étude est l'un des deux mégacentres de la ville de Saguenay. Ce type de secteur commercial se caractérise par une concentration de magasins entrepôts qui sont localisés sur une artère principale, à proximité d'une autoroute, et dont l'aire de rayonnement dépasse souvent les seules limites municipales.

On trouve dans cette unité, 6 commerces de détail, 1 commerce de restauration, 1 commerce de l'automobile et 1 entrepreneur de la construction.

Le mégacentre sur le boulevard René-Lévesque compte un total de 318 000 pieds carrés soit :

Canadian Tire	65 000 pi ²
Wal-Mart	129 000 pi ²
Bureau en gros	24 300 pi ²
Potvin Bouchard (BMR)	82 500 pi ²
La Source	2 400 pi ²
EB Games	3 050 pi ²
L'Équipeur	6 000 pi ²
Chaussures Yellow	3 300 pi ²
Tim Hortons	2 700 pi ²
Édifice OK Pneus	14 750 pi ²
Total	333 000 pi²

On dénombre également de nombreux espaces vacants pouvant servir au développement des activités commerciales de grandes surfaces. L'ensemble donne plus de 2,5 millions de pieds carrés.

En somme, le développement commercial du secteur est orienté vers les achats courants ainsi que les biens durables et semi-durables, dont les moyennes et grandes surfaces et vers l'automobile, les services et la restauration.

Institutionnelle

L'occupation institutionnelle est assurée par les activités du service postal de Postes Canada.

Contraintes anthropiques

La principale contrainte anthropique de cette unité est causée par la présence de l'autoroute 70.

1.21.3 Orientations

1.21.3.1 Les usages et les fonctions

Consolider l'activité commerciale régionale et orienter en priorité le développement commercial de grandes surfaces sur le boulevard René-Lévesque.

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

1.21.3.2 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.

1.21.3.3 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.

- 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 Superficie minimale du bâtiment 280 mètres carrés (10 000 pieds carrés). Les plus petits bâtiments doivent s'intégrer à un mail ouvert ou à un centre commercial. De plus, cette limite ne s'applique pas aux commerces et services qui se localisent sur un terrain d'un centre d'achat (mode d'occupation de type bâtiment séparé).

² Les usages peuvent être autorisés aux conditions suivantes :

1.21.4 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 52-3)

1.21.4.1 Commerciale et de services régionale

Le mégacentre René-Lévesque est concerné par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Commerce de détail général excluant la vente au détail de boissons alcoolisées (5921)²⁷;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration²⁷ Abrogé note de bas de page VS-RU-2012-46 a.2.15-;
- Commerce distinctif excluant débits de boisson et danse¹ Abrogé note de bas de page VS-RU-2012-46 a.2.15-;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Location et vente au détail de véhicules automobiles ou de véhicules récréatifs (exception des véhicules lourds);
- Établissements culturels, sportifs et communautaires;

VS-RU-2018-146 a1.1

- L'usage spécifique de *Station de collecte de sang* localisé dans un commerce de détail général, dans un centre commercial ou un commerce de grande surface.

VS-RU-2023- a1.2

- Pour les projets en lien avec la zone durable Jonquière², peuvent être autorisés, en vertu d'un règlement sur les usages conditionnels, les classes d'usages et les usages spécifiques suivants :
 - S2 – Services personnels
 - S3 – Services professionnels et sociaux (superficie maximale de 100 mètres carrés)
 - S4 – Services particuliers
 - S6 – Centre de recherche

- Le projet vise à desservir les travailleurs de la zone, afin de créer un milieu de vie de qualité;
- Le projet permettra le rayonnement de la zone durable de par ces activités (entreprise innovante, levier économique, etc.);
- Le projet participera à l'établissement de la culture et à l'implantation des principes de développement durable dans la zone durable.

- (6156) Administration de compagnie de société privée (S1)
- 6369 Autres centres de recherche (I1)
- 6839 Autres institutions de formation spécialisée (S5)
- Offrir un environnement confortable et sécuritaire aux cyclistes sur les aménagements cyclables longeant les rues Panet et René-Lévesque.

VS-RU-2023-91-a1.1

- L'usage spécifique d'*Autres services de travaux spécialisés en équipement* est autorisé au secteur du boulevard Saint-François dans sa partie à l'est du boulevard René-Lévesque.

VS-RU-2024-56-a1.1

1.21.4.2 Plan d'aménagement d'ensemble

Cette affectation vise les zones d'expansion identifiées disponibles pour un développement à moyen terme.

Les usages autorisés devront faire l'objet d'une attention particulière et s'intégrer harmonieusement avec ceux existant à proximité. En cas de conflits d'usages, une zone tampon devra être maintenue.

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

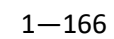
- Adaptation à la topographie du site;
- Respect du caractère boisé du secteur;

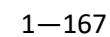
1.21.5 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

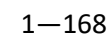
1.21.5.1 Liens piétons et cyclables

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

- Améliorer la sécurité des piétons entre les différents commerces et à l'intérieur des stationnements;
- Compléter des liens piétons sur le boulevard René-Lévesque et sur le boulevard du Royaume;
- Valoriser les déplacements piétonniers et cyclables par l'amélioration de l'éclairage et la plantation d'arbres.







1.22 Unité de planification 53 – R

L'unité de planification 53 est située au centre de l'arrondissement de Jonquière, dans le secteur Arvida. Elle est délimitée au *sud* par le boulevard du Royaume, à l'*ouest* par le boulevard René-Lévesque à l'*est* et au *nord* par le Complexe industriel Rio Tinto Alcan de Jonquière. Il s'agit d'un secteur résidentiel qui se distingue par l'homogénéité et la richesse patrimoniale de son cadre bâti.

1.22.1 Description physique (cartes 53-1 et 53-2)

Topographie

L'unité est traversée par des ravins de pentes et de longueurs différentes.

Cours d'eau

La partie située à l'*ouest* du boulevard Mellon est traversée par deux ruisseaux et leurs nombreuses ramifications.

Contraintes naturelles

Certaines parties sont incluses dans des zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain.

Territoires d'intérêt

Milieu d'intérêt forestier

Boisé de la polyvalente d'Arvida

Le boisé de la polyvalente d'Arvida est reconnu au schéma d'aménagement et de développement comme un site d'intérêt forestier (*voir fiche*).

Les ravins

Les ravins qui bordent les ruisseaux devraient être protégés puisqu'ils constituent un élément du paysage et qu'ils sont également identifiés comme zones de contraintes relatives aux glissements de terrain.

Les boisés

L'unité comporte des boisés dispersés et occupant principalement les pentes des ravins. On trouve également quelques boisés dispersés dans la trame urbaine, notamment à l'*ouest* de l'unité et en bordure du boulevard Mellon.

1.22.2 L'accessibilité

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

Réseau national sous responsabilité municipale : boulevard du Royaume

Artère principale : boulevard Mellon, boulevard René-Lévesque;

Collectrices : rues Hudson, Saucier, Burma, Sainte-Émilie, Saint-Philippe, Saint-Georges, Saint-Denis, Vaudreuil, de La Salle et Mathias;

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Des aménagements cyclables sont présents sur les boulevards René-Lévesque, du Royaume et Mellon (réseau supérieur), ainsi que sur la rue Sainte-Émilie;
- Des trottoirs sont visibles sur les rues Sainte-Émilie, Burma, Vaudreuil, Saint-Denis, Poitras, Saucier et de La Salle. Le boulevard Mellon et la rue Saint-Philippe sont également munis de trottoirs mais ceux-ci sont incomplets.

1.22.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle est la principale vocation de cette unité puisque 97% des bâtiments recensés sont destinés à cet usage. La fonction résidentielle est constituée majoritairement de bâtiments unifamiliaux (87%), ce qui fait de cette unité un secteur de basse densité. On note toutefois quelques concentrations de moyenne et de haute densité dispersées dans la trame urbaine.

De plus, les résidences d'Arvida sont soumises à un plan d'implantation et d'intégration architecturale. Ces quartiers ont la particularité d'offrir un cadre bâti et un style architectural homogène-ville industrielle planifiée

Commerces et services

Bien qu'il n'y ait aucune concentration d'activités commerciales, on note toutefois la présence de commerces et de services de proximité dans la trame urbaine. On trouve dans cette unité 11 commerces de détail, 1 commerce de

divertissement, 2 commerces de restauration, 1 commerce de l'automobile et 1 entrepreneur de la construction.

Institutionnelle

L'unité accueille également quelques bâtiments institutionnels et de services publics. On trouve dans ce secteur 3 églises, 3 écoles primaires, 1 école secondaire et 1 caserne du service de protection des incendies.

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.

- 2075, rue Hudon (École Notre-Dame-de-l'Assomption)
- 2795 rue Hocquart (Église et Presbytère Saint-Jacques – Site du patrimoine constitué)
- 2327, rue Lévesque (Église et presbytère Saint-Mathias – Site du patrimoine constitué)
- 2072, rue Neuville
- 2110, rue de Régina
- 2154, rue de Régina
- 2191, rue de Régina
- 2089, rue de Régina
- 2872, rue Sainte-Émilie
- 2880, rue Vaudreuil
- 2743, rue Talon
- 2787, rue Marquette
- 2753, rue Couture
- 2970, rue Sainte-Émilie
- 2127, rue de Calais
- 2195, boulevard Mellon
- Cimetière boulevard du Royaume
- Cimetière protestant d'Arvida

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.

L'unité compte également près de 530 bâtiments contributifs.

La Ville de Saguenay a entrepris les démarches pour faire reconnaître Arvida comme site du patrimoine mondial.

Parcs

On trouve sept parcs dans le secteur d'étude.

• Parc Saint-Jacques

- 1 pavillon
- 1 bloc sanitaire
- 1 stationnement de 65 places
- 1 terrain de balle (Midget/majeur)
- 6 terrains de tennis
- 1 terrain de football gazonné
- 1 anneau de glace
- 2 terrains de soccer (1 de pratique, 1 provincial/national)
- 1 piste d'athlétisme
- 11 gradins
- 1 jeu de pétanque
- 3 jeux de shuffleboard

• Parc Saint-Mathias

- 1 pavillon
- 1 bloc sanitaire
- 1 stationnement de 30 places
- 1 aire de jeux
- 1 terrain de balle (atome)
- 3 terrains de pratique de tennis
- 1 patinoire extérieure
- 1 piscine extérieure
- Jeux d'eau
- 1 jeu de pétanque

• Parc Saint-Philippe

- 1 pavillon
- 1 bloc sanitaire
- 1 stationnement de 60 places
- 1 aire de jeux
- 2 terrains de tennis
- 1 terrain de pratique de basketball
- 1 patinoire extérieure
- 1 piscine extérieure
- 1 jeu de pétanque

- **Parc Hudson**
3 terrains de balle (novice)
- **Parc des Sorbiers**
1 aire de jeux
- **Parc Talon**
1 aire de jeux
- **Parc Saint-Denis**
Espace vert entretenu

Nombre de bâtiments selon le type d'usage

Type de bâtiment	Nombre	% type d'usage
Résidentiel	2 718	98,6
Commercial	13	0,5
Services	8	0,3
Industriel	—	—
Public/institutionnel	16	0,6
Récréatif	—	—
Agricole	—	—
Villégiature	—	—
Total	2 755	100,0

1.22.4 Orientations

1.22.4.1 Les usages et les fonctions

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

- Conserver la vocation de basse densité et le volume du cadre bâti;
- Reconnaître et délimiter les secteurs de moyenne et de haute densité existants dans la trame urbaine;
- Préserver les caractéristiques architecturales avec des mesures réglementaires (PIIA, normes architecturales, etc.);
- Limiter les usages complémentaires à un usage résidentiel aux résidences en bordure des collectrices et des artères et à certaines conditions.

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.

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

- Maintenir et reconnaître des espaces commerciaux compatibles à l'intérieur des zones résidentielles.

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

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

Reconnaître, consolider, protéger et mettre en valeur le parc Saint-Jacques.

- Assurer la protection et la mise en valeur du parc Saint-Jacques ;
- Promouvoir l'accès et l'utilisation du site;
- Intensifier et diversifier les activités dans le secteur tout en assurant une intégration au milieu environnant;
- Rendre le secteur plus attrayant, sécuritaire et confortable pour les piétons et les cyclistes.

Consolider les parcs et les espaces verts.

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

1.22.4.2 Les territoires d'intérêt

Les ravins et les boisés

- Protéger les ravins qui encadrent les différents ruisseaux de l'unité;
- Préserver les boisés existants à l'intérieur de la trame urbaine.

Attribuer un statut et une protection aux immeubles patrimoniaux.

- Contrôler les interventions projetées sur les composantes patrimoniales en fonction de leurs particularités respectives;
- Délimiter une zone de PIIA, incluant les éléments patrimoniaux d'intérêt des quartiers Saint-Mathias, Saint-Philippe et Saint-Jacques;
- Offrir aux propriétaires un guide des rénovations patrimoniales;
- Offrir une aide financière aux propriétaires qui désirent rénover des bâtiments patrimoniaux.

1.22.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

1.22.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 53-3)

1.22.5.1 Basse densité

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

Les classes d'usages permises sont :

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

1.22.5.2 Moyenne densité

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

Les classes d'usages permises sont :

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

1.22.5.3 Basse et moyenne densité

Cette grande affectation touche les développements 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.

1.22.5.4 Moyenne et haute densité

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.

1.22.5.5 Commerce de détail et services de proximité

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

Les classes d'usages permises sont :

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

1.22.5.6 Institutionnelle

Cette affectation vise les secteurs identifiés de services publics.

Les classes d'usages permises sont :

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

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

- Saint-Philippe;
- Des Sorbiers;
- Des Aubépines.

1.22.5.7 Parc et récréation

Les parcs aménagés sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.22.5.8 Espace vert

Les ravins, les boisés situés à l'intérieur de la trame urbaine et les bandes de verdure en bordure du boulevard Mellon sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

1.22.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

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

- Consolider le réseau cyclable supérieur sur les boulevards du Royaume, René-Lévesque et Mellon.

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

- Saucier;
- Larouche;
- Hudson;
- De la Salle;
- Saint-Denis;
- Burma;
- Sainte-Émilie;

❧ FICHE SYNTHÈSE # FO 3 ❧



BOISÉ DE LA POLYVALENTE D'ARVIDA

Municipalité: Ville de Saguenay,
arrondissement de Jonquière

Superficie: 4,5 ha

Coordonnée UTM :

19 U 338805 5364807

Type: Urbain et forestier

Tenure des terres : Privée

Utilisation du territoire:

Boisé urbain

Date d'inventaire: 19 juin 2007

Conditions climatiques:

Ensoleillé, 28 °C.

Intérêt : Moyen



DESCRIPTION DU SITE

La forêt:

Forêt majoritairement feuillue composée notamment d'une peupleraie.

Présence d'espèces telles le frêne noir et l'orme d'Amérique.

On retrouve également plusieurs saules présentant d'impressionnants diamètres.

La faune:

Peu de signes de présence faunique ont été observés sur le site.

Seuls quelques oiseaux forestiers ont été entendus.

Le paysage:

Paysage forestier sans particularité.

La diversité du milieu:

FAIBLE.

Le boisé et le quartier résidentiel (parc et école) constituent l'essentiel de la diversité du site.

Humanisation :

MOYENNE.

Le boisé est bien aménagé (sentiers et bancs de parc) et semble très fréquenté, étant situé à proximité du parc Saint-Jacques et de la polyvalente d'Arvida.

Recommandation :

Conserver le boisé intégralement.

Annexe patrimoine

2075, rue Hudson



2072, rue Neuville



2795 rue Hocquart



2110, rue de Régina



2327, rue Lévesque



2154, rue de Régina



2191, rue de Régina



2880, rue Vaudreuil



2089, rue Burma



2743, rue Talon



2872, rue Sainte-Émilie



2787, rue Marquette



2753, rue Couture



2195, boulevard Mellon

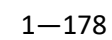


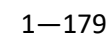
2970, rue Sainte-Émilie

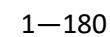


2127, rue de Calais









1.23 Unité de planification 54 – C

L'unité de planification 54 est située au *sud* de l'arrondissement de Jonquière. Elle s'étend entre le boulevard du Royaume et l'autoroute 70, de la rue Mathias jusqu'à la zone commerciale du boulevard René-Lévesque. Il s'agit d'un développement linéaire suivant le boulevard du Royaume caractérisé par la présence de bâtiments résidentiels et d'activités commerciales para-industrielle.

1.23.1 Description physique (cartes 54-1 et 54-2)

Topographie

La topographie de ce secteur se distingue par les nombreux ravins qui encadrent les différents cours d'eau de l'unité.

Cours d'eau

Plusieurs cours d'eau traversent l'unité dans son axe *nord-sud*.

Contraintes naturelles

Le secteur est soumis aux zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain, raison de la présence de nombreux ravins qui sillonnent l'unité de planification.

Territoires d'intérêt

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 route panoramique au schéma d'aménagement et de développement.

Les ravins

Les ravins qui parsèment l'unité devraient être protégés puisqu'ils constituent un élément du paysage et qu'ils sont également identifiés comme zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain.

1.23.2 L'accessibilité

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

Réseau autoroutier : autoroute 70;

Réseau national sous responsabilité municipale : boulevard du Royaume;

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Des aménagements cyclables longent l'unité sur le boulevard du Royaume, jusqu'au boulevard Mellon. À cette artère, elle offre aux cyclistes de poursuivre vers l'est ou d'emprunter le boulevard Mellon en direction *nord*.

1.23.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

Le développement résidentiel de l'unité est linéaire au tracé du boulevard du Royaume et est dispersé entre les implantations commerciales. Le cadre bâti est composé majoritairement de résidences de basse densité de 1 ou de 2 logements (89%). On note de plus la présence d'un parc de maisons mobiles, composé d'une dizaine de résidences, au centre de l'unité.

Un nouveau développement résidentiel s'est développé à l'extrémité *ouest* de l'unité et un projet commercial et résidentiel est planifié à l'extrémité *est* de l'unité.

Commerces et services

Quelques commerces sont implantés dans cette unité de planification. On y trouve 5 commerces de détail, 5 commerces de l'automobile, 3 commerces de gros, 2 commerces de biens d'équipement, 2 commerces de restauration, 1 commerce de l'hébergement, 1 entrepreneur de la construction et 1 débit de boisson.

Plusieurs ont besoin de vastes espaces d'entreposage ou de stationnements qui sont souvent peu aménagés et qui nuisent à l'image générale du secteur.

De vastes espaces libres non développés offrent des opportunités d'expansion du secteur commercial.

Le secteur offre une bonne accessibilité et une bonne visibilité à partir de l'autoroute et du boulevard du Royaume. Par contre, on note une faible concentration de commerces.

Industrielle

On trouve 5 industries dans l'unité de planification.

Contraintes anthropiques

L'autoroute 70 est la principale contrainte anthropique de cette unité de planification.

1.23.4 Orientations**1.23.4.1 Les usages et les fonctions**

Favoriser une vocation para-industrielle pour le boulevard du Royaume en complémentarité avec l'artère régionale Harvey et les centres-villes.

- Créer une artère spécialisée et structurée;
- Maintenir et renforcer la fonction de commerce de l'automobile, d'entreprise de transport, de commerce artériel lourd, de commerce de gros et de service para-industriel;
- Assurer une intégration des activités avec l'environnement résidentiel afin de préserver un environnement de qualité.

Permettre des développements résidentiels sur les espaces vacants en bordure de l'autoroute.

- Assurer une intégration des ravins et des ruisseaux (milieu naturel);
- Conserver des zones tampons entre le résidentiel, l'autoroute et entre la zone commerciale.

Rehausser l'image générale du boulevard du Royaume.

- Améliorer les façades et les aménagements des commerces;
- Améliorer la qualité des aménagements publics dans le secteur;
- Assurer une intégration environnementale des activités commerciales pour favoriser un environnement de qualité.

Favoriser l'aménagement d'un pôle commercial et de services de qualité.

- Mettre en valeur un nouveau site à proximité de l'accès à l'autoroute et du pôle commercial existant (centre d'achat, hôtel, etc.);
- Diversifier la qualité et la quantité des commerces et services aux secteurs.

Consolider la concentration commerciale et de services actuels à l'intersection du boulevard du Royaume et de la rue de l'Émeraude.

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

VS-RU-2024-77 a.1.1

1.23.4.2 Les territoires d'intérêt**Les ravins.**

- Protéger les ravins qui encadrent les ruisseaux de l'unité de planification.

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.

1.23.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

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

1.23.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 54-3)

1.23.5.1 Para-industrielle

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

Les classes d'usages permises sont :

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

1.23.5.2 Résidentielle de basse densité³

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

Les classes d'usages permises sont :

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

1.23.5.3 Basse et moyenne densité²⁸

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.

1.23.5.4 Moyenne et haute densité²⁸

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 l'usage de garderie dans les résidences de haute densité et les habitations collectives.

VS-RU-2024-77 a.1.1

1.23.5.5 Commerciale et de services locale et intermunicipale

Cette affectation fait référence à la création d'un nouveau pôle de services à proximité de la voie d'accès de l'autoroute.

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle de moyenne et haute densité²⁸

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

Commerciale

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

Services

- Services personnels;
- Services particuliers;
- Services administratifs, financiers et immobiliers;
- Services professionnels et sociaux;
- Services particuliers et services éducatifs à but lucratif;
- Établissement relié aux affaires publiques;

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

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.23.5.6 Plan d'aménagement d'ensemble

Cette affectation vise les zones d'expansion identifiées disponibles pour un développement à moyen terme.

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

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

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

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

- Protection et conversion d'une partie de l'étang de la Place des Sœurs en parc urbain;
- Protection des cours d'eau;
- Adaptation à la topographie du site;
- Aménagement de zones tampons entre le nouveau développement et les secteurs commercial et industriel.

1.23.5.7 Commerce et services (secteur du boulevard du Royaume et rue de l'Émeraude)

Cette affectation fait référence à la concentration commerciale et de services situés sur le boulevard du Royaume à l'intersection de la rue de l'Émeraude.

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle

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

Commerciale

- Commerce et service de proximité;
- Commerces de restauration;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant;
- Réparation et vente au détail de pièces et accessoires pour véhicules automobiles ou pour véhicules récréatifs;
- Location et vente au détail de véhicules automobiles ou de véhicules récréatifs;
- Vente au détail de biens d'équipement et les services connexes;
- Location, vente au détail et réparation de véhicules lourds;
- Vente en gros ou au détail de produits ou d'équipements agricoles et services agricoles;
- Vente en gros de produits alimentaires, de produits de consommation, de biens d'équipements;
- Ateliers de métiers spécialisés;
- Entrepreneur de la construction ou bâtiment sans activité de vente de biens ou de produits;
- Transport, camionnage et entrepôts;
- Vente au détail de médicaments et d'articles divers (pharmacies).

Service

- Administration de compagnie ou société privée exclusivement pour le propriétaire de l'immeuble.

Récréatif

- Activité sur circuit;
- Sports extrêmes hors circuit.

VS-RU-2024-77 a.1.1

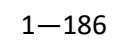
1.23.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

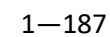
1.23.6.1 Réseau routier

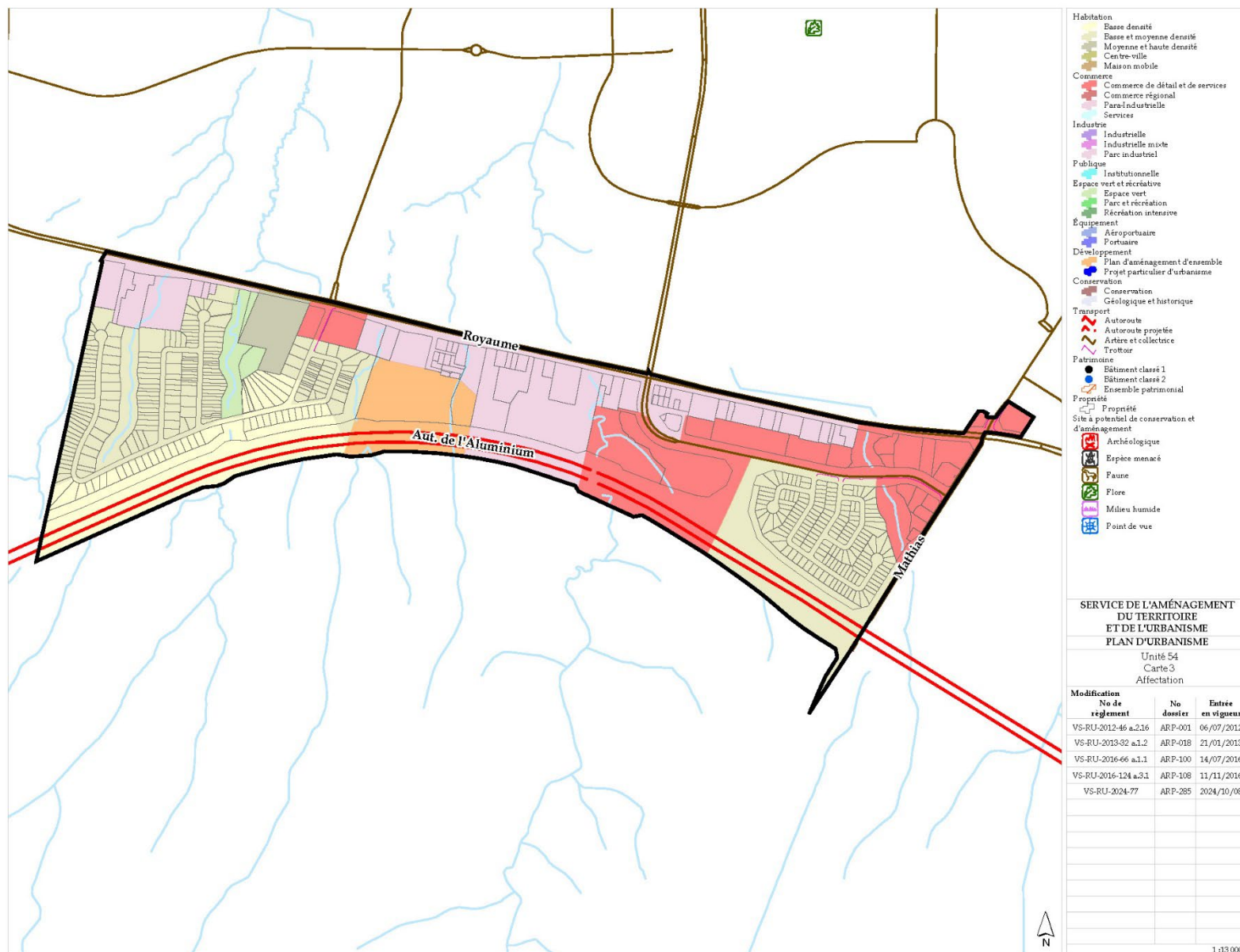
1.23.6.2 Liens piétons et cyclables

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

- Aménager des trottoirs sur le boulevard du Royaume;
- Valoriser les déplacements piétonniers et cyclables par l'amélioration de l'éclairage et la plantation d'arbres.







1.24 Unité de planification 55 – CV

L'unité de planification 55 est située au centre de l'arrondissement de Jonquière et correspond au centre-ville du secteur Arvida. Il s'agit d'un secteur à vocation multifonctionnelle.

Plus précisément, ce secteur est situé au *sud* du boulevard Saguenay à l'*est* de la rue Deschênes, à l'*ouest* des installations de Rio Tinto Alcan et au *nord* du boulevard du Royaume.

Ce secteur a été planifié par la compagnie aluminifère qui est devenue plus tard Alcan, et on y retrouve une trame urbaine créée autour d'une place centrale : la place Davis. Près de cette place monumentale à l'échelle d'Arvida, se retrouve l'ancien hôtel de ville d'Arvida (maintenant un poste de police), des bureaux et des commerces et services.

Le centre d'Arvida est joint par les commerces et services de la rue de la Salle et autour du pôle commercial du nouveau supermarché IGA.

Un viaduc ferroviaire ainsi qu'une forte pente sépare les deux parties de ce secteur.

1.24.1 Description physique

Topographie

La limite *ouest* du secteur est adossée à une coulée située dans l'unité voisine. Cette coulée correspond au ruisseau Deschênes et constitue une limite physique importante.

Contraintes naturelles

On trouve une zone de contraintes relative aux risques de glissements de terrain à l'*ouest* de l'unité en raison de la présence de pentes situées dans l'unité voisine.

1.24.2 L'accessibilité

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

Artère principale : boulevard Mellon. Cette voie traverse le centre-ville et relie le boulevard du Royaume au *sud* et le boulevard du Saguenay au *nord*.

Artères secondaires : rue Powell, place Davis, rue Darling.

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel et le secteur commercial;
- Un lien routier projeté à partir de la rue Deschênes devrait éventuellement relier les quartiers Kénogami et Arvida. Ce nouveau lien augmenterait les possibilités d'échanges entre les quartiers;
- Un aménagement cyclable est présent sur le boulevard Mellon. Celui-ci s'interrompt à la rue Deschênes;
- Un autre lien cyclable parcourt l'unité en suivant le tracé de la rue Deschênes puis des rues Powell et Lawrie. Il s'interrompt à l'intersection de cette rue et du boulevard Mellon;
- Des trottoirs sont présents sur toutes les artères et les collectrices de l'unité. Toutefois, le trottoir de la rue Deschênes est incomplet.

1.24.2.1 L'utilisation du sol

Résidentielle

Malgré la vocation commerciale de l'unité, on compte quelques bâtiments résidentiels. Ceux-ci sont majoritairement regroupés au sein de l'îlot résidentiel situé au centre de l'unité formé par les rues Lawrie, Deschênes, Powell et Davis. Il s'agit de maisons en rangée.

Commerces et services

L'unité de planification correspond au centre-ville d'Arvida. La fonction commerciale et de services occupe donc une place prépondérante dans le secteur.

On dénombre un total d'environ 211 000 pieds carrés de commerces et services dans ce secteur. Dans le secteur du carré Davis et des environs, on dénombre 135 000 pieds carrés de commerces et services. On y retrouve beaucoup de services consommateurs et de restauration, mais très peu de commerces d'achats semi-courants ou réfléchis. S'ajoute au commerce, un certain nombre de bureaux concentrés sur le tronçon *ouest* de la rue Davis, ainsi qu'à l'intersection du boulevard Mellon et de la rue Deschênes.

La taille moyenne d'un local commercial dans le secteur Davis est de 2 800 pieds carrés. Le pôle des magasins IGA, Banque Nationale et Familiprix est bien situé et a une image commerciale forte et moderne.

Au contraire, le secteur de la rue de la Salle présente une occupation de sol résidentielle mélangée avec des entreprises d'entreposage et para-industrielles. L'image globale du secteur est peu dynamique.

Le nombre de locaux vacants est élevé (11 locaux dont celui de l'ancien supermarché) soit 17 % des espaces commerciaux.

Les terrains disponibles sont près du carré Davis, soit sur le boulevard Mellon en façade des installations d'Alcan.

Institutionnelle

On trouve dans cette unité quelques services publics et institutionnels. Il s'agit du Foyer des loisirs et de la culture (piscine et patinoire intérieure, cours de musique), un poste de la sécurité publique de Saguenay et les bureaux régionaux du Ministère du Revenu du Québec.

Enfin, le théâtre Palace à Arvida joue un rôle important quant à l'activité culturelle du secteur.

Industrielle

On trouve dans le secteur de l'usine Lapointe, une installation industrielle appartenant au groupe Rio Tinto Alcan. Cette industrie manufacturière produit des câbles et des fils électriques.

D'autre part, à proximité du centre-ville, on compte le pôle industriel de l'usine Rio Tinto Alcan qui exerce une influence importante sur le développement économique du centre-ville.

Patrimoine

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

Bâtiment d'intérêt

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

Ces bâtiments sont :

- 2890, Place Davis (ancien hôtel de ville d'Arvida)
- 2840, Place Davis (Banque de Montréal d'Arvida)

- 2850, Place Davis (Marché d'Arvida)
- 1919, Place Davis (Banque Royale)
- 1963, rue Powell
- 1993, rue Powell
- 1995, rue Powell
- 1923, rue Davis
- 1935, rue Davis
- 1947, rue Davis
- 1954, rue Davis
- 1900, boulevard Mellon (Cinéma du Palace)
- 1986, boulevard Mellon
- 2048, rue de Neuville (Ancienne gare d'Arvida)

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.

L'unité compte également quelques bâtiments contributifs. Ceux-ci sont concentrés sur la rue Powell, la rue Lawrie, la rue Davis et le boulevard Mellon.

Contraintes anthropiques

Les contraintes anthropiques de cette unité sont causées principalement par les nombreuses voies ferrées de la gare de triage qui desservent les installations industrielles de Rio Tinto Alcan dans l'unité voisine.

1.24.3 Orientations

1.24.3.1 Les usages et les fonctions

Développer un noyau commercial et de services avec le secteur Davis, la rue de la Salle, le boulevard Mellon et certaines rues perpendiculaires.

- Privilégier une vocation commerciale avec le secteur Davis;
- Privilégier un pôle de services avec le boulevard Mellon, la rue de la Salle et certaines rues perpendiculaires;
- Favoriser une mixité des fonctions selon la vocation des différents secteurs.

Renforcer l'image distinctive et créer un milieu de vie attrayant, valorisé et multifonctionnel avec le centre-ville (voir le plan concept en annexe).

- Densification du bâti : implantation de nouveaux bâtiments sur des terrains vacants ou sous-utilisés;
- Créer une porte d'entrée officielle au complexe industriel Rio Tinto Alcan à partir du boulevard Mellon;
- Promouvoir et faciliter les déplacements des piétons et des cyclistes dans les aménagements (aménagements des inter-sections, etc.);
- Favoriser et développer un parc résidentiel diversifié dans le centre-ville (renforcer la fonction résidentielle);
- Mettre en œuvre la planification particulière (PPU).

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

- Reconnaître la prédominance du secteur public;
- 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.

Reconnaître la concentration 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.

1.24.3.2 Les territoires d'intérêt

Attribuer un statut et une protection aux immeubles patrimoniaux.

- Appliquer un plan d'implantation et d'intégration architecturale pour le secteur.

⁴ Dans l'aire d'affectation, les logements sont autorisés seulement aux étages.

⁵ Superficie maximale de 930 m² du commerce afin de préserver le cachet du centre-ville sauf pour les commerces dans le centre commercial existant et pour l'alimentation.

1.24.3.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Conserver les zones tampons et en aménager de nouvelles, lorsque possible, pour réduire les nuisances causées par la voie ferrée.

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

1.24.4.1 Détail et services

Cette affectation vise la place Davis.

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle

- Habitation (toutes les densités)⁴ ;
- Habitation collective²⁹.

Commerciale

- Commerce et services de proximité⁵;
- Commerce de détail³⁰;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration ;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant (sans garage);
- Débit de boisson et danse (sauf les commerces présentant des spectacles à caractère érotique)⁶ Abrogé note de bas de page VS-RU-2012-46 a.2.17;

Services

- Services administratifs, financiers et immobiliers;
- Services personnels;
- Services professionnels et sociaux⁷ Abrogé note de bas de page VS-RU-2012-46 a.2.17;

⁶ Un nouveau bar est autorisé seulement aux étages au-dessus du rez-de-chaussée - Abrogé.

⁷ Dans l'aire d'affectation, les usages sont autorisés seulement aux étages au-dessus du rez-de-chaussée - Abrogé.

- Services particuliers;
- Services éducatifs à but lucratif;
- Centre de recherche³² Abrogé note de bas de page VS-RU-2012-46 a.2.17;
- Atelier de métiers spécialisés.
Industrielle
- Industrie de recherche et de développement.
Publique
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Institution.

1.24.4.2 Services

Cette affectation vise le boulevard Mellon, la rue de la Salle et certaines rues perpendiculaires.

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle

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

Commerciale

- Commerce et services de proximité⁸;
- Commerce de détail³³;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant (sans garage);
- Débit de boisson et danse (sauf les commerces présentant des spectacles à caractère érotique)⁹.

Services

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

Industrielle

- Industrie de recherche et de développement.
Publique

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Institution.
- Pour les lots 2 293 848 et 3 649 125 (la Résidence funéraire en bordure de la rue Neuville), les classes d'usages autorisés sont les Services personnels, l'unifamiliale isolée, l'unifamiliale jumelée et le bifamiliale isolée.

VS-RU-2015-117 a.1.1

1.24.4.3 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.

1.24.4.4 Institutionnelle

Cette affectation touche le pôle institutionnel existant.

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).

1.24.4.5 Industrielle

L'affectation industrielle concerne les voies ferrées et la gare de triage qui desservent les installations industrielles de Rio Tinto Alcan.

Les classes d'usages permises sont :

- Industrie de recherche et développement;
- Industrie légère;
- Défense et services.

⁸ Superficie maximale de 930 m² du commerce afin de préserver le cachet du centre-ville sauf pour les commerces dans le centre commercial existant et pour l'alimentation.

⁹ Abrogé VS-RU-2012-46 a.2.17.

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

1.24.5.1 Liens piétons et cyclables

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

- Compléter la piste cyclable du boulevard Mellon et celle de la rue Deschênes;
- Aménager un réseau cyclable sur la rue de la Salle;
- Compléter le trottoir sur la rue Deschênes;
- Aménager une nouvelle piste cyclable dans l'axe Darling – Powell afin de rejoindre les infrastructures existantes sur le boulevard Mellon;
- Poursuivre le réseau cyclable via la rue de la Salle.

1.24.5.2 Réseau routier

Créer un lien avec la rue du Roi-Georges à partir de la rue Powell.

- Réaménager les intersections des rues Powell et Deschênes;
- Réaménager la rue Powell; création d'un carrefour giratoire reliant la rue Powell à la rue du Roi-Georges;
- Réaménager les carrefours Powell / Deschênes – et Deschênes / Mellon.

Annexe patrimoine

2890, Place Davis



1919, Place Davis



2840, Place Davis



1963, rue Powell



2850, Place Davis



1923, rue Davis



1935, rue Davis



1900, boulevard Mellon



1947, rue Davis



1986, boulevard Mellon



1954, rue Davis



2048, rue de Neuville



1993, rue Powell

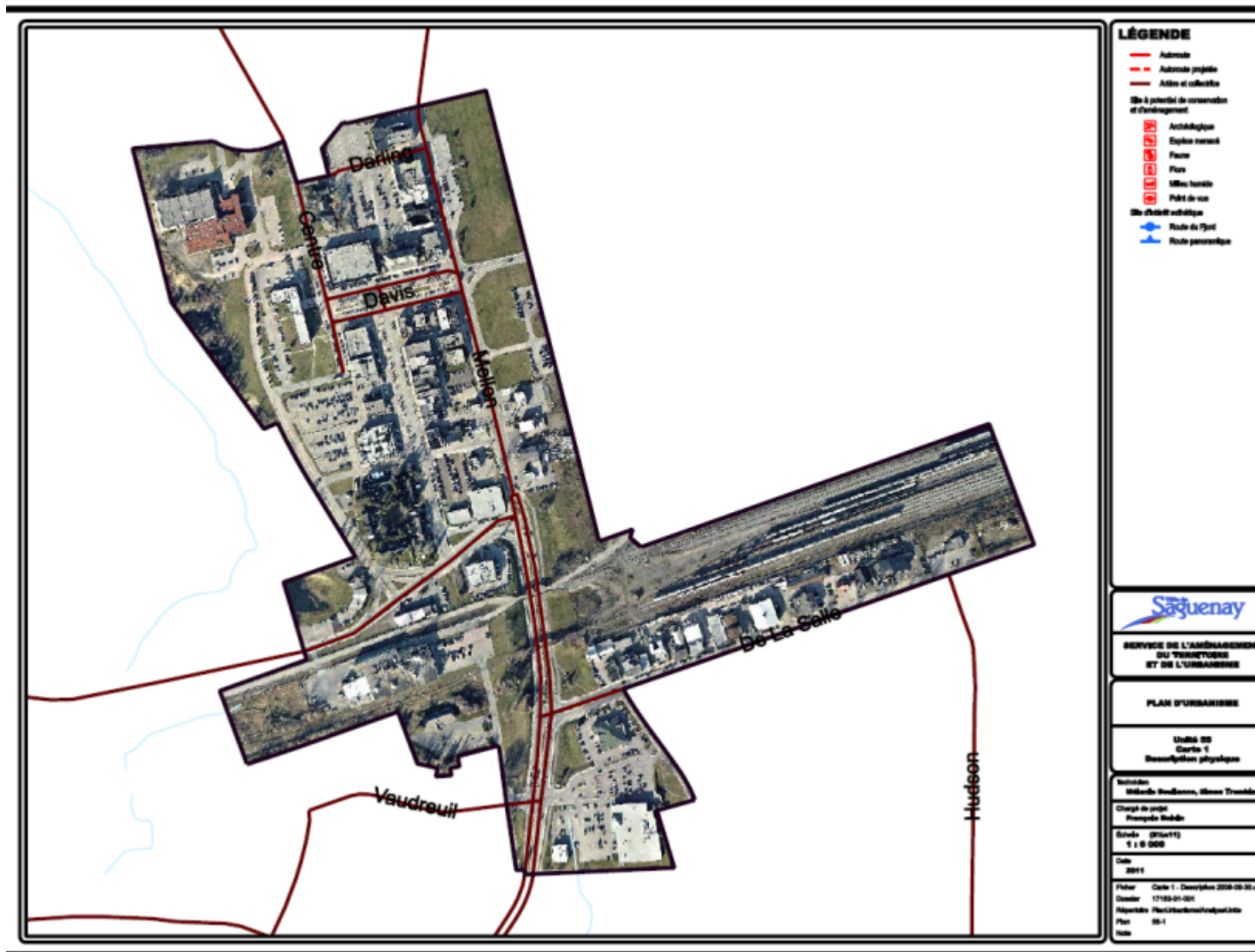


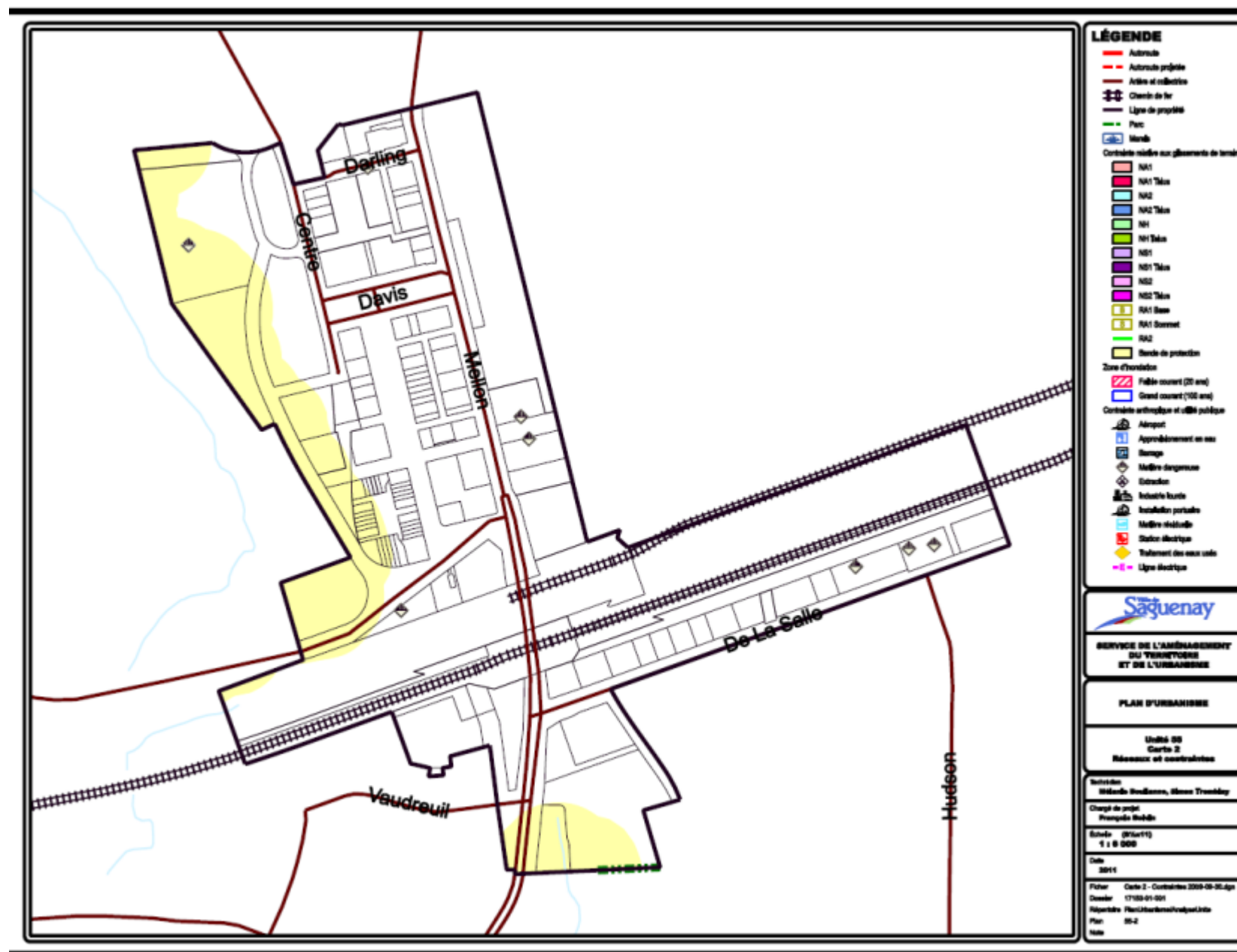
1995, rue Powell

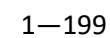


2017, rue Powell









1.25 Unité de planification 56 – I

L'unité est située au centre de l'arrondissement de Jonquière. Elle est délimitée au *nord* par la rue Deschênes, par un secteur résidentiel au *sud*, par le boulevard Mellon à l'*est* et par le boulevard René-Lévesque à l'*ouest*. Il s'agit d'un secteur à vocation industrielle.

1.25.1 Description physique

Topographie

Des pentes sont visibles à quelques endroits dans le secteur. Elles sont localisées principalement en bordure des ruisseaux qui parsèment l'unité.

Cours d'eau

On note la présence de trois cours d'eau qui traversent l'unité dans un axe *nord-sud*.

Contraintes naturelles

Le secteur est soumis aux zones de contraintes relatives aux glissements de terrain en raison des pentes qui portent les différents ruisseaux de l'unité de planification.

Territoires naturels d'intérêt

Les boisés

Les boisés de cette unité sont visibles principalement dans les pentes qui bordent les différents ruisseaux.

1.25.2 L'accessibilité

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

Artère Principale : boulevard René-Lévesque;

Artère Secondaire : rue Deschênes;

- Il y a un aménagement cyclable sur le boulevard René-Lévesque.

1.25.3 L'utilisation du sol

Commerciale et industrielle

On trouve une concentration industrielle en bordure de la rue Deschênes, à proximité du complexe industriel de Jonquière. On y trouve principalement des industries reliées au domaine

de l'aluminium et quelques entreprises de récupération et de triage de métaux. Ce secteur est situé à proximité de zones résidentielles.

Contraintes anthropiques

Le secteur est traversé par une voie ferrée.

1.25.4 Orientations

1.25.4.1 Les usages et les fonctions

Accorder une vocation industrielle au secteur et réduire les impacts sur les milieux résidentiels.

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

Planifier l'expansion du développement résidentiel dans les espaces disponibles en bordure du boulevard René-Lévesque.

- 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 dans l'environnement.

VS-RU-2012-46 a.2.18

1.25.4.2 Les territoires d'intérêt

Les ravins et les boisés

- Protéger les ravins qui traversent l'unité;
- Préserver les boisés existants à l'intérieur de l'unité de planification.

1.25.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Conserver les zones tampons et en aménager de nouvelles entre le secteur industriel et les développements résidentiels à proximité.

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

1.25.5.1 Grande industrie

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

Les classes d'usages permises sont :

- Industrie de recherche et de développement;
- Commerce artériel lourd, commerce de gros et services artériels;
- Industrie légère;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

Pour les lots 2 290 648, 2 290 650 et 2 290 651 « Établissements culturels, sportifs et communautaires » est autorisé.

VS-RU-2019-119 a1.1

1.25.5.2 Plan d'aménagement d'ensemble

Cette affectation correspond à une zone disponible pour l'expansion résidentielle le long du chemin de fer à proximité du boulevard René-Lévesque.

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

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

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

L'implantation de bâtiments doit être à 50 mètres minimum de la voie ferrée. ».

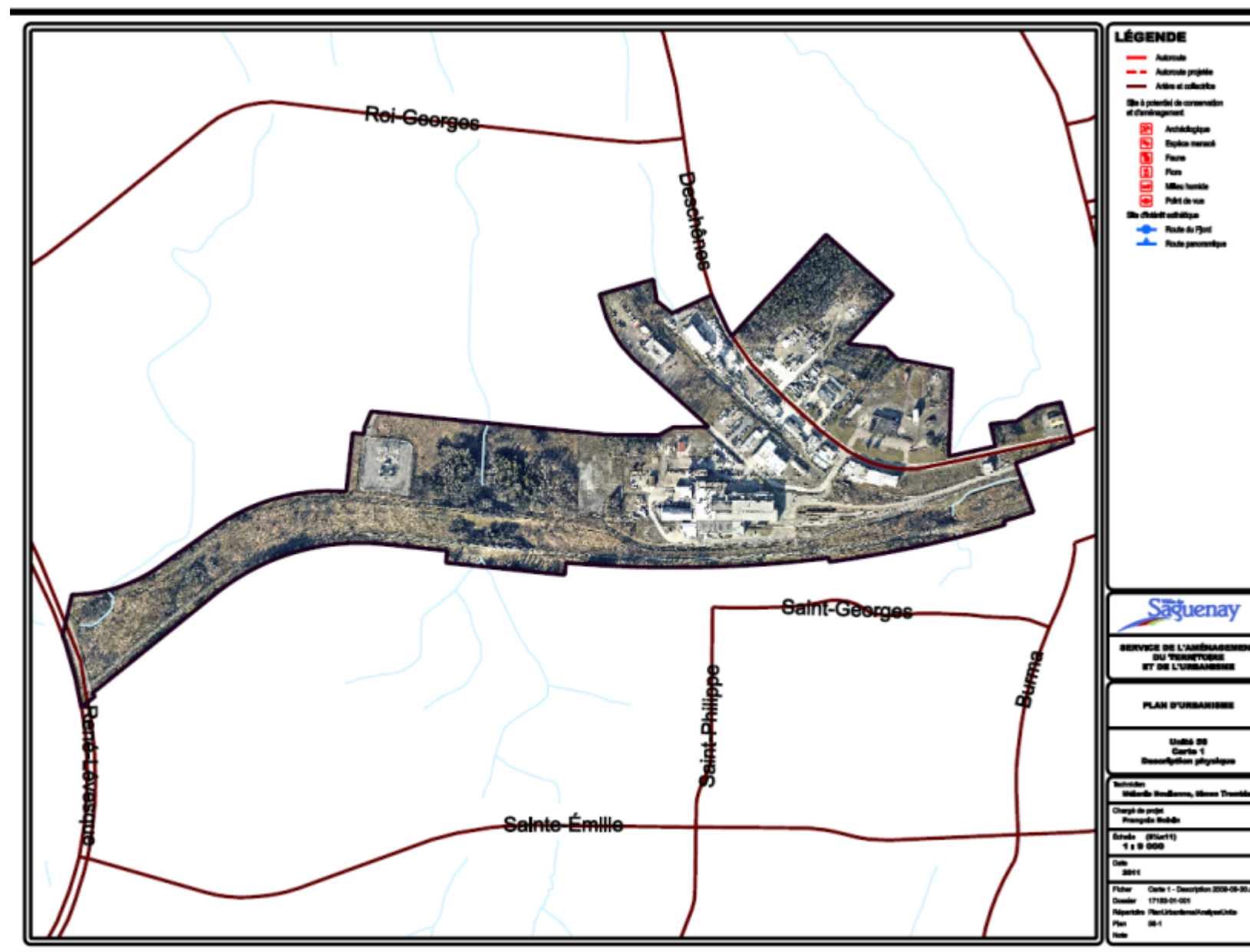
VS-RU-2012-46 a.2.18

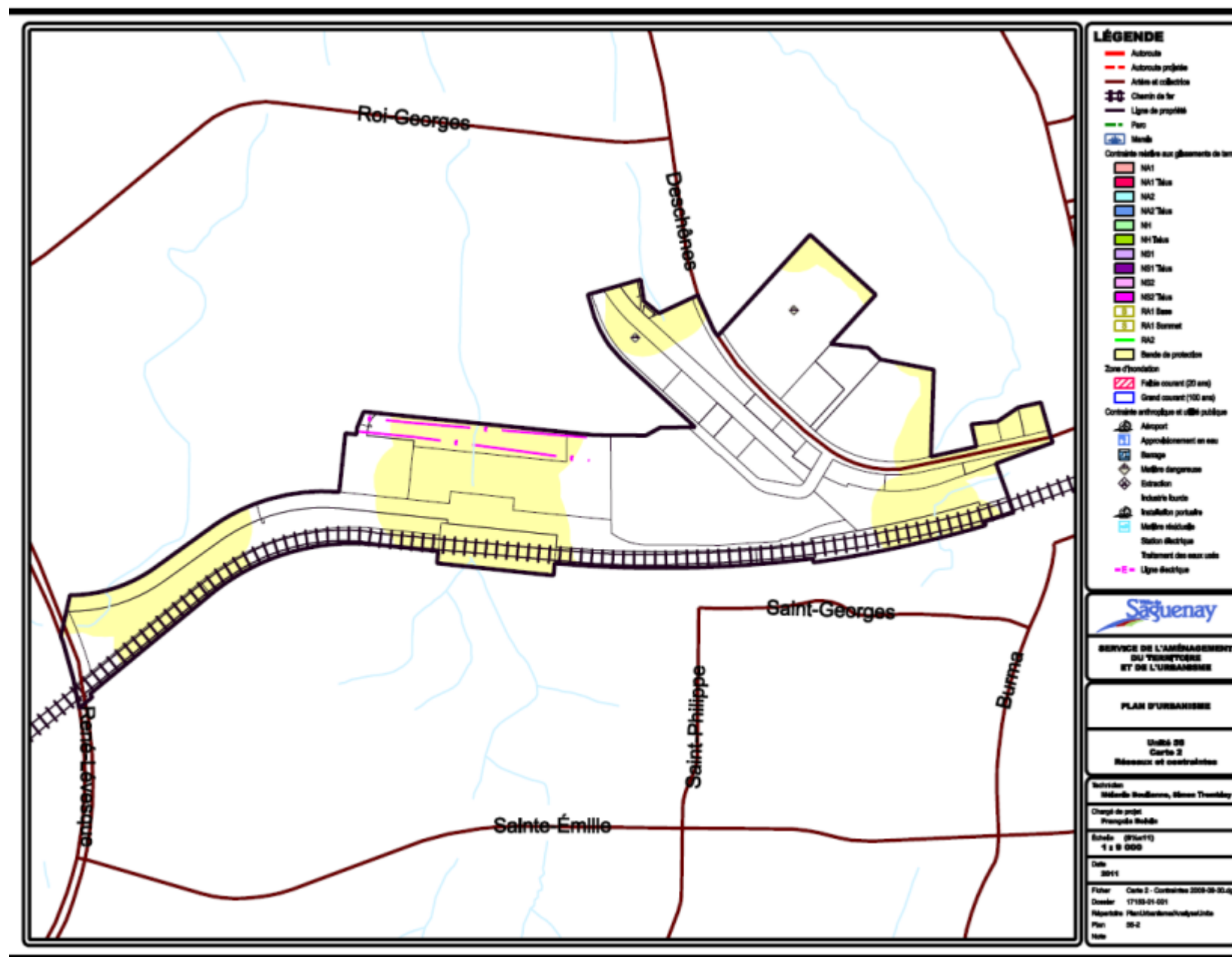
1.25.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

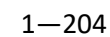
1.25.6.1 Liens piétons et cyclables

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

- Consolider le lien cyclable et piétonnier sur la rue Deschênes;
- Valoriser les déplacements piétonniers et cyclables par l'amélioration de l'éclairage et la plantation d'arbres.







1.26 Unité de planification 57 – P

L'unité de planification 57 est située au centre de l'arrondissement de Jonquière. Elle est délimitée par la rue Powell à l'ouest, le boulevard Saguenay au nord, le boulevard Mellon à l'est et la rue Darling au sud. Il s'agit d'une unité correspondant à un noyau institutionnel du secteur Arvida.

1.26.1 Description physique (cartes 57-1 et 57-2)

Topographie

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

Territoires naturels d'intérêt

Le boulevard du Saguenay

Le boulevard du Saguenay est reconnu au Schéma d'aménagement et de développement, comme une route panoramique.

1.26.2 L'accessibilité

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

Artères principales: boulevard Saguenay, boulevard Mellon

Collectrice : rue Powell

- Les rues locales assurent ensuite l'accessibilité du secteur institutionnel;
- Des aménagements cyclables longent le boulevard Saguenay. Ce lien cyclable est inclus au tracé de la Route Verte. Un autre lien cyclable quitte le boulevard Saguenay au centre de l'unité et traverse le secteur dans un axe nord-sud.
- Des trottoirs sont présents sur le boulevard Mellon et la rue Powell.

1.26.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

On trouve dans cette unité, deux résidences pour personnes retraitées autonomes. Ces résidences sont des bâtiments de haute densité.

Commerces et services

Il y a peu d'activités commerciales dans ce secteur. Les seuls commerces observés dans cette unité sont un commerce de dépannage associé à une station-service et un atelier de mécanique automobile, situé à l'intersection du boulevard du Saguenay et de la rue Powell.

Institutionnelle

Comme il s'agit du noyau institutionnel du secteur Arvida, la majorité des bâtiments de cette unité ont une vocation institutionnelle et de services publics. On y trouve deux écoles primaires dont l'une offre un enseignement de langue anglaise. Il y a également une école secondaire qui dispense aussi un enseignement de langue anglaise. De plus, le Centre de services aux entreprises de la Commission scolaire de la Jonquière est également implanté dans ce secteur. Finalement, on note la présence de deux lieux de culte.

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.

Site du patrimoine du Noyau-Institutionnel-d'Arvida :

- 1782, rue Neilson (Ancienne St Patrick High School)
- 1796, rue Neilson (École Notre-Dame-du-Sourire)
- 2875, boulevard du Saguenay (Ancienne école Sainte-Thérèse)
- 1770, rue Joule (Ancienne Saguenay Valley High School)
- 1750, rue Joule (Ancienne Arvida High School)
- 2899, rue Berthier (Ancienne église St George the Martyr)
- 2885, rue Berthier (Ancienne Arvida First United Church)

Parcs

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

- **Parc Sainte-Thérèse**
 - 1 pavillon
 - 1 bloc sanitaire
 - 1 stationnement (50 places)
 - 1 piscine extérieure
 - 2 terrains de tennis

Nombre de bâtiments selon le type d'usage

Type de bâtiment	Nombre	% type d'usage
Résidentiel	2	18,2
Commercial	2	18,2
Services	—	—
Industriel	—	—
Public/institutionnel	7	63,6
Récréatif	—	—
Agricole	—	—
Villégiature	—	—
Total	11	100,0

1.26.4 Orientations

1.26.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

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

- Maintenir les activités de commerces et de services;

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

Reconnaître et protéger le parc Sainte-Thérèse.

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

1.26.4.2 Les territoires d'intérêt

Le boulevard du Saguenay Ouest et la Route du Fjord

- Mettre en valeur et conserver les points de vue et les perspectives visuelles sur la rivière Saguenay et le milieu urbain;
- Réglementer l'affichage commercial et les panneaux-réclames;
- Assurer une intégration des constructions et des aménagements sur le boulevard du Saguenay.

Attribuer un statut et une protection aux immeubles patrimoniaux.

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

1.26.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 57-3)

1.26.5.1 Institutionnelle

Cette affectation touche les écoles et les églises.

Les classes d'usages permises sont :

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

1.26.5.2 Commerce de détail et services de proximité

Cette affectation fait référence aux usages commerciaux existants à l'intersection de la rue Powell et du boulevard du Saguenay.

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle de moyenne et haute densité¹⁰

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

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

1.26.6.1 Liens piétons et cyclables

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

- Compléter le trottoir sur le boulevard du Saguenay;
- Aménager des voies cyclables sur le boulevard Mellon et sur la rue Powell;
- Valoriser les déplacements piétonniers et cyclables par l'amélioration de l'éclairage et la plantation d'arbres.

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

Annexe patrimoine

1782, rue Neilson



1770, rue Joule



1796, rue Neilson



1750, rue Joule



2875, boulevard du Saguenay,

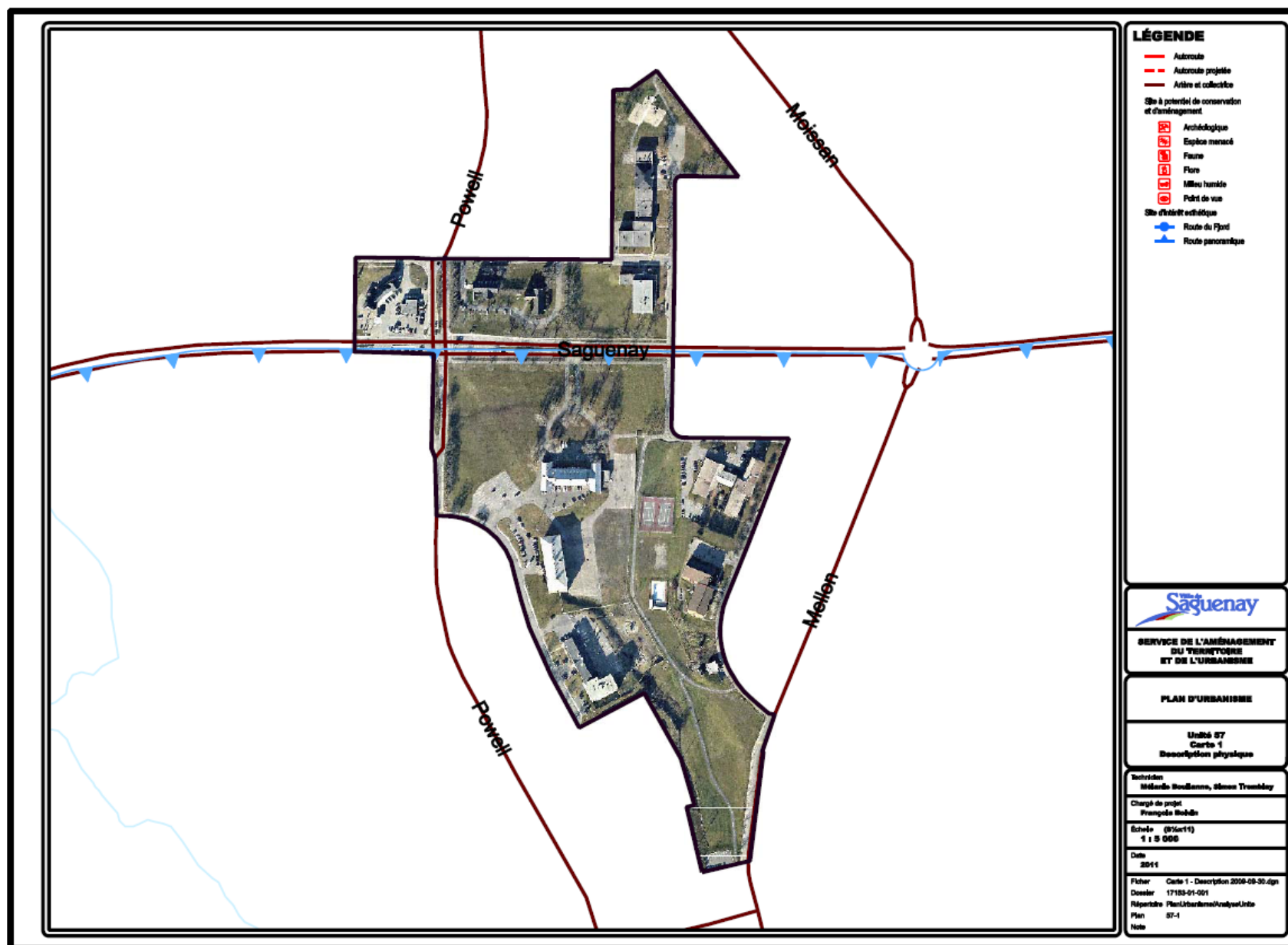


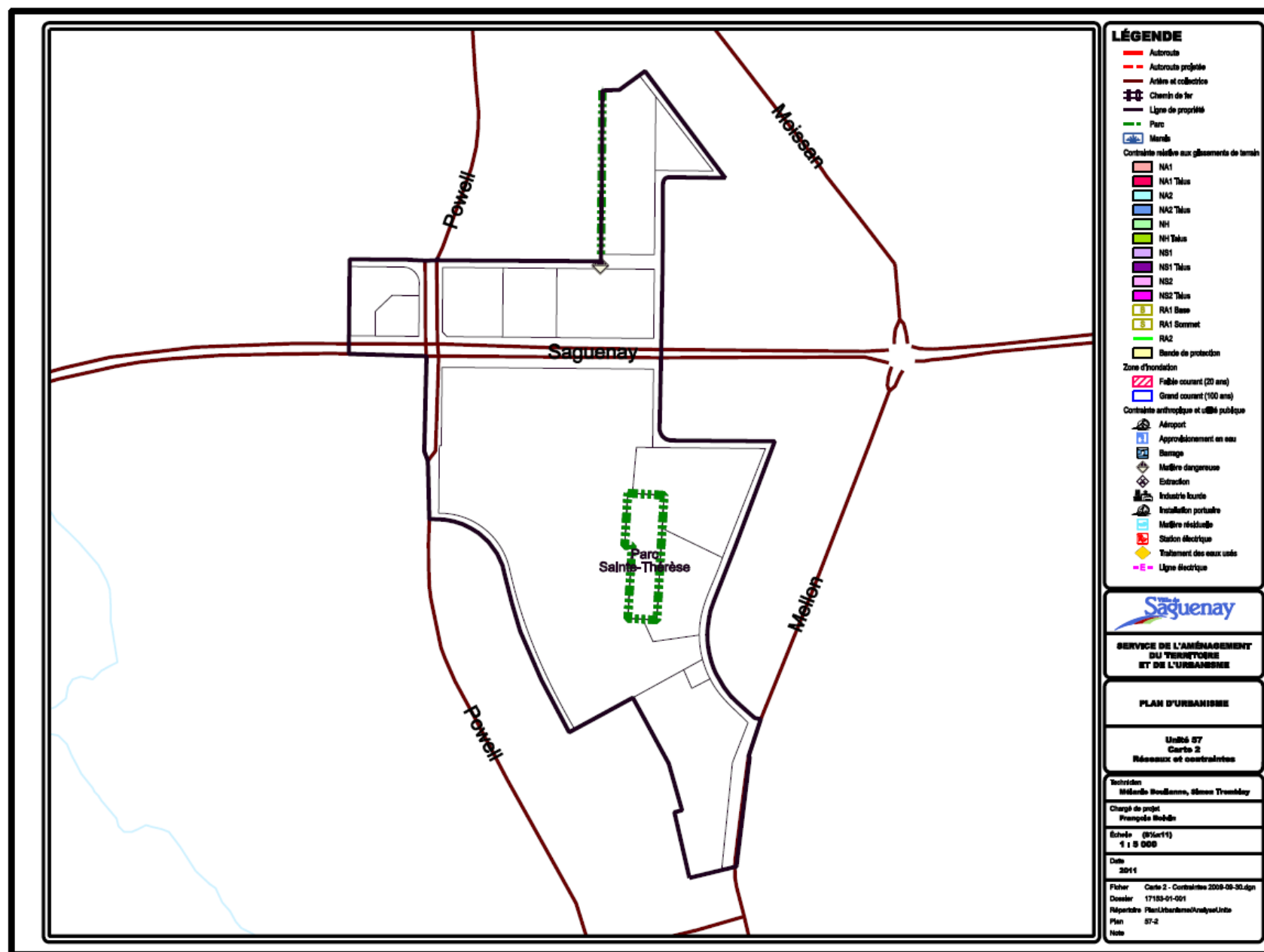
2899, rue Berthier

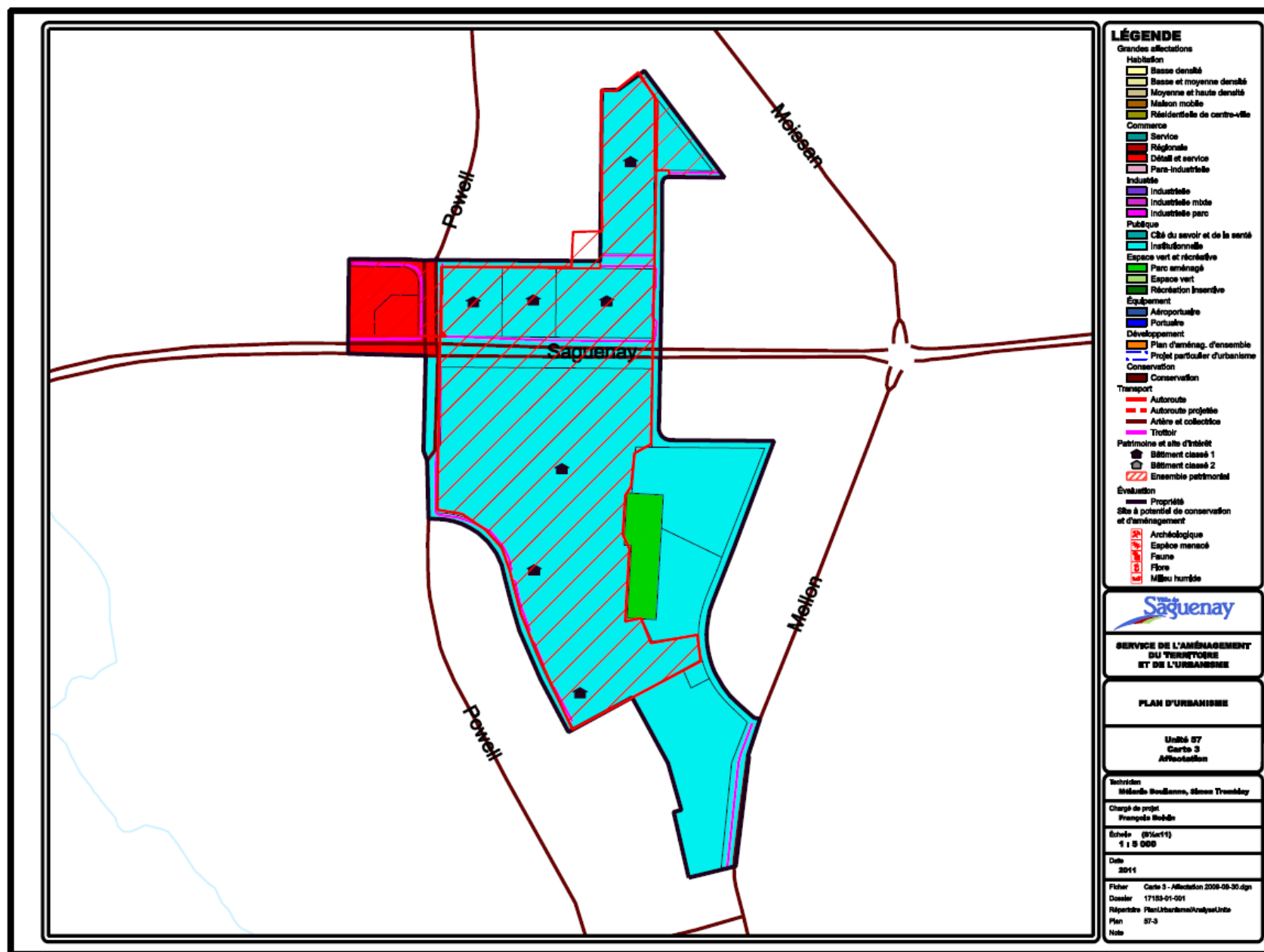


2885, rue Berthier









1.27 Unité de planification 58 – R

L'unité de planification 58 est située au *nord* de l'arrondissement de Jonquière. Il s'agit d'une unité de planification à vocation majoritairement résidentielle.

1.27.1 Description physique (cartes 58-1 et 58-2)

Topographie

L'unité de planification est traversée par de nombreux ravins; tous localisés à l'*ouest* de la rue Powell.

Cours d'eau

Trois cours d'eau traversent l'unité. Ceux-ci se trouvent au fond de coulées et sont tous situés à l'*ouest* de la rue Powell.

Contraintes naturelles

Une importante partie de l'unité est incluse dans une zone de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain.

Territoires d'intérêt

Boulevard du Saguenay

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

Les ravins

Les ravins qui bordent les ruisseaux devraient être protégés puisqu'ils constituent un élément du paysage.

Les boisés

L'unité compte plusieurs zones boisées d'intérêt qui participent à l'esthétisme du secteur. Ces zones sont situées sur les pentes des ravins et en bordure du boulevard du Saguenay.

Milieus d'intérêt forestier

Le boisé des Aînés

Ce milieu est reconnu comme un territoire d'intérêt forestier au schéma d'aménagement et de développement.

1.27.2 L'accessibilité

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

Artères principales : boulevard Mellon, boulevard René-Lévesque et boulevard du Saguenay;

Artères secondaires : rue du Roi-Georges, rue Deschênes;

Collectrices : rue Powell, rue La Traverse, rue Moissan

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Des pistes cyclables sont visibles sur le boulevard René-Lévesque, le boulevard du Saguenay et la rue Deschênes;
- Des trottoirs sont visibles sur les deux côtés de la chaussée des rues Powell, La Traverse, Moissan et Mellon et sur une partie de la rue Deschênes et du boulevard du Saguenay.

1.27.3 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 dont 90% sont des résidences unifamiliales. Quelques concentrations résidentielles de haute densité. La première concentration est située en bordure de la rue Neilson. On en identifie une autre à l'îlot formé par la rue Berthier et en bordure des rues de Normandie et Brittany. Le dernier noyau de haute densité est situé au *sud* de l'unité, en bordure du boulevard René-Lévesque. On observe également une concentration de moyenne densité à l'extrémité *ouest* du secteur, de part et d'autre de la rue du Roi-Georges.

De plus, les résidences d'Arvida sont soumises à un plan d'implantation et d'intégration architecturale. Ces quartiers ont la particularité d'offrir un cadre bâti et un style architectural homogène-ville industrielle planifiée.

Commerces et services

On trouve dans le secteur quelques commerces et services de proximité dispersés à travers la trame urbaine.

Outre les commerces de proximité, un centre de la petite enfance est situé sur la rue du Roi-Georges,

à l'extrémité *ouest* de l'unité. Le Manoir du Saguenay, situé au *nord* de l'unité, héberge des fonctions administratives de la compagnie Rio Tinto Alcan.

Institutionnelle

On trouve dans l'unité quelques bâtiments à vocation institutionnelle. Il s'agit d'une église, d'un centre d'hébergement affilié au centre hospitalier de Jonquière, d'une maison pour personnes retraitées non autonomes et d'un centre communautaire.

Contraintes anthropiques

On note la présence d'une ligne de transport d'énergie dans la partie *ouest* de l'unité à l'étude. De plus, la zone industrielle du complexe Jonquière est située au *sud* de l'unité de planification.

Patrimoine

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

Bâtiment d'intérêt

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

Ces bâtiments sont :

- 1802, rue Wohler (Église et presbytère Sainte-Thérèse de l'Enfant-Jésus – Monument historique cité)

L'unité compte plus de 100 bâtiments d'intérêt

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.

L'unité compte plus de 500 bâtiments contributifs.

La Ville de Saguenay a entrepris les démarches pour faire reconnaître Arvida comme site du patrimoine mondial.

Parcs

On trouve six parcs dans le secteur d'étude.

• Parc Deschênes

- 1 pavillon
- 1 bloc sanitaire
- 1 stationnement de 20 espaces
- 1 aire de jeux
- 1 terrain de balle (Bantam)
- 1 patinoire extérieure
- 8 jeux de fers

• Parc Powell

- 1 pavillon
- 1 bloc sanitaire
- 1 stationnement de 20 espaces
- 1 aire de jeux
- 1 terrain de pratique de balle
- 1 patinoire extérieure

• Parc Flamand

- 1 stationnement de 10 espaces
- 1 aire de jeux
- 1 terrain de pratique de basketball
- 1 patinoire extérieure

• Parc Lévesque

- 1 aire de jeux
- 1 jeu de pétanque

• Parc Castner

- 1 aire de jeux
- 1 terrain de pratique de balle

• Parc Ampère

- Espace vert entretenu

Nombre de bâtiments selon le type d'usage

Type de bâtiment	Nombre	% type d'usage
Résidentiel	1 460	98,6
Commercial	6	0,4
Services	3	0,2
Industriel	1	0,1
Public/institutionnel	10	0,7
Récréatif	—	—
Agricole	—	—
Villégiature	—	—
Total	1 480	100,0

1.27.4 Orientations

1.27.4.1 Les usages et les fonctions

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

- Conserver la vocation de basse densité et le volume du cadre bâti;
- Reconnaître et délimiter les secteurs de moyenne et de haute densité existants dans la trame urbaine;
- Préserver les caractéristiques architecturales avec des mesures réglementaires (PIIA, normes architecturales, etc.);
- Limiter les usages complémentaires à un usage résidentiel aux résidences en bordure des collectrices et des artères et à certaines conditions.

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

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

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

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

Assurer une gestion des activités commerciales dans la trame résidentielle.

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

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

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

Consolider les parcs et les espaces verts.

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

1.27.4.2 Les territoires d'intérêt

Les ravins et les boisés

- Protéger les ravins qui encadrent les différents ruisseaux de l'unité;
- Préserver les boisés existants à l'intérieur de la trame urbaine.

Attribuer un statut et une protection aux immeubles patrimoniaux.

- Protéger et mettre en valeur les différents sites du patrimoine que compte l'unité de planification ainsi que les résidences privées identifiées;
- Contrôler les interventions projetées sur les composantes patrimoniales en fonction de leurs particularités respectives;
- Délimiter une zone de PIIA, incluant les sites du patrimoine de la ville construite en 135 jours, du secteur de la rue Neilson et du secteur du Manoir Saguenay, visant à protéger les nombreux bâtiments contributifs et pour baliser et encadrer d'éventuels travaux de rénovation;
- Offrir aux propriétaires un guide des rénovations patrimoniales;

- Offrir une aide financière aux propriétaires qui désirent rénover des bâtiments patrimoniaux;
- Évaluer la pertinence d'une reconnaissance pour les bâtiments d'intérêt.

1.27.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Conserver et aménager une zone tampon en bordure du complexe industriel Rio Tinto Alcan.

1.27.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 58-3)

1.27.5.1 Résidentielle de basse densité¹¹

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.

1.27.5.2 Basse et moyenne densité³⁶

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.

1.27.5.3 Moyenne et haute densité³⁶

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.

1.27.5.4 Plan d'aménagement d'ensemble

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

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

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

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

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

- Adaptation à la trame de rue existante;
- Adaptation à la topographie du site;
- Respect de la capacité du réseau public;
- Préserver l'intégrité de l'environnement.

1.27.5.5 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.

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

Les classes d'usages permises sont :

- Habitation de haute densité;
- Habitation collective
- Hébergement et restauration;
- Services administratifs, financiers et immobilier;
- Services personnels;
- Services professionnels et sociaux;
- Services particuliers et services éducatifs à but lucratif;
- Institution;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.27.5.6 Commerce de détail et services de proximité

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

Les classes d'usages permises sont :

- Commerce et services de proximité (avec station-service);
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.27.5.7 Institutionnelle

Cette affectation vise les secteurs identifiés de services publics.

Les classes d'usages permises sont :

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

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

1.27.5.8 Parc et récréation

Les parcs aménagés sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.27.5.9 Espace vert

Les ravins et les boisés situés à l'intérieur de la trame urbaine sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.27.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport**1.27.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)**

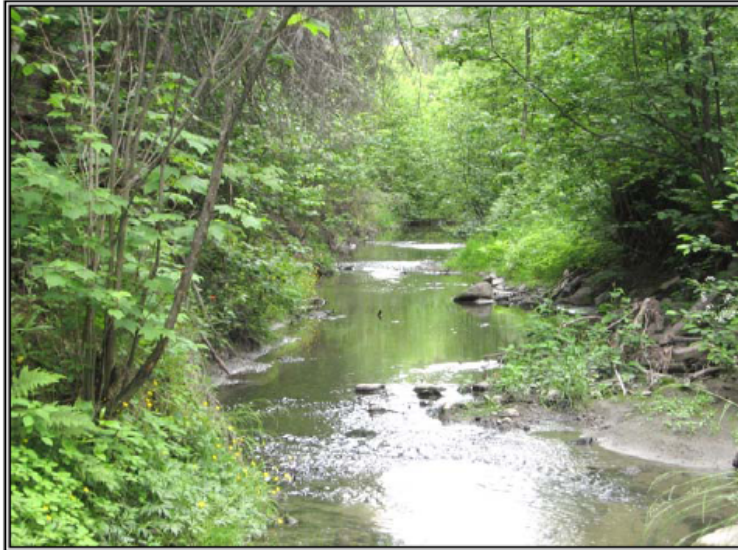
Aménager l'espace public en bordure des collectrices et des artères principales et secondaires.

- Aménager un trottoir sur le boulevard René-Lévesque;
- Compléter les trottoirs sur la rue du Roi-Georges et le boulevard du Saguenay;
- Valoriser les déplacements piétonniers et cyclables par l'amélioration de l'éclairage et la plantation d'arbres;
- Consolider le réseau cyclable principal sur la rue Powell et le boulevard du Saguenay.

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

- Moissan;
- De la Traverse;
- Berthier
- Du Saguenay.

❧ FICHE SYNTHÈSE # FO 4 ❧



BOISÉ DES ÂÎNÉS (PARC DE LA PAIX)

Municipalité: Ville de Saguenay, arrondissement de Jonquière

Superficie: 14 ha

Coordonnée UTM :

19 U 336776 5365693

Type: Urbain et forestier

Tenure des terres : Privée

Utilisation du territoire:

Boisé urbain

Date d'inventaire: 27 juin 2007

Conditions climatiques:

Nuageux, 16 °C.

Intérêt : Moyen



DESCRIPTION DU SITE

La forêt:

Forêt mixte majoritairement composée de feuillus.

Présence de plusieurs arbres de grande dimension, principalement des peupliers baumiers et des épinettes blanches.

La faune:

Bien qu'il soit situé en milieu urbain, ce petit boisé est l'hôte d'une faune diversifiée.

Des espèces telles la gélinotte huppée, le pic flamboyant, la musaraigne et le rat-musqué y ont notamment été observées.

Le paysage:

La vue est limitée par la forêt.

Certains secteurs permettent toutefois une vue sur le ruisseau Lapointe.

La diversité du milieu:

MOYENNE. Belle diversité engendrée par la présence du boisé, du ruisseau Lapointe et du milieu urbain situé à proximité.

Humanisation :

MOYENNE.

Le boisé est situé en milieu urbain.

Recommandation :

Réaliser des travaux d'entretien au niveau des sentiers.

Conserver intégralement le boisé.

Annexe patrimoine

1841, rue Deschênes



1900, rue Neilson



1951, rue Powell



1896, rue Neilson



1947, rue Powell



1886, rue Fickes



1887, rue Fickes



1863, rue Neilson



1883, rue Fickes



1868, rue Powell



1858, rue Fickes



1872, rue Powell



1877, rue Powell



2932, rue Heroult



1881, rue Powell



2936, rue Heroult



2928, rue Heroult



2940, rue Heroult



2933, rue Berthier



2934, rue Berthier



2924, rue Berthier



2936, rue Berthier



2932, rue Berthier



1757, rue de Normandie



2941, rue Geoffrion



2929, rue Geoffrion



2937, rue Geoffrion



1758, rue Montgomery



2933, rue Geoffrion



1734, rue Hoopes



1730, rue Hoopes



1726, rue Montgomery



2896, rue Parks



1722, rue Montgomery



2920, rue Parks



1718, rue Montgomery



2928, rue de la Traverse



2911, rue Brittany



1692, rue Montgomery



2920, rue de la Traverse



1655, rue Powell



2916, rue de la Traverse



2908, rue de la Traverse



2915, rue de la Traverse



2904, rue de la Traverse



2907, rue de la Traverse



2919, rue de la Traverse



2903, rue de la Traverse



2891, rue de la Traverse



2879, rue de la Traverse



2887, rue de la Traverse



1670, rue Castner



2883, rue de la Traverse



1646, rue Castner



1650, rue Castner



1662, rue Castner



1654, rue Castner



1666, rue Castner



1658, rue Castner



1649, rue Castner



1653, rue Castner



1673, rue Castner



1665, rue Castner



1677, rue Castner



1669, rue Castner



1681, rue Castner



1689, rue Castner



2862, rue de la Traverse



2870, rue de la Traverse



2858, rue de la Traverse



2866, rue de la Traverse



2854, rue de la Traverse



1714, rue Coulomb



1723, rue Coulomb



1715, rue Coulomb



1727, rue Coulomb



1719, rue Coulomb



1731, rue Coulomb



1739, rue Coulomb



1712, rue Moissan



1751, rue Coulomb



1716, rue Moissan



1708, rue Moissan



1724, rue Moissan



1741, rue Moissan



2853, rue Castel



1725, rue Moissan



2845, rue Castel



1713, rue Moissan



2825, rue Castel



1774, rue Moissan



2847, rue Berthier



1778, rue Moissan



2827, rue Berthier



2848, rue Berthier



2819, rue Berthier



2764, rue Deville



1838, rue Wohler



1833, rue Oersted



1842, rue Wohler



1818, rue Wohler



1858, rue Wohler



1862, rue Wohler



1859, rue Wohler



1866, rue Wohler



1855, boulevard Mellon

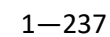


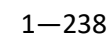
1870, rue Wohler

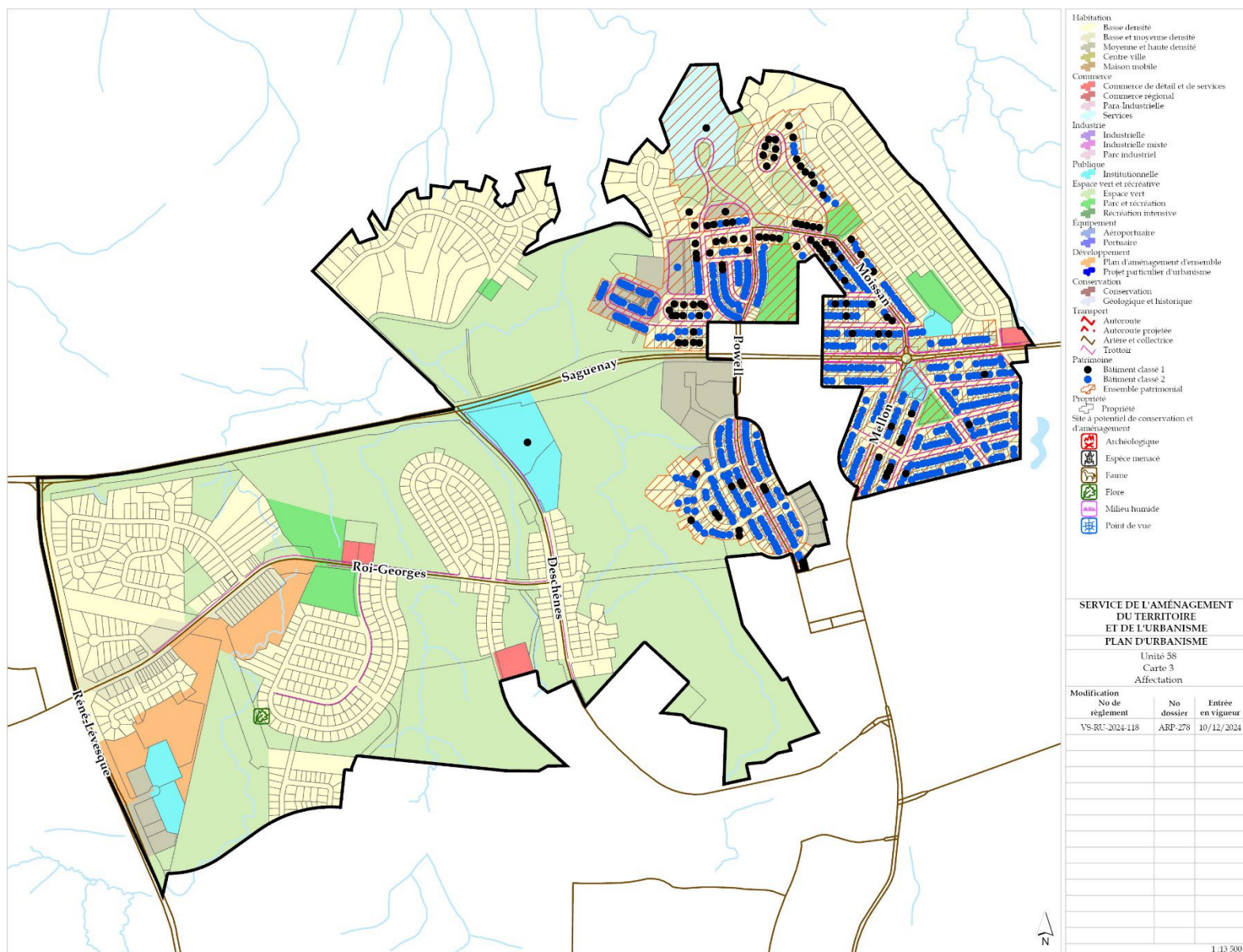


1831, boulevard Mellon









1.28 Unité de planification 59 – R

L'unité de planification 59 est située en bordure de la rivière Saguenay, à l'extrémité *ouest* de l'arrondissement de Jonquière et à la limite de l'arrondissement de Chicoutimi. Il s'agit d'une unité à vocation majoritairement résidentielle qui correspond aux limites de l'ancienne municipalité de Saint-Jean-Eudes.

1.28.1 Description physique (cartes 59-1 et 59-2)

Topographie

La topographie de cette unité de planification est caractérisée par la présence de fortes pentes qui encadrent le développement résidentiel. De plus la partie non développée du site est également parsemée de pentes.

Cours d'eau

La rivière Saguenay est le cours d'eau principal de cette unité de planification. De plus, le secteur est traversé par deux ruisseaux. Le premier suit l'unité sur sa limite *est* et le second la traverse en son centre.

Contraintes naturelles

Certaines parties du secteur sont incluses dans des zones de contraintes relatives aux risques de glissement de terrains.

Territoires naturels d'intérêt

Le boulevard du Saguenay

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

La rivière Saguenay

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

Les boisés

On note la présence d'une grande zone boisée à l'*est* de l'unité qui s'étend du boulevard du Saguenay jusqu'à la piste cyclable.

1.28.2 L'accessibilité

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

Artères principales: boulevard du Saguenay;

Collectrices : rues Lalonde et Launière

- Les rues locales assurent ensuite l'accessibilité;
- Une piste cyclable intégrée au tracé de la Route Verte longe la partie *sud* de l'unité par l'ancienne voie ferrée. Elle quitte cette dernière à la rue Rachel et serpente alors à travers le secteur avant de rejoindre le boulevard du Saguenay;
- Des trottoirs sont visibles sur les collectrices et sur le boulevard du Saguenay. Toutefois, sur cette artère, le trottoir est incomplet dans la section commerciale de l'unité.

1.28.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle est la principale vocation de l'unité puisque 96% des bâtiments recensés sont destinés à cet usage. De ce nombre, 72% sont des résidences unifamiliales. On note une concentration de moyenne densité en périphérie de l'église et un noyau de haute densité en bordure du boulevard du Saguenay.

Commerces et services

On note une concentration d'activités commerciales à l'*ouest* de l'unité, de part et d'autre du boulevard du Saguenay. De plus, on trouve un commerce isolé à l'extrémité *est* du secteur. Il s'agit d'un commerce de vente de gros de produits laitiers.

On trouve donc dans la concentration commerciale : 3 commerces de détail, 5 commerces de l'automobile, 1 commerce de restauration et 1 débit de boisson.

Institutionnelle

On trouve trois bâtiments institutionnels dans cette unité de planification. Il s'agit d'une église, d'un centre communautaire et d'un centre de traitement des dépendances.

Patrimoine

Il y a deux 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.

- 2193, rue Tourangeau
- 2185, rue Tourangeau

Parcs

Il y a trois parcs aménagés dans le secteur, soit :

- **Parc Pedneault**
 - 1 pavillon
 - 1 bloc sanitaire
 - 1 stationnement de 100 places
 - 1 terrain de balle (moustique)
 - 2 terrains de tennis
 - 1 terrain de pratique de basketball
 - 1 patinoire extérieure
 - 1 jeu de pétanque
- **Parc Saint Jean**
 - 1 stationnement de 8 places
 - 1 aire de jeux
 - 1 terrain de pratique de soccer
 - 1 aire de skate
- **Parc Drake**
 - 1 mini-golf
 - Piste cyclable

- Limiter les usages complémentaires à un usage résidentiel aux résidences situées en bordure des collectrices et des artères et à certaines conditions.

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

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

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

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

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

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

Consolider la concentration commerciale et de services actuels sur le boulevard du Saguenay.

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

1.28.4 Orientations**1.28.4.1 Les usages et les fonctions****Préserver l'intégrité de l'usage résidentiel et du cadre bâti.**

- Conserver la vocation de basse densité et le volume du cadre bâti;
- Reconnaître et délimiter les secteurs de plus haute densité existants dans la trame urbaine;

- Permettre la fonction résidentielle avec la fonction commerciale.

Reconnaître et protéger les parcs existants.

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

1.28.4.2 Les territoires d'intérêt

Les boisés

- Préserver les boisés existants à l'intérieur de la trame urbaine.

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);
- Mettre en œuvre un plan directeur des parcs.

Boulevard du Saguenay

- Mettre en valeur et conserver les points de vue et les perspectives visuelles sur la rivière Saguenay;
- Adapter les usages et constructions en bordure du boulevard afin de conserver et protéger les éléments d'intérêt;
- Interdire dans le corridor du boulevard, les panneaux-réclames sauf ceux se rapportant à une élection ou à une consultation populaire, à des services ou événements publics et enfin, les usages contraignants visuellement;
- Assurer une intégration des constructions et des aménagements (normes particulières).

Assurer la protection des immeubles patrimoniaux.

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

1.28.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

1.28.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 59-3)

1.28.5.1 Résidentielle de basse densité¹²

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

Les classes d'usages permises sont :

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

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

1.28.5.2 Basse et moyenne densité³⁷

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

Les classes d'usages permises sont :

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

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

1.28.5.3 Moyenne et haute densité³⁸

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

Les classes d'usages permises sont :

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

1.28.5.4 Plan d'aménagement d'ensemble

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

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

- 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.

1.28.5.5 Commerce et services (boulevard du Saguenay)

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

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle de moyenne et haute densité¹³

- Unifamiliale en rangée;
- Bifamiliale jumelée;
- Multifamiliale de 4 logements;
- Habitation multifamiliale 5 logements et plus;
- Habitation collective;

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

Commerciale

- Commerce et services de proximité;
- Commerce de détail général;
- Les activités d'entrepreneur C4f (administration et réception de clientèle seulement);
- 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.

Pour les activités d'entrepreneur et de vente au détail d'équipement forestier : l'entreposage, l'entretien et la réparation de machinerie et l'étalage des produits vendus sont interdits à l'extérieur d'un bâtiment.

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

VS-RU-2019-55 a.1.2

VS-RU-2022-55 a.3.4

1.28.5.6 Institutionnelle

Cette affectation touche les zones désignées de services publics.

Les classes d'usages permises sont :

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

1.28.5.7 Parc et récréation

Les parcs sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

1.28.5.8 Espace vert

Les espaces boisés situés en bordure de la rivière Saguenay et à l'est de l'unité sont visés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

1.28.6.1 Liens piétons et cyclables

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

- Compléter le trottoir sur le boulevard du Saguenay, à proximité de la concentration commerciale;
- Valoriser les déplacements piétonniers et cyclables par l'amélioration de l'éclairage et la plantation d'arbres;
- Consolider le réseau cyclable existant (réseau supérieur).

Annexe patrimoine

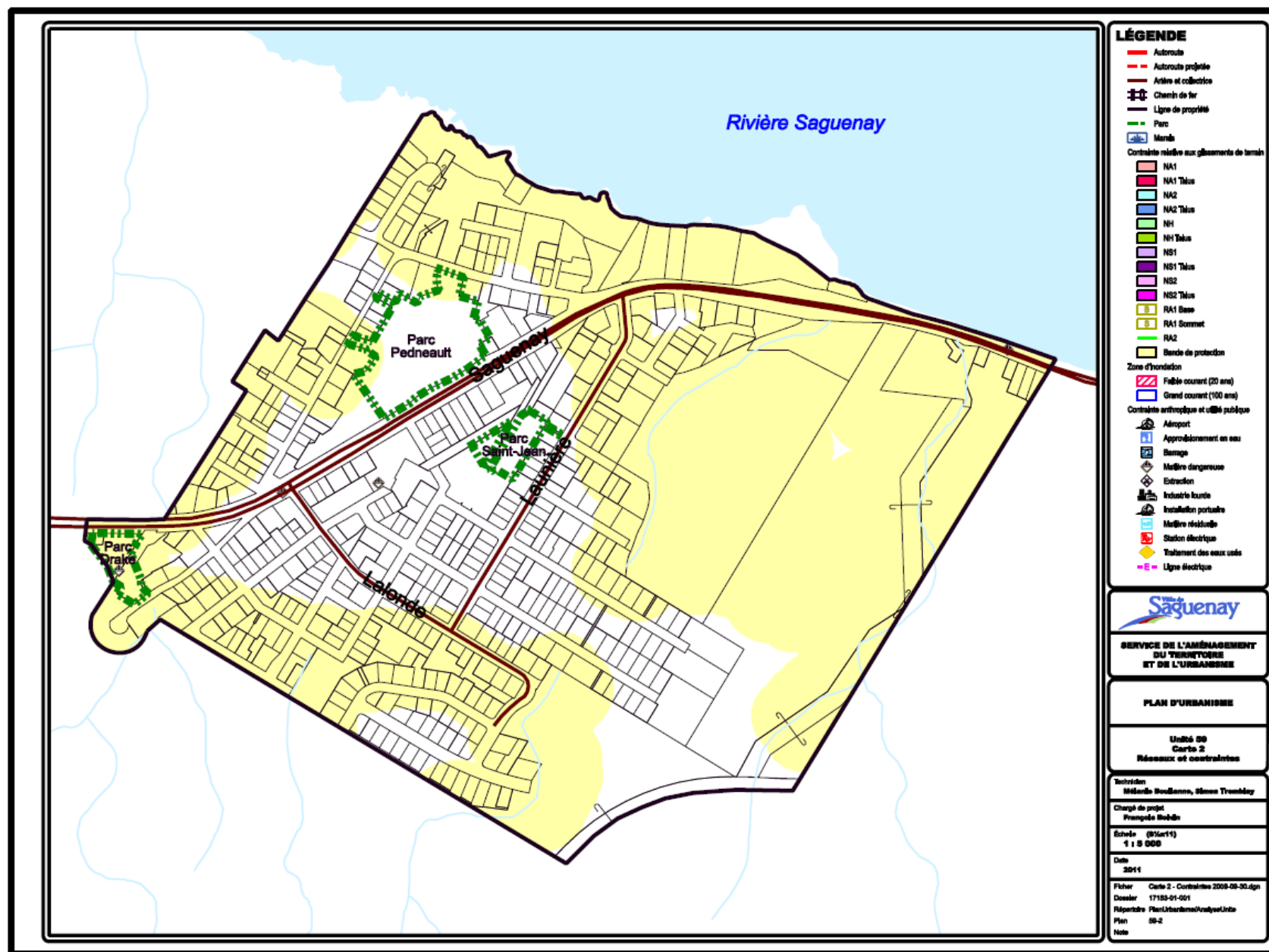
2193, rue Tourangeau

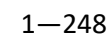


2185, rue Tourangeau









1.29 Unité de planification 61 – I

L'unité de planification 61 est située au cœur de Saguenay sur le territoire de l'arrondissement de Jonquière. Elle se caractérise par la présence d'un complexe industriel voué à la production d'aluminium, propriété du groupe Rio Tinto Alcan, d'industries importantes (Elkem Métal, etc.) sur le chemin de la Réserve, d'un parc industriel et d'un espace récréatif pour le vélo de montagne, la marche et la raquette.

1.29.1 Description physique

Topographie

Des pentes sont visibles à quelques endroits dans le secteur. Elles sont localisées principalement en bordure des ruisseaux qui parsèment l'unité.

Cours d'eau

On trouve plusieurs ruisseaux dans cette unité de planification.

Contraintes naturelles

Le secteur est soumis aux zones de contraintes relatives aux glissements de terrain en raison des pentes qui portent les différents ruisseaux de l'unité de planification.

Territoires naturels d'intérêt

Le boulevard du Saguenay

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

Les boisés

Le territoire de l'unité est couvert par deux boisés importants. L'un de ces boisés sert de zone tampon entre le lac de boues rouges et les secteurs résidentiels voisins.

L'autre boisé, le *Boisé Panoramique*, occupe une importante superficie de cette unité de planification. Il sert également de zone tampon entre les activités industrielles et les secteurs résidentiels mais il est surtout utilisé à des fins récréatives pour la pratique du vélo de montagne, la marche et la raquette.

1.29.2 L'accessibilité

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

Artère Principale : boulevard du Saguenay

Collectrices : rue Deschênes, rue Dubose

- Un lien cyclable traverse le *nord* de l'unité en longeant le boulevard du Saguenay et le tracé de l'ancienne voie ferrée. Cette voie cyclable est incluse au tracé de la Route Verte du Québec. De plus, le Boisé Panoramique est traversé par une voie cyclable permettant de boucler le réseau principal de Jonquière et de Chicoutimi. Il s'agit d'un lien cyclable important;
- Un trottoir est visible sur les rues Deschênes et Dubose. Il n'y en a toutefois aucun sur le boulevard du Saguenay.

1.29.3 L'utilisation du sol

Commerciale

L'occupation commerciale de cette unité se concentre principalement au *sud* du secteur, dans l'ancien parc industriel d'Arvida. On y trouve principalement des commerces de l'automobile, des commerces de transport par camion et quelques entreprises d'entreposage.

Industrielle

L'unité de planification est immense et est marquée par une activité industrielle intense, passant de l'industrie lourde à la transformation des métaux.

Le Complexe Jonquière, qui appartient à la compagnie Rio Tinto Alcan (RTA), propriétaire d'une très grande portion du présent secteur, regroupe plusieurs unités de production dont l'usine Arvida qui produit de l'aluminium primaire, l'usine Vaudreuil qui produit de l'hydrate d'alumine, le Centre de recherche et de développement d'Arvida. Les déchets industriels sont entreposés sur le site (lac de boues et brasques usées par exemple). Les brasques sont maintenant traitées par une nouvelle usine de traitement des brasques.

On peut également remarquer la présence d'une autre concentration industrielle en bordure du chemin de la Réserve. On trouve dans ce secteur l'usine d'Elkem Métal, deux industries du groupe Rio Tinto Alcan (pièces automobiles et usine

Dubuc) et une industrie de recyclage de l'aluminium. On trouve également dans ce secteur des serres vouées à la production de tomates.

Finalement, on trouve quelques ateliers d'usinage dans le secteur du parc industriel d'Arvida.

Enfin, un parc industriel est planifié en bordure du chemin de la Réserve. Ce parc s'inscrit dans la continuité des activités industrielles existantes et il offre la possibilité de créer des liens avec le parc industriel du Haut-Saguenay.

Patrimoine

L'unité de planification ne compte qu'un seul bâtiment d'intérêt patrimonial, soit le Centre de recherche et de développement de l'Alcan. Cependant le site du Complexe Jonquière possède un riche passé historique (plus grande aluminerie du monde à l'époque, effort de guerre, grève, etc.). Il s'agit d'un pilier économique majeur qui possède une image de marque reconnue mondialement.

Contraintes anthropiques

Plusieurs lignes de transport d'énergie convergent vers le Complexe Jonquière afin d'alimenter principalement les différentes usines de Rio Tinto Alcan (RTA). Le secteur est également traversé par le chemin de fer et la gare de triage qui relie le Complexe Jonquière ainsi que d'autres usines du secteur avec les installations portuaires de La Baie. De plus, les rejets industriels produits par RTA (boues rouges) sont entreposés directement sur le site. On trouve également des installations électriques d'Hydro Québec à proximité de l'usine d'Elkem Métal.

1.29.4 Orientations

1.29.4.1 Les usages et les fonctions

Complexe Jonquière

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

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

- Aménager des entrées protocolaires au complexe Jonquière sur le boulevard Mellon et le boulevard du Saguenay;
- Améliorer la signalisation du site et limiter la circulation sur la rue Drake;
- Interdire les constructions directement sur le boulevard du Saguenay et réaménager le boulevard en parc urbain dédié à l'aluminium;
- Diminuer les impacts visuels des usages contraignants à partir du boulevard du Saguenay.

Zone du chemin de la Réserve

Créer un parc industriel spécialisé dans les créneaux de développement de la ville.

- Reconnaître et développer des activités industrielles spécialisées (aluminium, bois, énergie, etc.) dans le secteur du chemin de la Réserve (rues de la Chute-du-Diable et des Siliciums);
- Permettre les industries de recherche et développement;
- Développer des liens routiers avec le parc industriel du Haut-Saguenay.

Parc industriel d'Arvida

Accorder une vocation industrielle mixte au secteur.

- Autoriser les mixités des fonctions industrielles légères, de transport, de commerce de gros, de commerce artériel lourd et de services para-industriels.

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

- Aménager et consolider l'accès au Boisé Panoramique (centre de vélo de montagne);
- Promouvoir les activités et les équipements récréatifs;
- Améliorer les liens cyclables avec le milieu environnant;
- Développer et diversifier le réseau de vélo de montagne.
- Prévoir un espace pour l'aménagement d'un site de résidus miniers et des équipements connexes pour les besoins des opérations de l'usine Vaudreuil de Rio Tinto Alcan inc.

VS-RU-2016-54 a.1.1

1.29.4.2 Les territoires d'intérêt

Les boisés

- Promouvoir l'accès et l'utilisation du site du Boisé Panoramique pour des activités récréatives de faible impact (vélo, marche, etc.);
- Permettre des utilisations innovatrices en matière environnementale ou des usages en complémentarité avec l'activité principale dans les secteurs non développés des grands espaces récréatifs.

Le boulevard du Saguenay

- Mettre en valeur et conserver les points de vue et les perspectives visuelles sur la rivière Saguenay et le milieu urbain;
- Réglementer l'affichage commercial et les panneaux-réclames;
- Assujettir le corridor du boulevard du Saguenay Ouest à un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de manière à régir les constructions et les aménagements.

1.29.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Conserver les zones tampons et en aménager de nouvelles entre le secteur industriel et les développements résidentiels à proximité.

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

1.29.5.1 Grande industrie

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

Les classes d'usages permises sont :

- Centre de recherche;

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

1.29.5.2 Parc industriel

Cette affectation comprend le parc industriel planifié en bordure du chemin de la Réserve.

Les classes d'usages permises sont :

- Centre de recherche;
- Industrie de recherche et de développement reliée aux activités de la grande industrie;
- Industrie légère;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- La culture maraîchère à l'intérieur d'un bâtiment ou dans des serres.

VS-RU-2020-53 a.1.2

1.29.5.3 Industrielle mixte

Cette affectation couvre le parc industriel d'Arvida. Elle privilégie une diversité de fonctions compatibles.

Les classes d'usages permises sont :

- Commerce artériel lourd, commerce de gros et services artériels;
- Commerce de l'automobile;
- Industrie légère;
- Industrie de production et de transformation du cannabis;
- La culture maraîchère à l'intérieur d'un bâtiment
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

VS-RU-2019-109 a.1.2

VS-RU-2020-53 a.1.2

1.29.5.4 Espace vert

Le Boisé Panoramique et les zones tampons existantes sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.
- Pour la propriété de Rio Tinto Alcan inc., les équipements, réseaux et bâtiments connexes pour les besoins du site de résidus miniers de l'usine Vaudreuil (chemins d'accès, clôtures, stationnements, stations environnementales, etc.) sont autorisés (assujettis au règlement sur les PIIA).

VS-RU-2016-54 a.1.1

1.29.5.5 Industrielle

Cette affectation touche le site de résidus miniers et les équipements connexes (clôtures, bassin de collecte des eaux, traitement des eaux, chemins d'accès, etc.) prévus par l'entreprise Rio Tinto Alcan inc. pour les besoins des opérations de l'usine Vaudreuil.

Les classes d'usages permises sont :

- Site pour les résidus miniers et les équipements connexes;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

VS-RU-2016-54 a.1.1

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

1.29.6.1 Liens piétons et cyclables

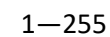
Aménager l'espace public en bordure des collectrices et de l'artère principale.

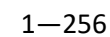
- Aménager des trottoirs sur le boulevard du Saguenay;
- Reconnaître et améliorer le lien cyclable qui traverse le Boisé Panoramique comme un tronçon du réseau cyclable supérieur.

Annexe patrimoine

Centre de recherche et de développement de l'Alcan







1.30 Unité de planification 62 – R

L'unité de planification est délimitée au *sud* par la rue Dubose, à l'*ouest* par la rue Mathias et au *nord* et à l'*est* par le complexe industriel Rio Tinto Alcan de Jonquière. Il s'agit d'une unité à vocation résidentielle.

1.30.1 Description physique (cartes 62-1 et 62-2)

Topographie

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

Contraintes naturelles

La limite *est* de l'unité se trouve dans une zone de contraintes relatives aux glissements de terrain en raison des pentes qui bordent le ruisseau de l'unité voisine.

1.30.2 L'accessibilité

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

Artère principale : rue Mathias (jusqu'à l'intersection de la rue de la Croix
Collectrice : rue Dubose

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel.
- Des trottoirs sont présents sur la rue Dubose et sur une partie de la rue Mathias.

1.30.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle est la principale vocation de cette unité de planification puisque 99% des bâtiments du secteur sont des bâtiments résidentiels. De ce nombre, 88% sont des résidences unifamiliales et 11% sont des bâtiments de 2 logements. Il s'agit donc d'un secteur résidentiel de basse densité. On note toutefois un noyau de haute densité à l'intersection des rues Dubose et Mathias.

Commerces et services

Il y a peu d'activités commerciales dans cette unité. Il y a toutefois deux bâtiments commerciaux situés à l'intersection des rues Mathias et Dubose (commerces et services de proximité).

Parcs

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

- **Parc Villeneuve**
1 aire de jeux

1.30.4 Orientations

1.30.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

Améliorer les services à la population par le maintien ou l'implantation d'activités commerciales compatibles sur la rue Mathias.

- Permettre la fonction résidentielle;
- Maintenir et reconnaître des espaces commerciaux compatibles.

Consolider le parc existant.

- Reconnaître et protéger le parc;
- Faciliter l'accès aux piétons et aux cyclistes.

1.30.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (62-3)

1.30.5.1 Basse densité¹⁴

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

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

Les classes d'usages permises sont :

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

1.30.5.2 Moyenne et haute densité¹⁵

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

1.30.5.3 Commerce de détail et services de proximité

Cette affectation fait référence au pôle de commerces et services existants sur la rue Mathias.

Les classes d'usages permises sont :

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

1.30.5.4 Parc et récréation

Les parcs sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

1.30.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

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

- Compléter le trottoir sur la rue Mathias.

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

- Villeneuve;
- De la Croix;
- Saucier.

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

