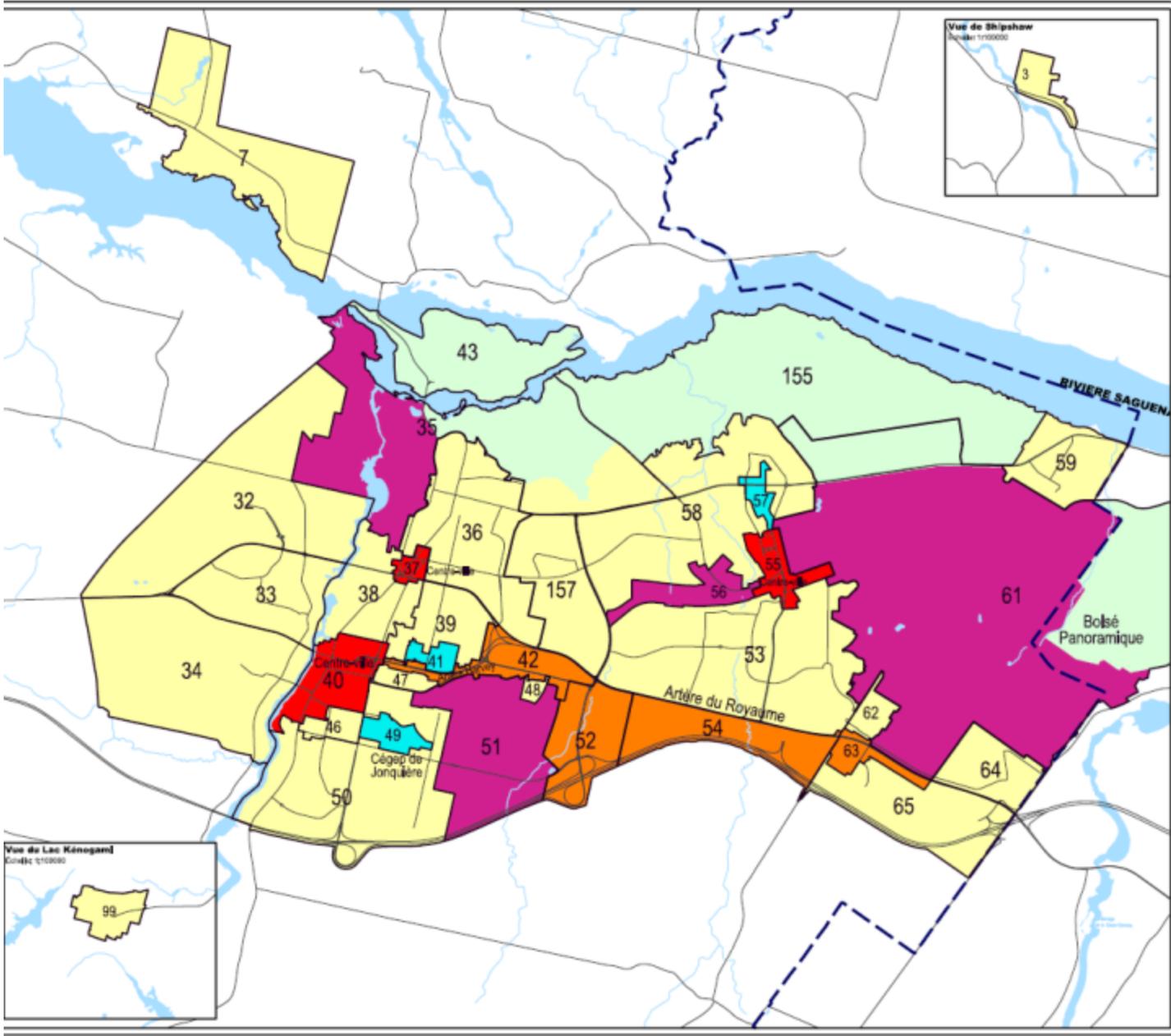


Plan d'urbanisme

Arrondissement de Jonquière



Ville de Saguenay
Janvier 2012



LÉGENDE

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



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

PLAN D'URBANISME

Arrondissement de Jonquière
Unités en périphérie urbaine

Techicien
Nancy Tremblay, Mélanie Beaudin
Chargé de projet
François Bégin
Échelle
1:60 000
Date
2011
Fichier Présent@projet@le@cadastre@q
Dossier 1703-01-001
Répertoire 1703@urbanisme@le@cadastre@q
Plan
Note

Table des matières

1	Document 1	1—1
	Les unités de planification à l'intérieur des périmètres urbains de l'arrondissement de Jonquière	1—1
1.1	UNITÉ DE PLANIFICATION 03 – R.....	1—1
1.2	UNITÉ DE PLANIFICATION 07 – R.....	1—9
1.3	UNITÉ DE PLANIFICATION 32 – R.....	1—17
1.4	UNITÉ DE PLANIFICATION 33 – R.....	1—25
1.5	UNITÉ DE PLANIFICATION 34 – R.....	1—34
1.6	UNITÉ DE PLANIFICATION 35 – I	1—44
1.7	UNITÉ DE PLANIFICATION 36 – R.....	1—53
1.8	UNITÉ DE PLANIFICATION 37 – CV	1—63
1.9	UNITÉ DE PLANIFICATION 38 – R.....	1—71
1.10	UNITÉ DE PLANIFICATION 39 – R.....	1—85
1.11	UNITÉ DE PLANIFICATION 40 – CV	ERREUR! SIGNET NON DÉFINI.
1.12	UNITÉ DE PLANIFICATION 41 – P	ERREUR! SIGNET NON DÉFINI.
1.13	UNITÉ DE PLANIFICATION 42 – CS	ERREUR! SIGNET NON DÉFINI.
1.14	UNITÉ DE PLANIFICATION 43 – PA.....	ERREUR! SIGNET NON DÉFINI.
1.15	UNITÉ DE PLANIFICATION 46 – R.....	ERREUR! SIGNET NON DÉFINI.
1.16	UNITÉ DE PLANIFICATION 47 – R.....	ERREUR! SIGNET NON DÉFINI.
1.17	UNITÉ DE PLANIFICATION 48 – R.....	ERREUR! SIGNET NON DÉFINI.
1.18	UNITÉ DE PLANIFICATION 49 – P	ERREUR! SIGNET NON DÉFINI.
1.19	UNITÉ DE PLANIFICATION 50 – R.....	ERREUR! SIGNET NON DÉFINI.
1.20	UNITÉ DE PLANIFICATION 51 – I	ERREUR! SIGNET NON DÉFINI.
1.21	UNITÉ DE PLANIFICATION 52 – CS	ERREUR! SIGNET NON DÉFINI.
1.22	UNITÉ DE PLANIFICATION 53 – R.....	ERREUR! SIGNET NON DÉFINI.
1.23	UNITÉ DE PLANIFICATION 54 – C.....	ERREUR! SIGNET NON DÉFINI.
1.24	UNITÉ DE PLANIFICATION 55 – CV	ERREUR! SIGNET NON DÉFINI.
1.25	UNITÉ DE PLANIFICATION 56 – I	ERREUR! SIGNET NON DÉFINI.
1.26	UNITÉ DE PLANIFICATION 57 – P.....	ERREUR! SIGNET NON DÉFINI.
1.27	UNITÉ DE PLANIFICATION 58 – R.....	ERREUR! SIGNET NON DÉFINI.
1.28	UNITÉ DE PLANIFICATION 59 – R.....	ERREUR! SIGNET NON DÉFINI.
1.29	UNITÉ DE PLANIFICATION 61 – I	ERREUR! SIGNET NON DÉFINI.
1.30	UNITÉ DE PLANIFICATION 62 – R.....	ERREUR! SIGNET NON DÉFINI.
1.31	UNITÉ DE PLANIFICATION 63 – CS	ERREUR! SIGNET NON DÉFINI.
1.32	UNITÉ DE PLANIFICATION 64 – R.....	ERREUR! SIGNET NON DÉFINI.
1.33	UNITÉ DE PLANIFICATION 65 – R.....	ERREUR! SIGNET NON DÉFINI.
1.34	UNITÉ DE PLANIFICATION 99 – R.....	ERREUR! SIGNET NON DÉFINI.
1.35	UNITÉ DE PLANIFICATION 155 – PA	ERREUR! SIGNET NON DÉFINI.
1.36	UNITÉ DE PLANIFICATION 157 – R.....	ERREUR! SIGNET NON DÉFINI.

Document 1

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

1.1 Unité de planification 03 – R

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

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

Topographie

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

Cours d'eau

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

Contraintes naturelles

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

Territoires d'intérêt

La rivière Shipshaw

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

Les boisés

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

1.1.2 L'accessibilité

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

Réseau régional : route Mathias (route 172)

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel.

1.1.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

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

Commerces et services

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

Institutionnelle

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

Patrimoine

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

Bâtiment d'intérêt

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

Ce bâtiment est :

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

Parcs

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

- **Parc du Bosquet**

- 1 pavillon
- 1 bloc sanitaire
- 100 espaces de stationnement
- 1 centre jeunesse
- 1 patinoire extérieure
- 1 mini-putt
- 1 aire de skate

- **Parc du Bosquet**

- 1 aire de jeux

1.1.4 Orientations

1.1.4.1 Les usages et les fonctions

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

- Conserver la vocation de basse densité et le volume du cadre bâti;
- Limiter les usages complémentaires à un usage résidentiel aux résidences en bordure de la route Mathias (route 172) et à certaines conditions.

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

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

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

- Soumettre la transformation ou la reconversion des ensembles institutionnels à un règlement

sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

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

Reconnaître et protéger les parcs et les espaces verts.

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

1.1.4.2 Les territoires d'intérêt

Rivière Shipshaw

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

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

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

1.1.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

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

1.1.5.1 Résidentielle de basse densité

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

Les classes d'usages permises sont :

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

1.1.5.2 Commerce de détail et services de proximité

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

Les classes d'usages permises sont :

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

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

Commerciale

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

Services

- Services personnels;
- Services particuliers.

1.1.5.3 Institutionnelle

Cette affectation touche les zones désignées de services publics

Les classes d'usages permises sont :

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

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

1.1.5.4 Parc intensif

Le site du festival forestier est visé par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

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

1.1.5.5 Espace vert

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

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

1.1.6.1 Route Mathias (route 172)

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

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

❧ FICHE SYNTHÈSE # FA 3 ❧



RIVIÈRE SHIPSHAW

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

Intérêt : Moyen



DESCRIPTION DU SITE

La forêt:

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

La faune:

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

Le paysage:

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

La diversité du milieu:

MOYENNE. Présence de la forêt, de champs agricoles et de la rivière Shipshaw.

Humanisation :

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

Recommandation :

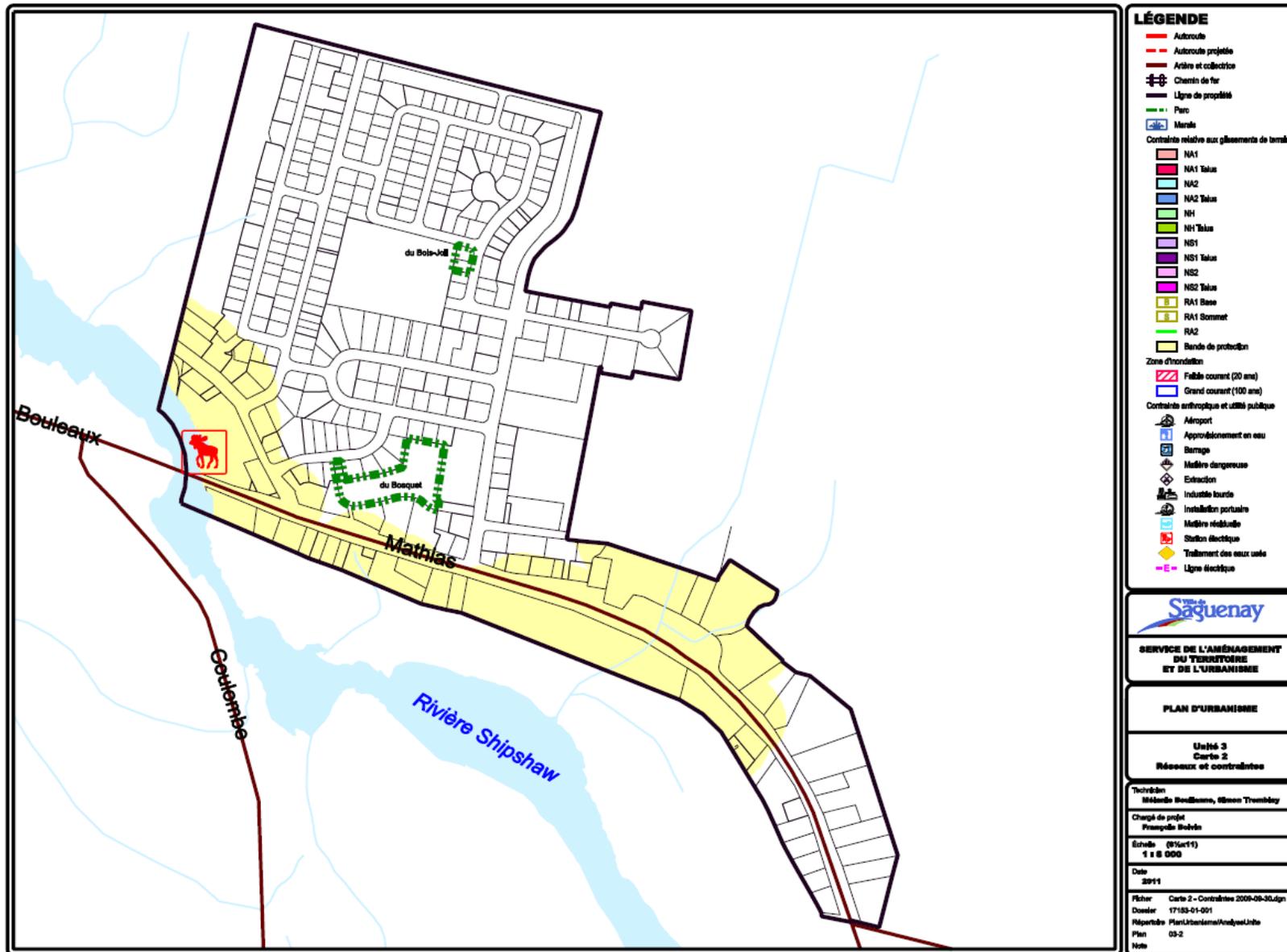
Poursuivre les inventaires fauniques, particulièrement au printemps, afin de confirmer la présence des grues du Canada. Protéger les rives du cours d'eau étant donné la présence de champs agricoles à proximité et aménager, conditionnellement à l'accord des propriétaires, un débarcadère à canots.

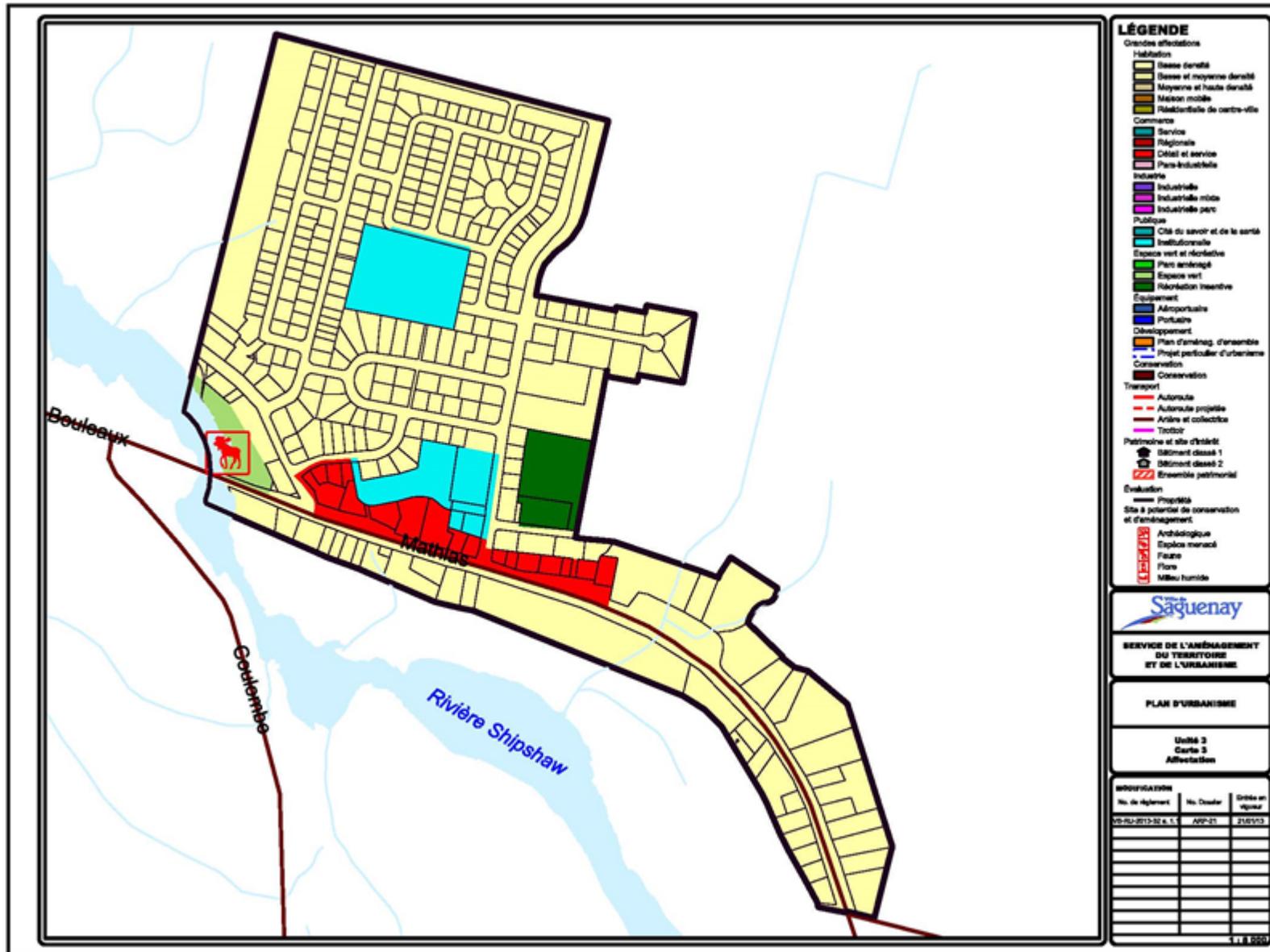
Annexe patrimoine

4281, rue des Pins









1.2 Unité de planification 07 – R

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

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

Topographie

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

Cours d'eau

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

Contraintes naturelles

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

Territoires naturels d'intérêt

La rivière Saguenay

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

Les boisés

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

1.2.2 L'accessibilité

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

Réseau collecteur :

- Route Coulombe (permet de rejoindre la route 172)

- Route St-Léonard (relie le périmètre urbain à l'agglomération de Jonquière)
- Les rues locales desservent ensuite le secteur. Un lien cyclable a été aménagé jusqu'à la rive *sud* de la rivière Saguenay et la Ville évalue les solutions pour amener les cyclistes à la péninsule à Shipshaw.

1.2.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

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

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

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

Commerces et services

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

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

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

Institutionnelle

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

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

Patrimoine

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

Bâtiment contributif

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

Ce bâtiment est :

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

Contraintes anthropiques

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

Parcs

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

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

1.2.4 Orientations

1.2.4.1 Les usages et les fonctions

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

- Conserver la vocation de basse densité et le volume du cadre bâti;

- Reconnaître et délimiter les secteurs de plus haute densité existants dans la trame urbaine;
- Limiter les usages complémentaires à un usage résidentiel aux résidences en bordure des collectrices et des routes St-Léonard et Coulombe et à certaines conditions;

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

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

VS-RU-2014-102 a1.4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Consolider les parcs et les espaces verts.

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

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

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

VS-RU-2012-46 a.2

1.2.4.2 Les territoires d'intérêt

Rivière Saguenay

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

1.2.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

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

1.2.5.1 Résidentielle de basse densité¹

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

Les classes d'usages permises sont :

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

1.2.5.2 Basse et moyenne densité¹

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

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale isolée;
- Unifamiliale jumelée;

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

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

1.2.5.3 Plan d'aménagement d'ensemble

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

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

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

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

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

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

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

1.2.5.4 Commerce de détail et services de proximité

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

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle de moyenne et haute densité²

- Résidentielle de basse et moyenne densité;
- Commerce de détail et services de proximité;

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

Commerciale

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

Services

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

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

Résidentielle

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

Commerciale

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

Services

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

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

Industrielle

- Industrie de recherche et de développement.

Publique

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

VS-RU-2014-102 a.1.4

1.2.5.5 Récréation intensive

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

Les classes d'usages permises sont :

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

1.2.5.6 Institutionnelle

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

Les classes d'usages permises sont :

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

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

1.2.5.7 Parc et récréation

Les parcs aménagés sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.2.5.8 Para-industrielle

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

Les classes d'usages permises sont :

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

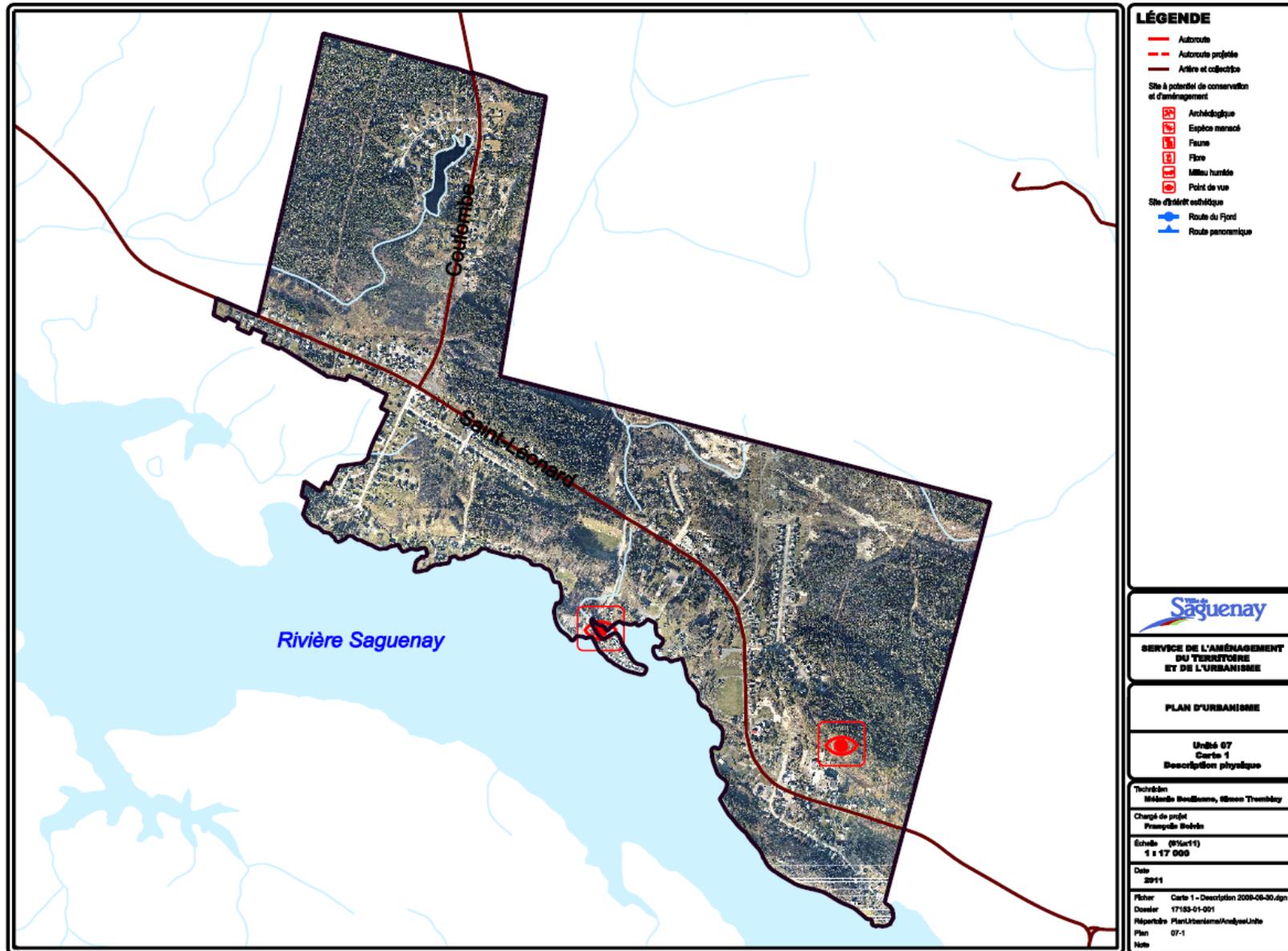
VS-RU-2012-46 a.2

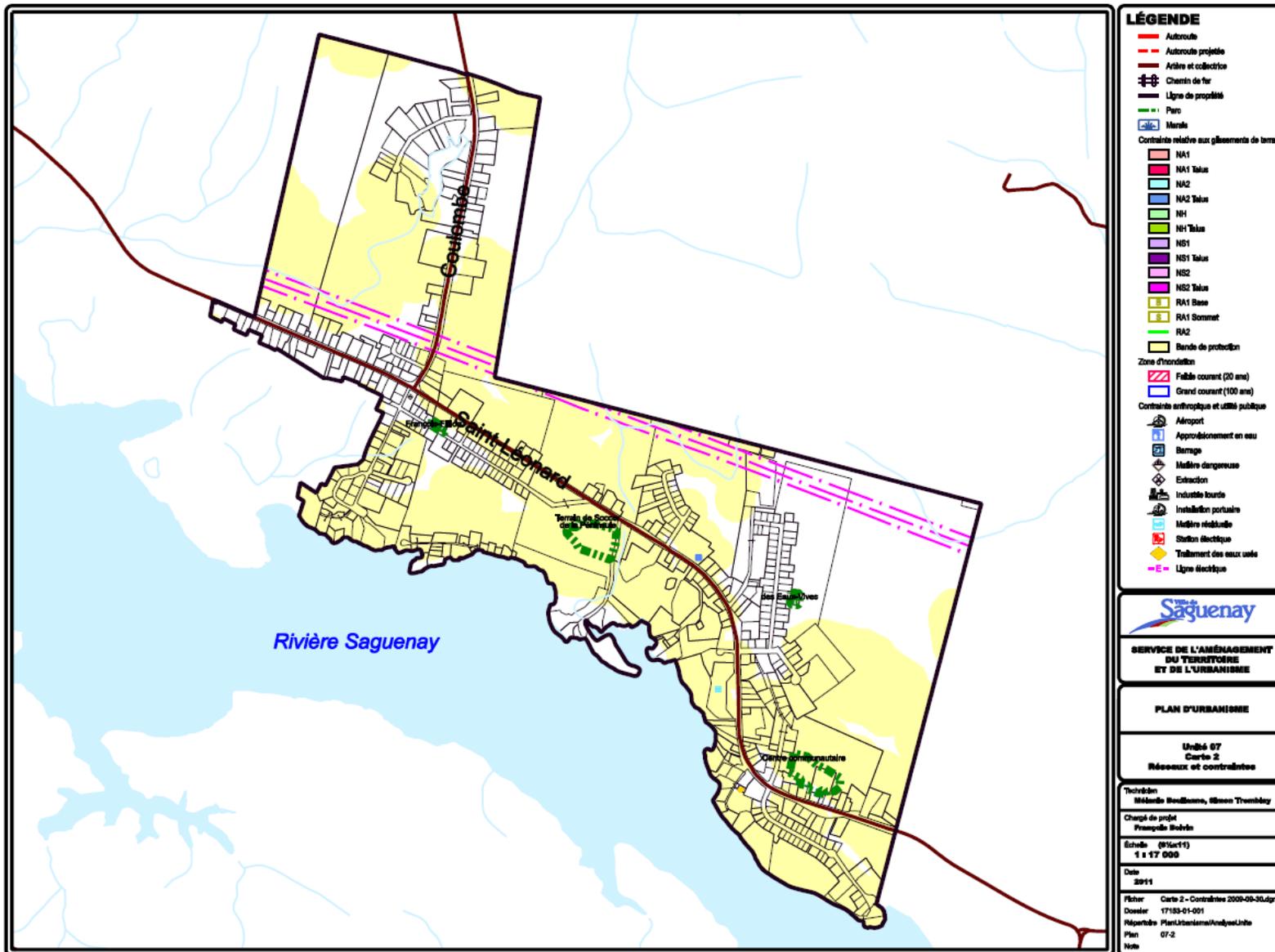
1.2.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

1.2.6.1 Liens piétons et cyclables

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

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





1.3 Unité de planification 32 – R

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

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

Topographie

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

Cours d'eau

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

Contraintes naturelles

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

Territoires naturels d'intérêt

Rivière aux Sables

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

La rivière Saguenay

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

Les boisés

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

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

1.3.2 L'accessibilité

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

Réseau national sous responsabilité municipale :
boulevard du Royaume;

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

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

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

1.3.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

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

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

commerciale pouvant présenter certaines incompatibilités d'usages.

Commerces et services

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

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

Terrains vacants

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

Agricole

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

Patrimoine

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

Bâtiment contributif

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

Le bâtiment est :

- 4182, chemin Saint-André

Contraintes anthropiques

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

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

Parc

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

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

1.3.4 Orientations

1.3.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

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

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

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

- Maintenir l'espace de commerces et de services de proximité en bordure du boulevard du Royaume;
- Encadrer le redéveloppement des usages disposant de droits acquis avec des mesures réglementaires permettant l'insertion harmonieuse des activités, de préserver l'intégrité des usages résidentiels et d'assurer une qualité de l'architecture et de l'aménagement.

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

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

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

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

Consolider les parcs et les espaces verts.

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

1.3.4.2 Les territoires d'intérêt

Les boisés

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

Rivière Saguenay

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

Rivière aux Sables

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

1.3.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des zones de contraintes naturelles.

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

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

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

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

1.3.5.1 Résidentielle de basse 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.

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

1.3.5.2 Basse et moyenne densité³

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.

1.3.5.3 Moyenne et haute densité³

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

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale en rangée;
- Bifamiliale jumelée;
- Trifamiliale isolée;
- Habitation multifamiliale 4 logements et plus;
- Habitation collective;

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.3.5.4 Plan d'aménagement d'ensemble

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

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

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

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

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

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

1.3.5.5 Commerce de détail et services de proximité

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

Les classes d'usages permises sont :

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

1.3.5.6 Para-industrielle

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

Les classes d'usages permises sont :

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

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

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

1.3.5.7 Industrielle

Les classes d'usages permises sont:

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

1.3.5.8 Parc et récréation

Le parc des Peintres est concerné par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.3.5.9 Espace vert

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

Les classes d'usages permises sont :

- Espace naturel et récréation extensive;
- Conservation.

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

1.3.6.1 Réseau routier

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

1.3.6.2 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

Aménager l'espace public.

- Compléter le trottoir sur le boulevard du Royaume;

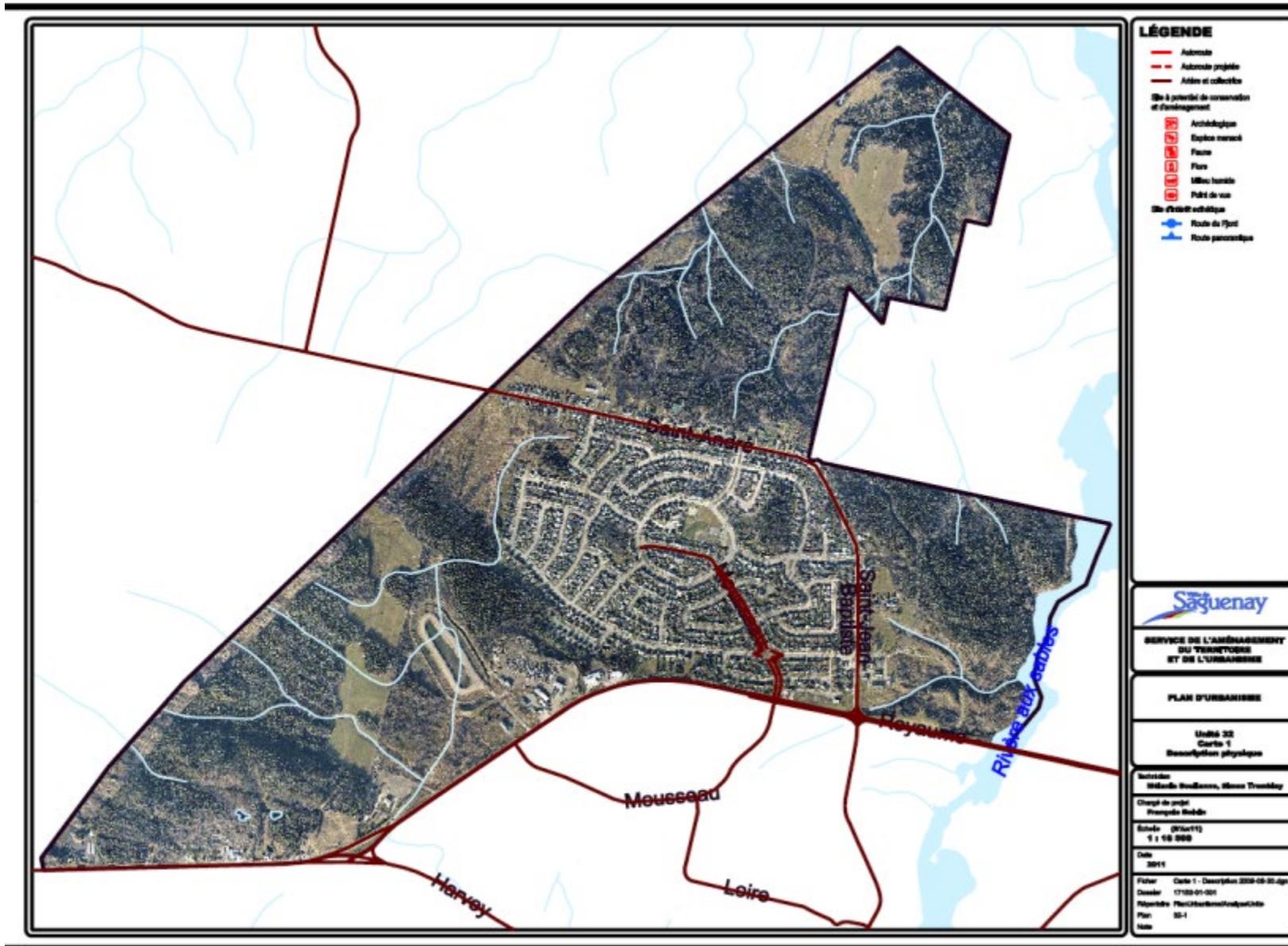
Prévoir des aménagements cyclables pour donner accès au parc et au réseau cyclable supérieur sur les rues :

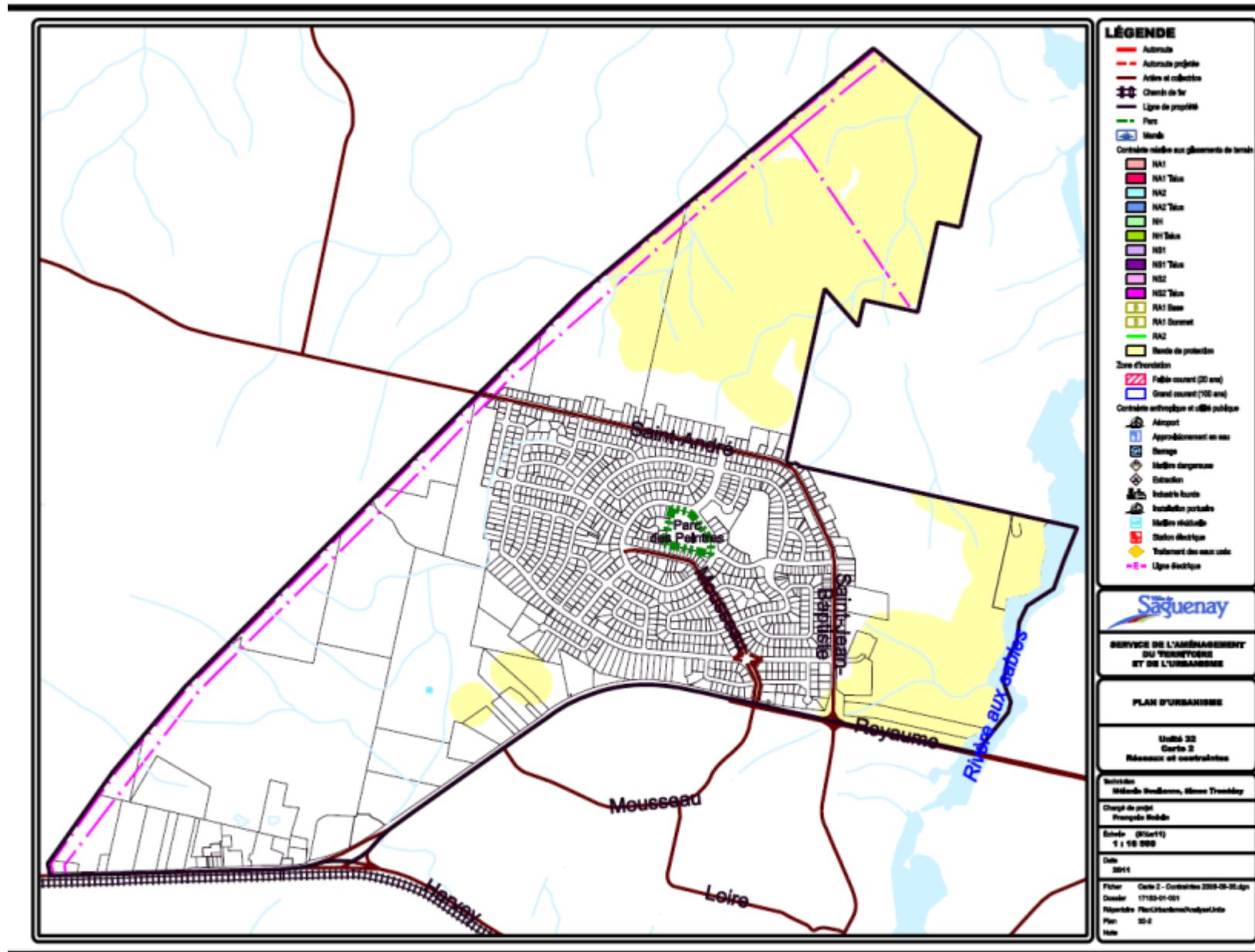
- Marc-Aurèle;
- Saint-Jean-Baptiste;
- Saint-André;
- Michel-Ange;
- Rembrandt;
- Bonnard.

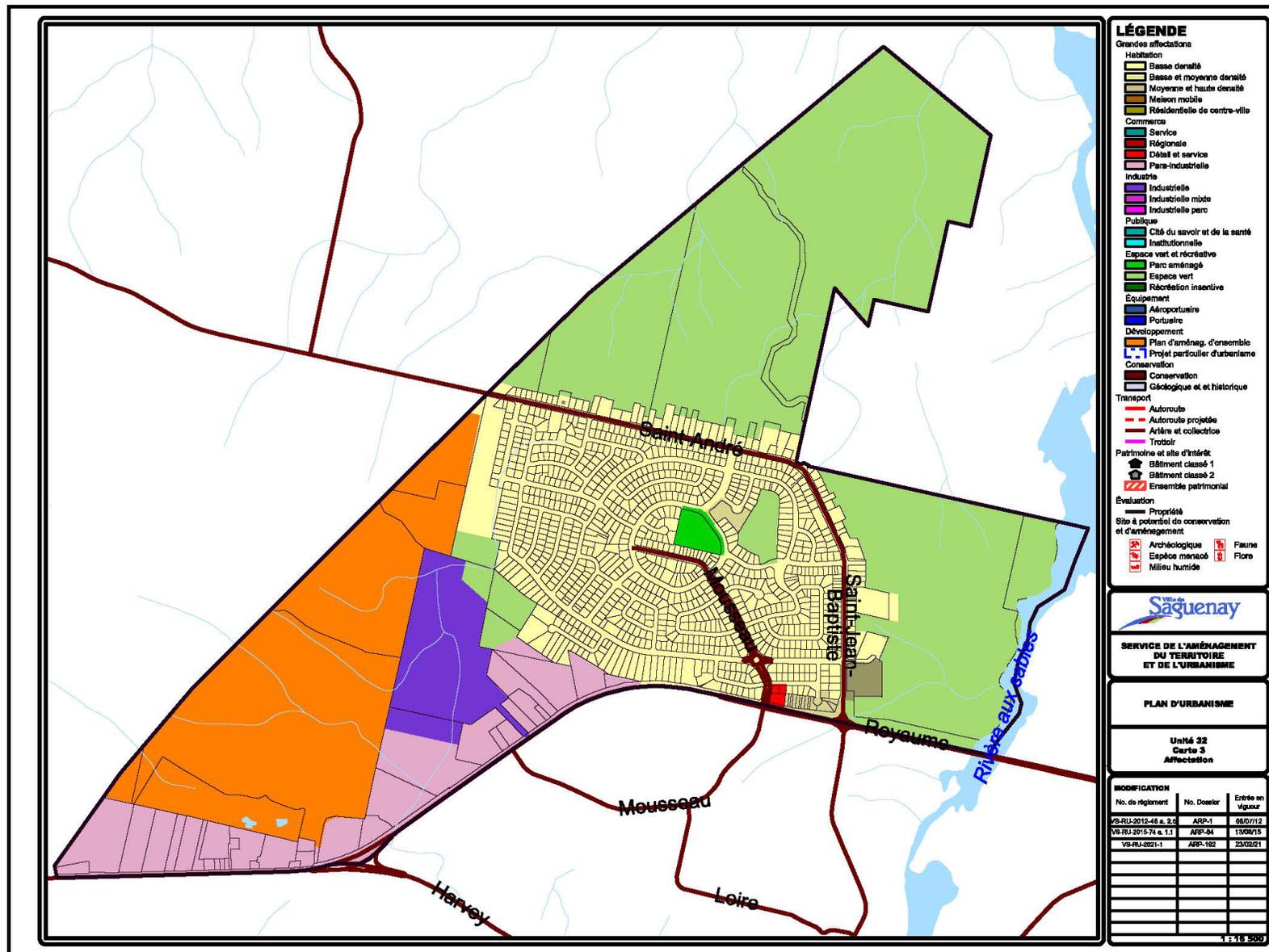
Aménager le boulevard du Royaume en route urbaine.

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

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







1.4 Unité de planification 33 – R

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

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

Topographie

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

Cours d'eau

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

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

Contraintes naturelles

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

Territoires d'intérêt

Rivière aux Sables

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

Les boisés

Plusieurs zones boisées, situées au centre et en périphérie de l'unité, confèrent au secteur un

intérêt accru au plan environnemental et esthétique.

1.4.2 L'accessibilité

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

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

Artère principale : boulevard Harvey

Collectrices : rue Mousseau, rue de la Loire, rue Saint-Jean-Baptiste.

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

1.4.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

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

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

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

Commerces et services

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

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

Institutionnelle

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

Patrimoine

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

Bâtiment d'intérêt

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

Ces bâtiments sont :

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

Bâtiment contributif

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

Ces bâtiments sont :

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

Contraintes anthropiques

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

Parcs

On trouve trois parcs dans le secteur d'étude.

• Parc du Mousseau

- 1 pavillon avec un bloc sanitaire
- 1 terrain de baseball
- 2 terrains de tennis
- 2 terrains de pratique de basketball
- 1 patinoire permanente
- 1 aire de jeux
- 1 stationnement
- 1 gradin

• Parc de la rivière aux Sables

• Parc du Moulin

- 1 espace vert avec piste cyclable et aire de repos

• Parc de la Rivière

- 1 espace vert aménagé

1.4.4 Orientations

1.4.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

des collectrices et des artères et à certaines conditions;

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

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

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

Assurer une gestion des activités commerciales.

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

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

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

Reconnaître, consolider, protéger et mettre en valeur le parc urbain de la rivière aux Sables

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

Consolider les parcs dans la trame urbaine.

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

1.4.4.2 Les territoires d'intérêt

Les boisés et les ravins

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

Rivière aux Sables

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

Patrimoine

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

1.4.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

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

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

1.4.5.1 Résidentielle de basse densité⁴

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

Les classes d'usages permises sont :

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

1.4.5.2 Moyenne et haute densité⁴

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

Les classes d'usages permises sont :

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

1.4.5.3 Plan d'aménagement d'ensemble

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

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

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

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

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

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

1.4.5.4 Institutionnelle

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

Les classes d'usages permises :

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

1.4.5.5 Parc et récréation

Les parcs aménagés sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.4.5.6 Espace vert

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

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

1.4.6.1 Liens piétons et cyclables

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

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

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

-

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

Aménager le boulevard du Royaume en route urbaine.

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

Annexe patrimoine

3981, rue Archambault



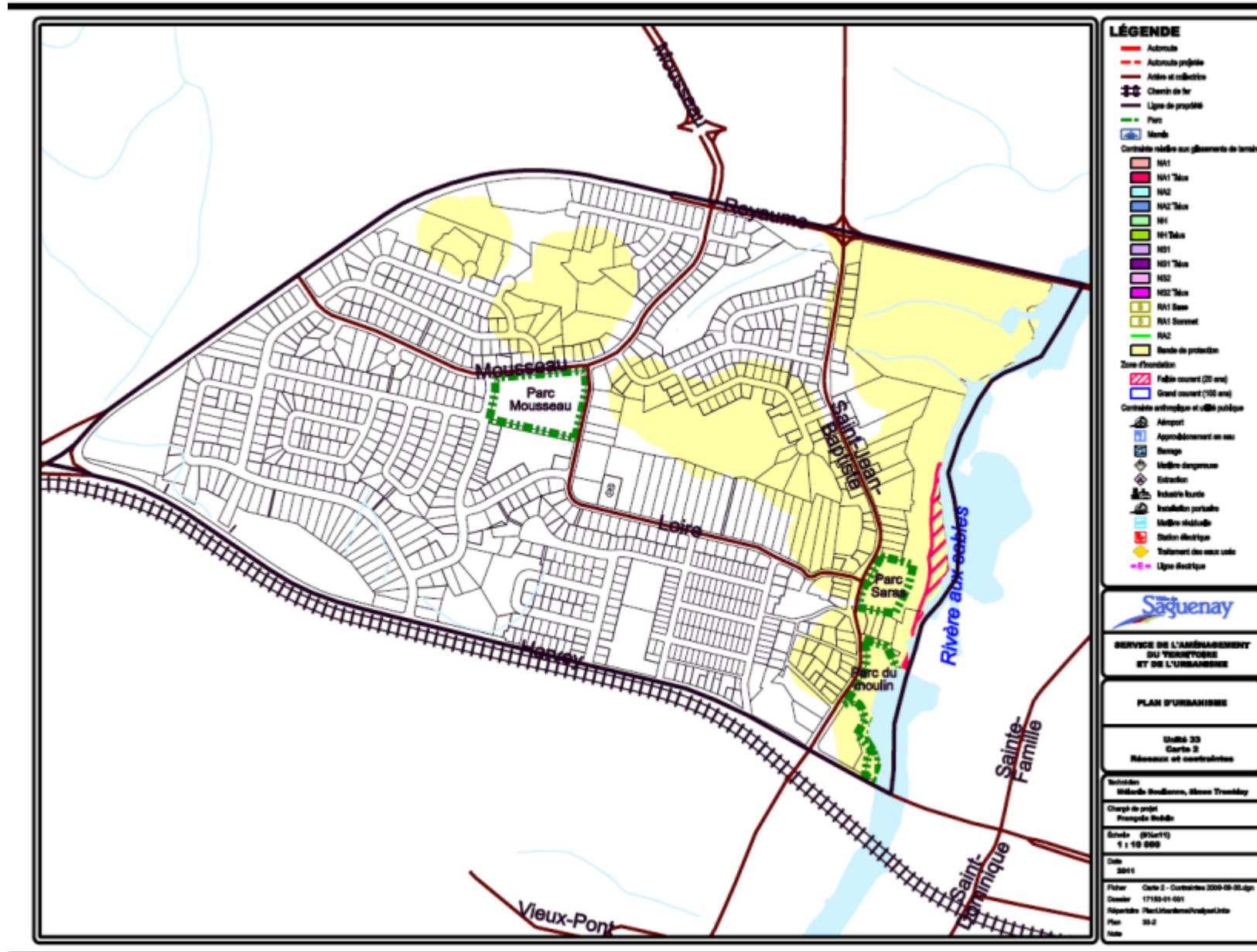
4080, boulevard Harvey



3976, rue de la Loire







1.5 Unité de planification 34 – R

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

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

Topographie

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

Cours d'eau

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

Contraintes naturelles

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

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

Territoires d'intérêt

Rivière aux Sables

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

Les boisés

L'unité de planification se distingue par la présence de vastes zones boisées à l'intérieur de

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

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

1.5.2 L'accessibilité

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

Artère principale : boulevard du Royaume / Harvey

Collectrices : rues Saint-Jean-Baptiste et du Vieux-Pont

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

1.5.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

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

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

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

Commerces, services et industries

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

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

Institutionnelle

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

Patrimoine

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

Bâtiment d'intérêt

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

Ces bâtiments sont :

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

Bâtiment contributif

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

Ces bâtiments sont :

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

Contraintes anthropiques

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

Parcs

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

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

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

1.5.4 Orientations

1.5.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

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

- Assujettir les projets au dépôt d'un plan d'aménagement d'ensemble;
- Assurer une intégration du projet d'expansion aux développements existants et aux paysages;

- Analyser le projet de développement en fonction du prolongement des services municipaux, de la qualité du développement du marché visé et de son intégration à l'environnement.

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

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

Assurer une gestion des activités commerciales.

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

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

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

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

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

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

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

Consolider les parcs et les espaces verts.

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

1.5.4.2 Les territoires d'intérêt

Rivière aux Sables.

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

Attribuer un statut et une protection aux immeubles patrimoniaux.

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

1.5.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

traitant des zones de contraintes relatives aux glissements de terrain.

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

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

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

1.5.5.1 Résidentielle de basse densité⁵

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

Les classes d'usages permises sont:

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

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

1.5.5.2 Basse et moyenne densité⁵

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

Les classes d'usages permises sont:

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

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

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

1.5.5.3 Moyenne et haute densité⁶

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

Les classes d'usages permises sont:

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

1.5.5.4 Plan d'aménagement d'ensemble

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

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

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

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

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

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

1.5.5.5 Commerce de détail (Saint-Jean-Baptiste)

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

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle de moyenne et haute densité⁶

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

1.5.5.6 Para-industrielle

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

Les classes d'usages permises sont :

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

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

- Entrepreneur de la construction ou du bâtiment sans activité de vente de biens ou de produits;
- Transport, camionnage et entreposage;
- Activité sur circuit;
- Sport extrême hors circuit;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Autres activités de récupération et de triage.

VS-RU-2012-46a.2.7

1.5.5.7 Institutionnelle

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

Les classes d'usages permises sont :

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

1.5.5.8 Parc et récréation

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

Les classes d'usages permises sont :

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

1.5.5.9 Espace vert

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

1.5.6.1 Liens piétons et cyclables

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

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

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

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

Annexe patrimoine

2381, rue Saint-Jean-Baptiste



2176, rue Saint-Emond

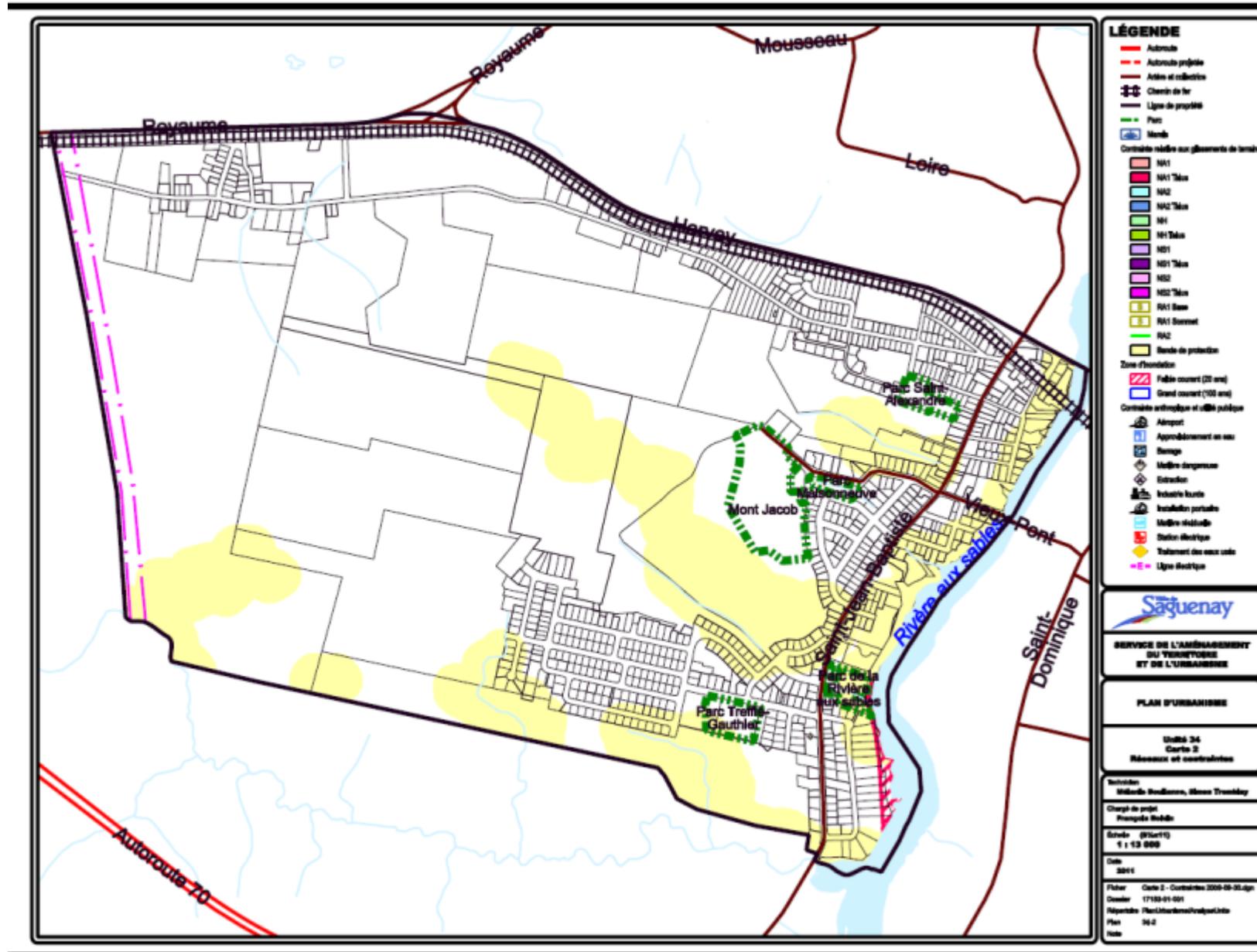


2385, rue des Cyprès



4114, rue du Vieux-Pont





1.6 Unité de planification 35 – I

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

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

Topographie

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

Cours d'eau

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

Contraintes naturelles

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

Territoires d'intérêt

La rivière Saguenay

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

Rivière aux Sables

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

Boulevard du Saguenay

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

Les boisés

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

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

1.6.2 L'accessibilité

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

Artère principale : boulevard du Saguenay (à l'est du boulevard René-Lévesque);

Artère secondaire : boulevard du Saguenay (à l'ouest du boulevard René-Lévesque);

Collectrices : rue Price, rue Radin

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

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

1.6.3 L'utilisation du sol

Industrielle

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

Patrimoine

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

Bâtiment d'intérêt

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

Ces bâtiments sont :

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

Contraintes anthropiques

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

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

Parcs

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

• Parc du Mont Fortin

Pavillon
Bloc sanitaire
120 espaces de stationnement
1 aire de jeux
Sentiers pédestres
Sentiers de vélo de montagne
Sentiers de raquette
Pistes de ski alpin
1 piscine extérieure
1 pataugeuse extérieure

• Parc commémoratif Price

Le portail d'entrée comprenant les sculptures
« Les lions de la sentinelle d'Alfred Laliberté »
Le tombeau de Sir-William-Price

- Les sentiers du manoir relie le Mont Fortin au pont d'aluminium.

1.6.4 Orientations

1.6.4.1 Les usages et les fonctions

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

- Conserver et permettre les activités de la grande industrie;
- Conserver et aménager des zones tampons avec les secteurs résidentiels;
- Rehausser l'image de marque du site (éclairage, etc.);
- Améliorer la signalisation du site;
- Diminuer les impacts visuels des usages contraignants à partir des voies de circulation (aménagement paysagers).

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

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

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

- Promouvoir l'accès et l'utilisation du Mont Fortin et du parc Price;
- Protéger les sites culturels et patrimoniaux;
- Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur des parcs;
- Développer le potentiel du centre alpin au cœur du milieu urbain;
- Permettre des utilisations innovatrices en matière environnementale ou des usages en complémentarité avec l'activité principale dans les secteurs non développés;
- Intensifier et diversifier les activités notamment au plan récréotouristique;
- Protéger et mettre en valeur les rues vers le Saguenay.

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

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

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

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

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

1.6.4.2 Les territoires d'intérêt

Rivière Saguenay

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

Boulevard du Saguenay

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

Protéger et mettre en valeur les éléments patrimoniaux.

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

1.6.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des zones de contraintes naturelles.

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

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

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

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

1.6.5.1 Résidentielle de basse densité⁷

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;

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

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.6.5.2 Basse et moyenne densité⁷

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

Les classes d'usages permises sont :

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

1.6.5.3 Plan d'aménagement d'ensemble

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

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

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

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

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

- Adaptation à la trame de rue existante;
- Adaptation à la topographie du site;
- Respect de la capacité du réseau public;

⁷ VS-RU-2013-65 a.1

1.6.5.4 Grande industrie

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

Les classes d'usages permises sont :

- Centre de recherche;

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

1.6.5.5 Espace vert

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

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Sur les terrains appartenant à la grande industrie, les activités industrielles connexes aux activités de la grande industrie sont autorisées.

1.6.5.6 Parc intensif

Le site du Mont Fortin est concerné par cette affectation

Les classes d'usages permises sont :

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

1.6.5.7 Parc et récréation

Le parc commémoratif Price est concerné par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.6.5.8 Commerces et de services locaux et intermunicipaux

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

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

Les classes d'usages permises sont :

- Commerces

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

- Services

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

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

- Résidentielle de haute densité

- Multifamiliale 9 logements et plus;
- Habitation collective.

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

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

1.6.6.1 Liens piétons et cyclables

1.6.6.2 Parc et récréation

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

Annexe patrimoine

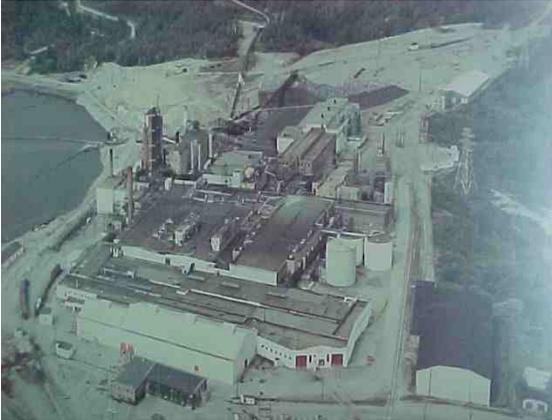
Barrage Chute-à-Caron



Pont d'aluminium

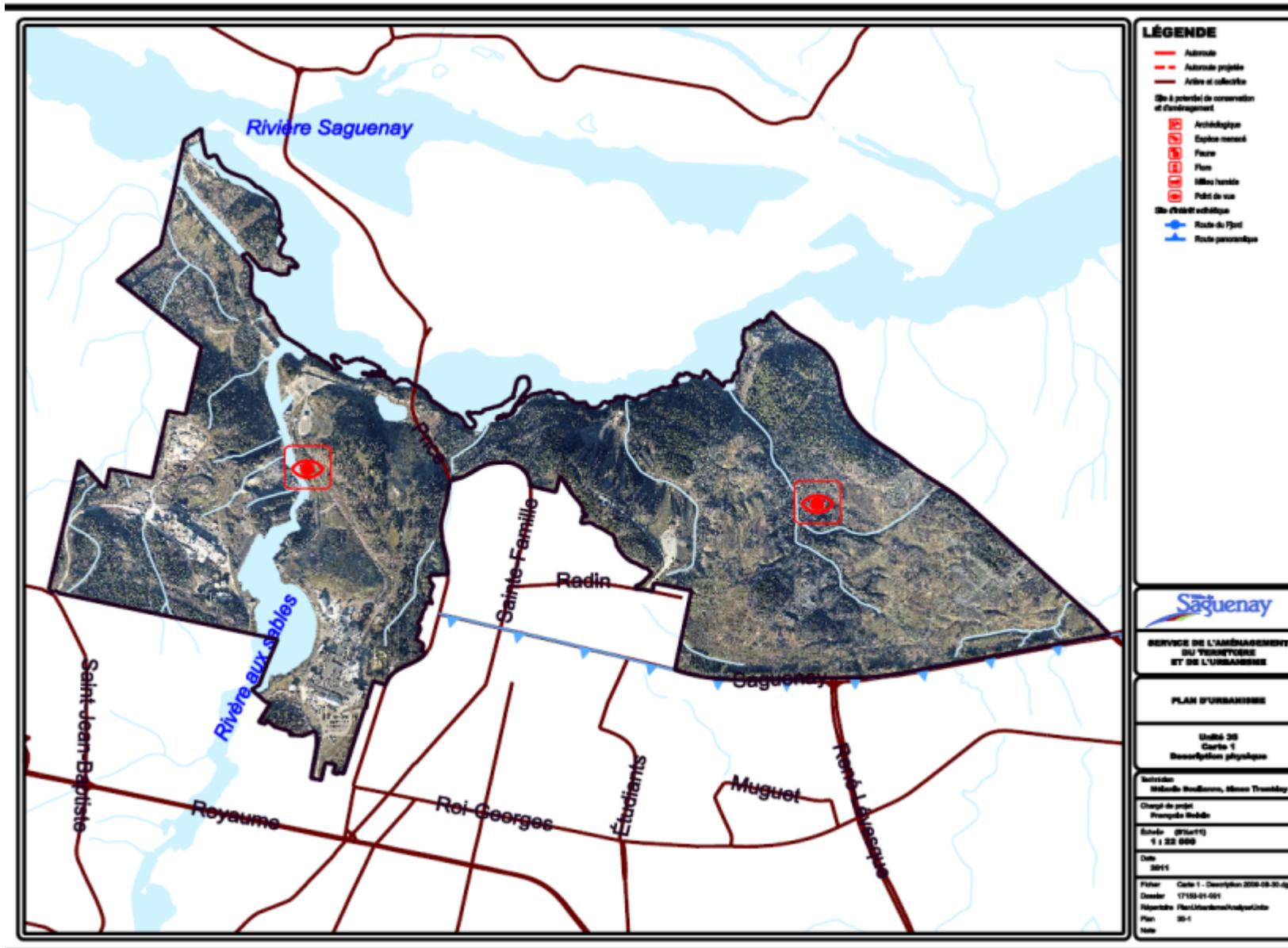


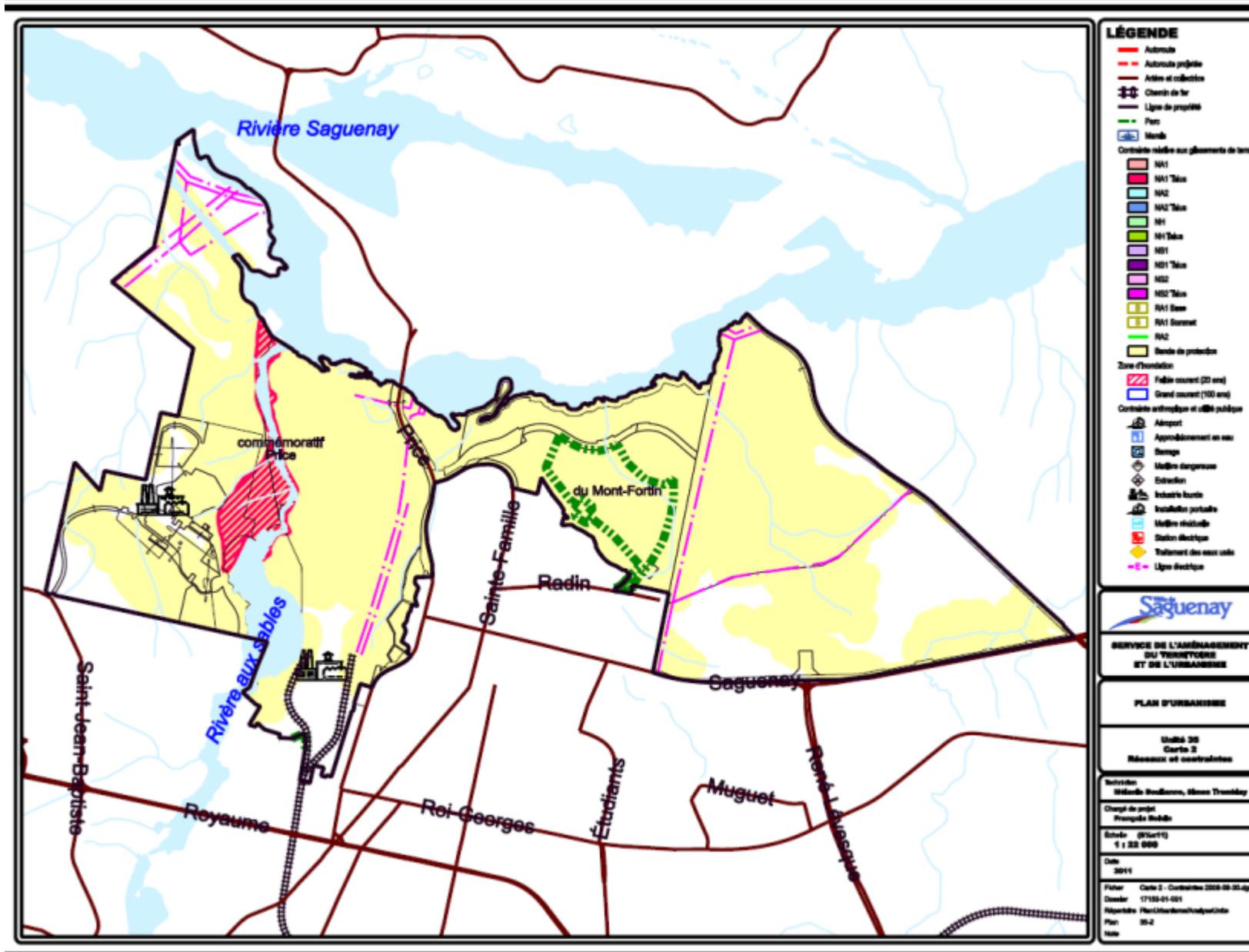
Usine Abitibi-Bowater

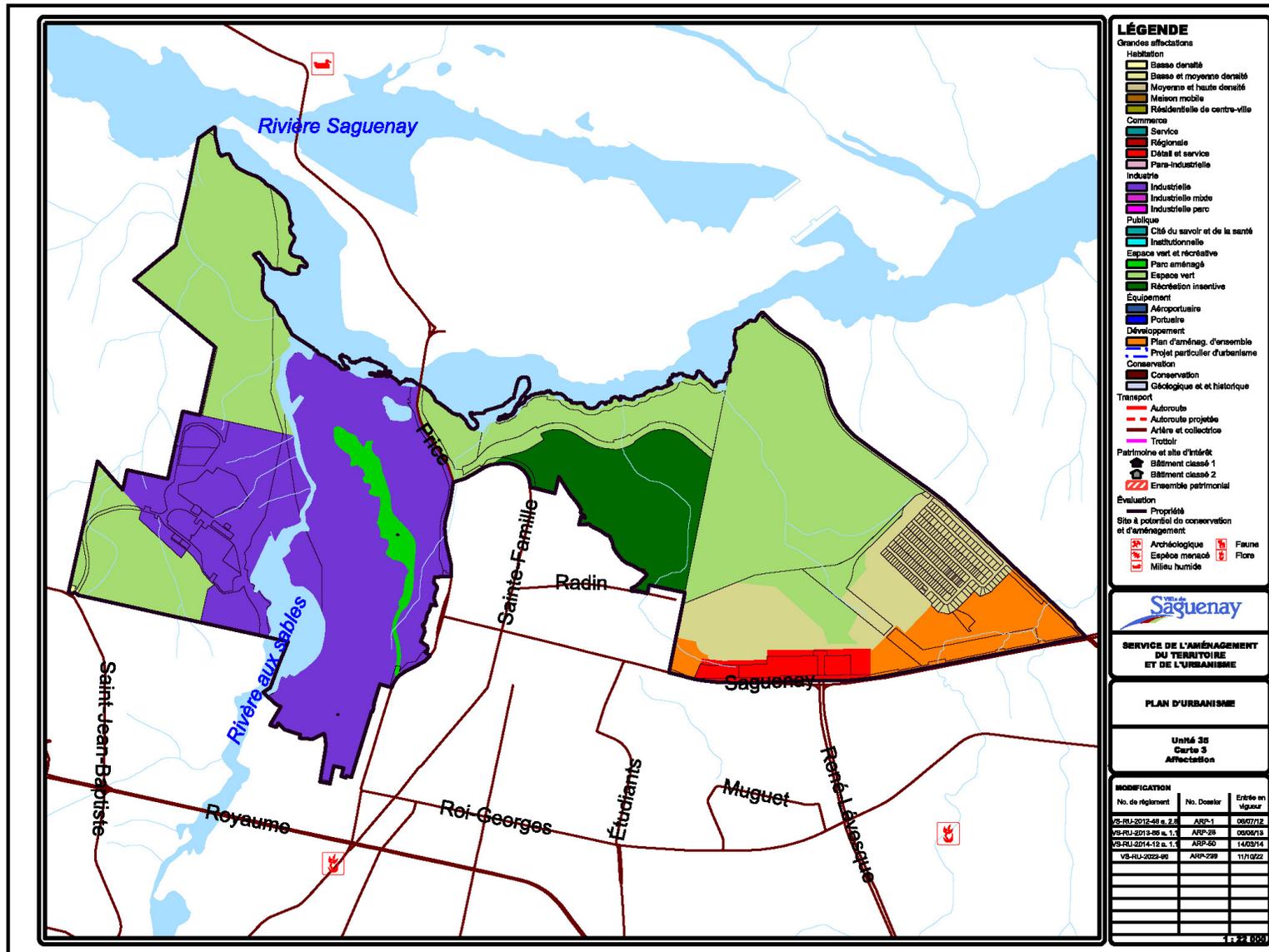


Mausolée du parc Price









1.7 Unité de planification 36 – R

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

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

Topographie

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

Cours d'eau

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

Contraintes naturelles

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

Territoires d'intérêt

Boulevard du Saguenay

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

Les boisés

On trouve plusieurs zones boisées de superficies variées dans ce secteur. Celles-ci sont majoritairement situées au centre de l'unité, entre

le boulevard du Saguenay et la rue du Roi-Georges et occupent principalement les pentes des ravins et les monticules rocheux.

1.7.2 L'accessibilité

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

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

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

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

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

1.7.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

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

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

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

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

Commerciale

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

Industrielle

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

Institutionnelle

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

Contraintes anthropiques

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

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

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

Patrimoine

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

Bâtiment d'intérêt

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

Ces bâtiments sont :

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

Bâtiment contributif

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

Ces bâtiments sont :

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

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

Parcs

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

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

1.7.4 Orientations

1.7.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Accorder une vocation industrielle mixte au parc industriel de Kénogami

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

Consolider les parcs et les espaces verts.

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

Améliorer l'image générale du boulevard du Saguenay.

- Améliorer l'aménagement et l'architecture des bâtiments;
- Accroître la convivialité du domaine public et du domaine privé pour les cyclistes et les piétons;
- Améliorer la plantation d'arbres.

1.7.4.2 Les territoires d'intérêt

Les boisés et ravins

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

Le boulevard du Saguenay

- Régir les constructions et les aménagements à l'aide d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- Accroître la plantation d'arbres.

Attribuer un statut et une protection aux immeubles patrimoniaux.

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

1.7.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

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

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

1.7.5.1 Résidentielle de basse densité⁸

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

Les classes d'usages permises sont :

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

1.7.5.2 Basse et moyenne densité⁸

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.

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

1.7.5.3 Moyenne et haute densité⁹

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

Les classes d'usages permises sont :

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

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

Cette affectation fait référence aux concentrations commerciales existantes.

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle de moyenne et haute densité⁹

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

Commerciale

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

Services

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

1.7.5.5 Institutionnelle

Les écoles et les églises sont concernées par cette affectation

Les classes d'usages permises sont:

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

1.7.5.6 Industrielle mixte

Cette affectation couvre le parc industriel de Kénogami. Elle privilégie une diversité de fonctions compatibles.

Les classes d'usages permises sont :

- Commerce artériel lourd, commerce de gros et services artériels;
- Commerce de l'automobile;
- Industrie légère;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Garage et équipement d'entretien pour le transport par camion (garages municipaux);
- Administration publique municipale.

VS-RU-2015-18 a.1

1.7.5.7 Industrielle

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

Les classes d'usages permises sont :

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

1.7.5.8 Parc et récréation

Les parcs existants sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.7.5.9 Espace vert

Les espaces boisés existants sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

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

1.7.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

Consolider le réseau cyclable supérieur sur les rues :

- Saguenay;
- De Champlain;
- Price.

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

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

Annexe patrimoine

1820, rue Sainte-Famille



1886, rue Saint-Paul

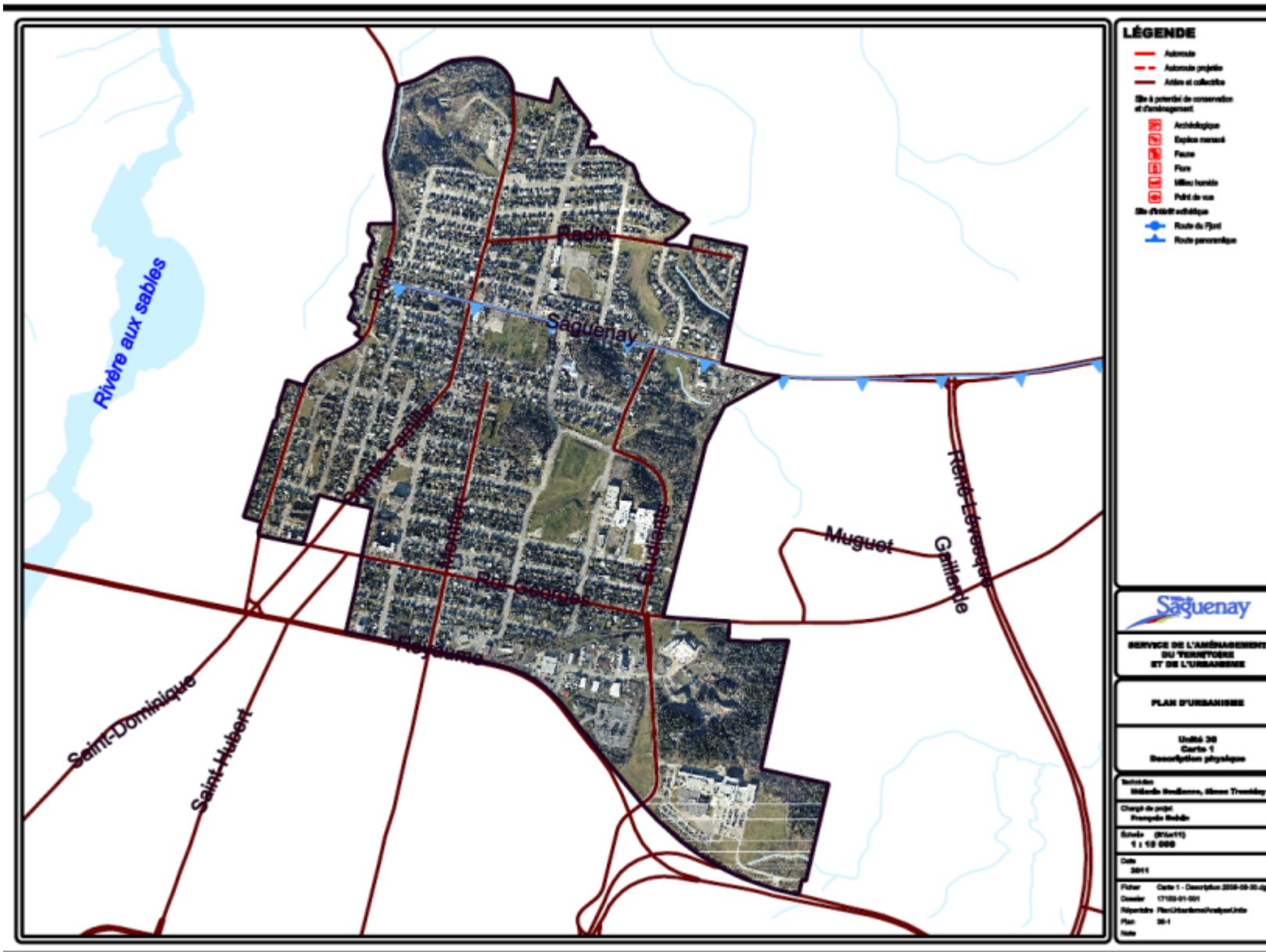


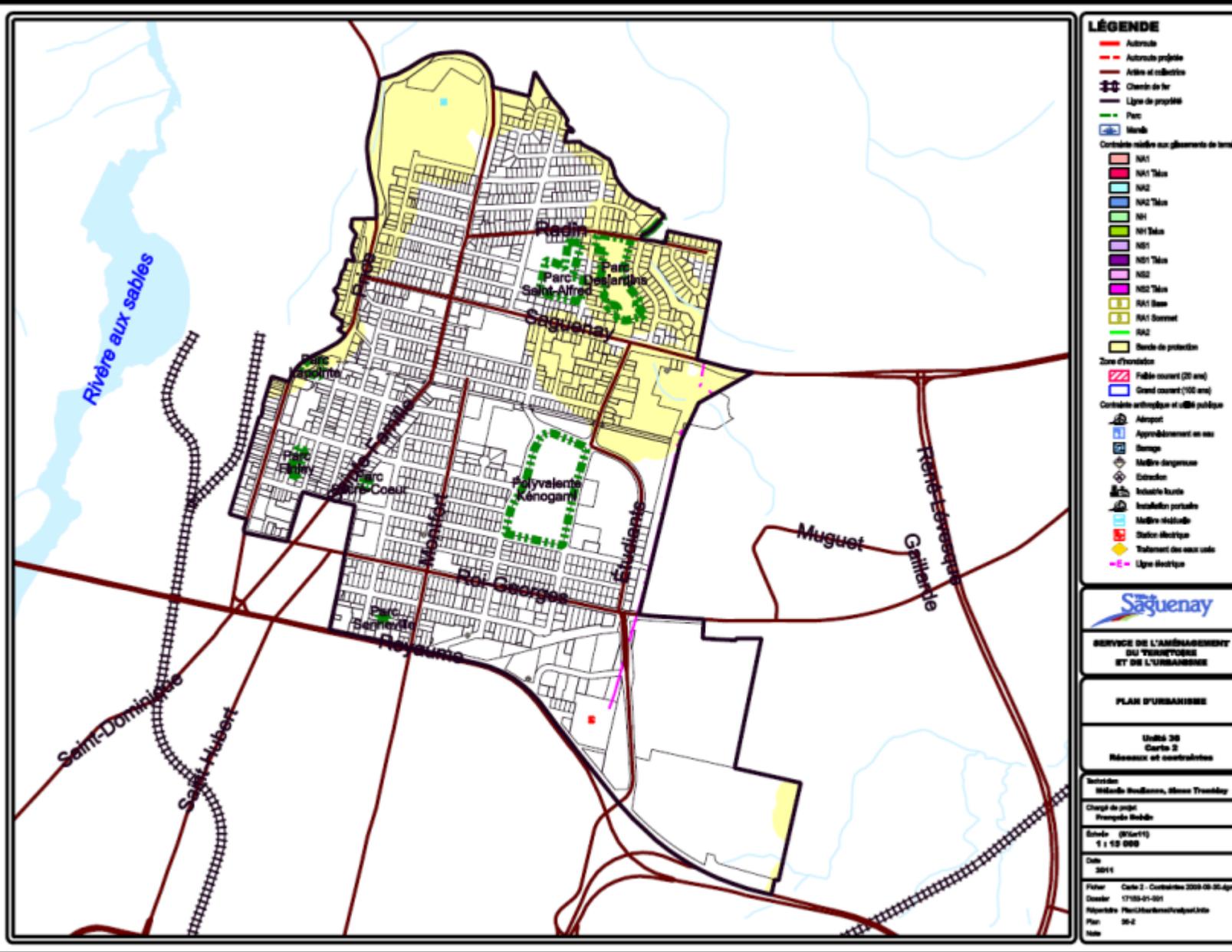
3672, rue Viens

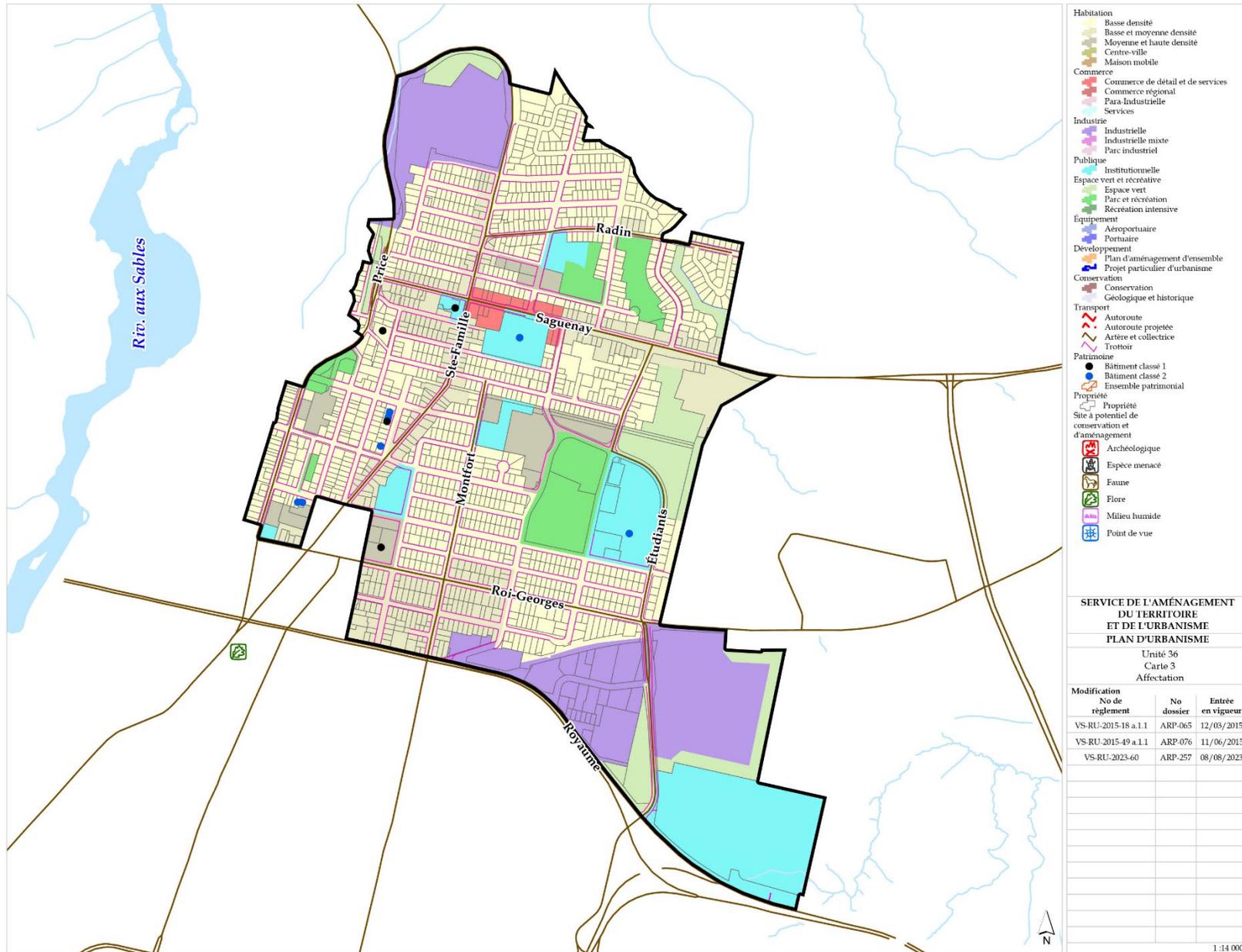


3720, rue du Roi-Georges









1.8 Unité de planification 37 – CV

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

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

Topographie

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

Cours d'eau

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

Contraintes naturelles

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

Les boisés

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

1.8.2 L'accessibilité

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

Réseau national sous responsabilité municipale : boulevard du Royaume;

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

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel et le secteur commercial;
- Il n'y a pas de piste cyclable dans cette unité de planification;
- La majorité des artères de l'unité de planification sont munies de trottoirs.
- Les voies de circulation de l'unité présentent les caractéristiques suivantes :

- Largeur excessive pour certains tronçons (Saint-Hubert, du Roi-Georges et Price);
- Incohérence entre la géométrie et l'assignation des voies (du Roi-Georges / Price);
- La convergence des intersections du Royaume / Sainte-Famille / Price;
- Absence d'aménagement cycliste;
- Absence d'aménagement pour piétons aux intersections.

- Des travaux de revitalisation urbaine sont présentement en cours dans ce secteur. Un investissement de plus de 12 millions permettra d'améliorer l'espace public pour la clientèle et les résidents.

1.8.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

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

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

Commerces

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

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

Institutionnelle

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

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

Patrimoine

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

Bâtiment d'intérêt

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

Ces bâtiments sont :

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

Bâtiment contributif

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

Ces bâtiments sont :

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

Parcs

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

• Parc Ball

Place commémorative
Sentiers pédestres

1.8.4 Orientations

1.8.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8.4.2 Les territoires d'intérêt

Attribuer un statut et une protection aux immeubles patrimoniaux.

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

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

1.8.5.1 Services

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

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle

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

Commerciale

- Commerce et services de proximité¹⁰;
- Commerce de détail¹⁰;
- 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)¹¹.

Services

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

Industrie

- Industrie de recherche et de développement.

Publique

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

1.8.5.2 Résidentielle centre-ville

Cette affectation vise les espaces résidentiels du secteur.

Les classes d'usages permises sont :

- Restauration;
- Habitation (toutes les densités);
- Habitation collective;
- Hôtel à caractère familial;
- Commerce et services de proximité¹⁰;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.8.5.3 Institutionnelle

Cette affectation touche notamment l'église.

Les classes d'usages permises sont :

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

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

¹⁰ Superficie maximale de 930 mètres carrés de commerce afin de préserver le cachet du centre-ville sauf pour l'alimentation.

¹¹ Abrogé VS-RU-2012-46 a.2.9.

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

1.8.6.1 Réseau routier

Rendre les rues plus conviviales.

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

1.8.6.2 Liens piétons et cyclables

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

- De Montfort;
- Du Roi-Georges.

Annexe patrimoine

1994, rue Price



3803, rue du Roi-Georges



Église et presbytère de Saint-Mathieu

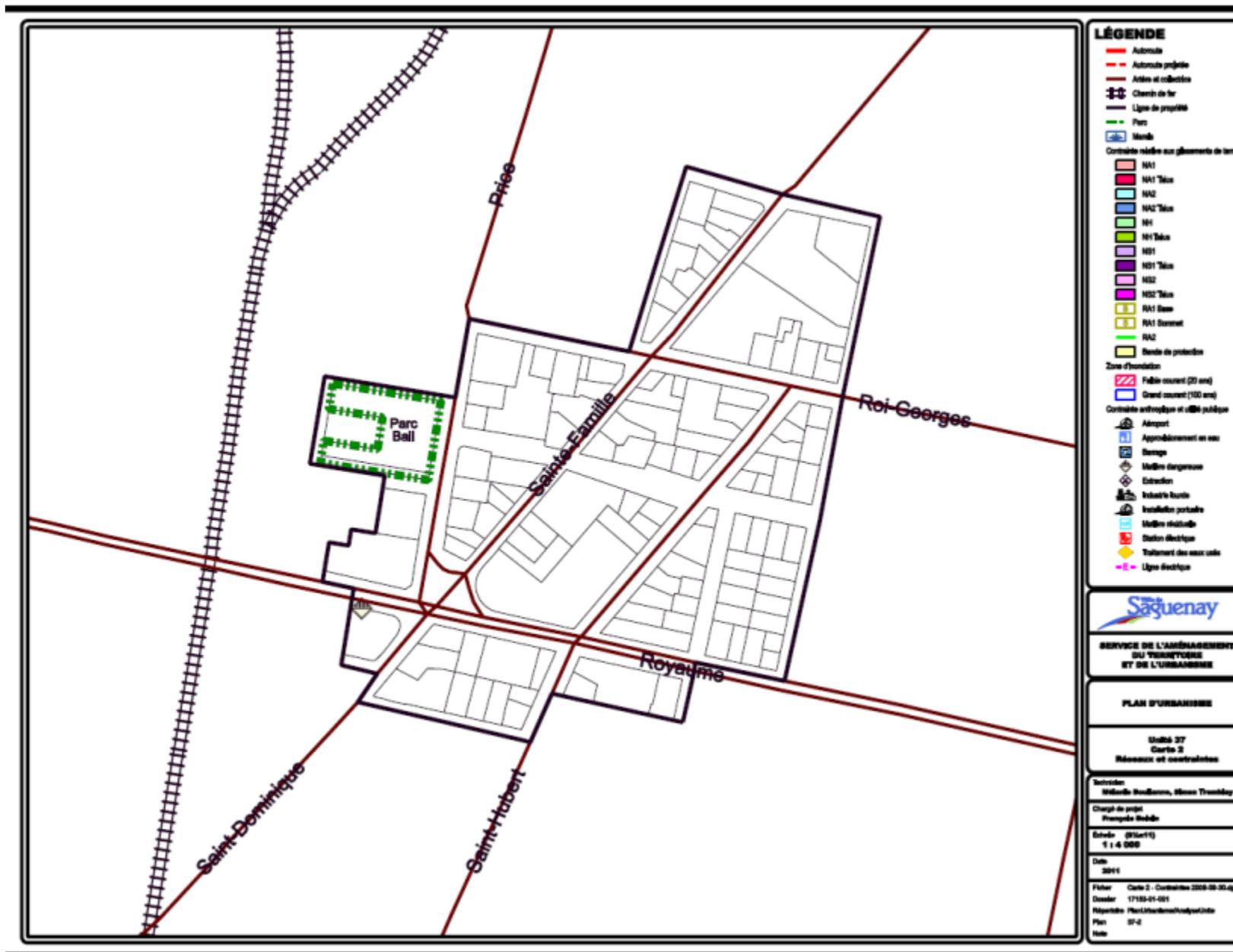


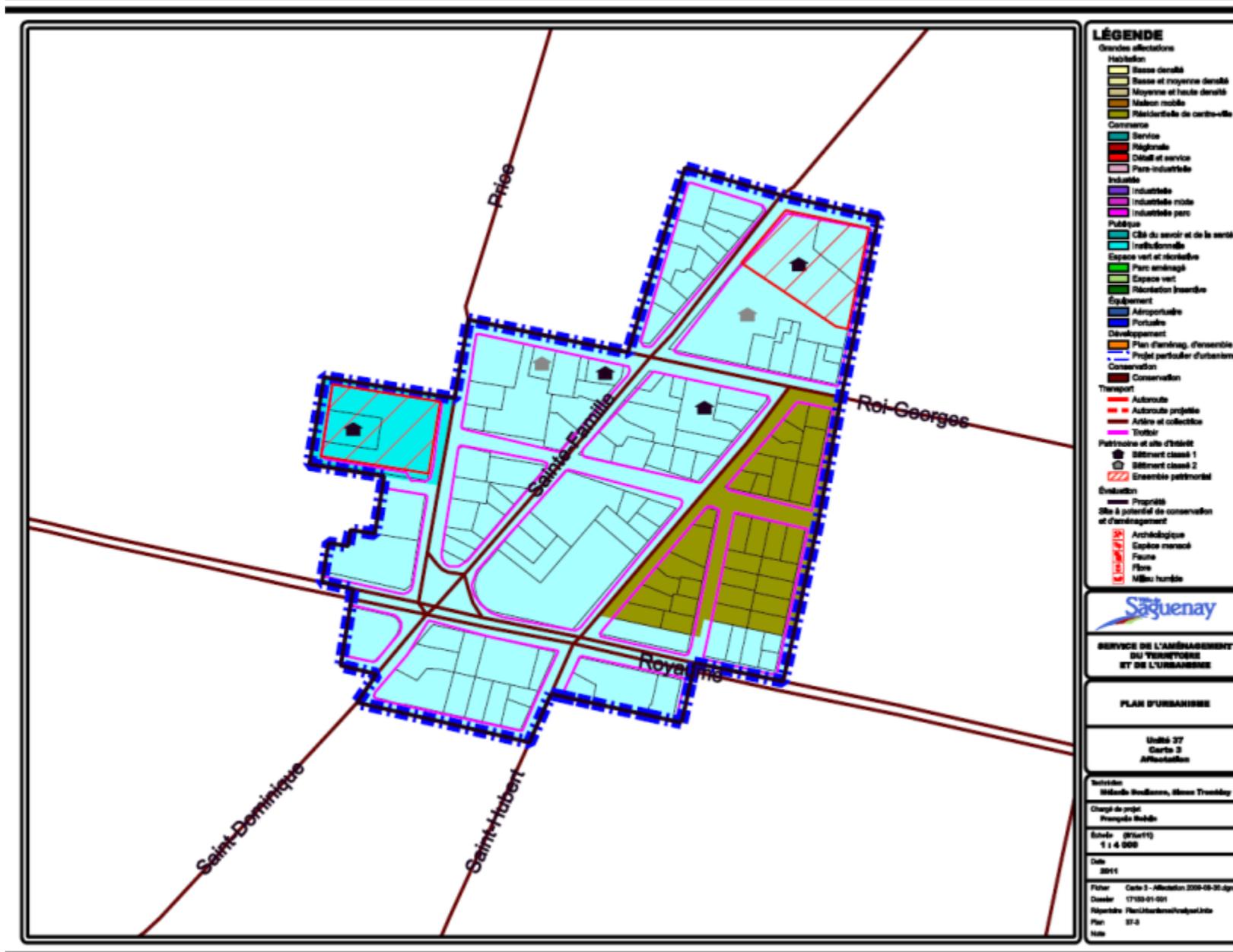
3751, rue du Roi-Georges



3765, rue du Roi-Georges







1.9 Unité de planification 38 – R

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

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

Topographie

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

Cours d'eau

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

Contraintes naturelles

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

Territoire naturel d'intérêt

Rivière aux Sables

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

1.9.2 L'accessibilité

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

Réseau national sous responsabilité municipale : boulevard du Royaume;

Artère principale : rue Saint-Dominique;

Artère secondaire : rue Saint-Hubert

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

1.9.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

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

Commerces

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

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

Institutionnelle

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

Contraintes anthropiques

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

Patrimoine

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

Bâtiment d'intérêt

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

Ces bâtiments sont :

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

Bâtiment contributif

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

Ces bâtiments sont :

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

Parcs

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

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

1.9.4 Orientations

1.9.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

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

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

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

- Encadrer le redéveloppement des usages disposant de droits acquis avec des mesures réglementaires permettant l'insertion harmonieuse des activités, de préserver l'intégrité des usages résidentiels et d'assurer une qualité de l'architecture et de l'aménagement.
- Reconnaître et limiter le développement commercial et de services de certains usages existants dans la trame résidentielle (superficie, étages, etc.).

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

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

Consolider les parcs et les espaces verts.

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

1.9.4.2 Les territoires d'intérêt

La rivière aux Sables

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

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

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

1.9.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

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

1.9.5.1 Résidentielle de basse 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.

1.9.5.2 Basse et moyenne densité¹²

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

Les classes d'usages permises sont :

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

1.9.5.3 Moyenne et haute densité¹²

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

Les classes d'usages permises sont :

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

1.9.5.4 Commerce de détail (rue Saint-Dominique)

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

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle de moyenne et haute densité¹²

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

1.9.5.5 Commerce et services (rue Perron)

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

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle de moyenne et haute densité¹²

- 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

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

1.9.5.6 Institutionnelle

Cette affectation touche les écoles et les églises.

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

Les classes d'usages permises sont :

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

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

1.9.5.7 Parc et récréation

Les parcs sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.9.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport**1.9.6.1 Liens piétons et cyclables
(voir document en annexe)**

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

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

Annexe patrimoine

3888, rue Alonzo-Gravel



3904, rue du Roi-Georges



3884, rue Alonzo-Gravel



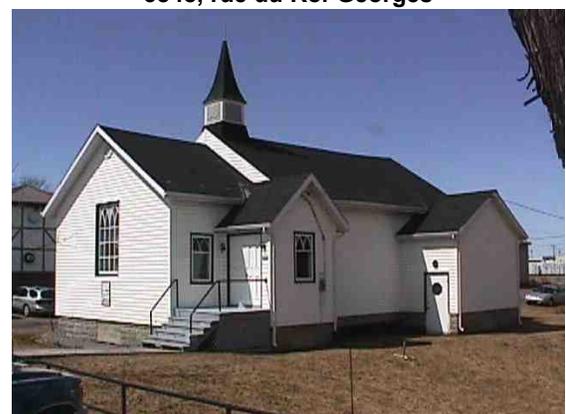
3873, rue du roi-Georges



3880, rue Alonzo-Gravel



3848, rue du Roi-Georges



1972, rue Fluhman



1958, rue Perron



1976, rue Fluhman



1962, rue Perron



1904, rue Perron



1974, rue Perron



1978, rue Perron



1965, rue Perron



1982, rue Perron



1969, rue Perron



1986, rue Perron



1977, rue Perron



1981, rue Perron



1964, rue de l'Acadie



1985, rue Perron



1968, rue de l'Acadie



1960, rue de l'Acadie



2000, rue de l'Acadie



2004, rue de l'Acadie



1987, rue de l'Acadie



1993, rue de l'Acadie



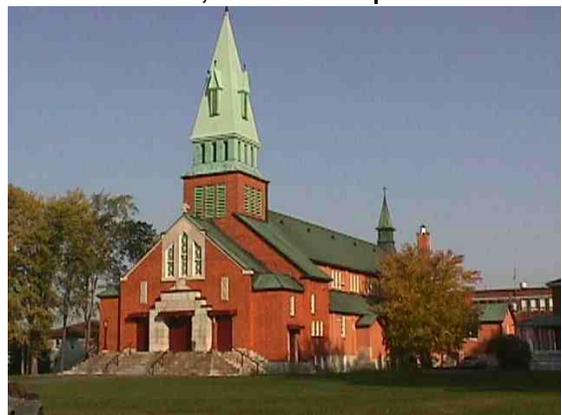
1981, rue de l'Acadie



1991, rue de l'Acadie

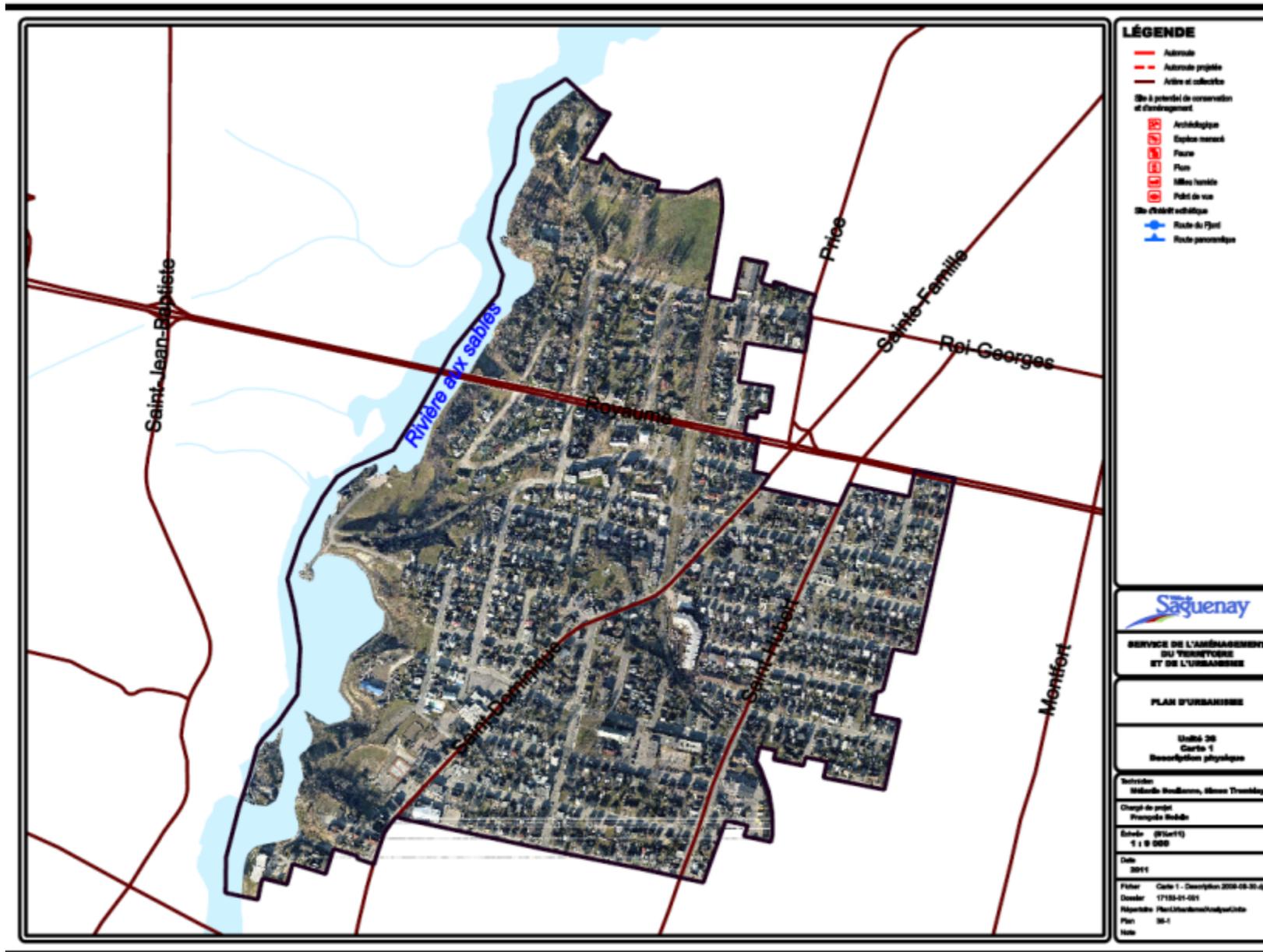


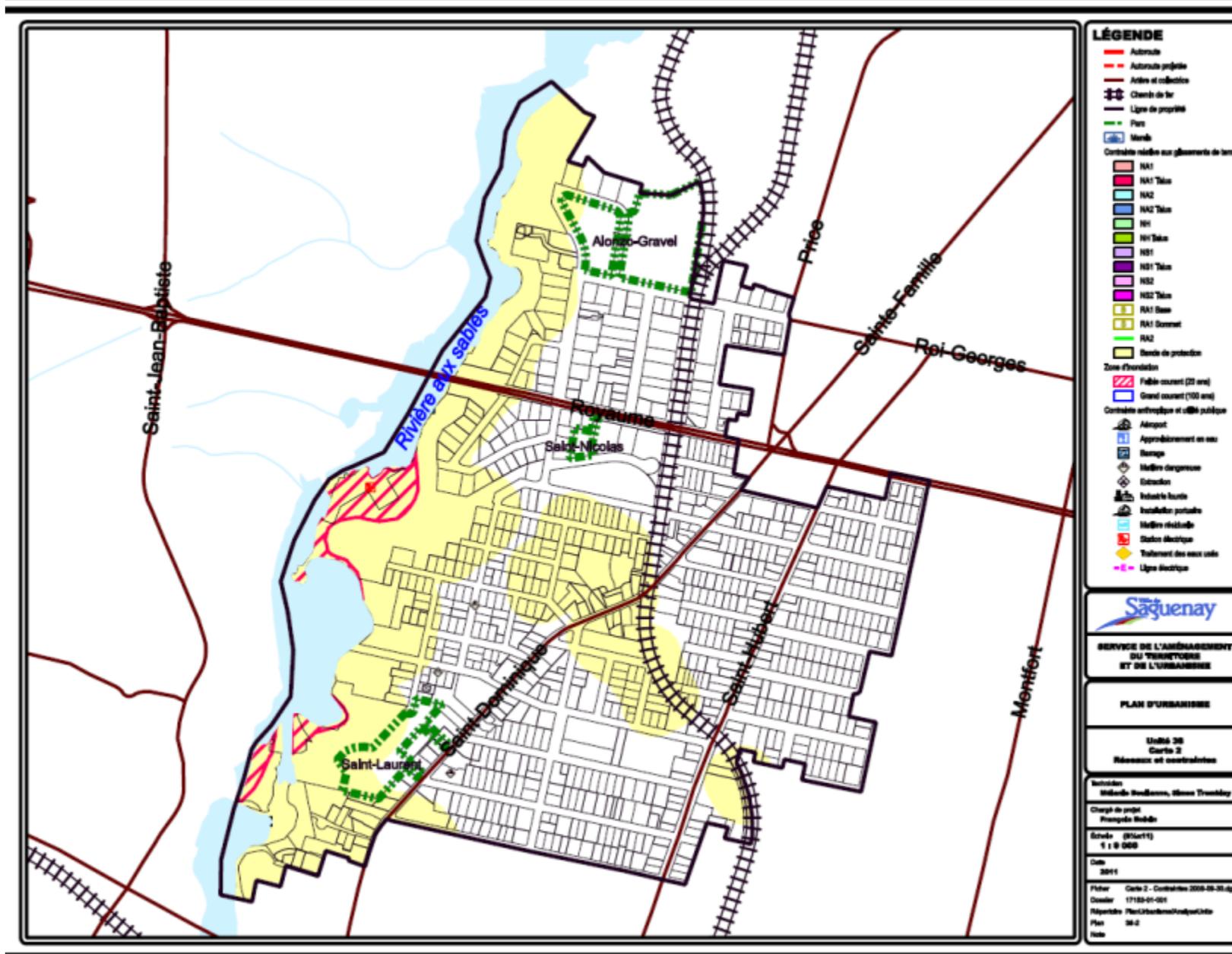
2121, rue Saint-Jacques



3916, rue Soucy







1.10 Unité de planification 39 – R

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

1.10.1 Description physique

Topographie

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

Contraintes naturelles

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

Territoires naturels d'intérêt

Les boisés

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

1.10.2 L'accessibilité

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

Réseau national sous responsabilité municipale : boulevard du Royaume;

Collectrice : rue Montfort;

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

1.10.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

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

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

Commerces

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

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

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

Institutionnelle

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

Contraintes anthropiques

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

Patrimoine

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

Bâtiment d'intérêt

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

Ces bâtiments sont :

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

Bâtiment contributif

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

Ces bâtiments sont :

- 2201, rue Pasteur

Parcs

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

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

1.10.4 Orientations**1.10.4.1 Les usages et les fonctions**

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

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

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

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

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

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

Reconnaître et favoriser l'intégration de l'ancienne église et de l'ancien presbytère au milieu résidentiel.

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

Consolider les parcs et les espaces verts.

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

1.10.4.2 Les territoires d'intérêt

Les boisés

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

Attribuer un statut et une protection aux immeubles patrimoniaux.

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

1.10.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

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

1.10.5.1 Résidentielle de basse densité¹³

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

Les classes d'usages permises sont :

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

1.10.5.2 Basse et moyenne densité¹³

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

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale isolée;
- Unifamiliale jumelée;

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

1.10.5.3 Moyenne et haute densité¹³

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

Les classes d'usages permises sont :

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

1.10.5.4 Commerce et services (boulevard du Royaume)

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

Les classes d'usages permises sont :

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;
- 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.

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

1.10.5.5 Institutionnelle

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

Les classes d'usages permises sont :

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

VS-RU-2012-46 a. 2.11

1.10.5.6 Parc et récréation

Les parcs existants sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.10.5.7 Espace vert

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

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

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

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

Annexe patrimoine

3635, rue Notre-Dame

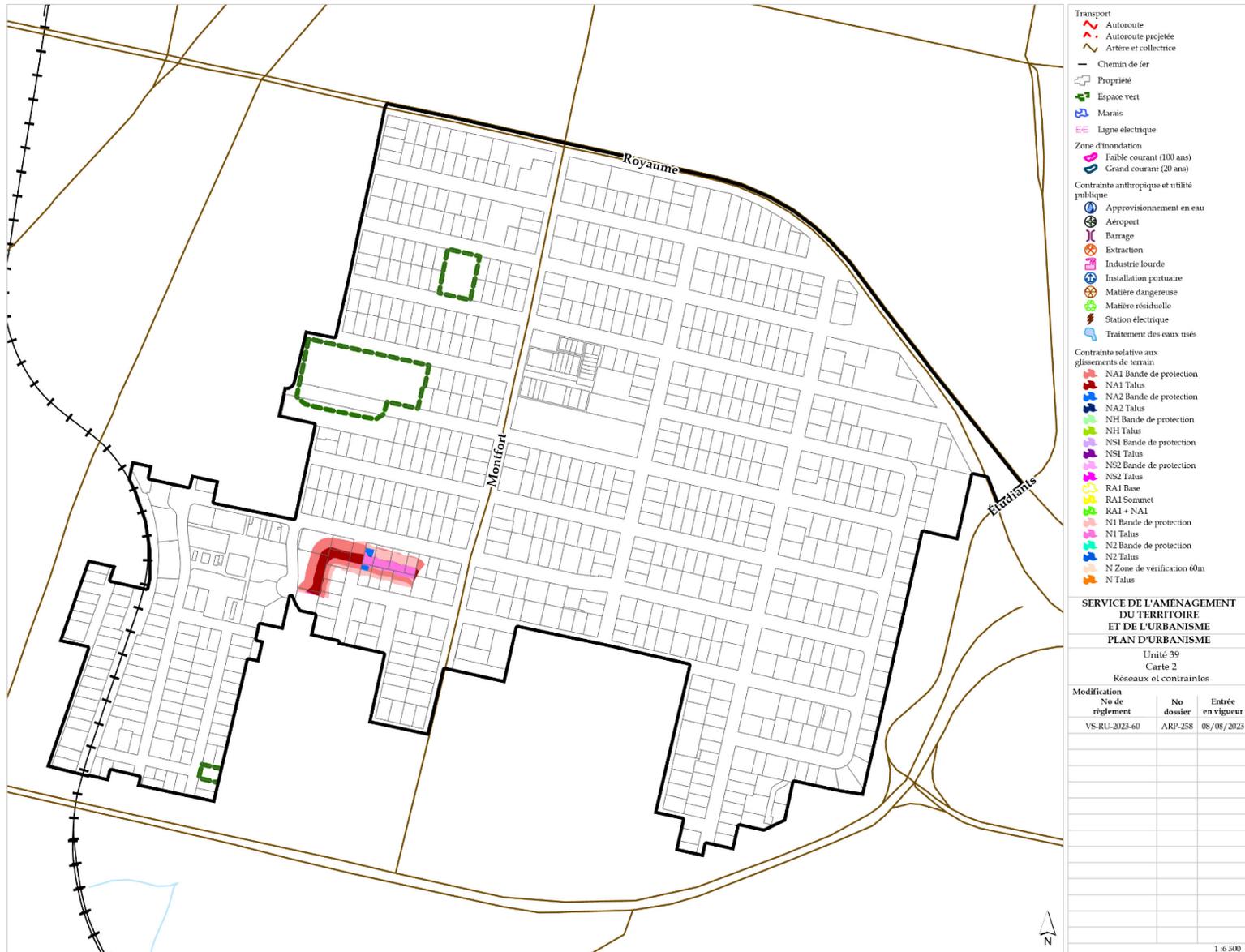


Presbytère Notre-Dame-de-Fatima



2185, rue Pasteur





1.11 Unité de planification 40 – CV

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

1.11.1 Description physique

Topographie

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

Cours d'eau

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

Contraintes naturelles

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

Territoires naturels d'intérêt

Rivière aux Sables

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

Les boisés

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

1.11.2 L'accessibilité

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

Artère principale : boulevard Harvey; rue Saint-Dominique;

Artères secondaires : rue Saint-Hubert;

Collectrices : rue Saint-Pierre, rue de la Fabrique, rue du Vieux-Pont;

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

1.11.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

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

Commerces et services

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

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

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

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

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

Institutionnelle

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

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

Patrimoine

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

Bâtiment d'intérêt

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

- 4018, rue de la Fabrique (maison d'animation sociale et culturelle – Monument historique cité);
- 2240, rue Montpetit (Ancienne résidence des Frères du Sacré-Cœur – Monument historique cité);
- 2551, rue Saint-Dominique (Église de Saint-Dominique – Site du patrimoine constitué);
- 2354, rue Saint-Dominique (ancien hôtel de ville de Jonquière);
- 2342, rue Saint-Dominique (ancien édifice Légaré meubles);
- 2295, rue Saint-Dominique (ancien pensionnat Saint-Dominique);
- 2245, rue Montpetit;
- 3989, rue Fontaine;
- 3993, rue Fontaine;
- 4008, rue Fontaine;
- 3973, rue Chesnier;
- 4000, rue du Vieux-Pont;
- 3955, rue, Saint-Pascal;
- 4005, rue Saint-Pascal;
- 3982, rue Sainte-Jeanne-d'Arc;
- 3985, rue Sainte-Jeanne-d'Arc;
- 3996, rue Sainte-Jeanne-d'Arc;

- 4009, rue Sainte-Jeanne-d'Arc;
- 2565, rue Saint-Dominique (Patro de Jonquière);
- 2489, rue Saint-Dominique (Emploi et Immigration Canada);
- 2365, rue Saint-Dominique;
- 2498, rue Saint-Dominique;
- 2522, rue Saint-Dominique;
- 2570, rue Saint-Dominique;
- 2566, rue Saint-Dominique;
- 2532, rue Saint-Dominique;
- 3936, rue Saint-Pierre (Ancienne Académie Saint-Michel);
- 2514, rue Saint-Dominique;
- 2518, rue Saint-Dominique.

Bâtiment contributif

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

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

Parcs

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

- **Parc Nikitoutagan**
 - 1 Pavillon
 - 1 bloc sanitaire
 - 70 espaces de stationnement
 - 1 aire de jeux
 - 1 débarcadère pour embarcations nautiques
 - Marché public
- **Parc de la Rivière-aux-Sables (sur 2 rives)**
 - 1 pavillon
 - 1 bloc sanitaire
 - 200 espaces de stationnement
 - 1 aire de jeux
 - Sentiers pédestres
 - Piste cyclable (pont d'aluminium)
 - Jeux d'eau
 - Plan d'eau
 - Sports nautiques
 - Débarcadère
 - 1 jeu de pétanque
 - 3 jeux de shuffleboard

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

1.11.4 Orientations

1.11.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.11.4.2 Les territoires d'intérêt

Rivière aux Sables.

- Assurer la protection et la mise en valeur du parcours riverain en misant sur le renforcement récréotouristique, cycliste et piétonnier de la rivière;
- Améliorer l'accessibilité et la continuité spatiale des aménagements.

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

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

1.11.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

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

1.11.5.1 Détail et services

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

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle

- Habitation (toutes les densités) ¹ ;
- Habitation collective¹⁴;

Commerciale

- Commerce et services de proximité²;
- Commerce de détail¹⁵;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant (sans garage);
- Débits de boisson et danse (sauf les commerces présentant des spectacles à

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

² 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.

caractère érotique).³ Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.2.12

Services

- Services administratifs, financiers et immobiliers;
- Services personnels;
- Services professionnels et sociaux⁴ Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.2.12;
- Services particuliers;
- Services éducatifs à but lucratif;
- Centre de recherche¹⁷ Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.2.12;
- Atelier de métiers spécialisés.

Industrie

- Industrie de recherche et de développement.

Publique

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

1.11.5.2 Services

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

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle

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

Commerciale

- Commerce et services de proximité¹⁵;
- Commerce de détail¹⁵;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant (sans garage);
- Débits de boisson et danse (sauf les commerces présentant des spectacles à caractère érotique)¹⁶ Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.2.12.

Services

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

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

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

- Services professionnels et sociaux;
- Services particuliers;
- Services éducatifs à but lucratif;
- Centre de recherche;
- Atelier de métiers spécialisés.

Industrie

- Industrie de recherche et de développement.

Publique

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

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

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle

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

Commerciale

- Divertissement commercial, hébergement et restauration;

Services

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

Publique

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

VS-RU-2014-12 a1.2

VS-RU-2018-146 a3.1

1.11.5.3 Résidentielle centre-ville

Cette affectation vise les espaces résidentiels du secteur.

Les classes d'usages permises sont :

- Habitation (toutes les densités) ;

- Habitation collective;
- Hôtel à caractère familial.

1.11.5.4 Institutionnelle

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

Les classes d'usages permises sont :

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

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

1.11.5.5 Espace vert

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

Les classes d'usages permises sont :

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

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

1.11.6.1 Liens piétons et cyclables

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

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

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

Annexe patrimoine

4018, rue de la Fabrique



2354, rue Saint-Dominique



2240, rue Montpetit



2342, rue Saint-Dominique



2551, rue Saint-Dominique



2295, rue Saint-Dominique



2245, rue Montpetit



4008, rue Fontaine



3989, rue Fontaine



3973, rue Chesnier



3993, rue Fontaine



4000, rue du Vieux-Pont



3955, rue Saint-Pascal



3985, rue Sainte-Jeanne-d'Arc



4005, rue Saint-Pascal



3993, rue Sainte-Jeanne-d'Arc



3982, rue Sainte-Jeanne-d'Arc



4009, rue Sainte-Jeanne-d'Arc



2565, rue Saint-Dominique



2498, rue Saint-Dominique



2489, rue Saint-Dominique



2522, rue Saint-Dominique



2365, rue Saint-Dominique



2570, rue Saint-Dominique



2566, rue Saint-Dominique



2514, rue Saint-Dominique



2532, rue Saint-Dominique



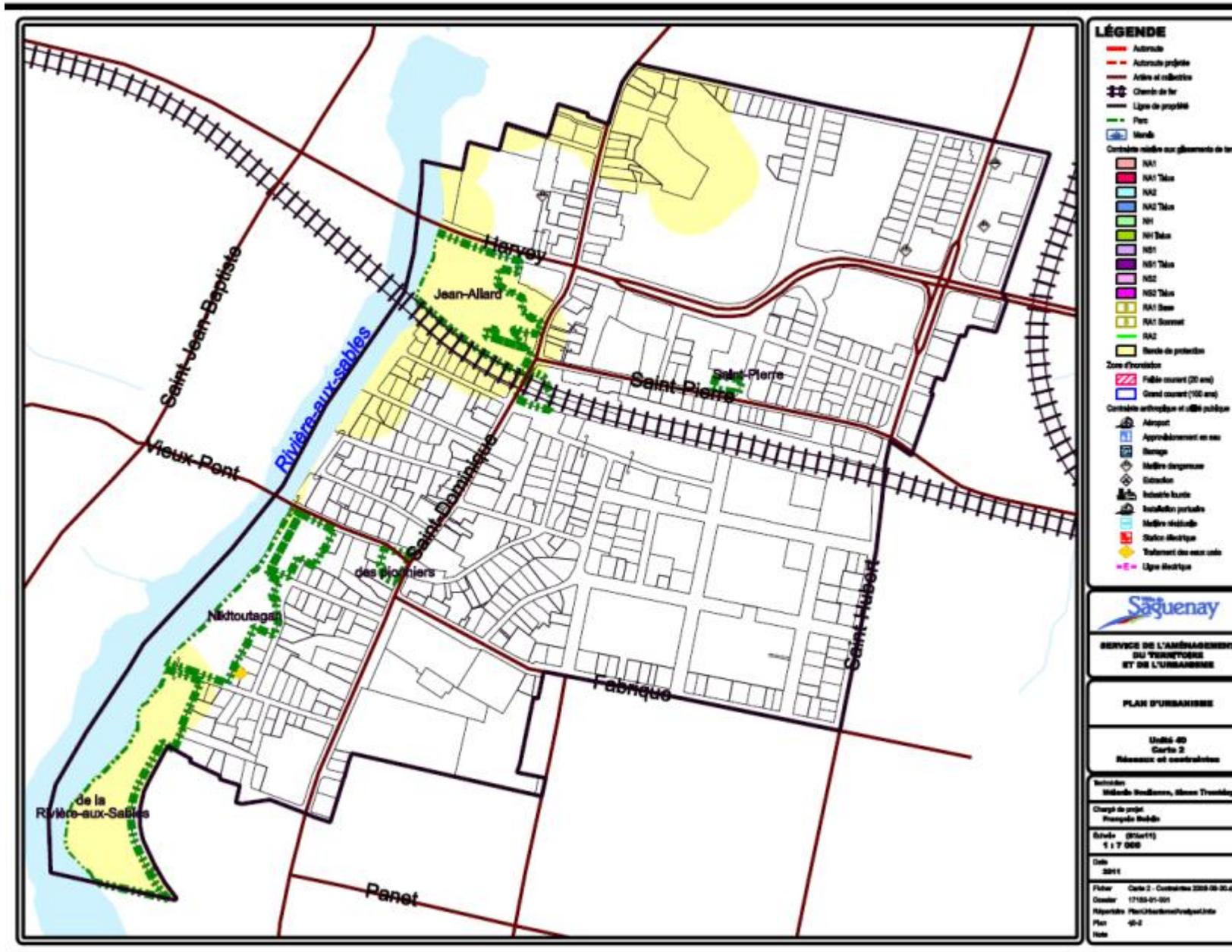
2518, rue Saint-Dominique



3936, rue Saint-Pierre







1.12 Unité de planification 41 – P

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

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

Topographie

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

1.12.2 L'accessibilité

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

Artère principale : boulevard Harvey

Collectrice : rue de Montfort

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

1.12.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

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

Commerces et services

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

Institutionnelle

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

On peut également noter la présence d'un monastère religieux.

Patrimoine

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

Bâtiment d'intérêt

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

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

Bâtiment contributif

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

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

Parcs

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

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

1.12.4 Orientations

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

1.12.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

Reconnaître la vocation résidentielle existante.

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

Aménager un parc de prestige pour le milieu institutionnel.

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

1.12.4.2 Les territoires d'intérêt

Protéger et mettre en valeur les bâtiments patrimoniaux.

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

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

1.12.5.1 Moyenne et haute densité⁵

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

Les classes d'usages permises sont :

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

1.12.5.2 Institutionnelle

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

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle

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

Commerciale

- Commerce et services de proximité.

Services

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

Industrielle

- Industrie de recherche et de développement.

Publique

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

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

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

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

VS-RU-2016-03 a.1.1

1.12.5.3 Parc et récréation

Les parcs sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

1.12.6.1 Liens piétons et cyclables

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

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

Annexe patrimoine

2196, rue Perrier







1.13 Unité de planification 42 – CS

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

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

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

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

Topographie

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

Cours d'eau

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

Contraintes naturelles

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

Milieux d'intérêt

Les boisés

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

1.13.2 L'accessibilité

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

Réseau national sous responsabilité municipale :
boulevard du Royaume;

Artère principale : boulevards Harvey et René-Lévesque;

Artères secondaires : boulevard Saint-François

Collectrices : rue Saint-Pierre,

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

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

1.13.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

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

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

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

Commerces et services

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

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

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

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

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

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

Galeries Jonquière

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

Industrielle

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

Contraintes anthropiques

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

1.13.4 Orientations

1.13.4.1 Les usages et les fonctions

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

- Maintenir et renforcer la concentration d'activités commerciales à rayonnement régional;

- Assurer une intégration environnementale des activités commerciales pour favoriser un environnement de qualité;
- Mettre en place et favoriser la plantation d'arbres et la circulation piétonne et cyclable le long des voies de circulation.

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

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

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

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

1.13.4.2 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

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

1.13.5.1 Commerciale et de services régionaux

Secteur à l'*ouest* du chemin de fer.

Les classes d'usages permises sont :

- Commerce et services de proximité^{6 7};
- Commerce de détail général excluant vente au détail de boissons alcoolisées (5921);
- Commerce de l'automobile¹⁹⁻²⁰ Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.2.13;
- Commerce de restauration^{8 9} Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.2.13;
- Centre commercial;
- Services personnels¹⁹⁻²⁰ Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.2.13;
- Services particuliers¹⁹⁻²⁰ Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.2.13;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Les usages « industrie de contenant en plastique, industrie de produit en papier jetable et autres industries de produits métalliques divers » sont autorisés dans un bâtiment dont le gabarit et l'apparence générale correspond aux caractéristiques d'un bâtiment industriel et para-industriel.

VS-RU-2019-71 a.1.1

1.13.5.2 Services

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

Les classes d'usages permises sont :

- Commerce et services de proximité au rez-de-chaussée du bâtiment;
- Commerce de détail au rez-de-chaussée du bâtiment;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- Commerce distinctif;
- Services administratifs, financiers et immobiliers¹⁰;

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

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

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

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

- Services personnels;
- Services professionnels et sociaux²¹;
- Services particuliers et services éducatifs à but lucratif²⁵;
- Les bureaux des usages reliés aux affaires publiques.

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

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

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

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

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

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

En ce qui a trait à l'agrandissement en hauteur, il sera permis de rajouter un étage seulement.

VS-RU-2012-46 a.2.13

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

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

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

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

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

VS-RU-2012-46 a.2.13

VS-RU-2016-27 a.1

VS-RU-2017-89 a.1.2

VS-RU-2019-65 a.1.1

1.13.5.3 Para-industrielle

Secteur à l'est du chemin de fer.

Les classes d'usages permises sont :

- Commerce de détail général excluant vente au détail de boissons alcoolisées (5921) ¹⁹⁻²⁰;
- Commerce de l'automobile ¹⁹⁻²⁰ Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.2.13;

- Commerce de restauration ¹⁹⁻²⁰ Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.2.13;
- Services personnels ¹⁹⁻²⁰ Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.2.13;
- Services particuliers ¹⁹⁻²⁰ Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.2.13;
- Commerce de l'automobile;
- Commerce artériel lourd, commerce de gros et services para-industriels
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

1.13.6.1 Liens piétons et cyclables

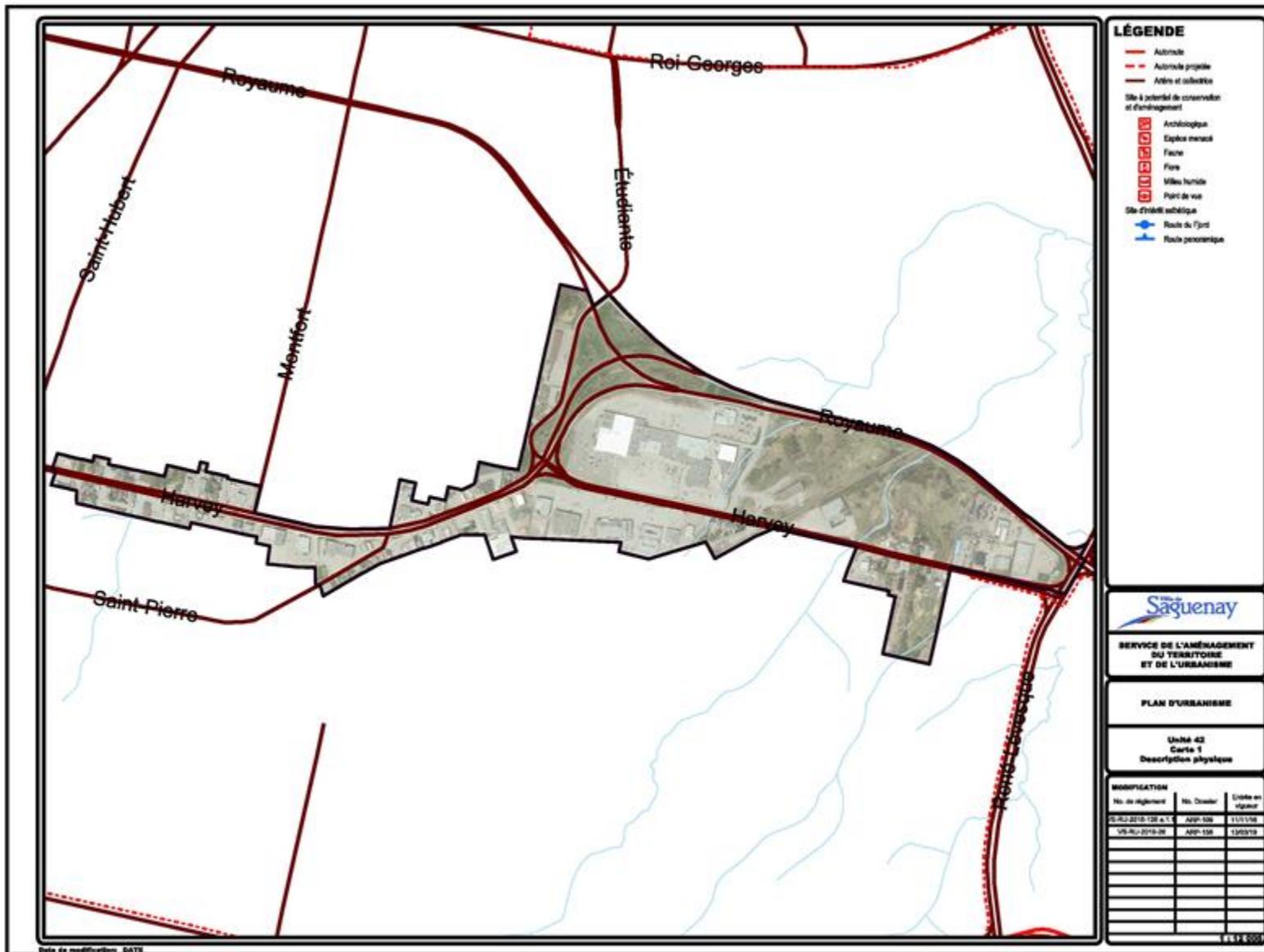
Aménager l'espace public en bordure des collectrices et de l'artère principale.

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

Réaménagement de la route 170.

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

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





1.14 Unité de planification 43 – PA

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

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

Topographie

L'unité offre une topographie accidentée. Le lit des rivières Saguenay et aux Sables est bordé de pentes et d'escarpements rocheux aux dénivelés importants. On remarque également un relief parsemé des collines rocheuses.

Cours d'eau

L'unité est encerclée par la rivière Saguenay.

Territoires naturels d'intérêt

La rivière Saguenay

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

Les boisés

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

1.14.2 L'accessibilité

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

Collectrice : rue Price

- Le secteur est accessible par la route du Pont via le pont d'aluminium;
- Les rues locales desservent les installations industrielles et hydroélectriques;

- Un chemin de fer dessert les installations de l'usine d'Abitibi-Bowater.

1.14.3 L'utilisation du sol

Patrimoine

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

Bâtiment d'intérêt

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

Ces bâtiments sont :

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

Contraintes anthropiques

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

1.14.4 Orientations

1.14.4.1 Les usages et les fonctions

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

- Protéger et mettre en valeur les terrains vacants et les boisés en bordure de la rivière;
- Améliorer l'accessibilité et la continuité spatiale des aménagements (acquisition des propriétés lorsque nécessaire);
- Promouvoir l'accès et l'utilisation du site;
- Poursuivre le développement du potentiel des grands espaces naturels.

1.14.4.2 Les territoires d'intérêt

Rivière Saguenay

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

Protéger et mettre en valeur les éléments patrimoniaux.

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

1.14.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des zones de contraintes naturelles.

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

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

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

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

1.14.5.1 Espace vert

Les espaces verts en bordure de la rivière Saguenay et les terrains non développés

appartenant aux grandes industries sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.
- Sur les terrains appartenant à la grande industrie, les activités industrielles connexes sont autorisées.

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

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

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

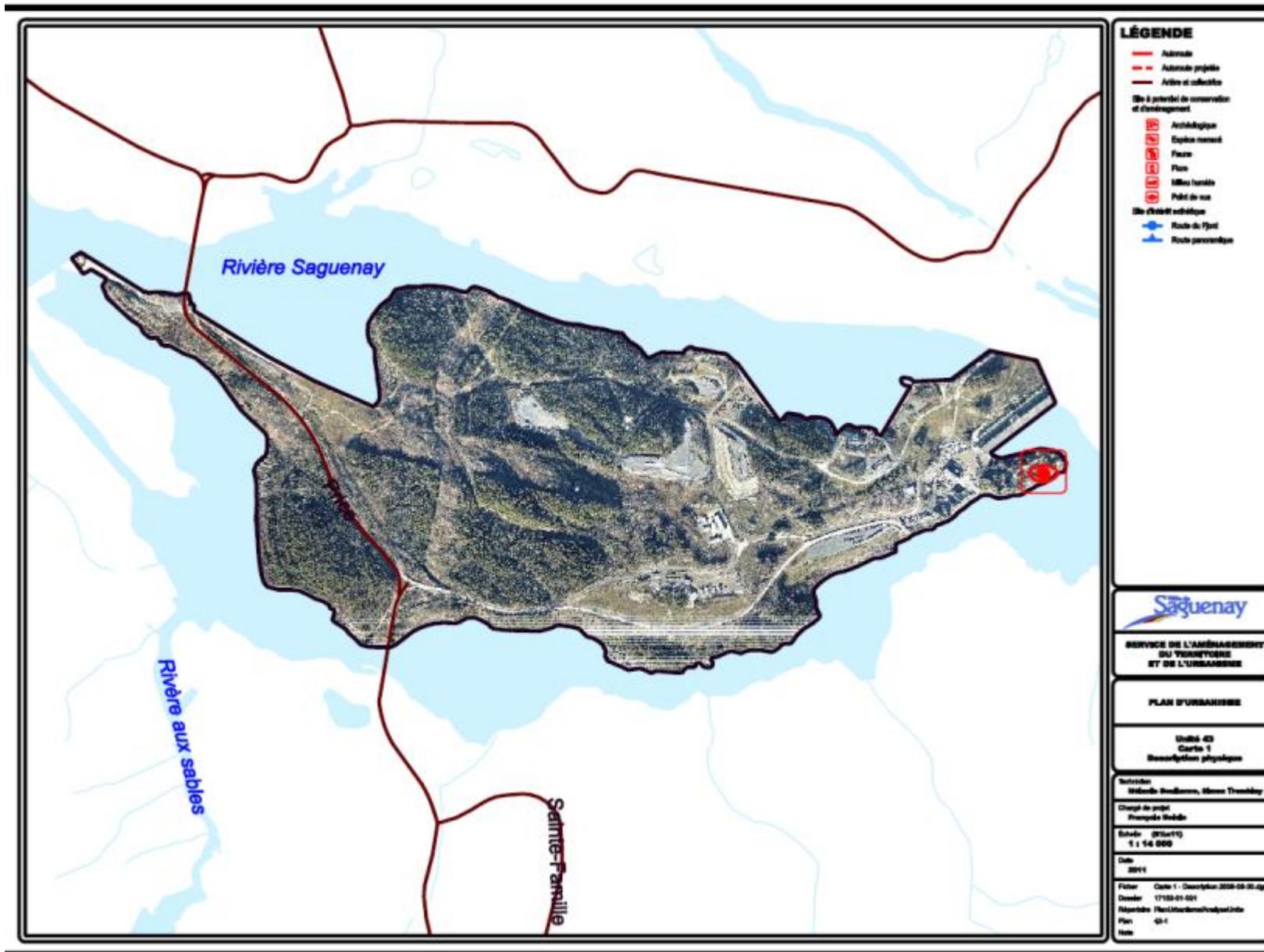
Annexe patrimoine

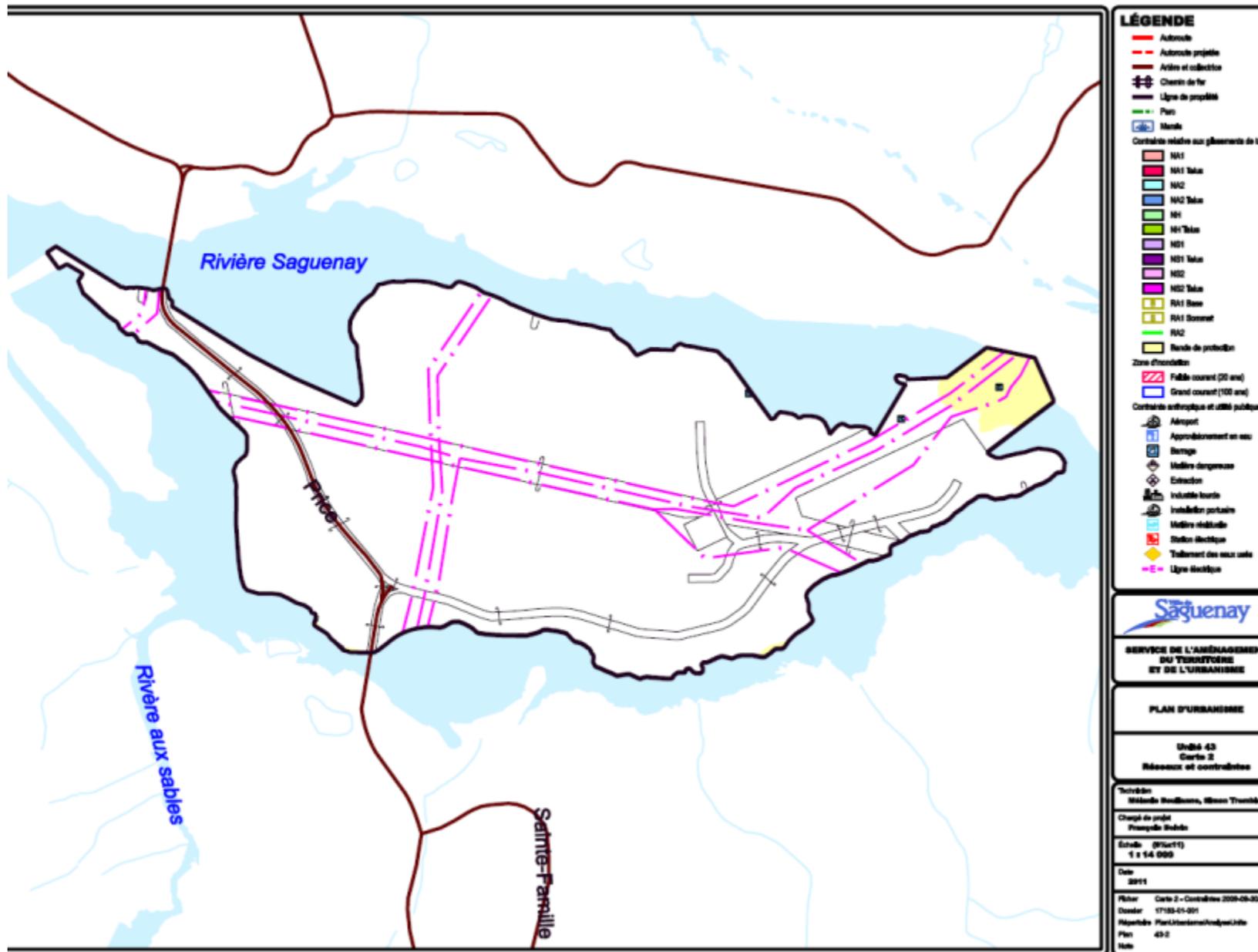
Centrale Shipshaw 2

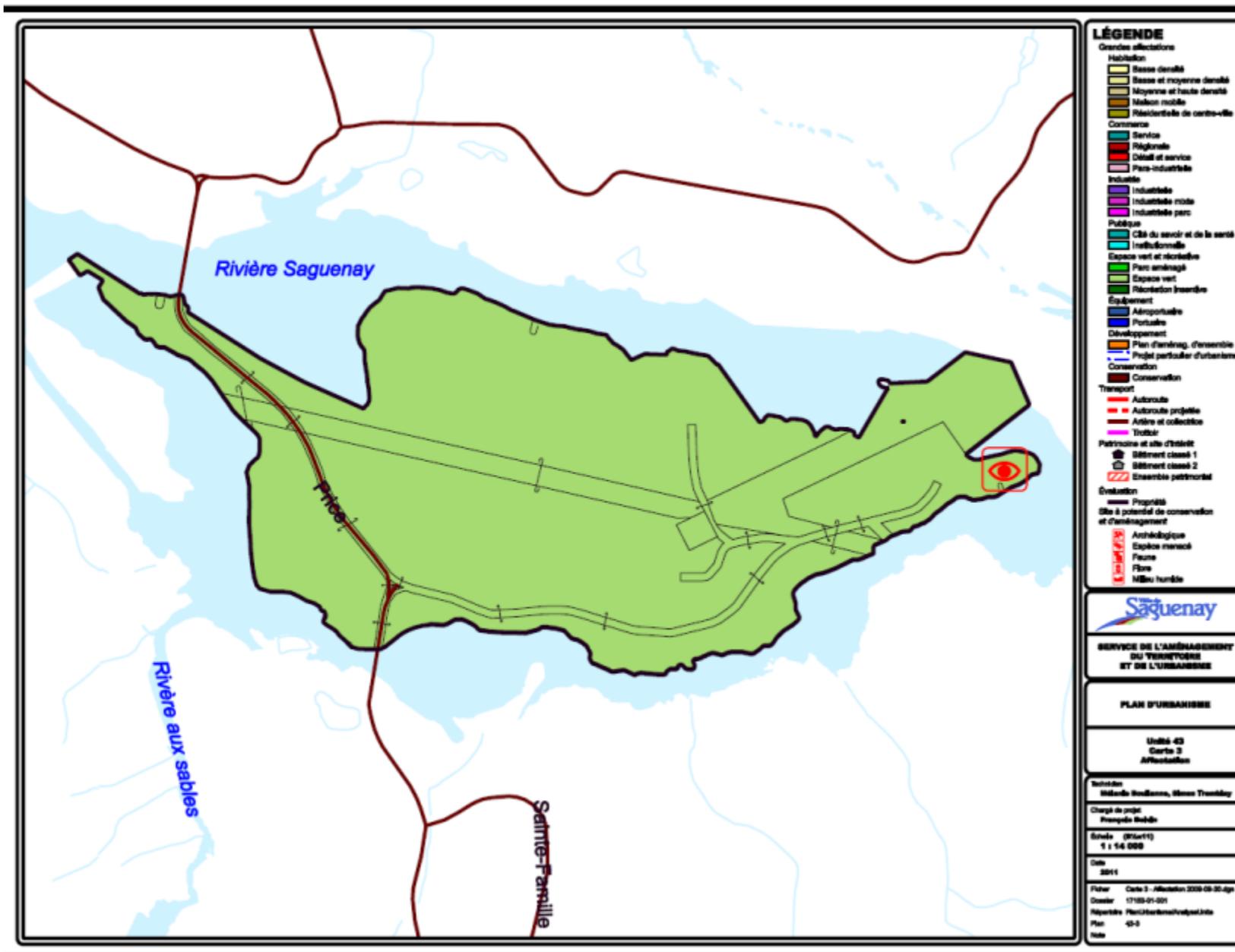


Pont d'aluminium









1.15 Unité de planification 46 – R

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

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

Topographie

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

Les boisés

Il n'y a pas de zone boisée naturelle.

1.15.2 L'accessibilité

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

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

Collectrices : rue de la Fabrique, rue Pelletier

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

1.15.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle est la principale vocation de cette unité puisque 98% des bâtiments recensés sont destinés à cet usage. Le cadre bâti est constitué de bâtiment de 1 et de 2 logements dans une proportion de 83%, ce qui en fait un secteur de basse densité. On note toutefois

quelques bâtiments de moyenne densité dispersés dans la trame urbaine.

Commerces et services

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

1.15.4 Orientations

1.15.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

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

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

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

VS-RU-2020-6 a.1

Assurer une gestion des activités commerciales.

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

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

1.15.5.1 Basse et moyenne densité¹¹

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

Les classes d'usages permises sont :

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

1.15.5.2 Commerce de détail et services de proximité

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

Les classes d'usages permises sont :

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

VS-RU-2020-6 a.1

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

1.15.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

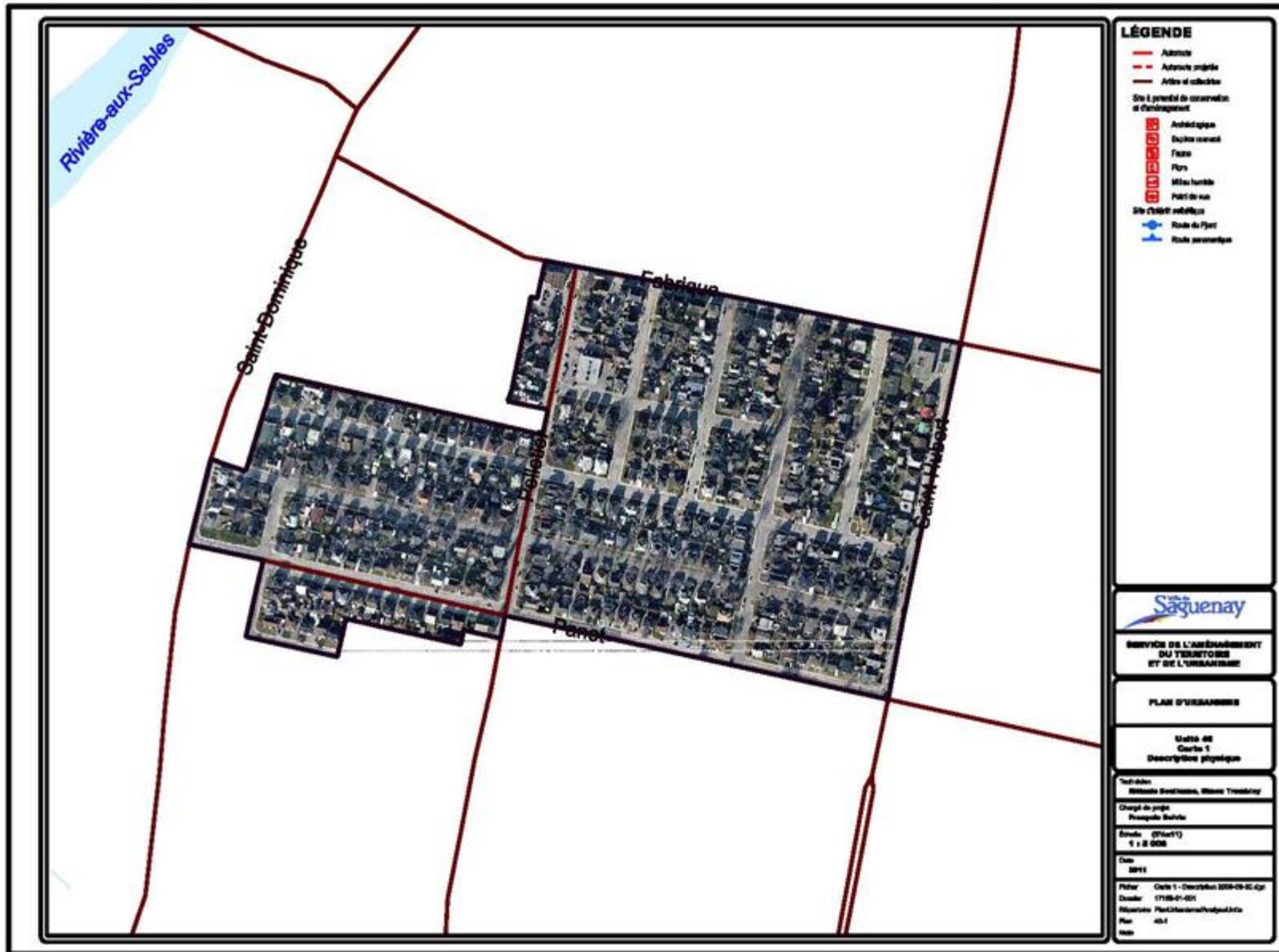
Aménager l'espace public en bordure des collectrices.

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

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

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

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





1.16 Unité de planification 47 – R

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

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

Topographie

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

Cours d'eau

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

Les boisés

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

1.16.2 L'accessibilité

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

Collectrices : rue Saint-Pierre, rue Saint-Hubert

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

1.16.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

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

résidentielle de haute densité du côté *ouest* de la rue Saint-Jérôme.

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

Contraintes anthropiques

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

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

1.16.4 Orientations

1.16.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

1.16.4.2 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

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

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

1.16.5.1 Résidentielle de basse densité¹²

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

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale isolée;

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

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

1.16.5.2 Basse et moyenne densité¹³

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

Les classes d'usages permises sont :

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

1.16.5.3 Moyenne et haute densité²⁴

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

Les classes d'usages permises sont :

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

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

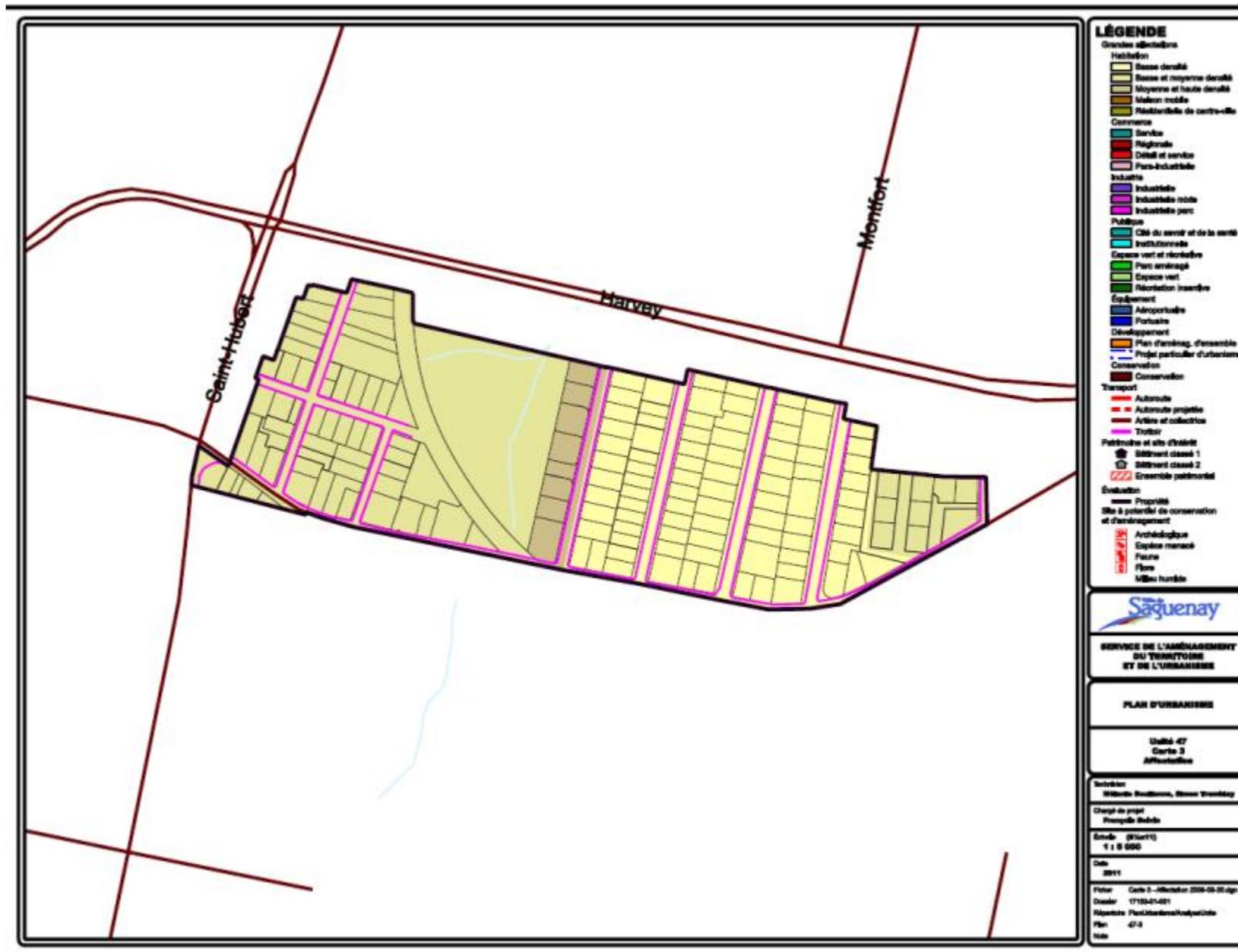
1.16.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

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

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







1.17 Unité de planification 48 – R

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

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

Topographie

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

Cours d'eau

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

Contraintes naturelles

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

Territoires naturels d'intérêt

Les boisés

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

1.17.2 L'accessibilité

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

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

1.17.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

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

Contraintes anthropiques

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

Parcs

On trouve un parc aménagé dans cette unité, soit :

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

1.17.4 Orientations

1.17.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

Reconnaître et protéger le parc Nadeau.

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

1.17.4.2 Les territoires d'intérêt

Les boisés

- Protéger les boisés et les ravins du secteur.

1.17.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

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

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

1.17.5.1 Basse et moyenne densité¹⁴

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

Les classes d'usages permises sont :

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

1.17.5.2 Moyenne et haute densité²⁵

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

Les classes d'usages permises sont :

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

1.17.5.3 Parc et récréation

Le parc est concerné par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.17.5.4 Espace vert

Les espaces verts en bordure du ruisseau sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.17.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

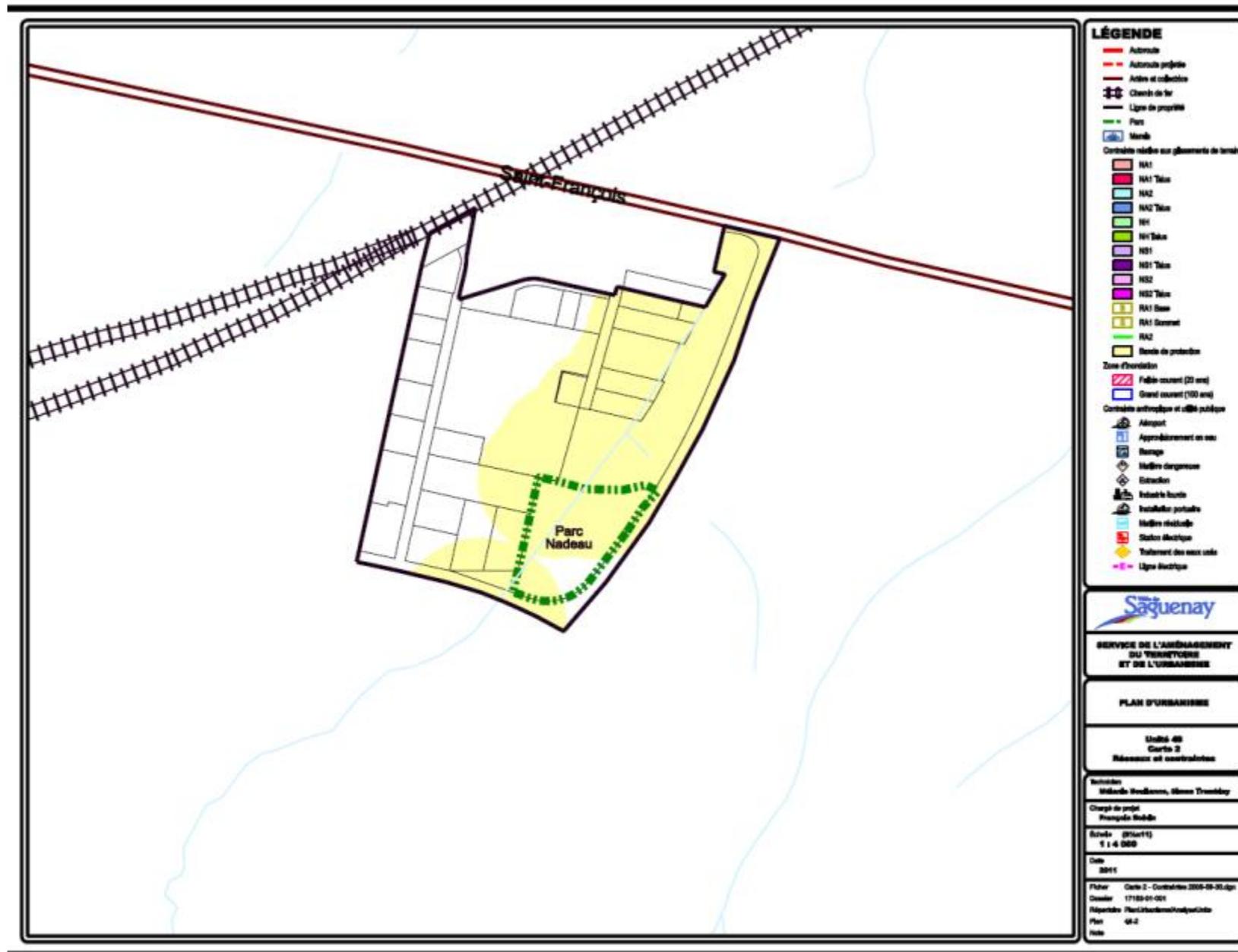
1.17.6.1 Liens piétons et cyclables

Aménager l'espace public en bordure des collectrices et de l'artère principale.

- Favoriser des aménagements cyclables sur le boulevard Saint-François.

¹⁴ Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.







1.18 Unité de planification 49 – P

Cette unité de planification est située au *sud* de l'arrondissement Jonquière. Il s'agit d'un secteur à vocation institutionnelle qui s'articule autour du Cégep de Jonquière. Il s'agit d'un pôle stratégique pour la ville de Saguenay et sa vision de développement.

1.18.1 Description physique (cartes 49-1 et 49-2)

Topographie

Il n'y a aucun élément topographique majeur dans cette unité de planification

Contraintes naturelles

Une zone de protection de mouvement des sols est visible à l'extrémité *est* de l'unité.

Territoire naturel d'intérêt

Milieu d'intérêt forestier

Boisé du Cégep de Jonquière

Ce boisé est reconnu comme un territoire d'intérêt forestier au schéma d'aménagement et de développement (*voir fiche*).

1.18.2 L'accessibilité

La hiérarchie routière de l'unité de planification se présente comme suit :

Artères *principales* : rue Saint-Hubert, rue Panet
Collectrices : rue de la Fabrique, rue du Long-Sault

- Des aménagements cyclables longent l'unité sur la rue Panet;
- Un réseau piétonnier facilite l'accessibilité aux différents pavillons du Cégep de Jonquière. La rue Saint-Hubert est également pourvue de trottoirs

1.18.3 L'utilisation du sol

Commerces et services

On peut constater la présence de quelques entreprises de services dans cette unité de planification. Il s'agit principalement d'entreprises qui occupent des locaux dans les différents bâtiments constituant le corps du Cégep de

Jonquière. Ces activités sont reliées à la formation qui y est offerte et spécialisées dans la recherche et le développement. On y trouve également différentes associations civiques ou professionnelles.

Institutionnelle

L'unité est occupée principalement par le Cégep de Jonquière qui dispense une formation générale et technique. Les différents bâtiments du Cégep de Jonquière hébergent également d'autres écoles de formation professionnelle.

Industrielle

On trouve une industrie de fabrication de produits en plastique biodégradable dont une part importante des activités gravite autour de la recherche et du développement.

Patrimoine

Il y a quelques bâtiments de qualité dans cette unité de planification, soit :

Bâtiment d'intérêt

Il s'agit de bâtiment dont la valeur patrimoniale est élevée, supérieure, remarquable ou exceptionnelle. Il possède déjà un statut de protection individuelle (classement, citation, reconnaissance) ou mériterait de s'en faire attribuer un.

- 2505, rue Saint-Hubert (Cégep de Jonquière : Pavillon Gérard-Arguin, Pavillon du Saguenay, Ancienne résidence des pères Oblats)

Bâtiment contributif

Il s'agit de bâtiment dont la valeur patrimoniale est bonne et significative. Ce bâtiment ne possède pas de statut de protection individuelle mais peut faire partie d'un ensemble d'intérêt et contribuer à la valeur d'ensemble.

- 2505, rue Saint-Hubert (Cégep de Jonquière : Pavillon Piekouagami, Centre de haute technologie de Jonquière)

Parcs

Il y a un parc dans cette unité de planification, soit :

- **Parc des Ormeaux**
1 aire de jeux

1.18.4 Orientations

1.18.4.1 Les usages et les fonctions

Reconnaître et développer un pôle d'enseignement et de recherche.

- Confirmer le secteur pour accueillir les institutions d'envergure dans le domaine de la recherche, de l'éducation, de la santé et des services sociaux;
- Inciter le gouvernement à consolider et développer les activités en place;
- Offrir un milieu de qualité et une diversité des fonctions;
- Doter le pôle d'une planification particulière.

Renforcer l'image distinctive et créer une qualité de vie avec ce pôle institutionnel en relation avec la Cité du savoir et de la santé.

- Offrir un environnement propice aux déplacements des piétons et des cyclistes;
- Protéger le milieu naturel et le paysage;
- Assurer un corridor de prestige avec la rue Saint-Hubert;
- Prévoir des aménagements de qualité pour le transport en commun;
- Assurer une qualité de l'architecture et des aménagements avec une opération de planification particulière;
- Créer des liens physiques et fonctionnels avec le centre-ville (liens piétons, cyclables, transport en commun, services, pavillon, etc.);
- Adopter une planification particulière.

1.18.4.2 Les territoires d'intérêt

Préserver les composantes paysagères et naturelles.

- Protéger et mettre en valeur le milieu d'intérêt forestier dans le développement du pôle;
- Intégrer le milieu à l'intérieur d'une politique de protection et de mise en valeur des milieux naturels;
- Élaborer dans le cadre de la politique, les mesures de protection adéquates.

Attribuer un statut et une protection aux immeubles patrimoniaux et favoriser leur mise en valeur.

- Évaluer la pertinence d'une reconnaissance pour le bâtiment d'intérêt;
- Adopter une réglementation pour contrôler les interventions sur les composantes d'intérêt.

1.18.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des zones à risques de mouvements de terrain.

- Intégrer à la réglementation d'urbanisme, le cadre normatif du schéma d'aménagement traitant des zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain.

1.18.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (cartes 49-3)

1.18.5.1 Institutionnelle

Cette affectation concerne les propriétés publiques et les propriétés s'intégrant aux activités d'éducation, de recherche et de santé.

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle

- Habitation (toutes les densités) ;
- Habitation collective.

Commerciale

- Commerce et services de proximité.

Services

- Services de laboratoire ;
- Services éducationnels et de recherche scientifique ;
- Services éducatifs à but lucratif ;
- Centre de recherche.

Industrielle

- Industrie de recherche et de développement.

Publique

- Parc, terrain de jeux et espace naturel ;
- Établissement à caractère religieux ;
- Établissement d'enseignement ;
- Établissement de santé et de services sociaux ;

- Établissement culturel, sportif et communautaire.

1.18.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

1.18.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

Aménager l'espace public en bordure des collectrices et des artères principales.

- Faciliter et sécuriser la circulation piétonne et cyclable entre le Cégep de Jonquière le secteur résidentiel voisin sur la rue Saint-Hubert et le centre-ville;
- Consolider le lien cyclable sur la rue Panet comme lien supérieur;

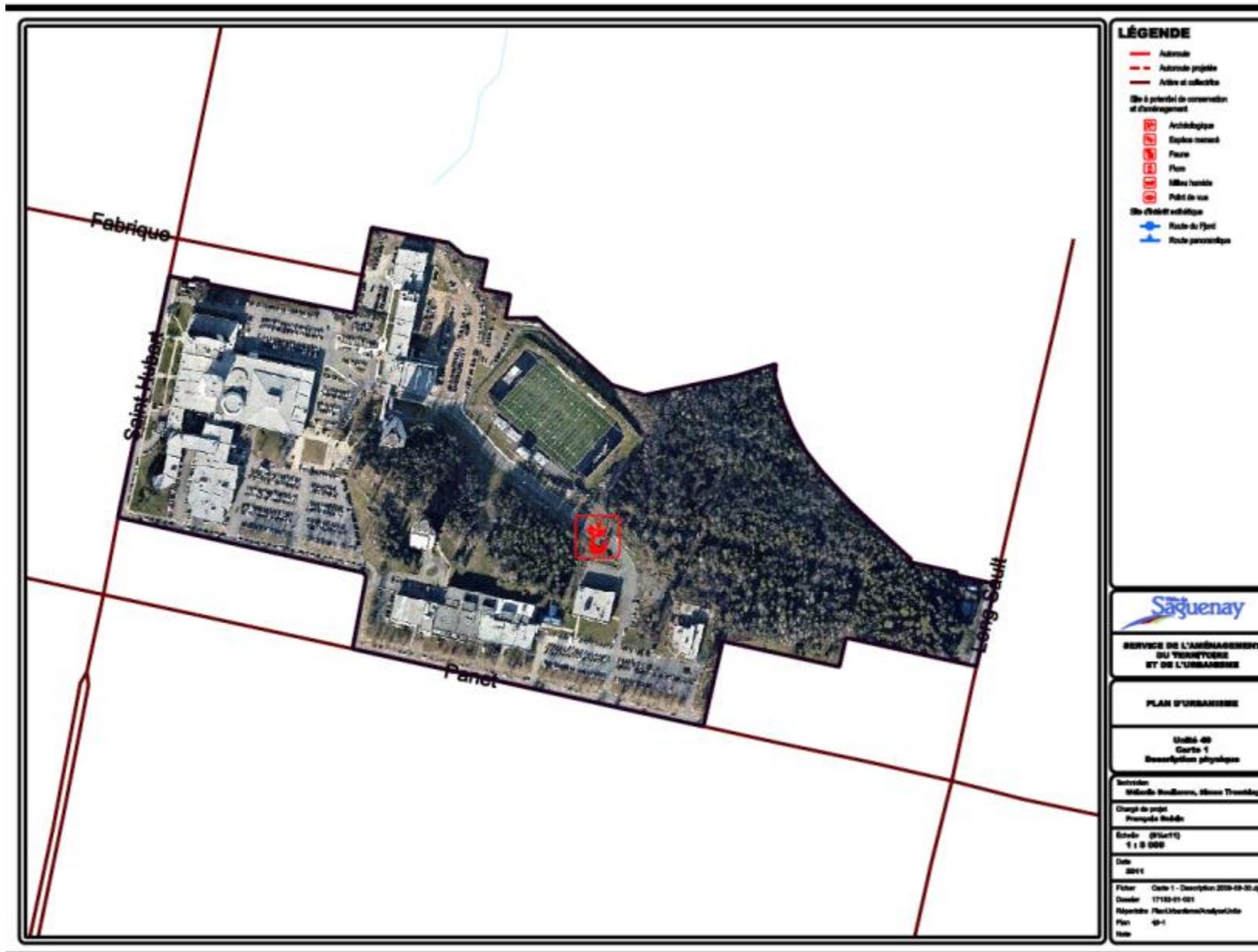
Prévoir des aménagements cyclables pour donner accès au Cégep, au pôle d'emplois et au réseau supérieur sur les rues :

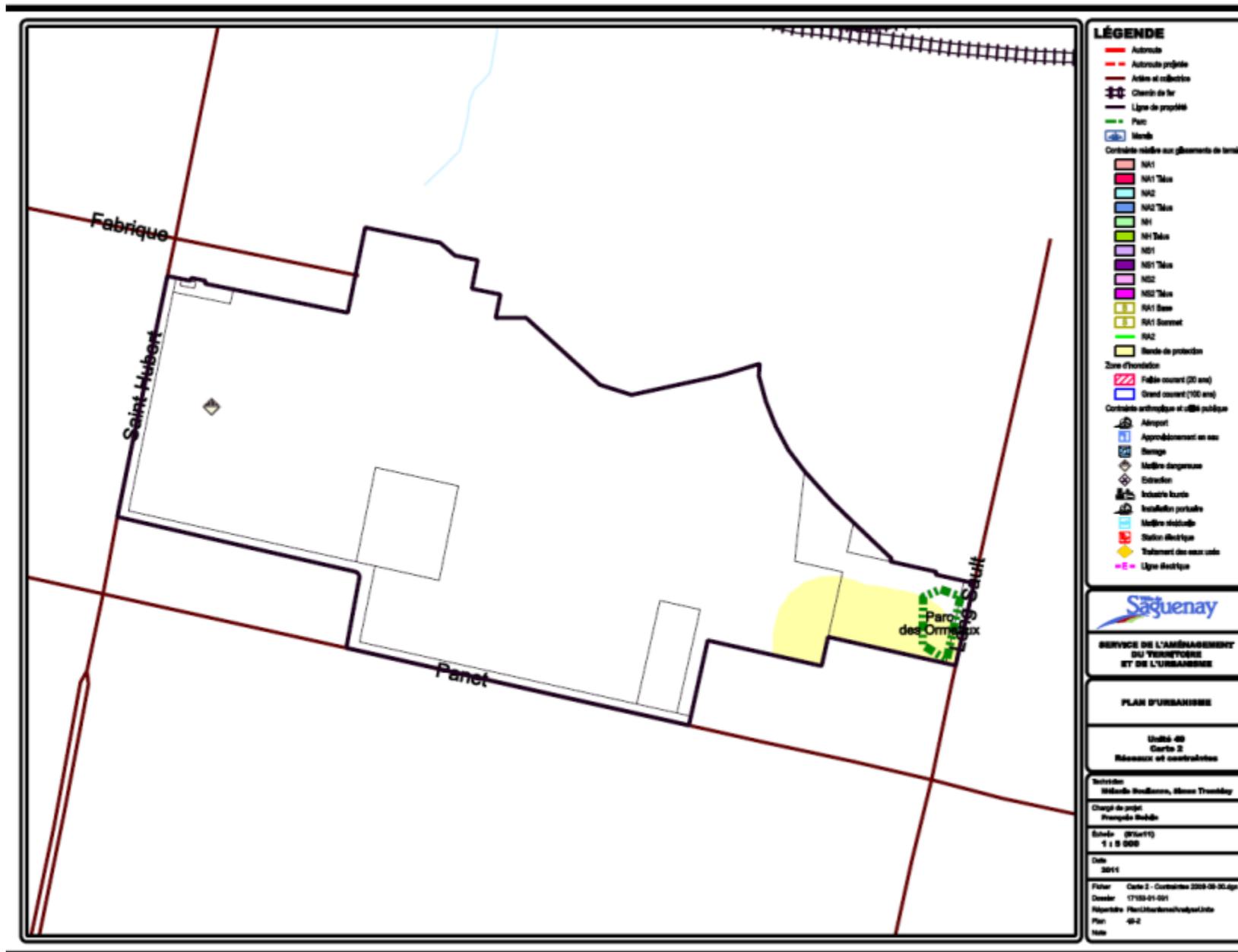
- Saint Hubert;
- Du Long Sault.

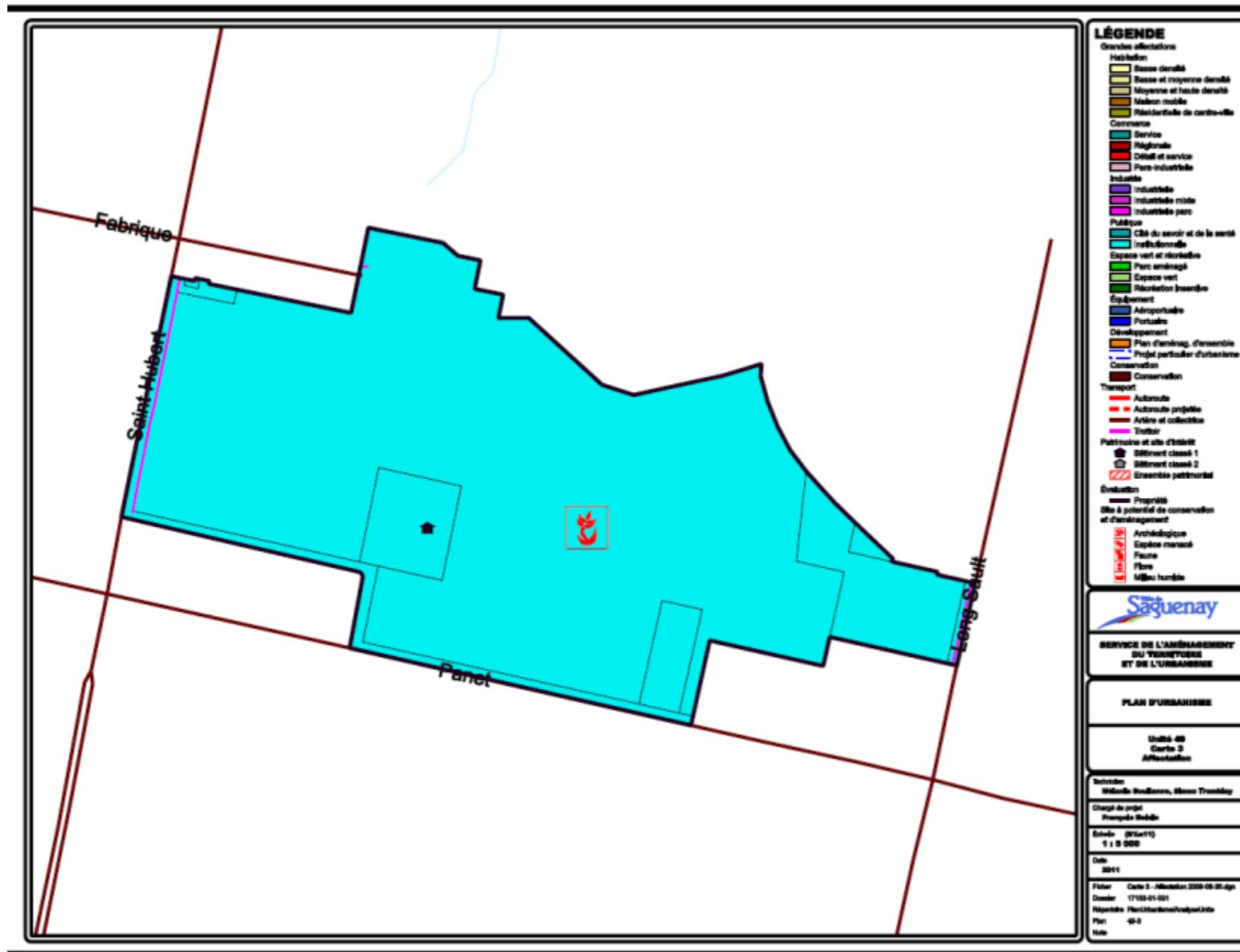
Annexe patrimoine

2505, rue Saint-Hubert









1.19 Unité de planification 50 – R

Cette unité de planification est située au *sud* de l'arrondissement de Jonquière, à la limite du périmètre urbain. Elle est délimitée au *nord* par la rue Panet, au *sud* par l'autoroute 70, à l'*est* par le parc industriel de Jonquière et à l'*ouest* par la rivière aux Sables. Il s'agit d'une unité de planification majoritairement résidentielle à proximité du CEGEP et du centre-ville de Jonquière.

1.19.1 Description physique

Topographie

L'unité de planification est caractérisée par la présence de pentes en bordure de la rivière aux Sables et aux extrémités *est* et *ouest* de l'autoroute.

Cours d'eau

La rivière aux Sables constitue le principal cours d'eau de l'unité.

Contraintes naturelles

Des bandes de protection sont visibles en bordure de la rivière aux Sables et aux extrémités *est* et *ouest* de l'autoroute 70.

Territoires d'intérêt

Rivière aux Sables

La rivière aux Sables est reconnue comme un territoire d'intérêt esthétique au schéma d'aménagement et de développement.

L'autoroute 70

L'autoroute 70 est reconnue comme une route panoramique au schéma d'aménagement et de développement.

Les boisés

On note la présence de deux zones boisées dans le secteur. La première est située au *nord* de l'unité, en bordure de la voie ferrée. Le deuxième boisé se trouve à l'extrémité *sud-est* de l'unité, en bordure de l'autoroute. Ces deux zones offrent un potentiel de développement intéressant.

1.19.2 L'accessibilité

La hiérarchie routière de l'unité de planification se présente comme suit :

Réseau autoroutier : autoroute 70;

Artères principales : rue Saint-Hubert;

Artère secondaire : rue Panet

Collectrices : rue des Mouettes, rue Pelletier, rue du Long-Sault, rue de la Fabrique et rue Saint-Dominique.

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel.
- Des aménagements cyclables sont présents sur les rues Saint-Dominique, des Mouettes, Pelletier, Panet et sur une partie des berges de la rivière aux Sables.
- On trouve des trottoirs sur les rues de la Fabrique, Saint-Pierre, Saint-Dominique, Saint-Hubert, Pelletier, Panet et du Long-Sault.
- Une voie ferrée traverse le *nord* de l'unité.

1.19.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle est la principale vocation du secteur puisque 99% des bâtiments recensés sont destinés à cet usage dont 80% sont des résidences unifamiliales. On trouve cependant quelques concentrations résidentielles de haute densité dont la plus importante se situe en bordure de la rue Saint-Hubert. On note également la présence d'un parc de maisons mobiles en bordure de la rivière aux Sables.

De plus, des zones d'expansion résidentielle sont toujours disponibles au *nord* de l'autoroute et à l'extrémité *nord* de l'unité.

Commerces et services

La zone compte 22 bâtiments commerciaux. Plus spécifiquement, on trouve 10 commerces de détail, 2 commerces de divertissement, 1 restaurant, 6 commerces liés à l'automobile, 1 détaillant d'équipement et 2 entreprises de transport, camionnage et d'entreposage. La majorité des commerces de détail de l'unité sont concentrés dans le centre commercial local situé sur la rue Saint-Hubert. Les commerces de divertissement, de l'automobile, de transport, camionnage et entreposage sont plutôt concentrés dans la partie *nord* de l'unité.

Un projet de développement commercial est également prévu sur la rue des Mouettes.

Institutionnelle

Il y a deux bâtiments institutionnels dans ce secteur, soit une église et un centre de réadaptation en déficience intellectuelle.

Patrimoine

Il y a quelques bâtiments de qualité dans cette unité de planification, soit :

Bâtiment d'intérêt

Il s'agit de bâtiment dont la valeur patrimoniale est élevée, supérieure, remarquable ou exceptionnelle. Il possède déjà un statut de protection individuelle (classement, citation, reconnaissance) ou mériterait de s'en faire attribuer un.

Ce bâtiment est :

- 2780, rue Saint-Dominique (Maison Marguerite-Belley)

Bâtiment contributif

Il s'agit de bâtiment dont la valeur patrimoniale est bonne et significative. Ce bâtiment ne possède pas de statut de protection individuelle mais peut faire partie d'un ensemble d'intérêt et contribuer à la valeur d'ensemble.

Ce bâtiment est :

- 2672, rue Saint-Dominique

Contraintes anthropiques

Les principales contraintes anthropiques de l'unité sont occasionnées par l'autoroute et la voie ferrée. De plus, l'unité de planification est adossée au parc industriel de Jonquière dont les activités peuvent également être considérées comme une contrainte de nature anthropique.

Parcs

Il y a cinq parcs aménagés dans cette unité de planification, soit :

- **Parc de la Charente**

- 1 pavillon
- 1 bloc sanitaire
- 30 espaces de stationnement
- 1 aire de jeux

- 1 terrain de balle (pratique)
- 2 terrains de tennis
- 2 terrains de pratique de basketball
- 1 patinoire extérieure
- 1 terrain de soccer (régional / local)

- **Parc des Hirondelles**

- 1 pavillon
- 1 bloc sanitaire
- 60 espaces de stationnement
- 1 aire de jeux
- 1 terrain de balle (midget / majeur)
- 2 terrains de tennis
- 1 patinoire extérieure

- **Parc de la Meuse**

- 1 aire de jeux

- **Parc des Colibris**

- 1 aire de jeux

- **Parc du Foulon**

- 1 aire de jeux

1.19.4 Orientations

1.19.4.1 Les usages et les fonctions

Préserver l'intégrité de l'usage résidentiel et du cadre bâti.

- Conserver la vocation de basse densité et le volume du cadre bâti;
- Reconnaître et délimiter les secteurs de plus haute densité existants dans la trame urbaine;
- Reconnaître et délimiter le parc de maisons mobiles en bordure de la rivière aux Sables;
- Limiter les usages complémentaires à un usage résidentiel aux résidences en bordure des collectrices et des artères et à certaines conditions.

Planifier l'expansion du développement résidentiel dans les zones d'expansion identifiées.

- Assujettir les projets au dépôt d'un plan d'aménagement d'ensemble;
- Assurer une intégration du projet d'expansion aux développements existants et aux paysages;
- Analyser le projet de développement en fonction du prolongement des services municipaux, de la qualité du développement du marché visé et de son intégration à l'environnement.

Assurer une gestion des activités commerciales dans la trame résidentielle.

- Encadrer le redéveloppement des usages disposant de droits acquis avec des mesures réglementaires permettant l'insertion harmonieuse des activités, de préserver l'intégrité des usages résidentiels et d'assurer une qualité de l'architecture et de l'aménagement.
- Reconnaître et limiter le développement commercial et de services de certains usages existants dans la trame résidentielle (superficie, étages, etc.).

Améliorer les services à la population par le maintien ou l'implantation d'activités commerciales ou de services compatibles avec le milieu de vie dans l'aire commerciale sur la rue Saint-Hubert.

- Maintenir les activités de commerces et de services;
- Encadrer et limiter le développement commercial et de services autour du pôle existant (superficie, étages, etc.).

Développer une zone commerciale sur la rue des Mouettes.

- Favoriser l'atteinte du potentiel de développement en privilégiant la mixité des activités;
- Assurer une cohabitation et une intégration harmonieuse avec l'environnement résidentiel (bruit, circulation, etc.).

Reconnaître et favoriser l'intégration des sites institutionnels au milieu résidentiel.

- Maintenir une vocation institutionnelle;
- Encadrer la reconversion potentielle des sites institutionnels à l'aide du règlement sur les projets particuliers de construction de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);
- Intégrer la circulation piétonne, véhiculaire et cycliste à un milieu résidentiel;
- Favoriser un aménagement de qualité des espaces libres (plantation, aménagement public, etc.).

Consolider les parcs et les espaces verts.

- Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur des parcs;
- Faciliter l'accès aux piétons et aux cyclistes.

1.19.4.2 Les territoires d'intérêt

Rivière aux Sables

- Assurer la protection et la mise en valeur du parcours riverain en misant sur le renforcement récréotouristique, cycliste et piétonnier de la rivière;
- Améliorer l'accessibilité et la continuité spatiale des aménagements (acquisition de propriétés);
- Renforcer, protéger et régir l'aspect naturel du couloir de la rivière aux Sables;
- Rendre accessible et aménager le parcours riverain (reboisement, aménagement des rives, etc.);
- Améliorer les liens entre la rivière et le milieu urbain.

Autoroute 70

- Conserver et mettre en valeur les points de vue et les perspectives visuelles sur les fonctions urbaines et rurales;
- Assurer une intégration des constructions et des aménagements dans le corridor de l'autoroute.

Attribuer un statut et une protection aux bâtiments patrimoniaux.

- Évaluer la pertinence d'une reconnaissance pour le bâtiment d'intérêt;
- Adopter une réglementation pour contrôler les interventions sur les composantes des bâtiments reconnus.

1.19.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des zones à risques de mouvements de terrain.

- Intégrer à la réglementation d'urbanisme, le cadre normatif du schéma d'aménagement traitant des zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain.

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Conserver les zones tampons et en aménager de nouvelles, lorsque possible, afin de réduire les nuisances causées par la voie ferrée et l'autoroute d'une part et le parc industriel de Jonquière d'autre part;
- Intégrer à la réglementation d'urbanisme le cadre normatif du schéma d'aménagement traitant des *Dispositions relatives aux territoires situés à proximité de l'autoroute*.

1.19.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 50-3)

1.19.5.1 Résidentielle de basse densité¹⁵

Cette grande affectation correspond essentiellement aux développements existants dans l'unité de planification.

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale isolée;
- Unifamiliale jumelée;
- Bifamiliale isolée;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.19.5.2 Basse et moyenne densité²⁶

Cette grande affectation touche les espaces résidentiels de moyenne densité dans la trame urbaine.

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale isolée;
- Unifamiliale jumelée;
- Bifamiliale isolée;
- Unifamiliale en rangée;
- Bifamiliale jumelée;
- Trifamiliale isolée;
- Multifamiliale de 4 logements;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.19.5.3 Moyenne et haute densité²⁶

Cette grande affectation touche les espaces de moyenne et de haute densité dans la trame urbaine.

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale en rangée;

- Bifamiliale jumelée;
- Trifamiliale isolée;
- Multifamiliale de 4 logements;
- Habitation multifamiliale 5 logements et plus;
- Habitation collective;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

La réglementation pourra autoriser des usages commerciaux et de services complémentaires dans les résidences de haute densité et les habitations collectives. Elle assurera l'insertion harmonieuse de ces activités (localisation, superficie de plancher, etc.) »

La réglementation pourra également autoriser une hauteur supérieure à 3 étages pour les habitations collectives et de haute densité.

VS-RU-2019-55 a.1.1

1.19.5.4 Maisons mobiles

Cette grande affectation touche le parc de maisons mobiles en bordure de la rivière aux Sables.

Les classes d'usages sont :

- Maison mobile;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.19.5.5 Plan d'aménagement d'ensemble

Cette affectation correspond aux zones disponibles pour l'expansion résidentielle.

Les classes d'usages permises avec le plan d'aménagement d'ensemble sont :

- Habitation de basse et moyenne densité;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

L'autorisation de ces usages n'exclut pas nécessairement les autres usages. Ceux-ci peuvent être autorisés en autant qu'ils s'intègrent adéquatement, c'est-à-dire qu'ils ne causent pas d'inconvénients significatifs sur les autres usages et qu'ils soient complémentaires.

Le plan d'aménagement d'ensemble doit répondre au minimum aux éléments suivants :

- Adaptation à la trame de rue existante;
- Adaptation à la topographie du site;
- Maintien du caractère boisé du secteur;
- Respect du cadre bâti et de l'architecture existante;

¹⁵ Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

- Conservation de bandes tampons en bordure de zones de contraintes.

1.19.5.6 Commerce de détail et services de proximité (rue Saint-Hubert)

Cette affectation fait référence aux usages commerciaux existants à l'intérieur de l'unité de planification.

Les classes d'usages permises sont :

- Commerce et services de proximité;
- Commerce de détail;
- Divertissement commercial;
- Divertissement commercial avec lieu de rassemblement;
- Commerce de restauration;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant.

Services

- Services personnels;
- Services particuliers;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.19.5.7 Commerce et services (rue des Mouettes)

Cette affectation fait référence aux usages commerciaux prévus sur la rue des Mouettes.

Les classes d'usages permises sont :

- Commerce et services de proximité;
- Commerce de détail;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- Établissement relié aux affaires publiques;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant;
- Habitation multifamiliale de 4 logements;
- Habitation multifamiliale de 5 à 8 logements;
- Habitation multifamiliale de 9 logements et plus.

VS-RU-2022-55 a.1.1

Services

- Services personnels;
- Services particuliers;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Services professionnels et sociaux de la santé de 500 mètres carrés de superficie de plancher maximum par usage.

VS-RU-2022-55 a.1.1

1.19.5.8 Institutionnelle

Cette affectation touche les écoles et les églises.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Institution.

Dans le respect de la cohérence du milieu et de la saine cohabitation, la réglementation pourra permettre le changement de vocation des secteurs et bâtiments institutionnels à des fins résidentielles ou à des fins commerciales ou de services en fonction d'un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

1.19.5.9 Parc et récréation

Les parcs sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.19.5.10 Espace vert

Les espaces verts en bordure de la rivière aux Sables et les bandes de verdure tampons sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.19.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

1.19.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

Aménager l'espace public en bordure des collectrices et des artères principales.

- Compléter le réseau piétonnier par l'aménagement de trottoirs sur la rue des Mouettes;
- Prolonger la piste cyclable en bordure de la rivière aux Sables en direction *sud*.

Prévoir des aménagements cyclables pour donner accès aux parcs, aux bâtiments publics et au réseau supérieur sur les rues :

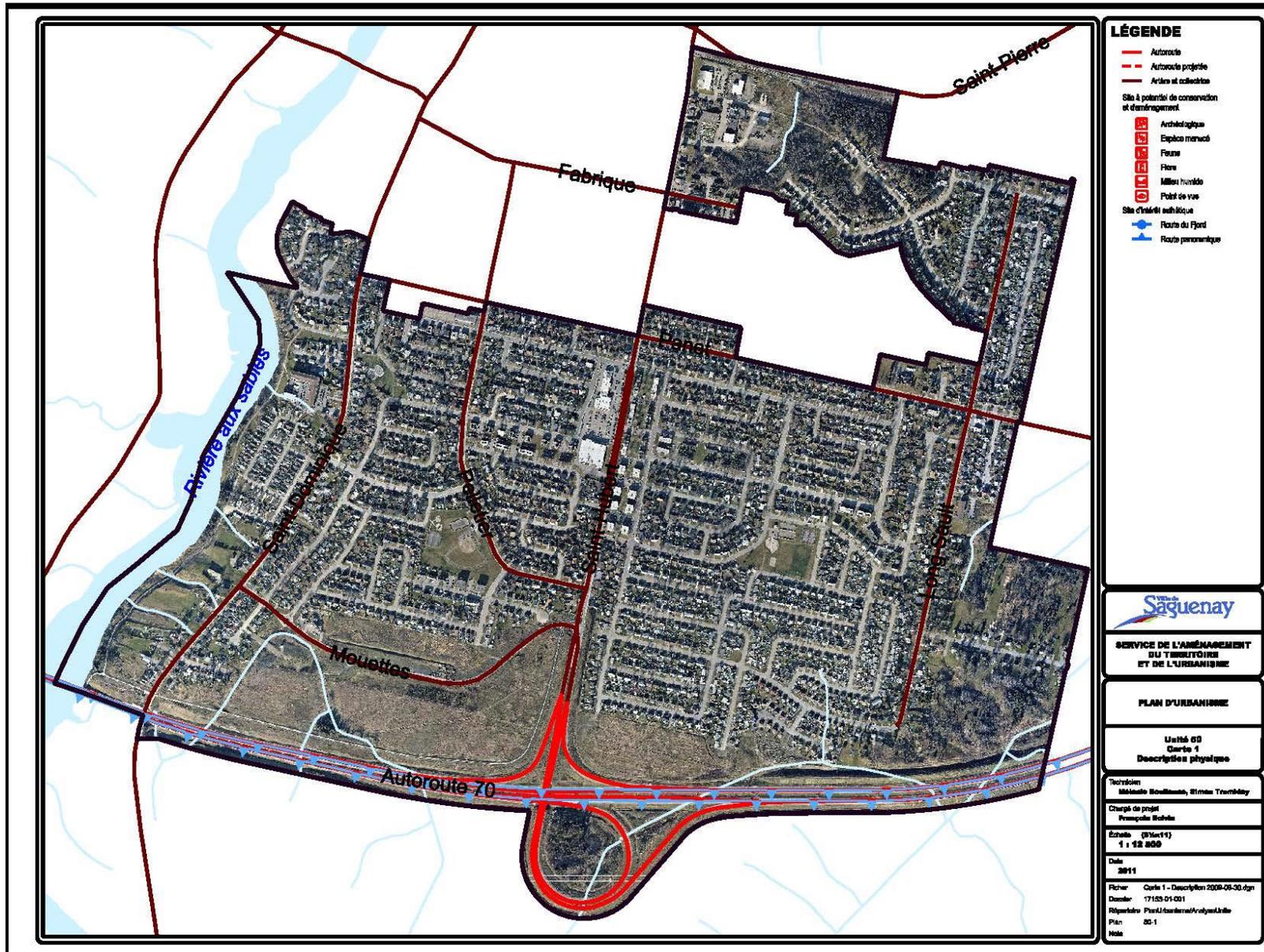
- Du Long-Sault;

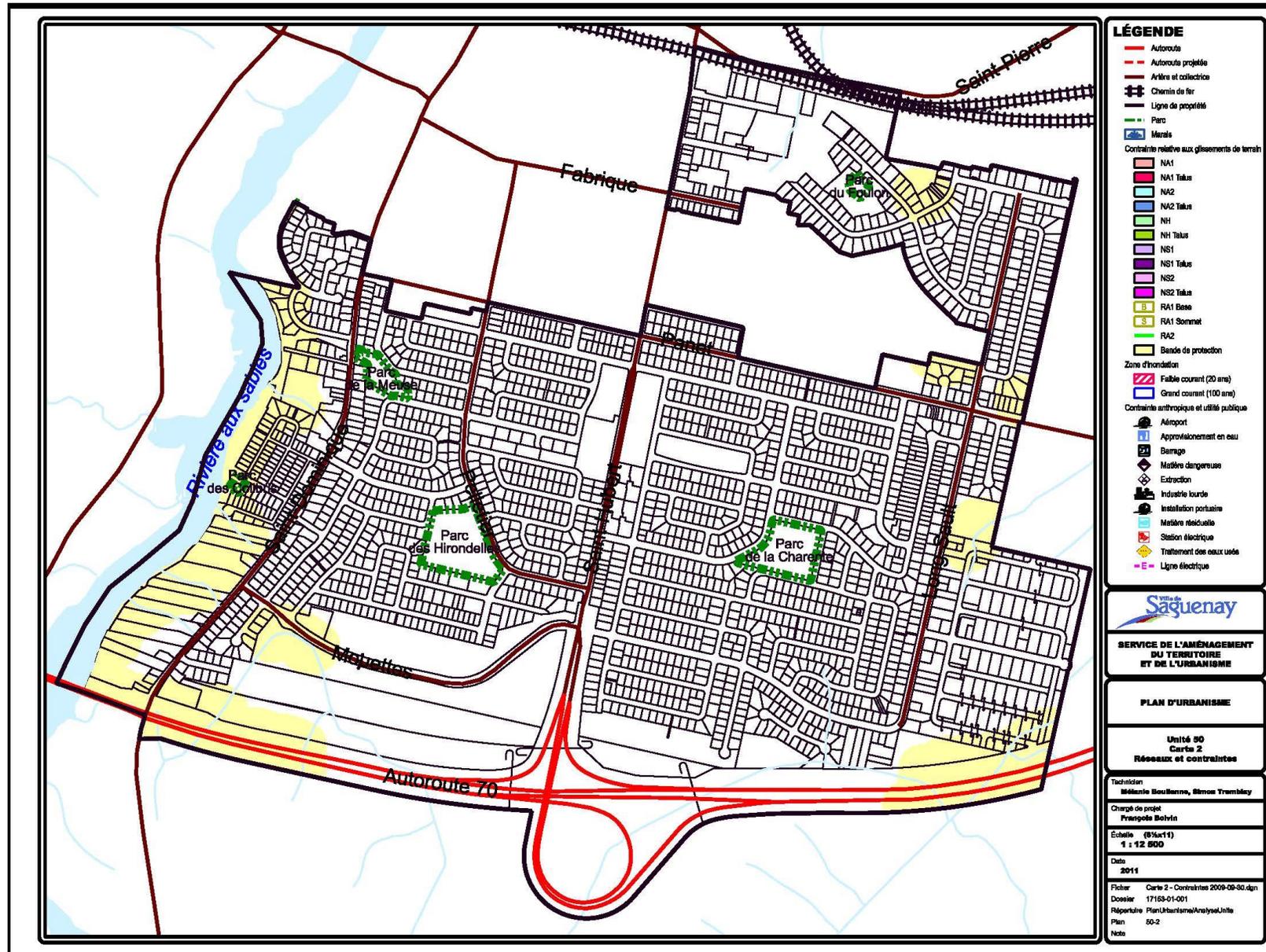
- De Vienne;
- De la Lorraine;
- De la Bretagne;
- De la Charente;
- Panet;
- Pelletier;
- Des Hirondelles;
- Des Mouettes.

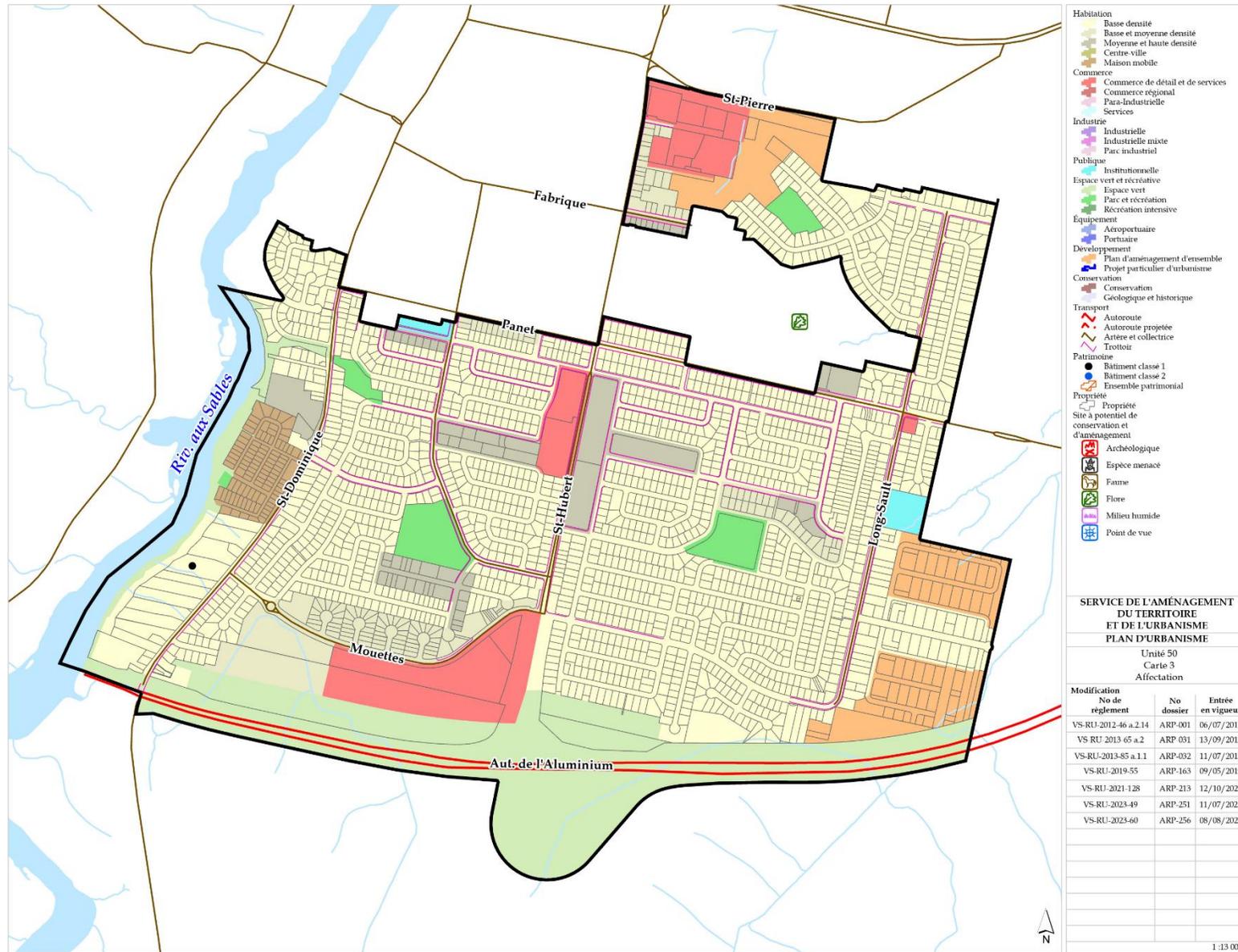
Annexe patrimoine

2780, rue Saint-Dominique









1.20 Unité de planification 51 – I

Cette unité, située au *sud* de l'arrondissement de Jonquière, correspond au parc industriel de Jonquière. Elle est délimitée par l'autoroute 70 au *sud*, le chemin de fer Roberval-Saguenay au *nord*, la zone commerciale du boulevard René-Lévesque à l'*est* et par un secteur résidentiel à l'*ouest*. L'unité se caractérise par sa mixité d'activités industrielles et commerciales lourdes et par la présence d'espaces vacants pouvant servir à l'expansion des activités du parc industriel.

1.20.1 Description physique (cartes 51-1 et 52-2)

Topographie

On note la présence d'un ravinement au centre de l'unité.

Cours d'eau

Il y a trois ruisseaux qui traversent cette unité de planification.

Contraintes naturelles

Le ravinement situé au centre de l'unité est inclus dans une zone de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain.

Territoires naturels d'intérêt

L'autoroute 70

L'autoroute 70 traverse le périmètre urbain de Chicoutimi et de Jonquière et offre des percées visuelles sur différentes fonctions urbaines et rurales. Elle est reconnue comme une route panoramique au schéma d'aménagement et de développement.

Les boisés

Les pentes du ravin qui encadrent un ruisseau sont recouvertes de boisés.

1.20.2 L'accessibilité

La hiérarchie routière de l'unité de planification se présente comme suit :

Réseau autoroutier : autoroute 70;

Artère secondaire : rue Panet

Collectrice : rue Saint-Pierre

- Les rues locales desservent ensuite le secteur commercial et industriel de l'unité;

- Une piste cyclable traverse l'unité en longeant le tracé de la rue Panet;
- Une voie ferrée et une gare de triage sont présentes à l'extrémité *nord* de l'unité de planification.

1.20.3 L'utilisation du sol

Commerces et services

L'unité est occupée majoritairement par la fonction commerciale. Ce sont pour la plupart des commerces de gros ou des entreprises de transport et de camionnage qui nécessitent d'importants espaces d'entreposage.

On note également la présence de plusieurs entrepreneurs de la construction. Ces activités ne sont donc pas en contradiction avec la vocation du parc industriel.

On trouve spécifiquement dans le secteur 22 entrepreneurs de la construction, 17 commerces de gros, 14 commerces de l'automobile, 14 entreprises de transport, de camionnage et d'entreposage, 5 commerces au détail de biens d'équipement, 3 ateliers de métiers spécialisés, 2 commerces de restauration et 1 commerce de détail.

Industrielle

Le parc industriel de Jonquière accueille principalement des activités industrielles lourdes dont la plupart sont des industries manufacturières et des ateliers d'usinage. Spécifiquement, on y trouve plus de 20 industries et 5 industries des déchets et des matières recyclables. Ces dernières œuvrent principalement dans la récupération et le triage de métaux.

Contraintes anthropiques

En raison de la nature même des activités ayant cours dans le secteur, cette unité est soumise à plusieurs contraintes anthropiques. Ces activités peuvent effectivement être la source de nuisances sonores et visuelles pouvant troubler la quiétude des secteurs résidentiels avoisinants.

De plus, les commerces et les industries présentes dans l'unité nécessitent souvent de vastes espaces d'entreposage afin de répondre à leurs besoins. Ceux-ci sont la plupart du temps peu

aménagés et nuisent ainsi à l'image générale du secteur.

L'autoroute et la voie ferrée sont également à être considérées comme des contraintes anthropiques. De plus, le terrain situé à l'ouest de la rue Alexis-le-Trotteur est utilisé par la Ville de Saguenay comme site de dépôt de neiges usées.

Superficie du parc industriel et technologique de Jonquière

Lotis	Disponible	Total
1 250 540 m ²	968 141 m ²	2 218 681 m ²

1.20.4 Orientations

1.20.4.1 Les usages et les fonctions

Soutenir le développement industriel dans le parc industriel et technologique de Jonquière.

- Favoriser les implantations industrielles et les entrepreneurs de la construction sans activité de vente de biens ou de produits;
- Limiter les usages para-industriels aux entreprises reliées aux métaux, à l'énergie et à la construction;
- Prévoir des espaces industriels de qualité et en quantité suffisante;
- Concentrer les activités industrielles générant des contraintes environnementales sur des sites appropriés.

Rehausser l'image générale du parc industriel de Jonquière.

- Inciter les occupants du parc industriel à procéder à l'aménagement de leurs accès, stationnements et espaces d'entreposage;
- Encourager la plantation d'arbres sur les terrains afin d'améliorer l'aspect visuel du secteur.

1.20.4.2 Les territoires d'intérêt

L'autoroute 70

- Conserver et mettre en valeur les points de vue et les perspectives visuelles sur les fonctions urbaines et rurales;
- Assujettir le corridor de l'autoroute 70 à un plan d'implantation et d'intégration architecturale

(PIIA) de manière à régir les constructions et les aménagements.

Les espaces boisés

- Conserver une bande riveraine minimale le long des ruisseaux dans les projets d'expansion du parc;
- Maintenir et aménager une bande de verdure tampon minimale en bordure de la voie ferrée et des secteurs résidentiels voisins.

1.20.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des zones à risques de mouvements de terrain.

- Intégrer à la réglementation d'urbanisme, le cadre normatif du schéma d'aménagement traitant des zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain.

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Conserver et aménager des zones afin de réduire les contraintes d'utilisation par rapport aux secteurs résidentiels voisins;
- Intégrer à la réglementation d'urbanisme le cadre normatif du schéma d'aménagement traitant des *Dispositions relatives aux territoires situés à proximité de l'autoroute*.

1.20.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 51-3)

1.20.5.1 Industrielle

Cette affectation fait référence aux usages industriels existants dans l'unité de planification de même qu'au projet prévu d'expansion de la zone industrielle.

Les classes d'usages permises sont :

- Location, vente au détail et réparation de véhicules lourds;
- Vente en gros des produits de biens d'équipement dans les domaines des métaux, de l'énergie et de la construction;
- Atelier de métiers spécialisés;
- Entrepreneur de la construction ou du bâtiment sans activité de vente de biens ou de produits;
- Centre de recherche;

- Industrie de recherche et de développement;
- Industrie légère;
- Industrie lourde;
- Industrie des déchets et des matières recyclables;
- Industrie de production et de transformation du cannabis;
- La culture maraîchère à l'intérieur s'un bâtiment;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

L'usage « entreposage intérieur relié à un usage public ou institutionnel » est spécifiquement autorisé.

L'usage « vente en gros de produits sanitaire » est spécifiquement autorisé.

L'usage de « service de génie » est autorisé lorsqu'il est associé à une entreprise autorisée dans le parc industriel et qu'il est localisé dans le même bâtiment que celle-ci. »

Les usages d'établissements d'enseignement sont autorisés lorsqu'ils sont associés à un centre de recherche localisé sur la même propriété.

Les usages « service de cueillette des ordures » et « Service de vidange de fosse septique et de location de toilettes portatives » sont spécifiquement autorisés.

L'usage « service éducationnel et de recherche scientifique » est spécifiquement autorisé.

[VS-RU-2017-89 a.1.1](#)

[VS-RU-2019-109 a.1.1](#)

[VS-RU-2016-74 a.1.1](#)

[VS-RU-2014-67 a.1.1](#)

[VS-RU-2020-53 a.1.1](#)

[VS-RU-2020-120 a.1.1](#)

[VS-RU-2021-75 a.2.2](#)

[VS-RU-2022-102](#)

1.20.5.2 Espace vert

Un espace boisé en bordure d'un cours d'eau incluant un bassin de rétention sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permis sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

[VS-RU-2017-46 a.1.1](#)

1.20.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

1.20.6.1 Liens piétons et cyclables

- Offrir un environnement confortable et sécuritaire aux cyclistes sur la piste cyclable longeant la rue Panet;
- Relier les entreprises du parc industriel au réseau cyclable de la ville.

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*.

1.21.4 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 bas de page VS-RU-2012-46 a.2.15;
- Commerce distinctif excluant débits de boisson et danse¹ Abrogé note de bas 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

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 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).

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.
- Offrir un environnement confortable et sécuritaire aux cyclistes sur les aménagements cyclables longeant les rues Panet et René-Lévesque.

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)

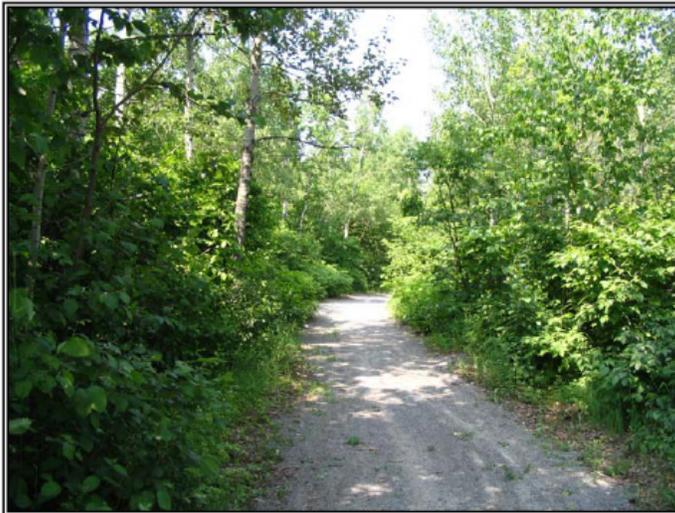
Aménager l'espace public en bordure des collectrices et de l'artère principale.

- 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

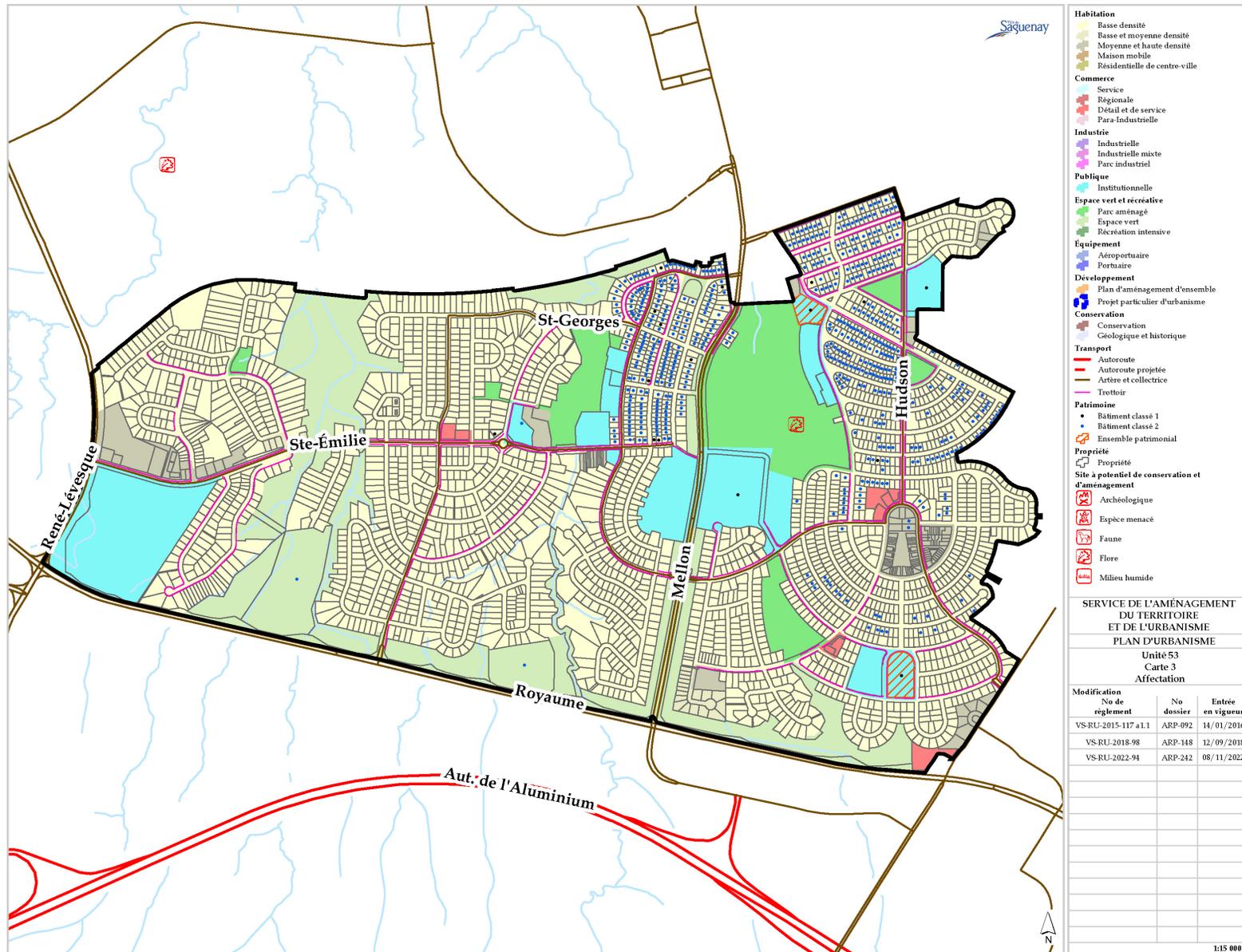


2970, rue Sainte-Émilie



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.

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 densité²

Cette grande affectation correspond essentiellement aux développements existants dans l'unité de planification.

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale isolée;
- Unifamiliale jumelée;
- Bifamiliale isolée;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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.

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;
- 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

² Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

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.

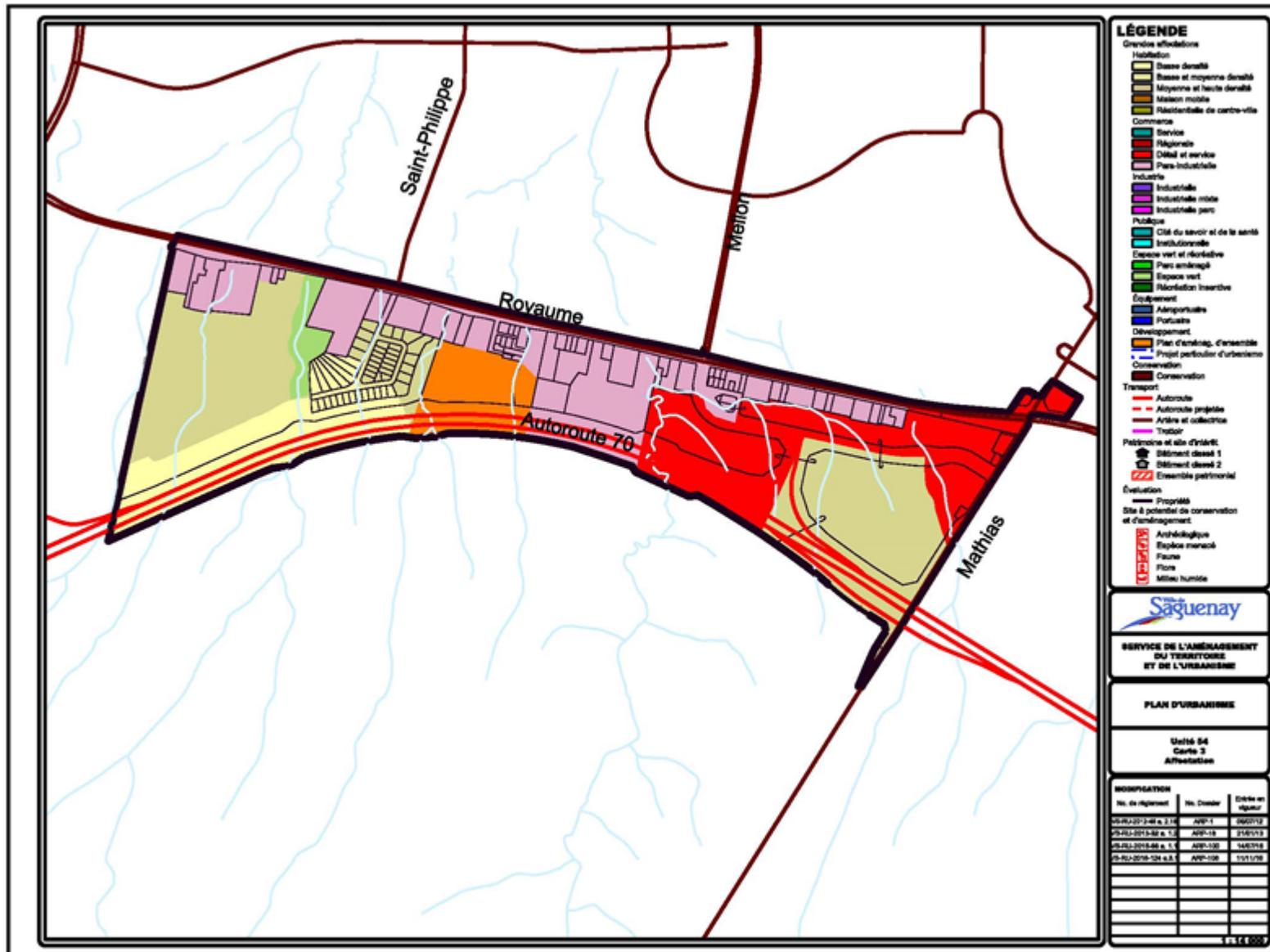
1.23.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

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.

³ Dans l'aire d'affectation, les logements sont autorisés seulement aux étages.

⁴ 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)³ ;
- Habitation collective²⁹.

Commerciale

- Commerce et services de proximité⁴;
- 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)⁵ Abrogé note de bas de page VS-RU-2012-46 a.2.17.;

Services

- Services administratifs, financiers et immobiliers;
- Services personnels;
- Services professionnels et sociaux⁶ Abrogé note de bas de page VS-RU-2012-46 a.2.17.;

⁵ Un nouveau bar est autorisé seulement aux étages au-dessus du rez-de-chaussée - Abrogé.

⁶ 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 proximité⁷;
 - 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)⁸.

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.

⁷ 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.

⁸ 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

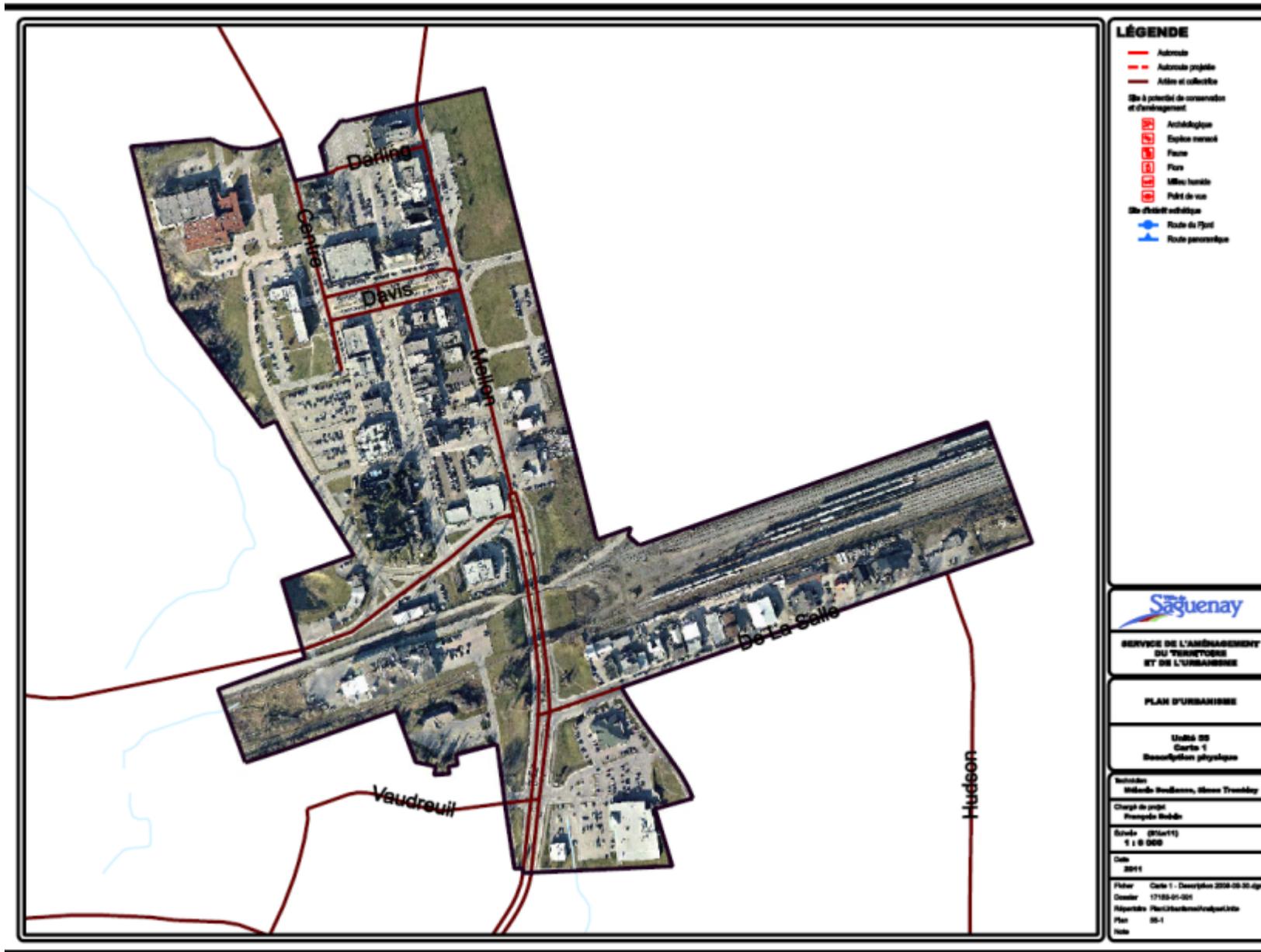


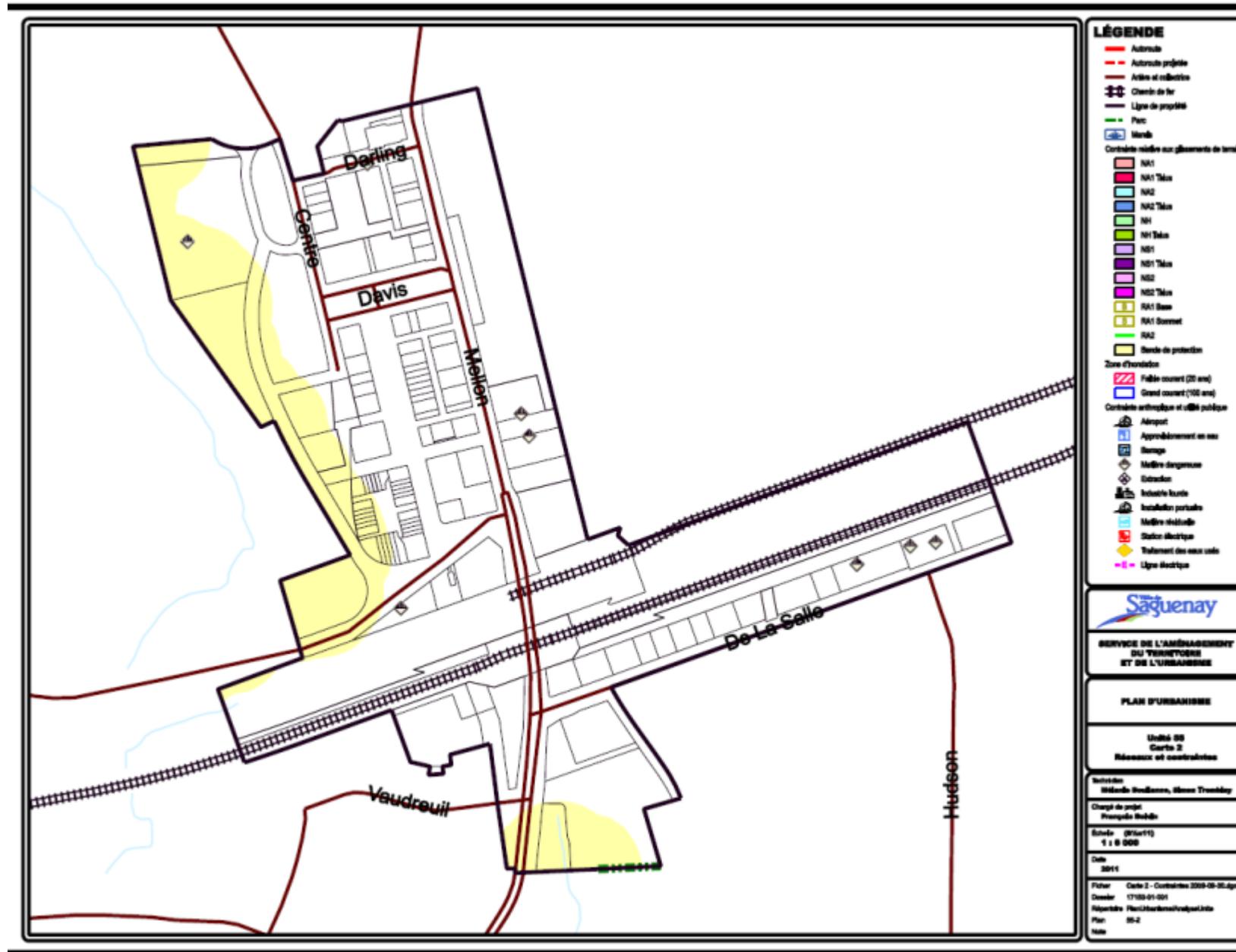
1995, rue Powell



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. ».

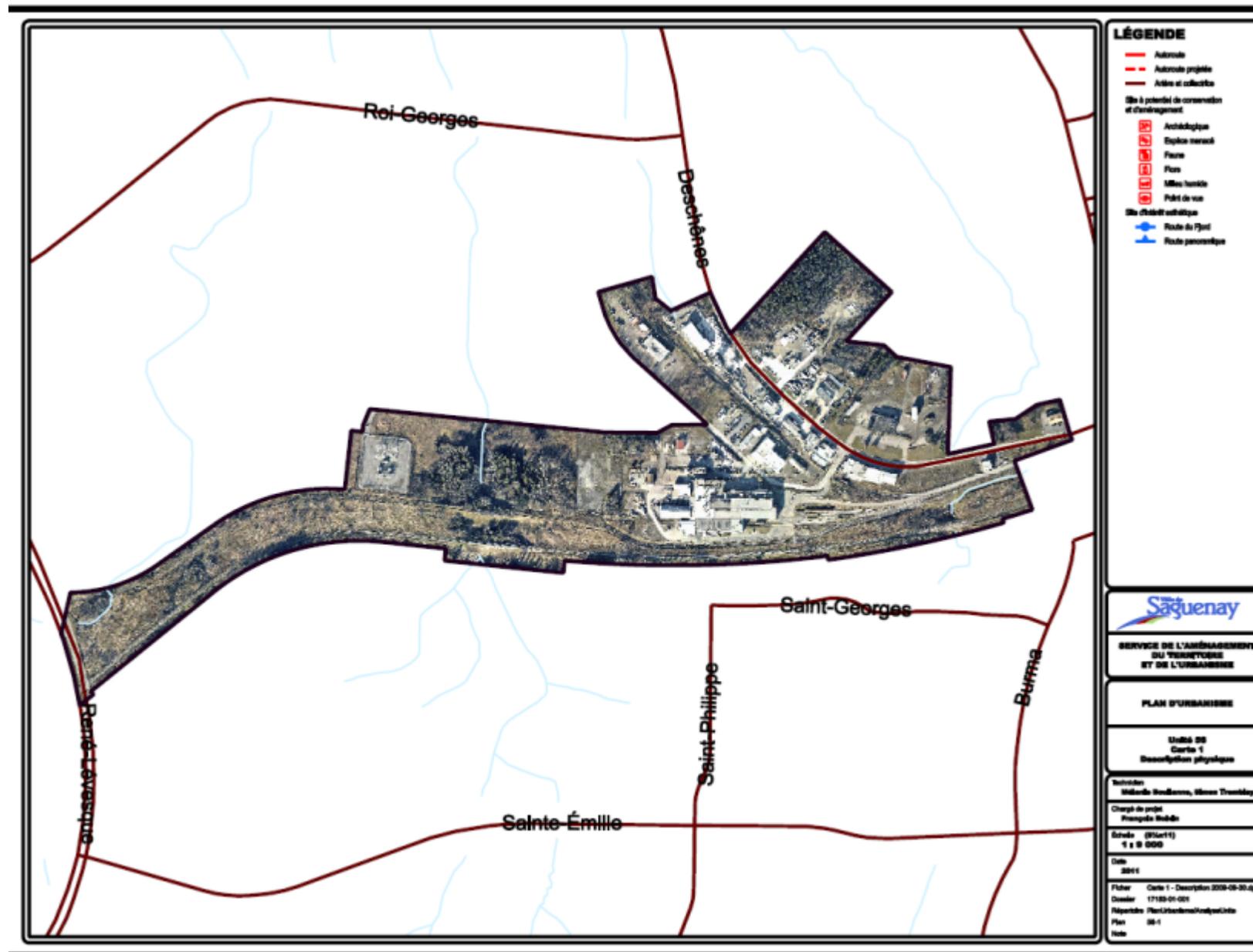
VS-RU-2012-46 a.2.18

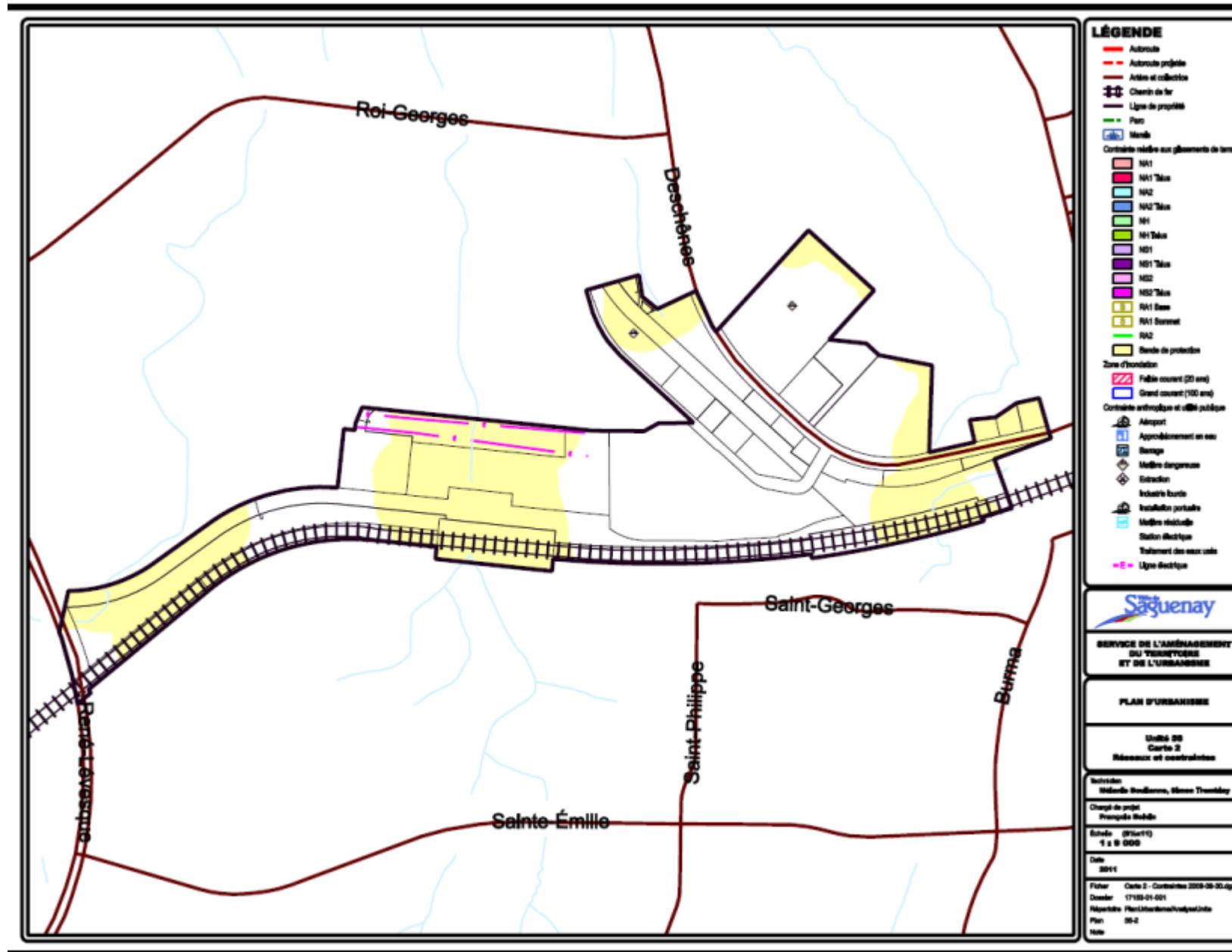
1.25.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

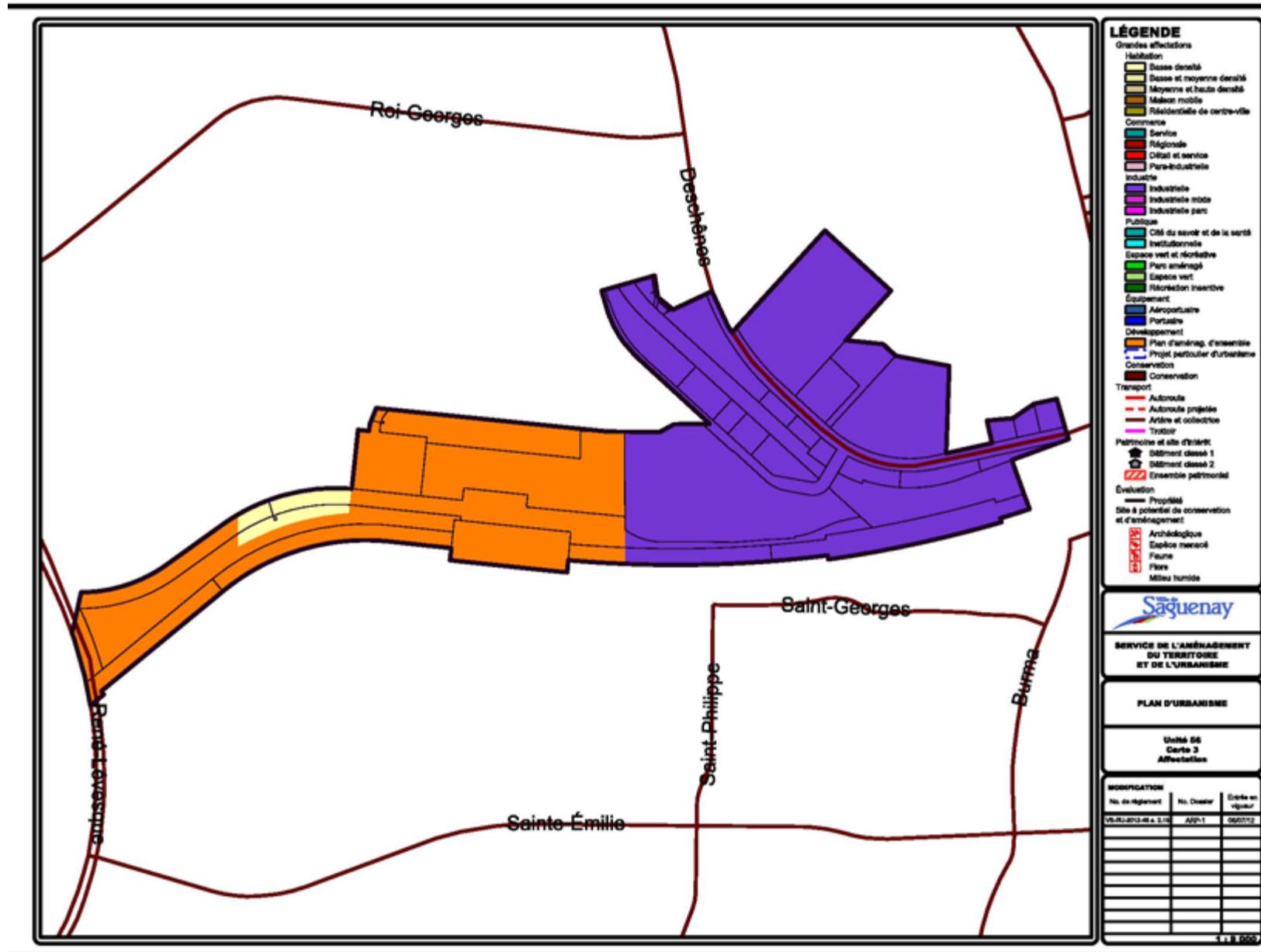
1.25.6.1 Liens piétons et cyclables

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 densité⁹

- 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.

⁹ Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

Annexe patrimoine

1782, rue Neilson



1770, rue Joule



1796, rue Neilson



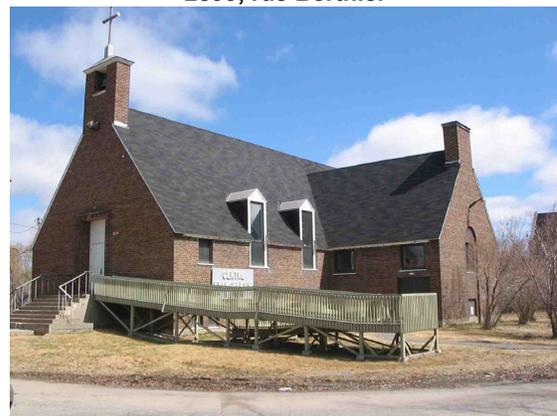
1750, rue Joule



2875, boulevard du Saguenay,



2899, rue Berthier

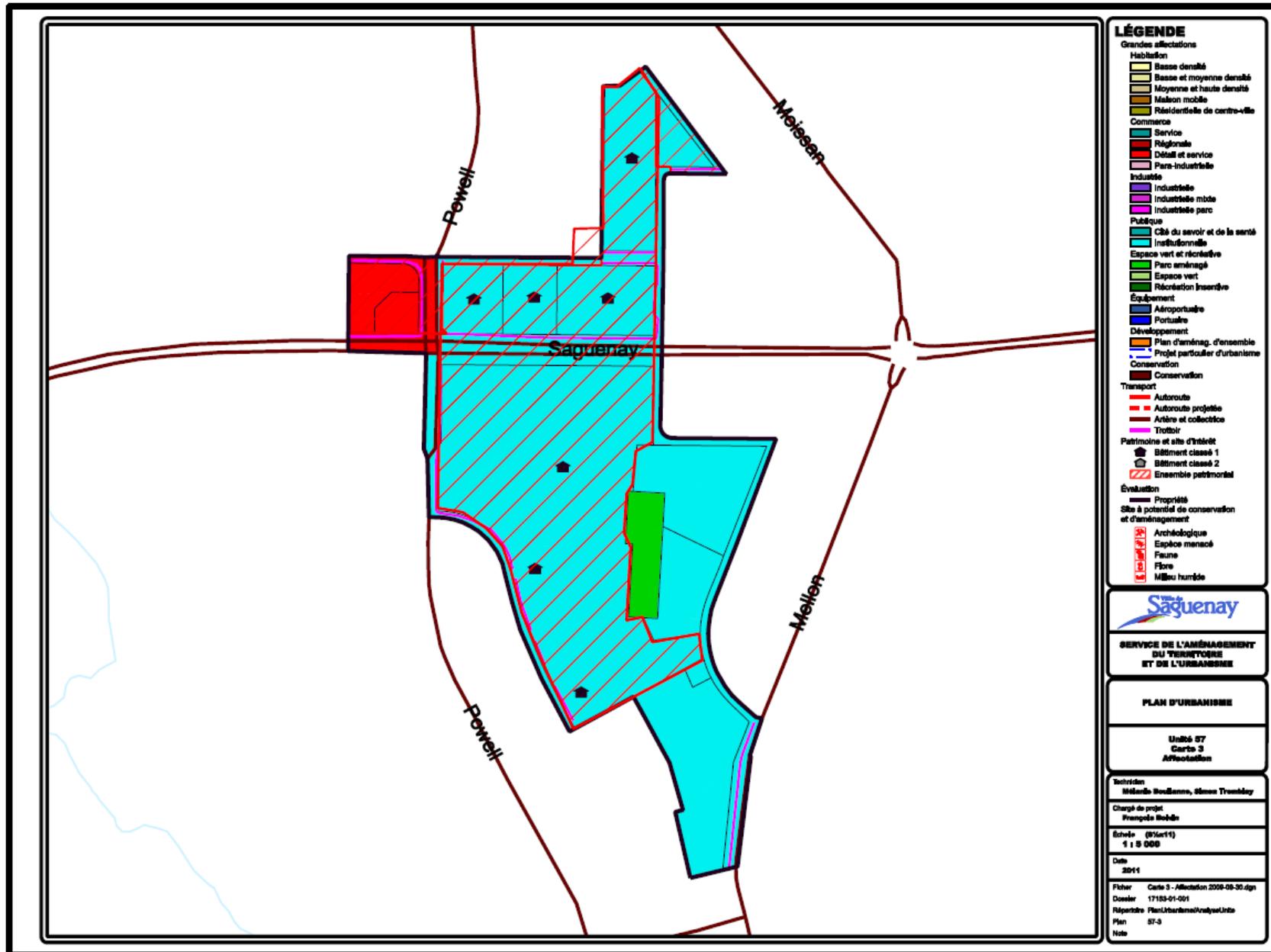


2885, rue Berthier









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 densité¹⁰

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.

¹⁰ 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)**

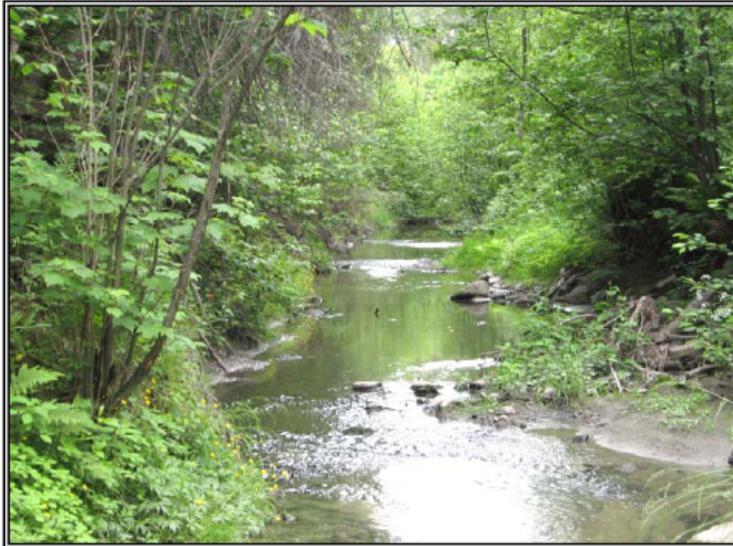
Aménager l'espace public en bordure des collectrices et des artères principales et secondaires.

- 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 AÎNÉS (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



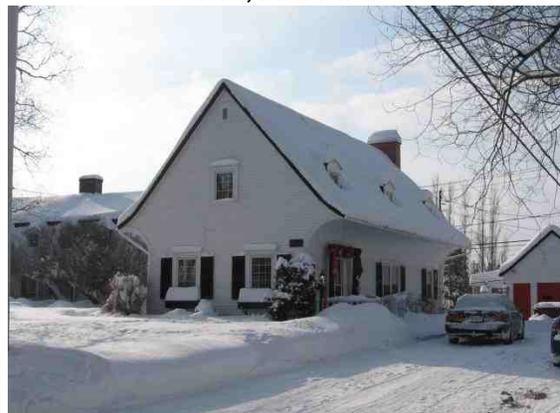
1896, rue Neilson



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



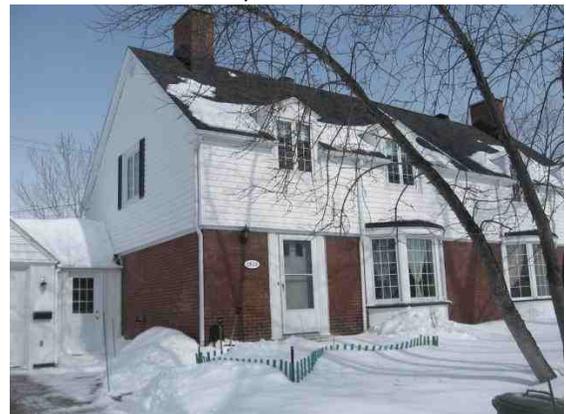
2936, rue Heroult



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



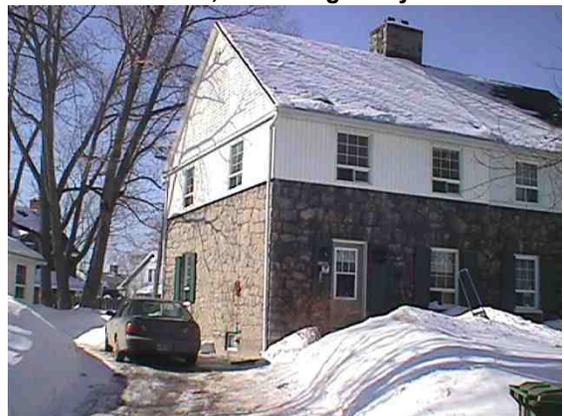
2929, rue Geoffrion



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 Traversé



2911, rue Brittany



1692, rue Montgomery



2920, rue de la Traversé



1655, rue Powell



2916, rue de la Traversé



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



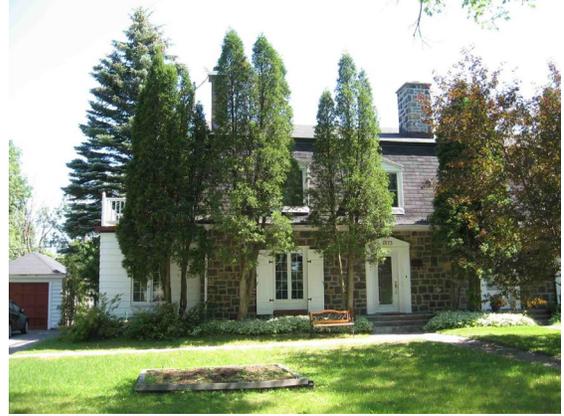
1649, rue Castner



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

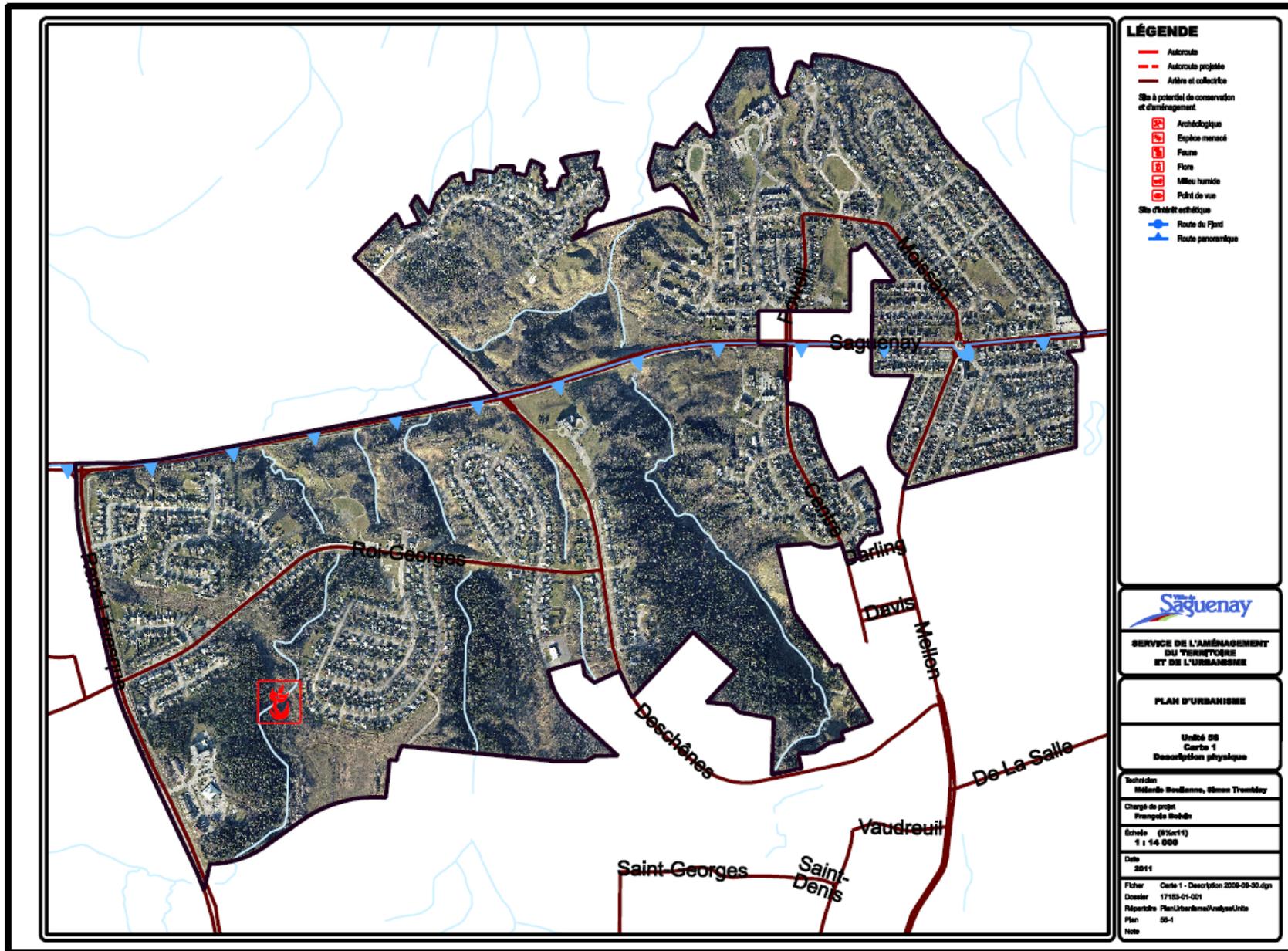


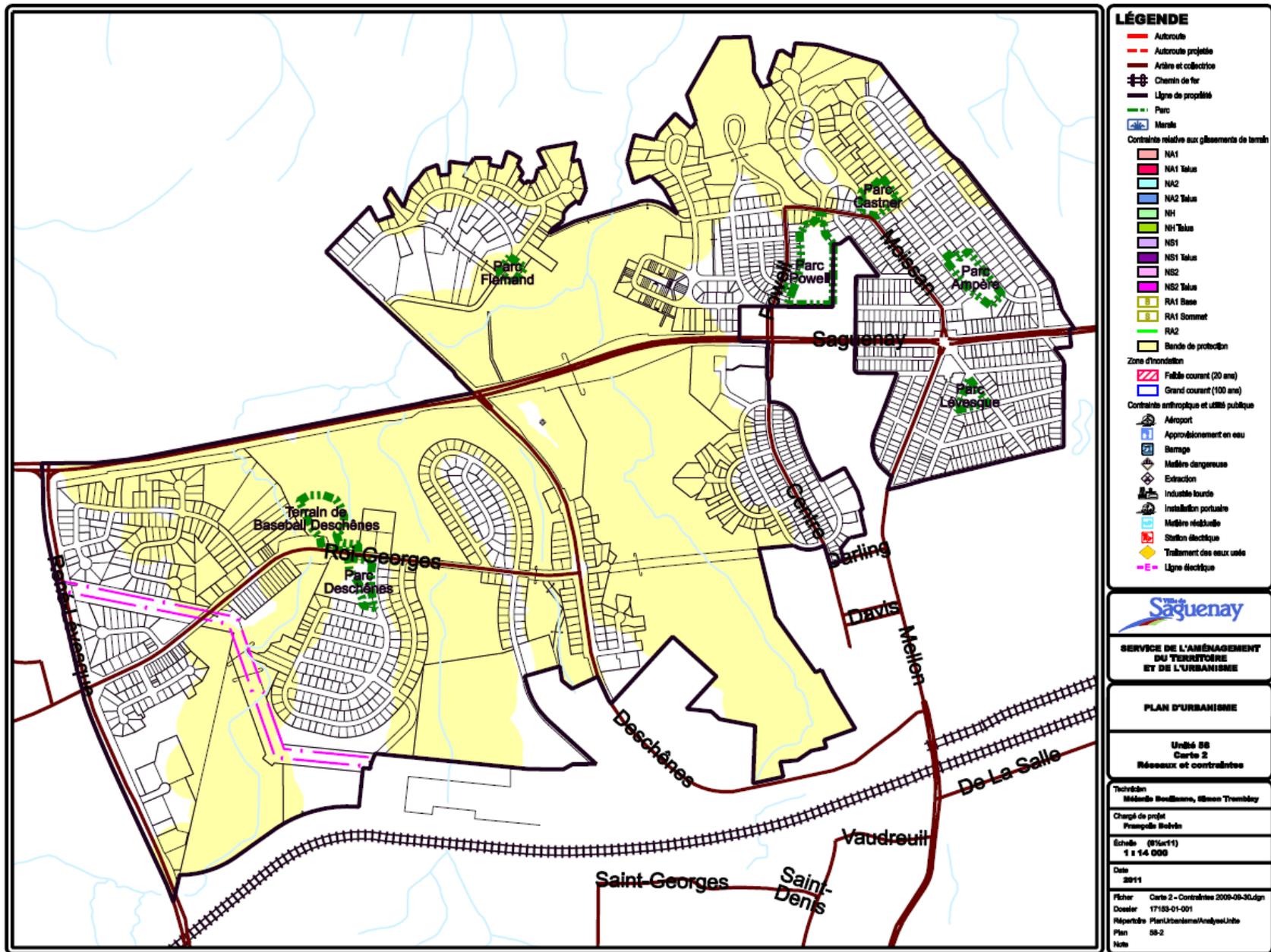
1870, rue Wohler

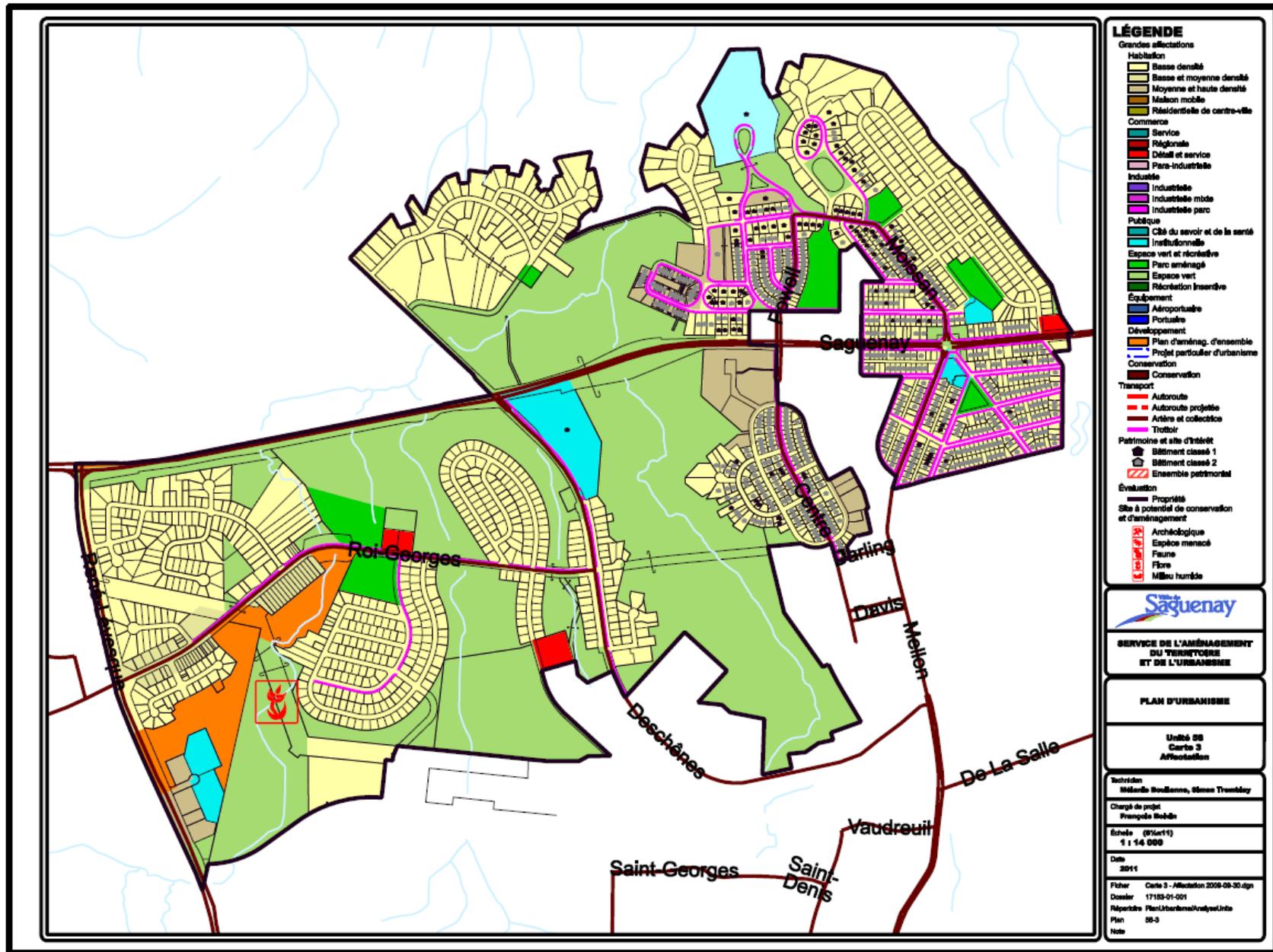


1831, boulevard Mellon









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

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;

- 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.);

- 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 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.

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.

¹¹ 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 densité¹²

- 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.

¹² 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

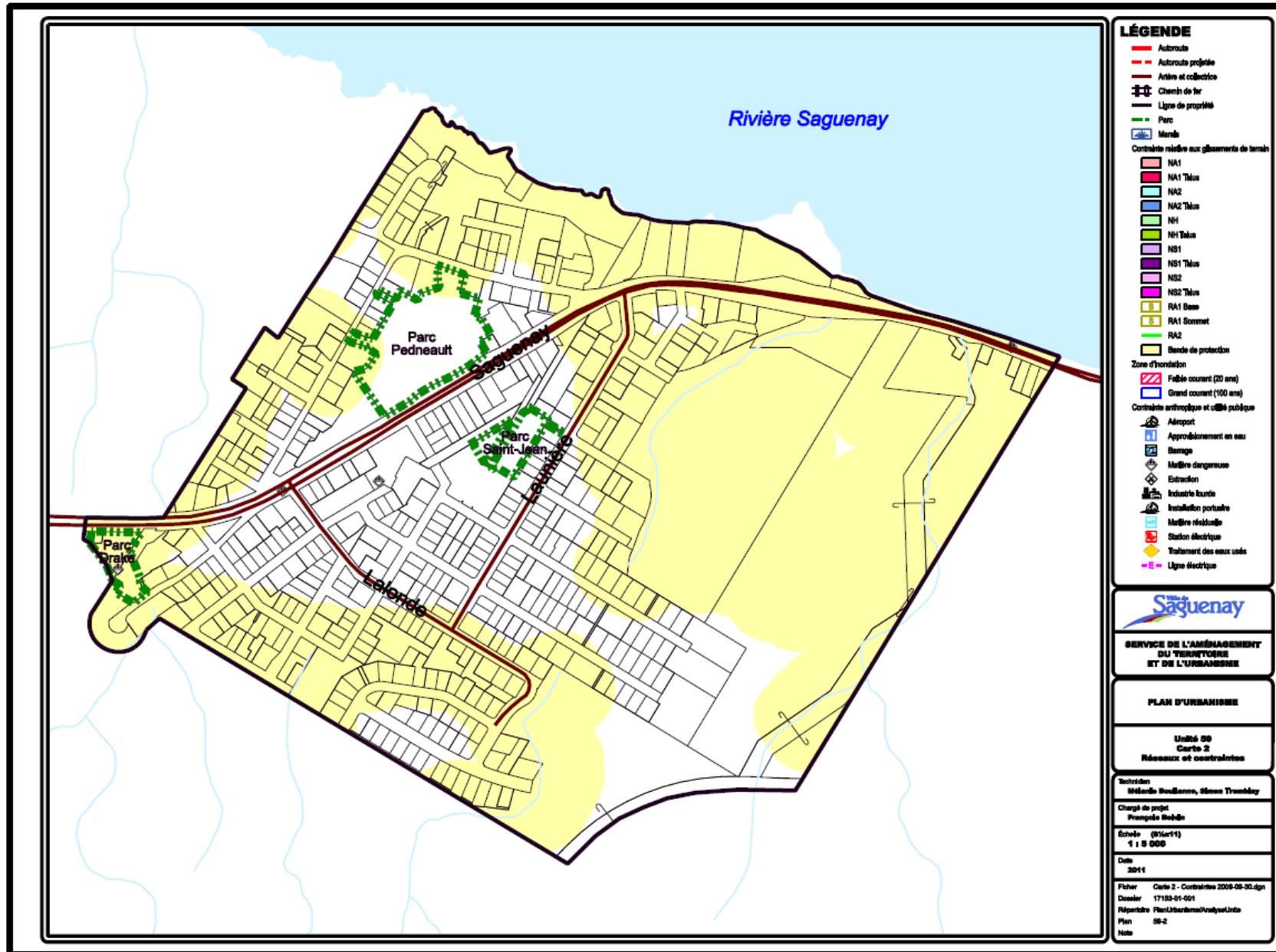
2193, rue Tourangeau



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

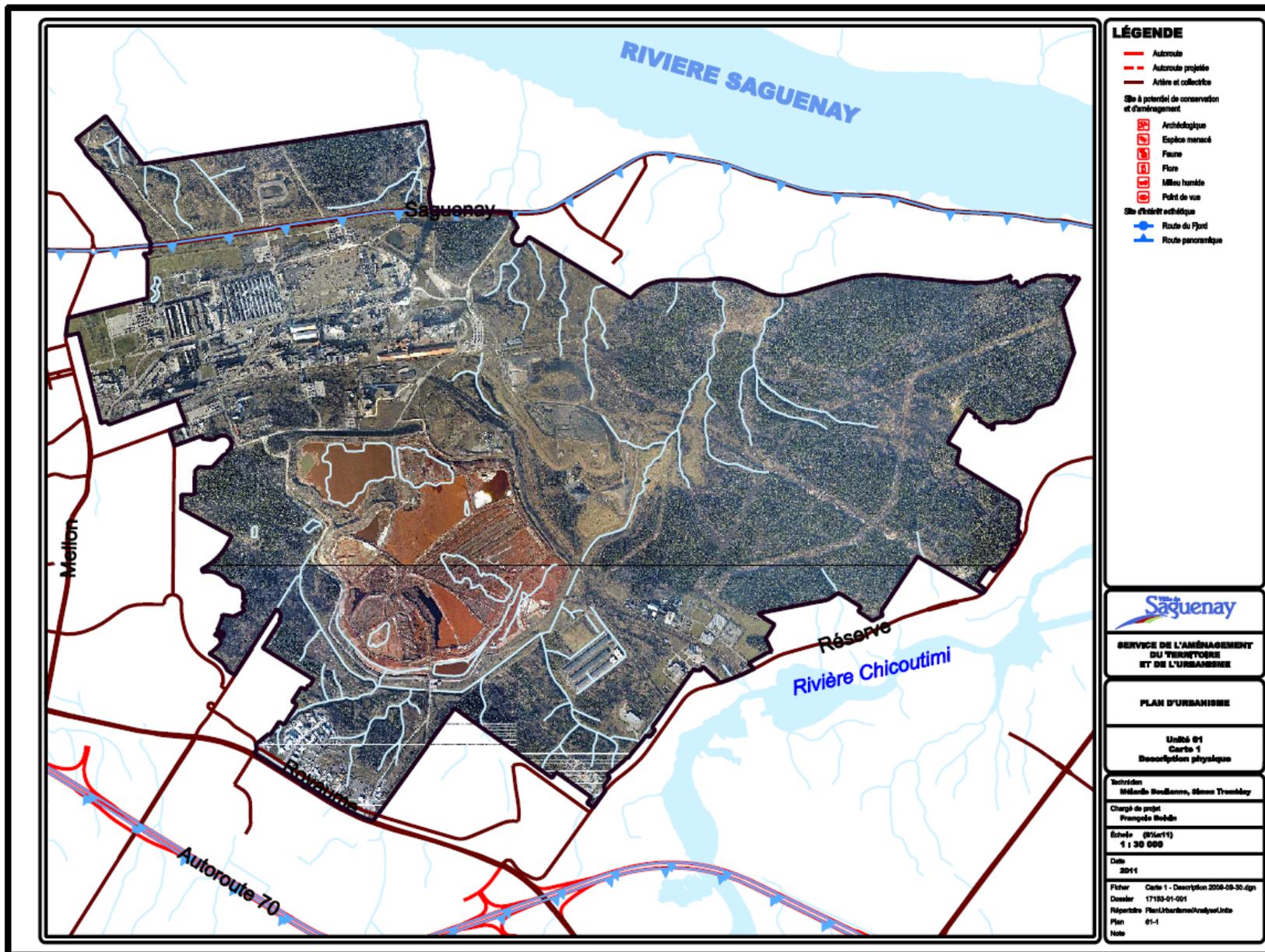
Aménager l'espace public en bordure des collectrices et de l'artère principale.

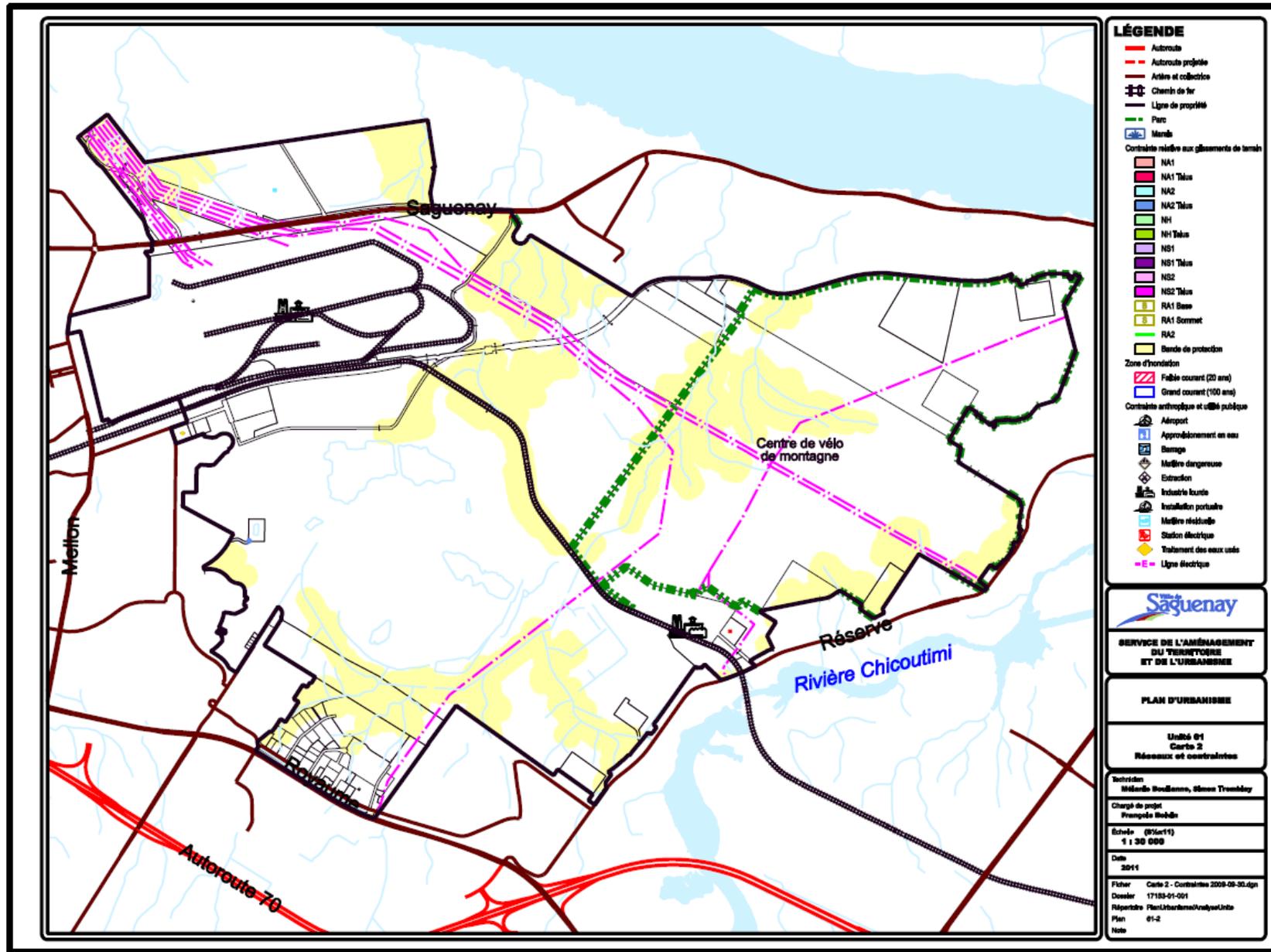
- Aménager des trottoirs sur le boulevard du Saguenay;
- Reconnaître et améliorer le lien cyclable qui traverse le Boisé Panoramique comme un tronçon du réseau cyclable supérieur.

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 densité¹³

Cette grande affectation touche les espaces résidentiels dans la trame urbaine.

¹³ 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 densité¹⁴

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.

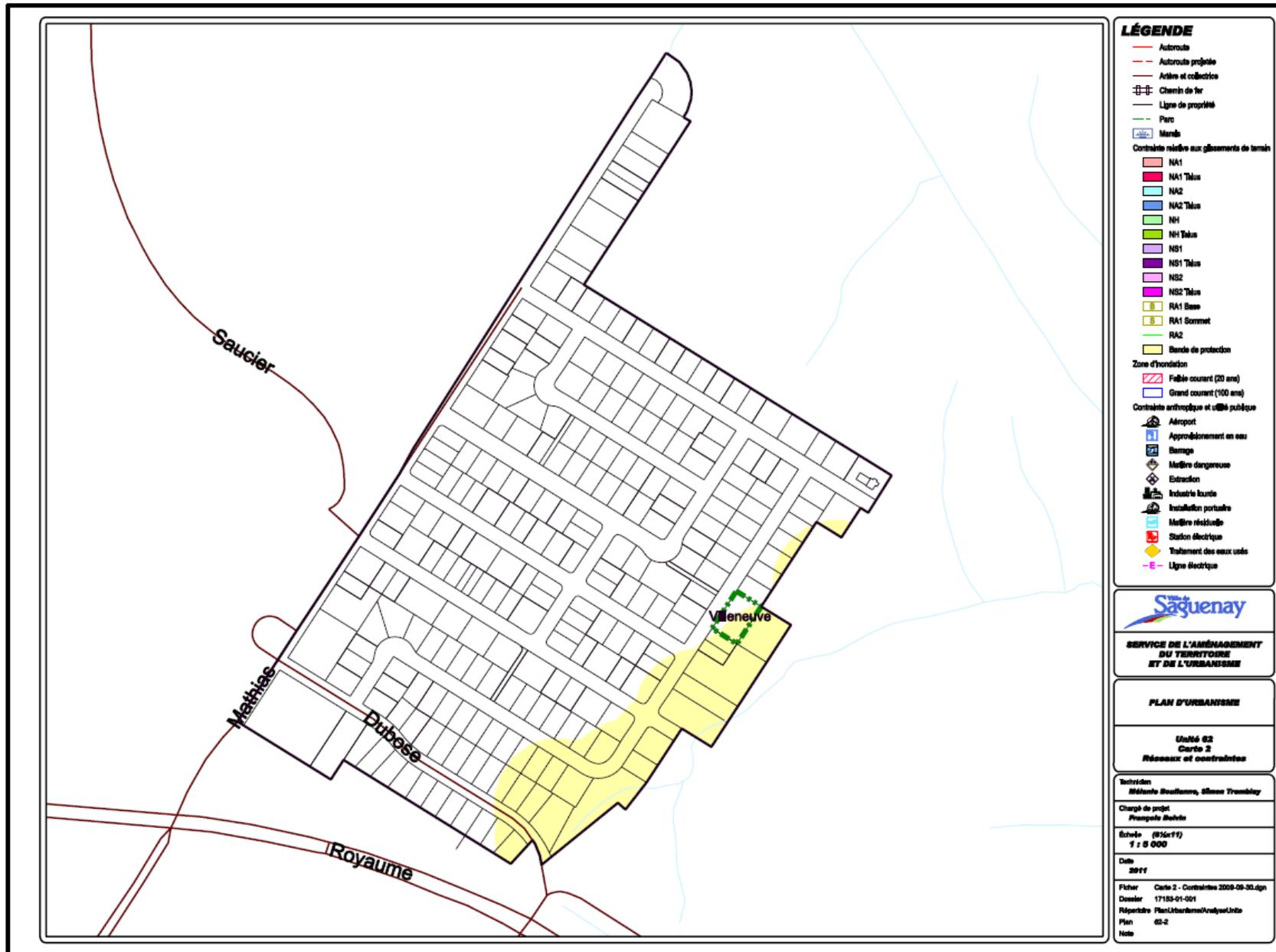
- Compléter le trottoir sur la rue Mathias.

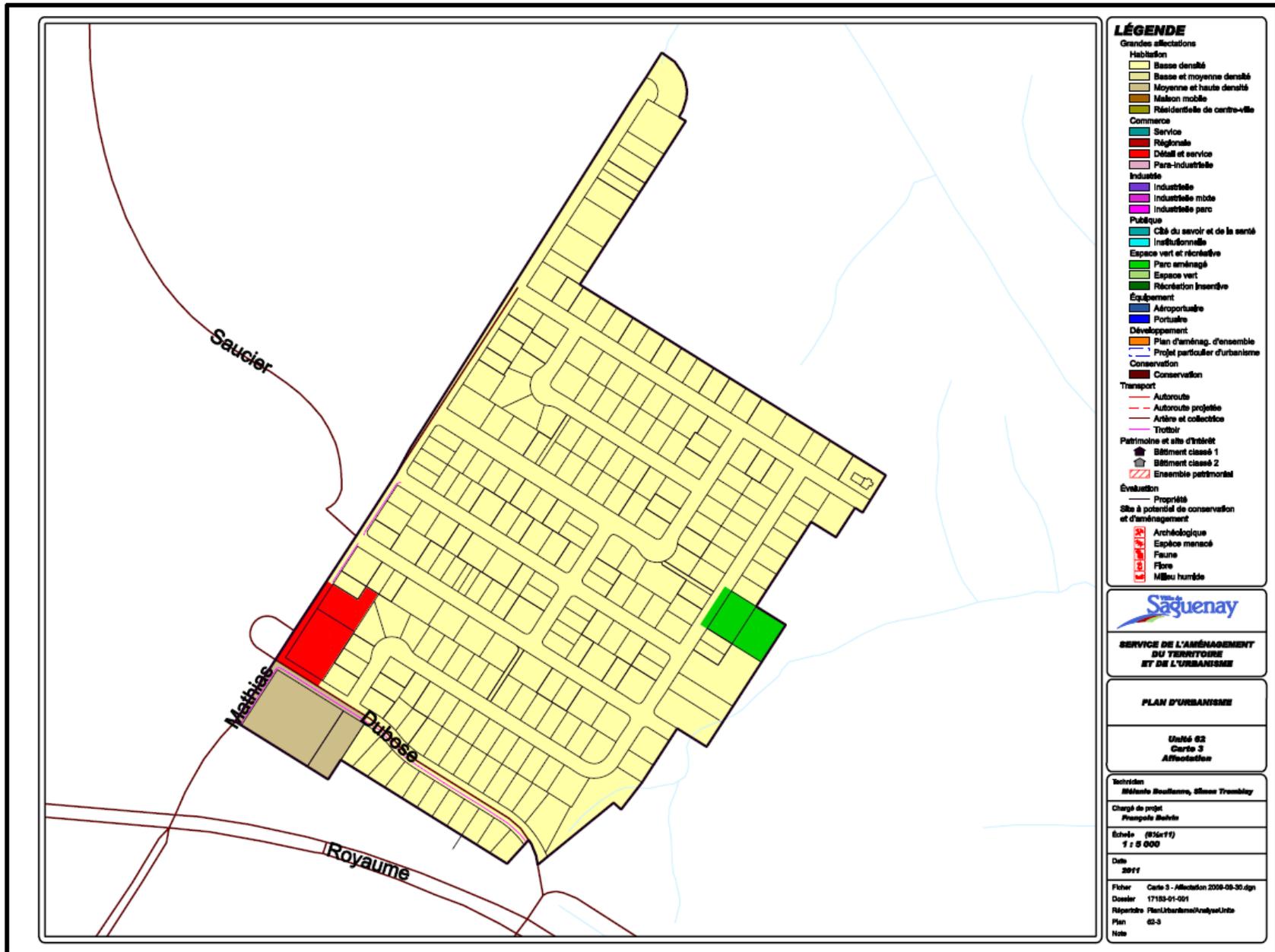
Prévoir des aménagements cyclables pour donner accès au parc et au réseau cyclable supérieur sur les rues :

- Villeneuve;
- De la Croix;
- Saucier.

¹⁴ Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.







1.31 Unité de planification 63 – CS

L'unité de planification 63 est située au *sud-est* de l'arrondissement de Jonquière. Elle est localisée à l'intersection du boulevard du Royaume et de la rue Mathias et s'articule autour du centre commercial Le Faubourg Sagamie. Celui-ci s'est développé naturellement le long de la route 170, avant la construction de l'autoroute.

On retrouve aussi sur le boulevard du Royaume, à l'est du Faubourg Sagamie, des activités para-industrielles avec des commerces reliés à l'automobile.

1.31.1 Description physique (cartes 63-1 et 63-2)

Topographie

Il n'y aucun élément topographique majeur dans le secteur.

Cours d'eau

On note la présence d'un ruisseau mineur situé à l'est de l'unité.

1.31.2 L'accessibilité

La hiérarchie routière de l'unité de planification se présente comme suit :

Réseau national sous responsabilité municipale :
boulevard du Royaume

Artère secondaire : rue Mathias

Collectrices : rue Brodeur, rue Langelier (de la rue Brodeur au boulevard du Royaume)

- Les rues locales desservent ensuite le secteur commercial;
- Un aménagement cyclable, issu du boulevard Mellon, serpente dans le stationnement du Faubourg Sagamie et rejoint le lien qui longe le boulevard du Royaume;
- Un trottoir est présent sur la rue Mathias. Celui-ci est, par contre, incomplet et ne couvre qu'une partie de cette artère;
- L'accessibilité du secteur pour la population de la région est excellente.
-

1.31.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

Il y a une seule résidence dans cette unité de planification. Elle est située sur la rue Mathias et est encerclée d'usages commerciaux et ne cadre pas avec la vocation actuelle et projetée de cette unité de planification.

Commerces et services

La fonction commerciale est la vocation principale de l'unité de planification. On y trouve un peu plus de 26 000 m² de commerces et services, ce qui le classe parmi les pôles commerciaux importants de Jonquière

Elle accueille le centre commercial du Faubourg Sagamie. Ce centre commercial a été construit en 1974 et occupe une surface de l'ordre de plus de 16 000 pieds carrés. On y dénombre 38 commerces et services. La proportion de locaux vacants est faible. Les commerces que l'on retrouve dans ce centre commercial sont diversifiés mais une grande partie de la surface est occupée par des bureaux (la Société de l'assurance automobile du Québec, la Commission des normes du travail, etc.).

On trouve également un hôtel et un centre des congrès adjacents au Faubourg Sagamie.

Sur le boulevard du Royaume, on note des commerces de l'automobile, des commerces de gros, de transport, de camionnage et d'entreposage.

Ce type d'activité nécessite de vastes espaces de stationnement et d'entreposage qui sont visuellement contraignants.

1.31.4 Orientations

1.31.4.1 Les usages et les fonctions

Confirmer et mettre en valeur le pôle commercial intermunicipal.

- Maintenir les activités commerciales de nature intermunicipale;
- Encadrer et limiter le développement commercial municipal et intermunicipal autour de ce pôle;

- Améliorer la qualité des aménagements et des accès de ce pôle commercial (stationnement, enseigne, entrée, etc.);
- Faciliter l'accès pour les piétons et les cyclistes;
- Renforcer la visibilité du secteur commercial.

Assurer une gestion des espaces à bureaux au Faubourg Sagamie.

- Limiter les activités de bureaux;
- Contrôler les agrandissements et les activités de services;
- Privilégier la fonction commerciale dans le bâtiment.

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 (le boulevard de l'automobile);
- Maintenir et renforcer la fonction de commerce de l'automobile, d'entreprise de transport, de commerce artériel lourd, de commerce de gros et de services para-industriels;
- Assurer une intégration environnementale des activités commerciales afin de favoriser un environnement de qualité.

Améliorer l'image du boulevard du Royaume.

- Améliorer les façades et les aménagements des commerces en bordure du boulevard du Royaume;
- Améliorer la qualité des aménagements publics sur le boulevard du Royaume;
- Mettre en place et favoriser la plantation d'arbres et la circulation piétonne et cyclable le long des voies de circulation.

1.31.4.2 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Limiter les nuisances occasionnées par les fonctions commerciales et industrielles présentes sur le boulevard du Royaume sur la vocation résidentielle du secteur via la conservation et l'aménagement de zones tampons.

¹ Surface de commerce maximum de 930 m² sauf pour l'alimentation.

1.31.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 63-3)

1.31.5.1 Commerciale et de services locale et intermunicipale

Les classes d'usages permises sont :

Commerciale

- Commerce et services de proximité ¹;
- Commerce de détail général ⁴¹;
- Divertissement commercial (excluant les salles de billard);
- Commerce d'hébergement;
- Commerce 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 (exception des véhicules lourds ou des véhicules récréatifs);
- Location et vente au détail de véhicules automobiles ou de véhicules récréatifs (exception des véhicules lourds);
- Atelier de métiers spécialisés;
- Centre commercial;

Services

- Services personnels;
- Services particuliers;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

L'usage « Agence et courtier d'assurances » est spécifiquement autorisé. La réglementation indiquera le nombre maximal d'endroits destiné à cet usage ainsi que la superficie.

VS-RU-2014-102 a.1.1.1

1.31.5.2 Para-industrielle

Cette affectation est attribuée au secteur du boulevard du Royaume qui accueille des usages para-industriels.

Les classes d'usages permises sont :

- Dépanneur avec ou sans vente d'essence;
- Commerce de l'automobile;
- Commerce artériel lourd, commerce de gros et services para-industriels;

- Industrie légère;
- Activité sur circuit;
- Sport extrême et motorisé;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Divertissement commercial;
- Vente au détail de la viande;
- Traiteurs.

VS-RU-2021-52 a.3.4

Les usages de la classe SE « Services professionnels et sociaux » sont autorisés dans le cadre du redéveloppement d'un bâtiment existant. La réglementation indiquera les zones permettant le redéveloppement des bâtiments avec ses usages.

VS-RU-2017-74a.1.1

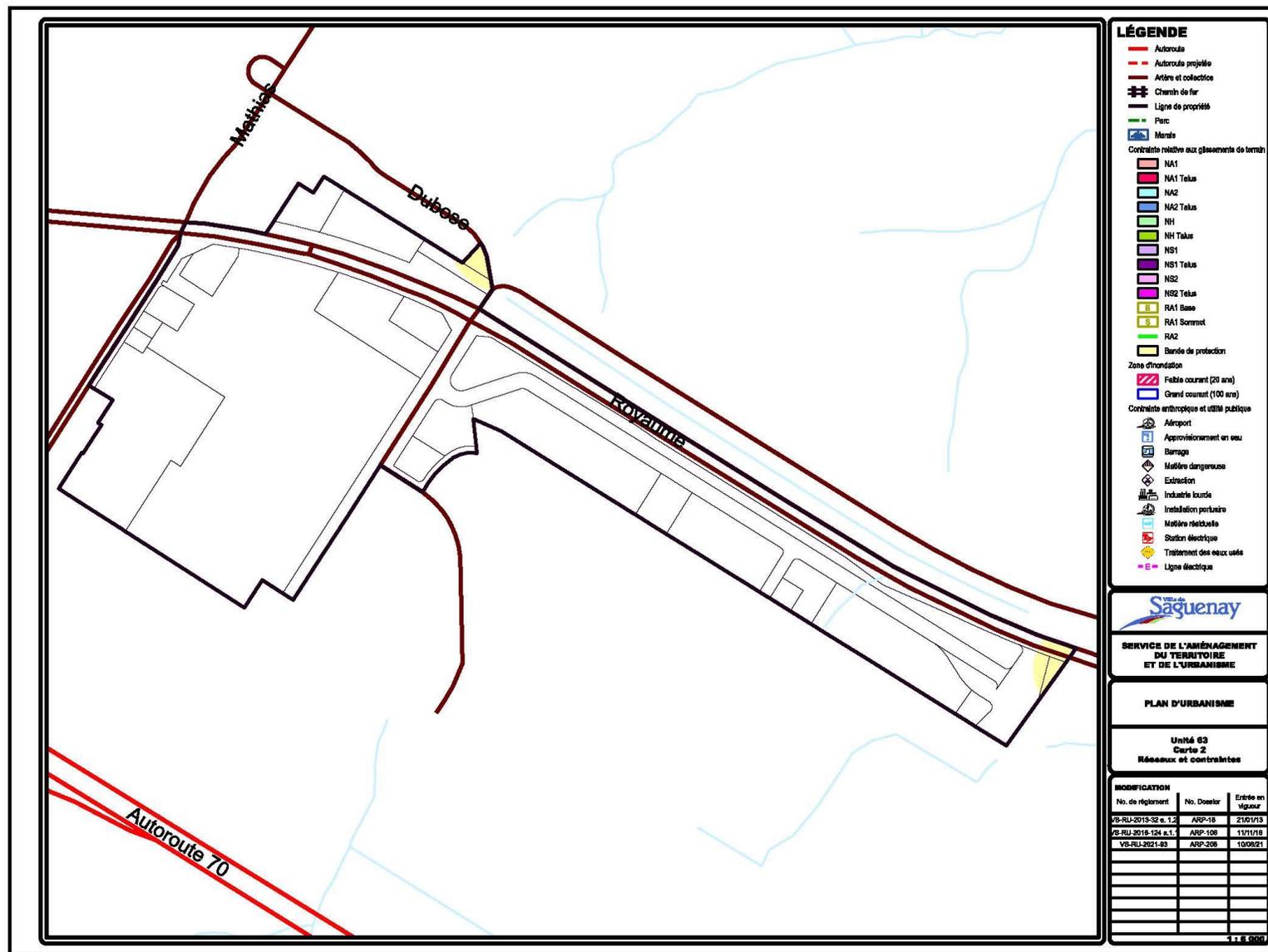
VS-RU-2020-64 a.1.1

1.31.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

1.31.6.1 Liens piétons et cyclables

Aménager l'espace public en bordure des collectrices et de l'artère principale.

- Compléter les trottoirs sur les rues Mathias et Langelier;
- Valoriser les déplacements piétonniers et cyclables par l'amélioration de l'éclairage et la plantation d'arbres;
- Consolider le réseau cyclable existant comme réseau supérieur.



1.32 Unité de planification 64 – R

L'unité de planification 64 est située au *sud-est* de l'arrondissement de Jonquière. Elle s'étend au *nord* du boulevard du Royaume entre le chemin de la Réserve et la rue Muckle. Il s'agit d'une unité à vocation résidentielle. Cette unité est enclavée par les activités industrielles de Rio Tinto Alcan et le parc industriel d'Arvida.

1.32.1 Description physique (cartes 64-1 et 64-2)

Topographie

La topographie du secteur est caractérisée par la présence de deux coulées situées de part et d'autre du boisé.

Cours d'eau

On observe trois ruisseaux dans le secteur. Deux d'entre eux se rejoignent à la limite *nord* de l'unité tandis que le troisième ruisseau est situé à l'extrémité *est* du secteur.

Contraintes naturelles

Des zones de contraintes relatives aux glissements de terrain sont présentes en bordure des ruisseaux en raison des pentes qui les encadrent.

Territoires d'intérêt

Milieu d'intérêt forestier

Boisé du quartier Dubose

Ce milieu est reconnu comme un territoire d'intérêt forestier au schéma d'aménagement et de développement. Il s'agit d'un boisé en plein cœur d'un quartier résidentiel.

Les boisés

Les pentes qui bordent les ruisseaux sont pourvues de boisés.

1.32.2 L'accessibilité

La hiérarchie routière de l'unité de planification se présente comme suit :

Réseau national sous responsabilité municipale :
boulevard du Royaume

Artère secondaire : chemin de la Réserve

Collectrices : rue Dubose, rue Prémont

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- On observe une piste cyclable qui longe la rue Dubose et le boulevard du Royaume. Celle-ci s'interrompt à la hauteur de la bretelle d'accès de l'autoroute 70. Une autre piste cyclable est présente dans l'unité et longe le chemin de la Réserve. Malgré leur proximité, ces deux liens cyclables ne sont pas reliés;
- Un trottoir est présent sur la rue Dubose.

1.32.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle est la principale vocation de cette unité de planification puisque 99% des bâtiments sont destinés à cet usage. 95% des bâtiments résidentiels sont des résidences unifamiliales isolées. On note une concentration de moyenne densité en bordure du chemin de la Réserve.

Commerces et services

On note la présence d'une concentration commerciale à l'intersection de la rue Dubose et de la rue Hébert. Elle est constituée de deux bâtiments et on y trouve des commerces et des services de proximité.

VS-RU-2013-1

Institutionnelle

L'unité de planification accueille les locaux d'entraînement militaire du Régiment du Saguenay, groupe de réserve terrestre des Forces armées canadiennes.

Parcs

Il y a un parc aménagé dans cette unité de planification, soit :

- **Parc Dubose**
 - 1 pavillon
 - 1 bloc sanitaire
 - 1 stationnement de 30 places
 - 1 aire de jeux
 - 1 terrain de football (gazonné)
 - 1 patinoire extérieure

1.32.4 Orientations

1.32.4.1 Les usages et les fonctions

Préserver l'intégrité de l'usage résidentiel et du cadre bâti.

- Conserver la vocation de basse densité et le volume du cadre bâti;
- Reconnaître et délimiter les secteurs de plus haute densité existants dans la trame urbaine;
- Limiter les usages complémentaires à un usage résidentiel aux résidences en bordure des artères et des collectrices.

Protéger et consolider l'offre de commerces et de services de proximité à l'intersection de la rue Dubose et de la rue Hébert.

- Permettre la fonction résidentielle;
- Maintenir et reconnaître les commerces et services de proximité.

Reconnaître et favoriser l'intégration du site institutionnel 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 le parc Dubose.

- Reconnaître et protéger le parc;
- Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur des parcs;
- Faciliter l'accès aux piétons et aux cyclistes.

1.32.4.2 Les territoires d'intérêt

Les boisés

Préserver les boisés existants à l'intérieur de la trame urbaine.

1.32.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des zones à risques de mouvements de terrain.

- Intégrer à la réglementation d'urbanisme, le cadre normatif du schéma d'aménagement traitant des zones de contraintes relatives aux glissements de terrain.

1.32.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 64-3)

1.32.5.1 Basse densité²

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.

1.32.5.2 Basse et moyenne densité⁴²

Cette grande affectation touche les espaces de moyenne densité dans la trame urbaine.

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale isolée;
- Unifamiliale jumelée;
- Bifamiliale isolée;
- Unifamiliale en rangée;
- Bifamiliale jumelée;
- Trifamiliale isolée;
- Multifamiliale de 4 logements;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.32.6 Commerce et services

Cette affectation fait référence aux concentrations commerciales situées à l'intersection de la rue Dubose et de la rue Hébert.

Les classes d'usages permises sont :

- Résidentiel de 8 logements et moins;
- Commerce de détail et de services de proximité;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

VS-RU-2013-1

² Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

1.32.6.1 Institutionnelle

Cette affectation touche les zones désignées de services publics.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Institution.

1.32.6.2 Parc et récréation

Le parc Dubose est concerné par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.32.6.3 Espace vert

Le boisé situé au centre de l'unité et la bande de verdure en bordure du boulevard du Royaume sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

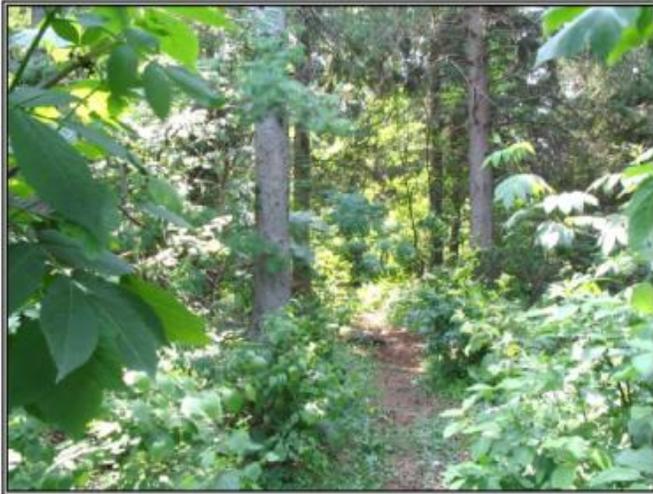
1.32.7 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

1.32.7.1 Liens piétons et cyclables

Aménager l'espace public en bordure des collectrices et de l'artère principale.

- Compléter le réseau piétonnier par l'aménagement de trottoirs sur la rue Prémont ainsi que sur le chemin de la Réserve et le boulevard du Royaume;
- Relier par des aménagements cyclables, le chemin de la Réserve et le boulevard du Royaume (réseau cyclable supérieur);
- Valoriser les déplacements piétonniers et cyclables par l'amélioration de l'éclairage et la plantation d'arbres.

❧ FICHE SYNTHÈSE # FO 9 ❧



BOISÉ DU SECTEUR DUBOSE

Municipalité: Ville de Saguenay,
arrondissement de Jonquière

Superficie: 3,6 ha

Coordonnée UTM :

19 U 341096 5363432

Type: Urbain et forestier

Tenure des terres : Privée

Utilisation du territoire:

Boisé urbain

Date d'inventaire: 19 juin 2007

Conditions climatiques:

Ensoleillé, 25 °C.

Intérêt : Faible



DESCRIPTION DU SITE

La forêt:

Forêt mixte dont l'espèce dominante est l'épinette blanche.
Plusieurs épinettes blanches présentent d'impressionnants diamètres.

La faune:

Peu de temps a été consacré à la réalisation de l'inventaire faunique.
Observation de quelques écureuils roux et quelques oiseaux forestiers ont été entendus lors de notre visite sur le site.

Le paysage:

Paysage forestier sans particularité, alimenté par la présence d'un bras intermittent du ruisseau Lavoie.

La diversité du milieu:

MOYENNE.

Le boisé, le ruisseau et le quartier résidentiel représentent l'essentiel de la diversité du milieu.

Humanisation :

MOYENNE.

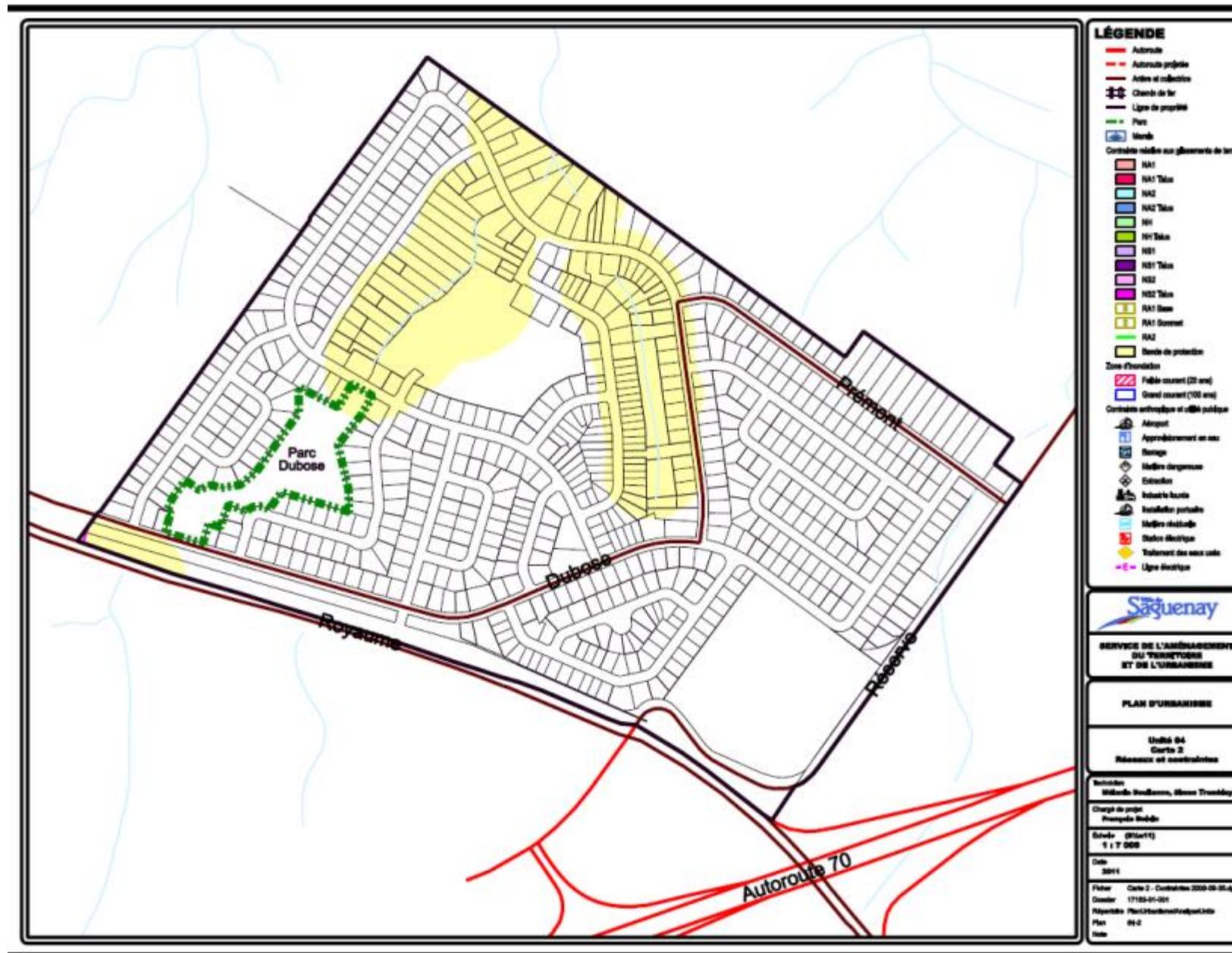
Le boisé est situé en plein cœur d'un quartier résidentiel, des sentiers y ont été aménagés et plusieurs déchets ont été retrouvés sur place.

Recommandation :

Procéder au nettoyage du boisé.

Conserver le milieu qui semble très fréquenté par les résidents du quartier.







1.33 Unité de planification 65 – R

L'unité de planification 65 est située à la limite *est* du périmètre urbain de l'ancienne ville de Jonquière. Elle est délimitée au *sud* et à l'*est* par la zone agricole permanente, au *nord* par le boulevard du Royaume et à l'*ouest* par la zone commerciale du Faubourg Sagamie.

1.33.1 Description physique (cartes 65-1 et 65-2)

Topographie

À l'exception d'une coulée qui traverse le centre de l'unité, l'unité est développée dans un secteur relativement plat.

Cours d'eau

Trois ruisseaux traversent l'unité de planification.

Contraintes naturelles

Des zones de contraintes relatives aux glissements de terrains sont visibles aux extrémités *nord* et *sud* de l'unité, en bordure du ruisseau qui traverse le centre du secteur. Ces zones ont été établies en raison des pentes qui bordent le ruisseau.

Territoires naturels d'intérêt

L'autoroute 70

L'autoroute 70 traverse le périmètre urbain de Chicoutimi et de Jonquière et offre des percées visuelles sur différentes fonctions urbaines et rurales. Elle est reconnue comme une route panoramique au schéma d'aménagement et de développement.

Tourbière

Une tourbière de part et d'autre de l'autoroute offre un potentiel ornithologique.

Sa localisation à proximité d'activités urbaines importantes diminue toutefois son intérêt.

1.33.2 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

Artère secondaire : rue Mathias

Collectrice : rue Brodeur

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Il y a un trottoir sur la rue Brodeur.

1.33.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle est la principale vocation de cette unité puisque 99% des bâtiments recensés sont d'usage résidentiel dont 94% sont des résidences unifamiliales. On trouve une concentration de haute densité à l'intersection des rues Brodeur et Langelier.

Commerces et services

On trouve quelques commerces dans cette unité de planification. Ceux-ci sont situés en bordure du boulevard du Royaume, en retrait du secteur résidentiel. Il s'agit principalement de commerces de l'automobile et d'un commerce d'entrepôt. De plus, la majorité des terrains situés à l'*est* du développement résidentiel sont non développés et présentent un potentiel considérable pour l'expansion des activités commerciales en raison de leur proximité de l'autoroute 70 et du boulevard du Royaume.

Industrielle

Une industrie manufacturière de portes et fenêtres se trouve dans l'unité. Elle est située sur le boulevard du Royaume.

Parcs

Il y a deux parcs aménagés dans cette unité de planification, soit :

- **Parc Jetté**
 - 1 pavillon
 - 1 bloc sanitaire
 - 1 stationnement de 20 places
 - 1 aire de jeux
 - 1 terrain de pratique de balle
 - 1 terrain de pratique de basketball
 - 1 terrain de soccer (régional)
 - 1 patinoire extérieure
- **Parc Langelier**
 - 1 aire de jeux

1.33.4 Orientations

1.33.4.1 Les usages et les fonctions

Préserver l'intégrité de l'usage résidentiel et du cadre bâti.

- Conserver la vocation de basse densité et le volume du cadre bâti;
- Reconnaître et délimiter les secteurs de plus haute densité existants dans la trame urbaine;
- Limiter les usages complémentaires à un usage résidentiel aux résidences en bordure des collectrices et des artères et à certaines conditions.

Favoriser une vocation para-industrielle pour le boulevard du Royaume en complémentarité avec l'artère régionale et les centres-villes.

- Créer une artère spécialisée et structurée (le boulevard de l'automobile);
- Maintenir et renforcer la fonction de commerce de l'automobile, d'entreprise de transport, de commerce artériel lourd, de commerce de gros et de services para-industriels;
- Assurer une intégration environnementale des activités commerciales afin de favoriser un environnement de qualité.

Diriger l'expansion du développement urbain dans les zones en continuité avec la trame urbaine existante.

- Assujettir les projets au dépôt d'un plan d'aménagement d'ensemble;
- Assurer une intégration du projet d'expansion aux développements existants et aux paysages;
- Analyser le projet de développement en fonction du prolongement des services municipaux, de la qualité du développement du marché visé et de son intégration à l'environnement.

Améliorer l'image du boulevard du Royaume.

- Améliorer les façades et les aménagements des commerces en bordure du boulevard du Royaume;
- Améliorer la qualité des aménagements publics sur le boulevard du Royaume;

- Assurer une intégration environnementale des activités commerciales pour favoriser un environnement de qualité;
- Mettre en place et favoriser la plantation d'arbres.

Consolider le parc et les espaces verts.

- Reconnaître les parcs de l'unité et assurer leur protection;
- Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur des parcs;
- Intégrer la circulation piétonne et cyclable.

Mettre en valeur le secteur sud de l'autoroute à des fins récréatives.

- Promouvoir l'accès et l'utilisation du site;
- Améliorer l'offre récréative et sportive pour l'ensemble de la ville;
- Permettre des utilisations innovatrices en matière environnementale ou des usages en complémentarité avec l'activité principale dans les secteurs non développés.

VS-RU-2012-46 a.2.20

1.33.4.2 Les territoires d'intérêt

Autoroute 70

- Conserver et mettre en valeur les points de vue et les perspectives visuelles sur les fonctions urbaines et rurales;
- Adapter les usages et constructions en bordure de l'autoroute afin de conserver et protéger les éléments d'intérêt;
- Limiter dans le corridor de l'autoroute les usages visuellement contraignants;
- Assujettir le corridor de l'autoroute 70 à un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de manière à régir les constructions et les aménagements.

Intégrer la tourbière et le milieu naturel aux développements futurs.

- Protéger le potentiel naturel et faunique de la tourbière.

1.33.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des zones à risques de mouvements de terrain.

- Intégrer à la réglementation d'urbanisme, le cadre normatif du schéma d'aménagement traitant des zones de contraintes relatives aux glissements de terrain.

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.*

1.33.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 65-3)

1.33.5.1 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.

1.33.5.2 Moyenne et haute densité⁴³

Cette grande affectation touche les espaces de moyenne et de haute densité dans la trame urbaine.

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale en rangée;
- Bifamiliale jumelée;
- Trifamiliale isolée;
- Multifamiliale 4 logements;
- Habitation multifamiliale 5 logements et plus;
- Habitation collective;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.33.5.3 Plan d'aménagement d'ensemble

Cette affectation correspond aux zones disponibles pour les nouveaux développements résidentiels (PAE).

Les classes d'usages permises avec le plan d'aménagement d'ensemble sont :

- Habitation de basse et moyenne densité;
- 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.

1.33.5.4 Para-industrielle

Cette affectation est attribuée au secteur du boulevard du Royaume et à la partie du boulevard Saint-Paul qui accueille des usages para-industriels.

Les classes d'usages permises sont :

- Dépanneur avec ou sans vente d'essence;
- Commerce de l'automobile;
- Commerce artériel lourd, commerce de gros et services para-industriels;
- Industrie légère;
- Activité sur circuit;
- Sport extrême et motorisé;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Restauration associée à un dépanneur.

[VS-RU-2012-46 a.2.20](#)

1.33.5.5 Parc et récréation

Le parc existant est concerné par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

³ Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

1.33.5.6 Espace vert

Les espaces de verdure en bordure de l'autoroute sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.33.5.7 Récréative intensive

L'espace réservé à la récréation intensive est concerné par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Activité récréative consommatrice d'espace;
- Établissements culturels, sportifs et communautaires;
- Services personnels;
- Divertissement commercial;
- ABROGÉ – VOIR RÈGLEMENT;
- L'usage station libre-service ou avec service et dépanneur sans réparation de véhicule automobile;
- L'usage service de réparation de véhicules légers motorisés (motocyclette, motoneige, véhicule tout terrain);
- L'usage service de réparation d'autres véhicules légers;
- L'usage vente au détail d'embarcation et d'accessoires;
- L'usage vente au détail de motocyclettes, de motoneiges, de tout-terrains et de leurs accessoires;
- L'usage vente au détail de véhicules récréatifs et de roulottes de tourisme;
- Commerces de restauration;
- L'usage salle de réunions, centre de conférences et congrès;
- L'usage établissement avec service de boissons alcoolisées (bar);
- L'usage établissement dont l'activité principale est la danse;
- L'usage bar à spectacles.

VS-RU-2012-46 a.2.20 VS-RU-2020-104 a1.1

VS-RU-2023-1 a.1.2

1.33.5.8 Basse et moyenne densité⁴⁵

Cette grande affectation touche les espaces résidentiels de basse et moyenne densité dans la trame urbaine.

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale isolée;
- Unifamiliale jumelée;
- Bifamiliale isolée;
- Unifamiliale en rangée;
- Bifamiliale jumelée;
- Multifamiliale de 4 logements;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

VS-RU-2016-124 a1.1

1.33.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

1.33.6.1 Liens piétons et cyclables

Prévoir des aménagements cyclables pour donner accès aux parcs et au réseau cyclable supérieur sur les rues :

- Jetté;
- Mercier;
- Fiset.

1.34 Unité de planification 99 – R

L'unité de planification 99 est située dans le secteur du Lac-Kénogami, dans l'arrondissement de Jonquières. Elle s'étend en bordure du chemin du Quai et sur une portion du chemin de l'Église. Il s'agit d'un secteur d'occupation majoritairement résidentiel et correspond aux limites du périmètre urbain de l'ancienne municipalité de Lac-Kénogami.

1.34.1 Description physique (cartes 99-1 et 99-2)

Topographie

Il n'y a aucun élément topographique majeur dans cette unité de planification

Cours d'eau

On trouve deux têtes de ruisseaux au *sud* de l'unité.

Territoires naturels d'intérêt

Les boisés

À l'exception de quelques constructions en bordure du chemin du Quai et du chemin de l'Église, l'unité est entièrement boisée. Une partie du secteur boisé fait d'ailleurs partie d'un bloc de TPI.

1.34.2 L'accessibilité

La hiérarchie routière de l'unité de planification se présente comme suit :

Réseau collecteur : chemin du Quai

- Des rues locales quittent ensuite le chemin du Quai pour desservir les différents secteurs du Lac-Kénogami;
- Une piste cyclable, intégrée au réseau de la Route Verte, longe le chemin du Quai et de l'Église.

1.34.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

Cette unité de planification présente un cadre bâti majoritairement résidentiel composé principalement de résidences unifamiliales.

Commerces et services

Quelques commerces sont dispersés dans la trame résidentielle de l'unité. On trouve une station-service avec dépanneur, un débit de boisson et un service de soudure.

Institutionnelle

On trouve une bibliothèque et un point de service administratif de la Ville de Saguenay dans cette unité de planification.

1.34.4 Orientations

1.34.4.1 Les usages et les fonctions

Préserver l'intégrité de l'usage résidentiel et du cadre bâti.

- Conserver la vocation de basse densité et le volume du cadre bâti;
- Limiter les usages complémentaires à un usage résidentiel aux résidences en bordure de la collectrice;
- Permettre les gîtes comme usage secondaire dans une résidence.

Reconnaître et développer un noyau commercial et de services à la population avec une partie du chemin de l'Église et du chemin du Quai.

- Créer un pôle commercial et de services pour desservir la population locale;
- Favoriser une mixité des fonctions;
- Permettre et encadrer les activités commerciales et services avec des mesures réglementaires qui permettent d'améliorer la qualité et l'image du secteur.

VS-RU-2016-26 a 1

Diriger l'expansion du développement résidentiel dans les zones situées en continuité de la trame urbaine.

- Assujettir les projets au dépôt d'un plan d'aménagement d'ensemble;
- Assurer une intégration du projet d'expansion aux développements existants et aux paysages;

- Analyser le projet de développement en fonction du prolongement des services municipaux, de la qualité du développement du marché visé et de son intégration à l'environnement.

Reconnaître et favoriser l'intégration du site institutionnel 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;
- Favoriser un aménagement de qualité des espaces libres (plantation, aménagement public, etc.).

1.34.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 99-3)

1.34.5.1 Basse densité

Cette grande affectation correspond essentiellement aux développements existants dans l'unité de planification.

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale isolée;
- Unifamiliale jumelée;
- Bifamiliale isolée;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.34.5.2 Plan d'aménagement d'ensemble

Cette affectation correspond aux zones disponibles pour l'expansion résidentielle.

Les classes d'usages permises avec le plan d'aménagement d'ensemble sont :

- Habitation de basse, moyenne et haute densité;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

L'autorisation de ces usages n'exclut pas nécessairement les autres usages. Ceux-ci peuvent être autorisés en autant qu'ils s'intègrent adéquatement, c'est-à-dire qu'ils ne causent pas d'inconvénients significatifs sur les autres usages et qu'ils soient complémentaires.

Le plan d'aménagement d'ensemble doit répondre au minimum aux éléments suivants :

- Adaptation à la trame de rue existante;
 - Adaptation à la topographie du site;
- Maintien du caractère boisé du secteur

1.34.5.3 Commerce de détail et services

Cette affectation fait référence aux usages commerciaux en bordure du chemin de l'Église et du chemin du Quai.

Les classes d'usages permises sont :

- Résidentiel de basse densité;
- Commerce de détail et de services de proximité;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Services administratifs, financiers et immobiliers;
- Services professionnels et sociaux;
- Centre de recherche;
- Ateliers de métiers spécialisés;
- Industrie de recherche et de développement.

Usages permis à certaines conditions de façon à assurer une intégration harmonieuse entre les activités plus intensives et le milieu résidentiel :

- Commerce de détail général;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- Commerce de l'automobile;
- Commerce artériel lourd, commerce de gros et services para-industriels;
- Commerce distinctif;
- Services personnels;
- Services particuliers;
- Services éducatifs à but lucratif;
- Institution;
- Groupe récréatif.

1.34.5.4 Institutionnelle

L'édifice municipal est concerné par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

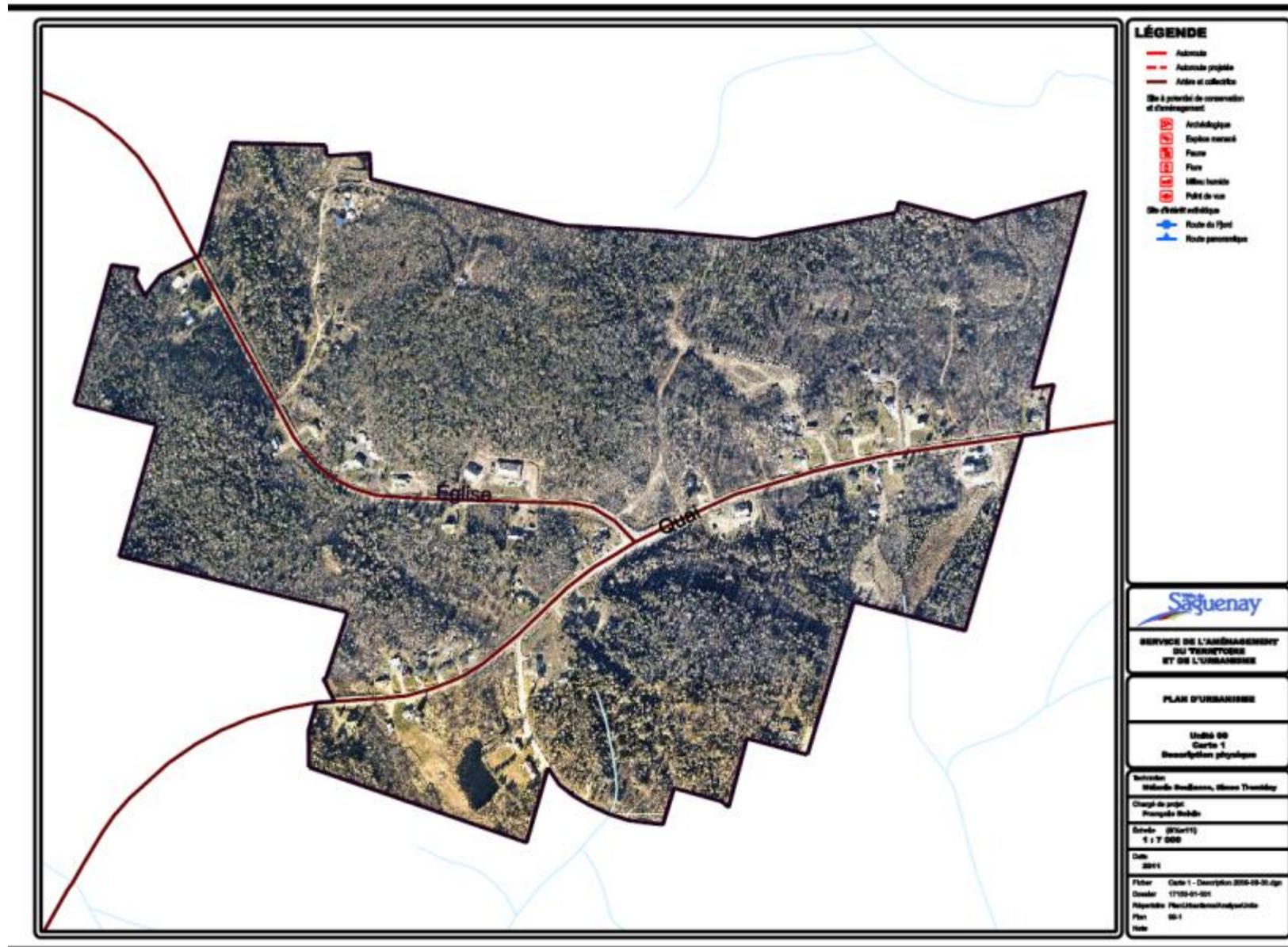
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Institution.

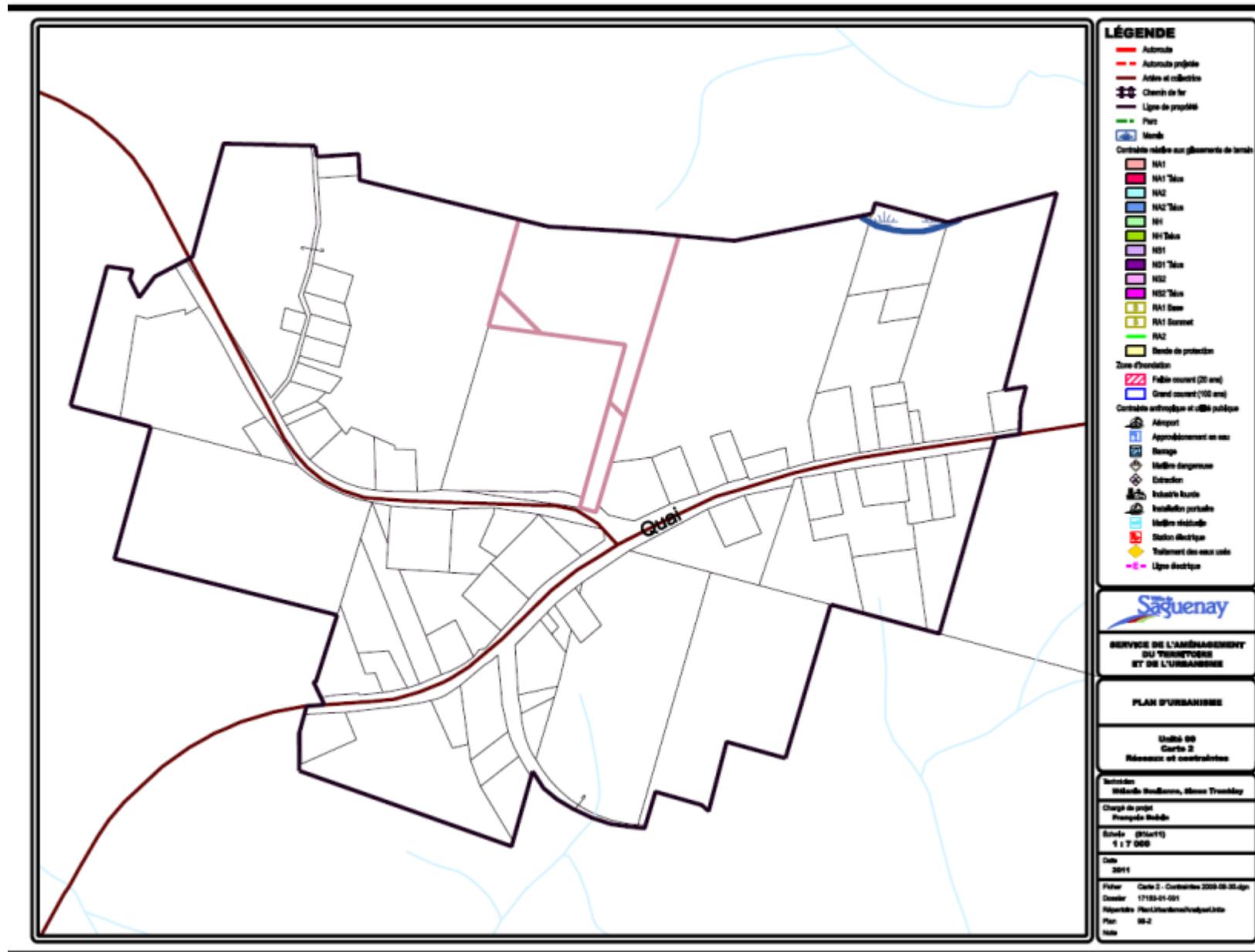
1.34.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

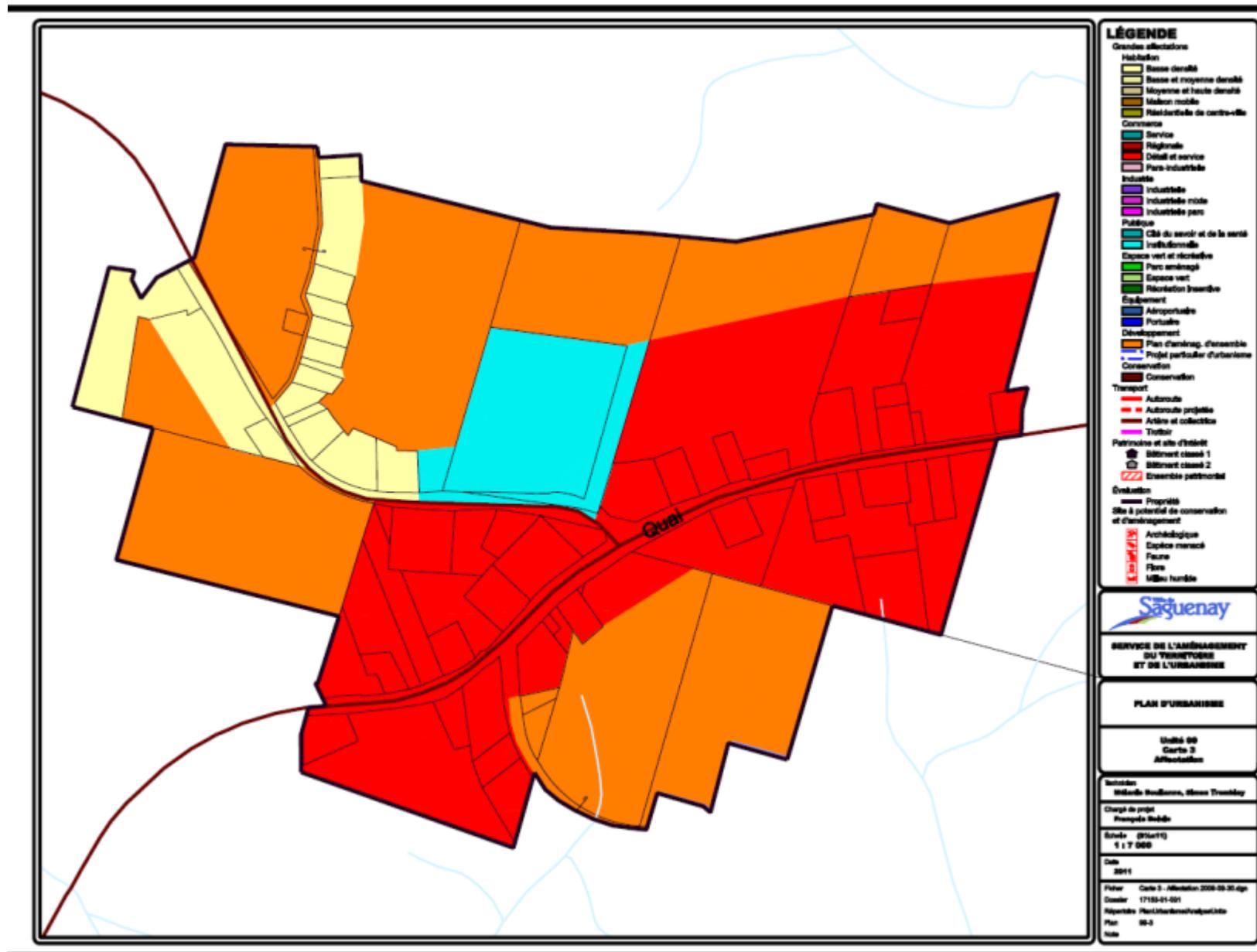
1.34.6.1 Liens piétons et cyclables

Aménager l'espace public en bordure des collectrices et de l'artère principale.

- Prolonger la piste cyclable dans l'axe du chemin du Quai;
- Valoriser les déplacements piétonniers et cyclables par l'amélioration de l'éclairage et la plantation d'arbres.







1.35 Unité de planification 155 – PA

L'unité de planification 155 est située au nord de l'arrondissement de Jonquière, en bordure de la rivière Saguenay. L'unité est constituée en majorité de terrains boisés qui sont la propriété de la compagnie Rio Tinto Alcan.

1.35.1 Description physique (cartes 155-1 et 155-2)

Topographie

La topographie de cette unité est très accidentée. On peut y observer de nombreuses pentes en bordure de la rivière Saguenay et des nombreux cours d'eau (coulées, ravinements) qui parcourent l'unité.

Cours d'eau

La rivière Saguenay est le cours d'eau majeur de cette unité de planification. De nombreux cours d'eau enclavés au fond de ravins et de coulées parsèment également l'unité.

Contraintes naturelles

En raison de la configuration topographique de l'unité, une importante superficie de celle-ci se trouve à l'intérieur d'une zone de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain.

Territoires naturels d'intérêt

La rivière Saguenay

La rivière Saguenay est reconnue au schéma d'aménagement comme un territoire d'intérêt esthétique.

Le boulevard du Saguenay

Le boulevard du Saguenay est reconnu au schéma d'aménagement et de développement comme une route panoramique.

Les ravins

Les ravins existants qui enclavent les ruisseaux de l'unité devraient être protégés puisqu'ils constituent un élément du paysage et qu'ils sont identifiés comme zones de contraintes relatives aux glissements de terrain.

Site d'intérêt faunique

On trouve un site d'intérêt faunique reconnu au schéma d'aménagement et de développement dans cette unité. Il s'agit d'une aire de reproduction du papillon monarque (*voir fiche*).

Les boisés

À l'exception du secteur occupé par le Club de golf d'Arvida, l'unité compte plusieurs grands espaces et zones boisés qui confèrent au secteur un intérêt accru au plan esthétique et environnemental. Ces espaces offrent un grand potentiel pour le développement d'activités récréatives et sportives. Il faut toutefois souligner qu'une part importante de ces secteurs appartient à la grande industrie (Rio Tinto Alcan et Abitibi-Bowater).

1.35.2 L'accessibilité

La hiérarchie routière de l'unité de planification se présente comme suit :

Artère principale : boulevard du Saguenay

- L'accessibilité au secteur s'effectue à partir du boulevard du Saguenay;
- Une piste cyclable longe le boulevard du Saguenay;
- Il n'y a pas de trottoir dans l'unité de planification.

1.35.3 L'utilisation du sol

Fonction récréative

L'unité compte deux équipements récréatifs soit le Club de golf d'Arvida et le Club de tennis intérieur du Saguenay.

Institutionnelle

La ville de Saguenay est propriétaire d'une station de traitement des eaux usées située dans cette unité de planification.

Contraintes anthropiques

Les contraintes anthropiques de ce secteur sont occasionnées par la présence de lignes de transport d'énergie. Celles-ci traversent l'unité afin de rejoindre les installations hydroélectriques de Rio Tinto Alcan à son complexe industriel, situé au sud de l'unité. On note également la présence d'une station d'épuration des eaux usées dans cette unité.

1.35.4 Orientations

1.35.4.1 Les usages et les fonctions

Reconnaître, consolider et mettre en valeur le club de golf à des fins récréatives et sportives.

- Promouvoir l'accès et l'utilisation du site;
- Développer le potentiel du golf au cœur du milieu urbain;
- Permettre des utilisations innovatrices en matière environnementale ou des usages en complémentarité avec l'activité principale dans les secteurs non développés;
- Intensifier et diversifier les activités notamment au plan récréotouristique;
- Protéger et mettre en valeur les vues vers le Saguenay.

Reconnaître, consolider et mettre en valeur le parcours riverain de la rivière Saguenay comme parc naturel.

- Protéger et mettre en valeur les terrains vacants et les boisés en bordure de la rivière;
- Améliorer l'accessibilité et la continuité spatiale des aménagements (acquisition des propriétés lorsque nécessaire);
- Promouvoir l'accès et l'utilisation du site;
- Poursuivre le développement du potentiel des grands espaces naturels.

Intégrer la station d'épuration des eaux usées dans une zone industrielle pour protéger l'environnement récréatif.

- Conserver des espaces boisés autour du site (zones tampons).

1.35.4.2 Les territoires d'intérêt

Les ravins et les boisés et le milieu d'intérêt faunique.

- Protéger les ravins et les coulées qui encadrent les ruisseaux de l'unité;
- Préserver les vastes espaces boisés de l'unité.

Rivière Saguenay

- Préserver le caractère naturel et le paysage de la rivière Saguenay;

- Préserver les encadrements forestiers en bordure du Saguenay, essentiellement dans les secteurs non développables comportant de fortes pentes, des boisés, des affleurements rocheux;
- Assurer la protection et la mise en valeur des terrains riverains appartenant à la Ville, aux gouvernements et à la grande entreprise;
- Mettre en valeur les vues et les grandes perspectives vers le Saguenay.

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.

1.35.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des zones à risques de mouvements de terrain.

- Intégrer à la réglementation d'urbanisme, le cadre normatif du schéma d'aménagement traitant des zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain.

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Établir une distance séparatrice minimale autour de l'usine de traitement des eaux usées.

1.35.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 157-3)

1.35.5.1 Industrielle

Cette affectation vise la station de traitement des eaux usées.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Industrie légère;
- Industrie lourde;
- Services publics.

1.35.5.2 Récréation intensive

Le terrain de golf est concerné par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Équipement culturel, sportif et communautaire;
- Activité récréative consommatrice d'espace;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- Usage résidentiel planifié de différentes densités dans certaines parties offrant un intérêt.

1.35.5.3 Espace vert

Les espaces verts en bordure de la rivière Saguenay et les terrains non développés appartenant aux grandes industries sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Sur les terrains appartenant à la grande industrie, les activités industrielles connexes sont autorisées.

❧ FICHE SYNTHÈSE # FA 1 ❧



ASCLÉPIADE COMMUNE, PLANTE HÔTE DU MONARQUE

Municipalité: Ville de Saguenay,
arrondissements de Chicoutimi et de
Jonquière

Superficie: non définie

Coordonnées MTM:

253569 m. E 5369323 m. N (TR)

253528 m. E 5367782 m. N (MS)

262182 m. E 5361382 m. N (BT)

Type: Forestier

Tenure des terres :

Privée et publique

Utilisation du territoire: non définie

Date d'inventaire: 19 juillet 2004

Conditions climatiques: 15 °C

Intérêt : Élevé



DESCRIPTION DU SITE

Le site est composé de trois secteurs distincts

La forêt:

Au manoir Saguenay, la forêt est très diversifiée (voir fiche # FO 4). Au boulevard Talbot, très peu d'arbres se situent près du secteur. Aux Terres-Rompues de Saint-Jean-Vianney, une forêt de feuillus entoure la vallée où se trouve l'asclépiade commune.

La faune:

L'évaluation de la faune n'a pas été réalisée (à l'exception de la recherche du monarque), sauf au manoir Saguenay (voir fiche # FO 4).

Le paysage:

Aux Terres-Rompues, très belle vallée entourée d'une forêt de feuillus. Au manoir Saguenay, le secteur est situé près du chemin d'accès de l'usine d'épuration et en dessous des lignes de transport électrique (paysage peu intéressant). Sur le boulevard Talbot, rien de particulier.

La diversité du milieu:

ÉLEVÉE, au manoir Saguenay et aux Terres-Rompues. FAIBLE, sur le boulevard Talbot.

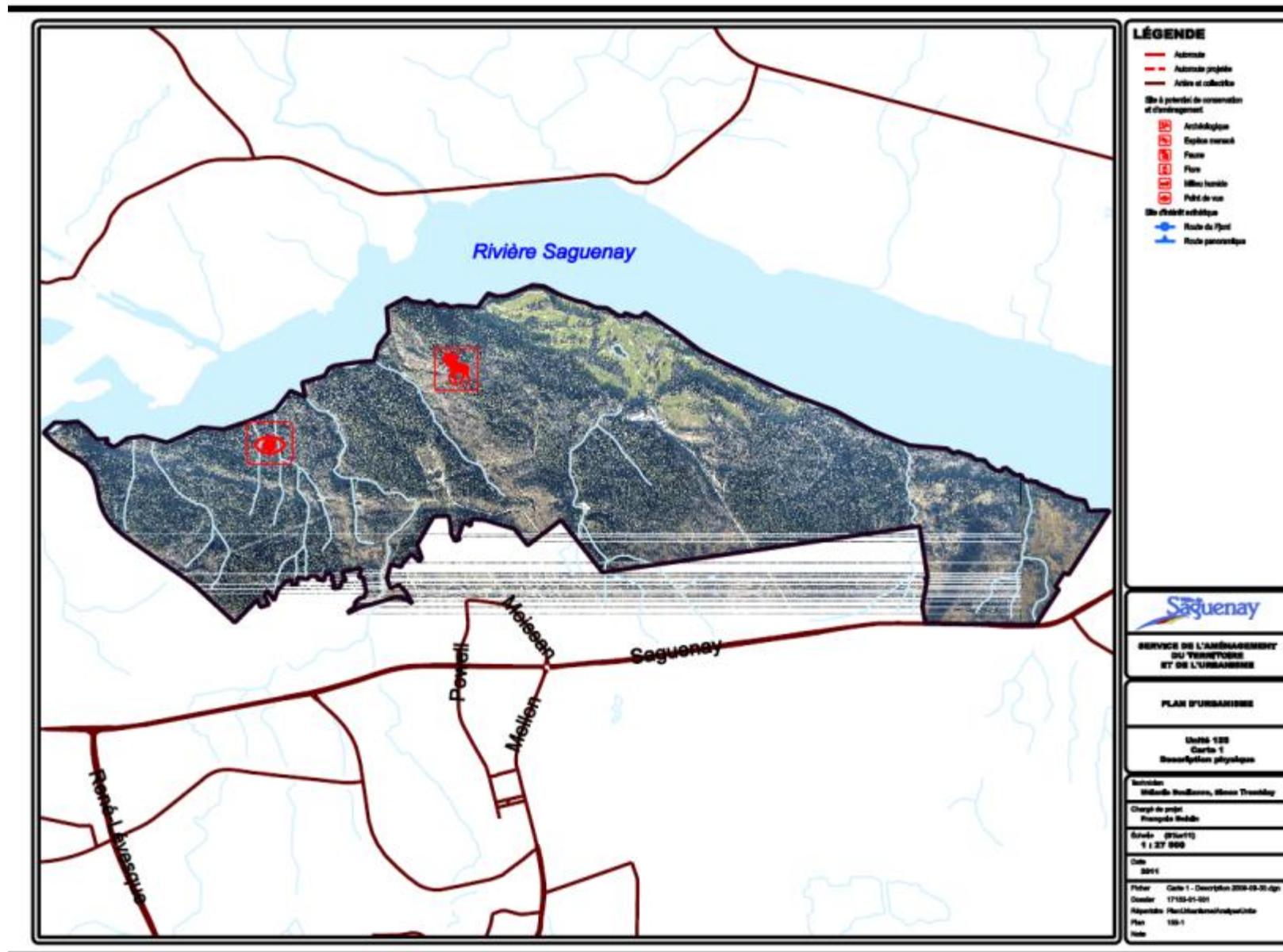
Humanisation :

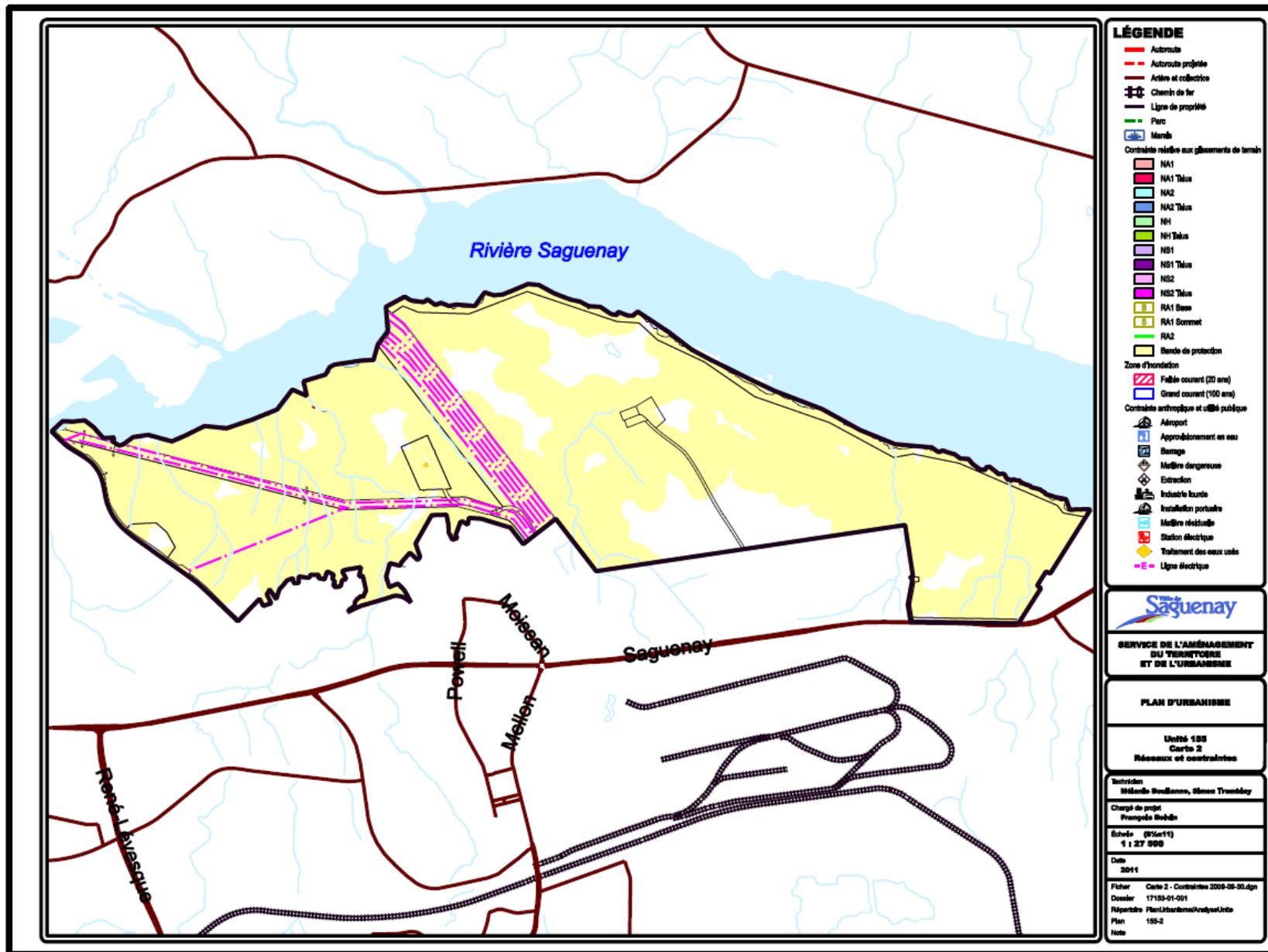
ÉLEVÉE, près du boulevard Talbot. MOYENNE, au manoir Saguenay.

FAIBLE aux Terres-Rompues.

Recommandation :

Protéger les sites où se trouve la plante. Empêcher la cueillette et s'assurer que l'arrosage avec des produits chimiques, sous les lignes à haute tension, n'est plus une pratique en vigueur.
Informez Hydro-Québec de la présence de l'asclépiade commune.





1.36 Unité de planification 157 – R

L'unité de planification 157 est située au centre de l'arrondissement de Jonquière, dans le secteur Kénogami. Elle est délimitée au *nord* par le boulevard du Saguenay, à l'*est* par le boulevard René-Lévesque, au *sud* par le boulevard du Royaume et à l'*ouest* par la rue des Étudiants. Il s'agit d'un secteur à vocation résidentielle comportant une vaste zone non développée.

1.36.1 Description physique (cartes 157-1 et 157-2)

Topographie

Le secteur est caractérisé par la présence d'une coulée située au *nord-ouest* de l'unité. De plus, on trouve également quelques coulées dans la partie non développée de l'unité.

Cours d'eau

On remarque un cours d'eau au *nord* de l'unité. Il y a également quelques petits ruisseaux au *sud* de l'unité, à proximité de la voie ferrée.

Contraintes naturelles

En raison des pentes qui bordent les ruisseaux, on note la présence de zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain au *nord* et au *sud* de l'unité.

Territoires 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

Plusieurs boisés sont insérés dans la trame urbaine et contribuent à la qualité paysagère de l'unité.

De plus, la partie *sud* de l'unité est recouverte d'importants espaces boisés offrant un potentiel de développement intéressant.

1.36.2 L'accessibilité

La hiérarchie routière de l'unité de planification se présente comme suit :

Réseau national sous responsabilité municipale :
boulevard du Royaume

Artères secondaires : rue du Roi-Georges, boulevard du Saguenay, rue du Muguet, rue de la Gaillarde.

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Des aménagements cyclables bordent le boulevard du Saguenay et la rue du Roi-Georges;
- Des trottoirs sont présents sur les rues du Muguet et de la Gaillarde;
- Une partie de la rue du Roi-Georges est desservi par un trottoir.

1.36.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

Le secteur est d'occupation majoritairement résidentielle. Le cadre bâti est constitué principalement de résidences unifamiliales. On remarque toutefois quelques concentrations de résidences de moyenne densité situées en bordure des rues du Roi-Georges et du Muguet. Il est à noter également que le développement résidentiel est concentré dans la partie *nord* de l'unité, soit entre le boulevard du Saguenay et la rue du Roi-Georges.

Commerces et services

On trouve un commerce de proximité à l'intersection de la rue du Roi-Georges et du boulevard René-Lévesque. Il s'agit d'une station-service avec dépanneur.

Contraintes anthropiques

Une ligne de transport d'énergie traverse la partie *nord* de l'unité. On note également la présence d'une voie ferrée dans la partie non développée du secteur.

Parcs

Il y a un parc dans cette unité de planification, soit :

- **Parc des Tulipes**
1 aire de jeux

1.36.4 Orientations

1.36.4.1 Les usages et les fonctions

Préserver l'intégrité de l'usage résidentiel et du cadre bâti.

- Conserver la vocation de basse densité et le volume du cadre bâti;
- Reconnaître et délimiter les secteurs de plus haute densité existants dans la trame urbaine;
- Limiter les usages complémentaires à un usage résidentiel aux résidences en bordure des collectrices et des artères principales et à certaines conditions.

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 de l'aire commerciale à l'intersection de la rue du Roi-Georges et du boulevard René-Lévesque.

- Maintenir les activités de commerce et de services;
- Encadrer le développement commercial et de services dans ces pôles;
- Permettre la fonction résidentielle avec la fonction commerciale.

VS-RU-2012-46 a. 2.21

Reconnaître et protéger les parcs et les espaces verts.

- Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur des parcs;
- Faciliter l'accès aux piétons et aux cyclistes.

1.36.4.2 Les territoires d'intérêt

Les boisés et les ravins

- Préserver les boisés le long des ravins et le long du boulevard du Saguenay et du boulevard René-Lévesque;
- Protéger les ruisseaux et les ravinements qui les encadrent;
- Protéger l'emprise de la ligne électrique.

Le boulevard du Saguenay

- Protéger les espaces de verdure existants en bordure du boulevard du Saguenay et accroître la plantation d'arbres;
- Régir les constructions et les aménagements via une réglementation particulière.

1.36.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des zones à risques de mouvements de terrain.

- Intégrer à la réglementation d'urbanisme, le cadre normatif du schéma d'aménagement traitant des zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain.

1.36.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 157-3)

1.36.5.1 Basse densité⁴

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.

⁴ Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

1.36.5.2 Moyenne et haute densité⁴⁴

Cette affectation correspond aux zones existantes de haute densité dans la trame urbaine.

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale en rangée;
- Bifamiliale jumelée;
- Trifamiliale isolée;
- Multifamiliale de 4 logements;
- Habitation multifamiliale 5 logements et plus;
- Habitation collective;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.36.5.3 Plan d'aménagement d'ensemble

Cette affectation correspond aux zones disponibles pour l'expansion résidentielle.

Les classes d'usages permises avec le plan d'aménagement d'ensemble sont :

- Habitation de basse 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

1.36.5.4 Commerce de détail et de services

Cette affectation fait référence aux usages commerciaux existants à l'intersection de la rue du Roi-Georges et du boulevard René-Lévesque et à l'aire commerciale en bordure du boulevard du Royaume.

Les classes d'usages permises sont :

- Résidentiel de basse densité;
- Commerce et services de proximité;

- Commerce de détail;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Services personnels;
- Commerces de restauration.

VS-RU-2017-63a.1.1

VS-RU-2012-46 a. 2.21

1.36.5.5 Parc et récréation

Les parcs sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

1.36.5.6 Espace vert

Les espaces verts 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.

1.36.5.7 Basse et moyenne densité⁴⁶

Cette grande affectation touche les espaces résidentiels de basse et moyenne densité dans la trame urbaine.

Les classes d'usages permises sont :

- Unifamiliale isolée;
- Unifamiliale jumelée;
- Bifamiliale isolée;
- Unifamiliale en rangée;
- Bifamiliale jumelée;
- Multifamiliale de 4 logements;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

VS-RU-2018-118.1.1

1.36.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

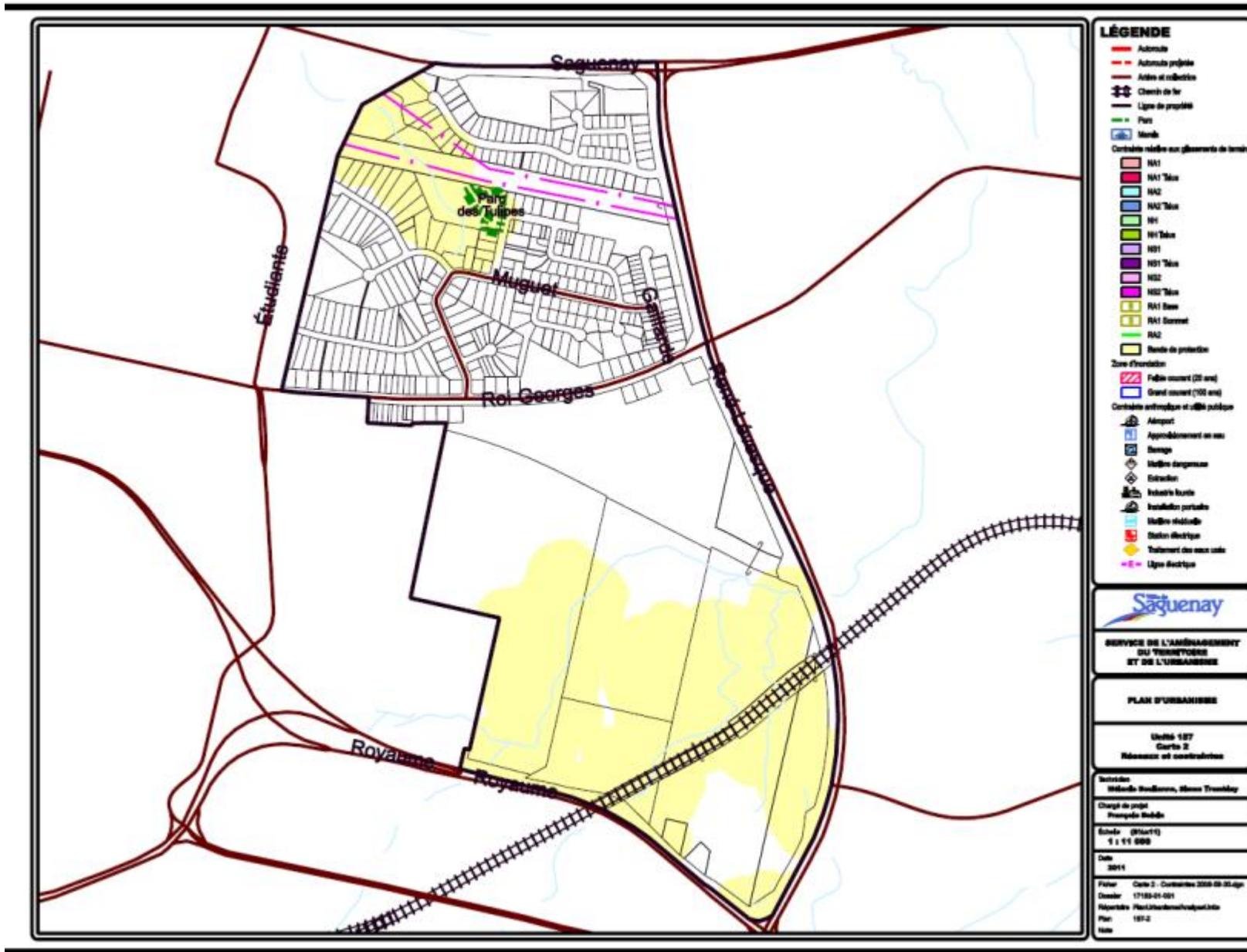
Aménager l'espace public en bordure des collectrices et de l'artère principale.

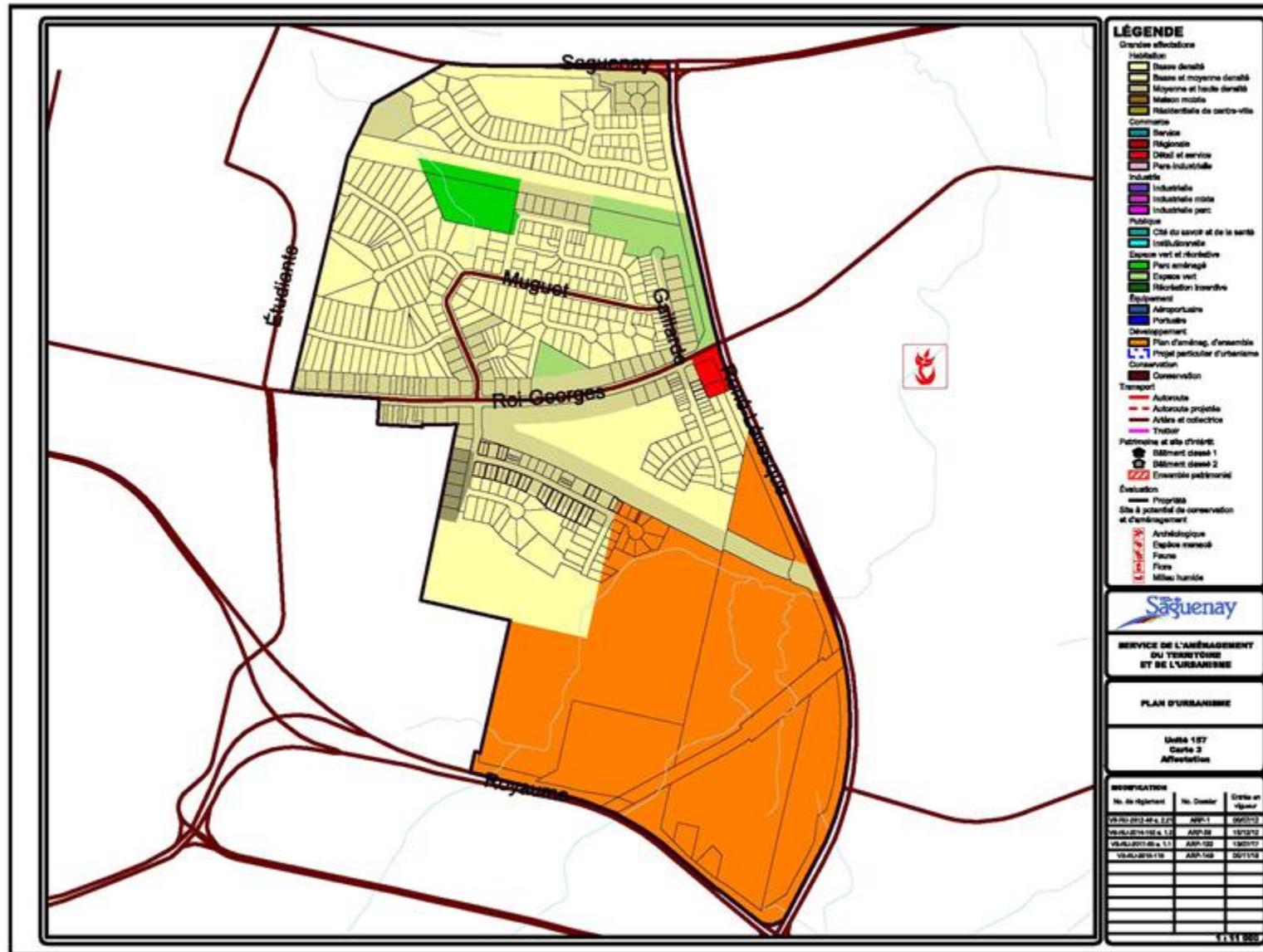
- Compléter le trottoir sur la rue du Roi-Georges.

Prévoir des aménagements cyclables pour donner accès au parc et au réseau cyclable supérieur sur les rues :

- Du Roi-Georges;
- Des Orchidées;
- Des Tulipes;
- Cabot







ANNEXE

PLANIFICATION DU RÉSEAU CYCLABLE SUR LE TERRITOIRE DE SAGUENAY



La mise en place d'un réseau cyclable sur le territoire de Saguenay fait partie des mesures identifiées dans le Schéma d'aménagement et de développement révisé qui vise à promouvoir l'utilisation de la marche et de la bicyclette sur les collectrices et les artères (aménagement du domaine public).

Deux types de réseau cyclable sont proposés :

PREMIER TYPE DE RÉSEAU ⇒ Le réseau cyclable touristique

- Développer un produit cyclotouristique attrayant, sécuritaire et de qualité qui répond adéquatement aux besoins et attentes de la clientèle ciblée, autant touristique que locale ou régionale ;
- Profiter des aménagements cyclables pour favoriser la découverte des différents attraits touristiques et des paysages naturels sur le territoire de Saguenay et ses environs ;
- Développer des trajets en boucle ou linéaires de différents niveaux de difficulté et de longueur.

DEUXIÈME TYPE DE RÉSEAU ⇒ Le réseau cyclable urbain

Les orientations sont :

- Rendre accessible à vélo et à la marche, les écoles, les parcs, les bâtiments publics et les pôles d'emplois ;
- Faciliter les déplacements à vélo et à la marche ;
- Faciliter les liens entre les quartiers ;
- Contribuer à la mise en valeur urbaine de la ville.

Les trajets et les réseaux pour l'arrondissement de Jonquière sont présentés sur les plans qui suivent.



