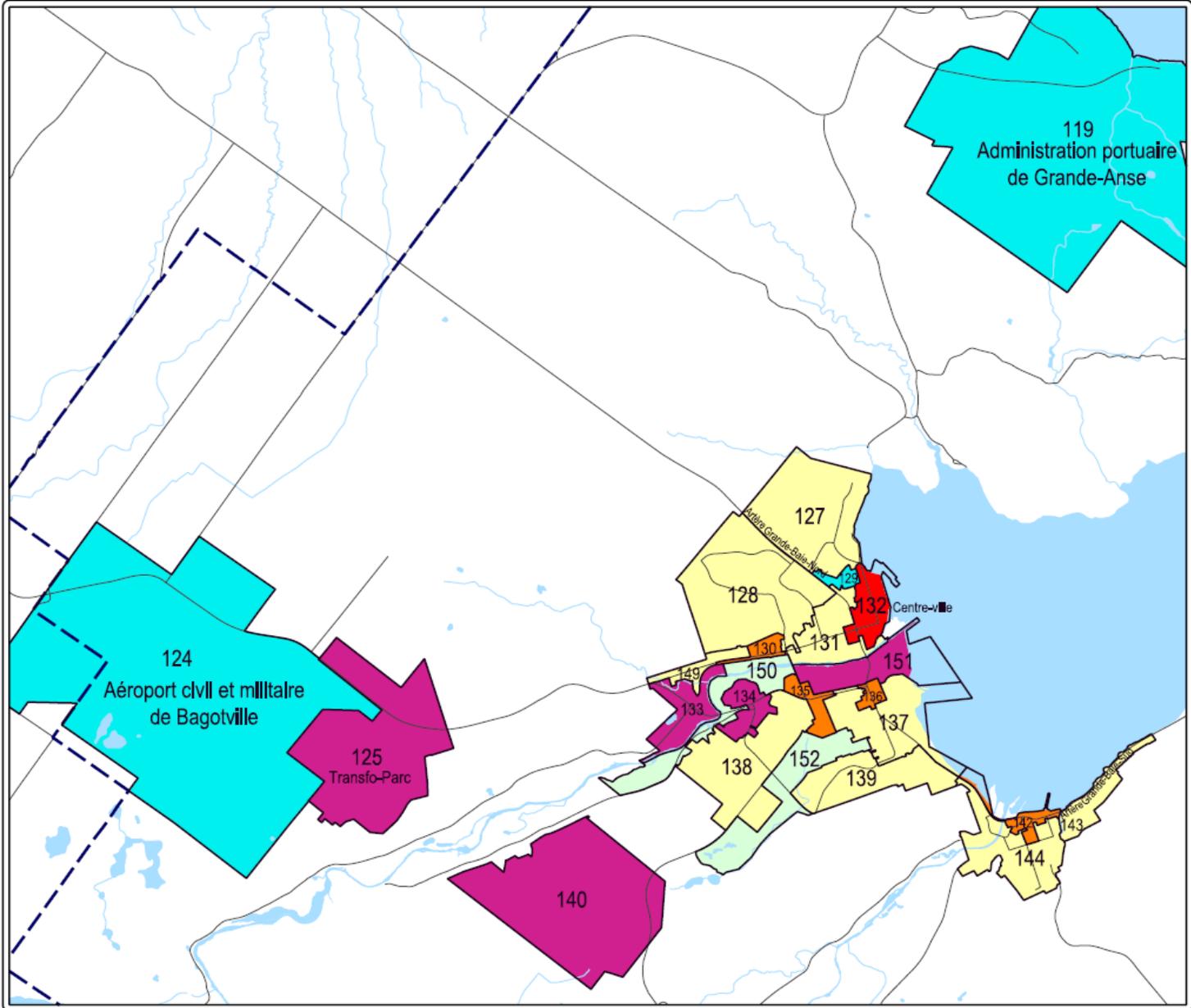


Plan d'urbanisme

Arrondissement de La Baie



Ville de Saguenay
Janvier 2012



LÉGENDE

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


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

PLAN D'URBANISME

**Arrondissement de La Baie
 Unités en périmètre urbain**

Technicien:
 Simon Tremblay, Mélanie Boulianne

Chargé de projet:
 François Boivin

Échelle:
 1:85 000

Date:
 2011

Fichier: Présent\Inventaire\Info\Codeur.dgn
 Dossier: 17153-01-001
 Répertoire: PlanUrbanismePlan Global
 Plan:
 Note:

Table des matières

3	Document 3 → Les unités de planification à l'intérieur des périmètres urbains de l'arrondissement de La Baie	3—1
3.1	Unité de planification 119 – P	3—1
3.2	Unité de planification 124 – P	3—7
3.3	Unité de planification 125 – I	3—15
3.4	Unité de planification 127 – R	3—20
3.5	Unité de planification 128 – R	3—27
3.6	Unité de planification 129 – P	3—34
3.7	Unité de planification 130 – C	3—41
3.8	Unité de planification 131 – R	3—49
3.9	Unité de planification 132 – CV	3—61
3.10	Unité de planification 133 – I	3—74
3.11	Unité de planification 134 – I	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
3.12	Unité de planification 135 – C	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
3.13	Unité de planification 136 – C	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
3.14	Unité de planification 137-R	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
3.15	Unité de planification 138 – R	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
3.16	Unité de planification 139 – R	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
3.17	Unité de planification 140 – I	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
3.18	Unité de planification 142 – C	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
3.19	Unité de planification 143 – R	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
3.20	Unité de planification 144 – R	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
3.21	Unité de planification 149 – R	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
3.22	Unité de planification 150-R	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
3.23	Unité de planification 151 – I	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
3.24	Unité de planification 152 –PA	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

Document 3

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

3.1 Unité de planification 119 – P

L'unité de planification est située en bordure de la rivière Saguenay, entre les périmètres urbains des arrondissements de Chicoutimi et de La Baie. Ce secteur s'articule autour des installations du terminal maritime de Grande-Anse.

L'administration portuaire du Saguenay assume la gestion, l'entretien et le développement de ces installations.

Le terminal maritime de Grande-Anse est un port moderne au service d'un hinterland de plus en plus tourné vers l'exportation mondiale. Les installations sont rattachées aux principaux axes routiers du Saguenay—Lac-St-Jean—Chibougamau-Chapais et du Nord du Québec. Cette localisation stratégique, au cœur des ressources naturelles, loin à l'intérieur de l'hinterland, fait du terminal maritime de Grande-Anse l'un des principaux terminus maritimes du Nord québécois. Il donne accès au reste du monde, à un vaste territoire représentant plus de la moitié du Québec.

Le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la Ville de Saguenay reconnaît le rôle stratégique du terminal maritime de Grande-Anse pour le développement économique de la région.

3.1.1 Description physique (cartes 119-1 et 119-2)

Topographie

L'unité est caractérisée par la présence de nombreux talus. Ceux-ci sont majoritairement situés en bordure des nombreux ruisseaux qui traversent l'unité.

Cours d'eau

La rivière Saguenay est le cours d'eau principal de l'unité de planification. On peut également noter la présence de quelques ruisseaux qui parsèment le

secteur. De plus, quelques lacs sont dispersés à l'intérieur des limites de l'unité de planification.

Contraintes naturelles

Des zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain sont visibles en raison des talus qui bordent les ruisseaux de l'unité.

Territoires d'intérêt

La rivière Saguenay

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

Les boisés

Le secteur du terminal maritime de Grande-Anse est situé dans une vaste zone forestière en bordure du Saguenay.

3.1.2 L'accessibilité

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

Réseau national : chemin du Quai-Marcel-Dionne

3.1.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

On peut noter la présence de deux bâtiments résidentiels unifamiliaux dans cette unité. Ceux-ci sont situés à l'extrémité du chemin Saint-Martin.

Services publics

Le territoire du terminal maritime de Grande-Anse comprend 311 hectares de terrain. De plus, un remblayage dans la ligne des hautes marées a permis la création d'un plateau de 5,4 hectares.

Une route, propriété de l'Administration portuaire du Saguenay, donne accès aux installations. Cette route asphaltée de 3,6 kilomètres, possède une emprise de 100 mètres.

La propriété compte peu de bâtiments et présente des contraintes topographiques importantes. Les installations sont concentrées sur les plateaux en bordure de la rivière résultant des travaux de remblai dans la ligne des hautes marées.

Le terminal maritime de Grande-Anse est favorable à l'exploitation et au développement des installations portuaires; favorable parce qu'il y a de la navigation 12 mois par année, qu'il y a une profondeur d'eau minimale de 14 mètres et qu'en plus, les installations assurent un refuge contre les grands vents et les vagues affectant les opérations portuaires.

Enfin, dû aux contraintes topographiques et à l'espace disponible et utilisable, certaines activités d'entreposage se sont étendues sur des surfaces planes qui surplombent les installations portuaires.

Industrielle

L'administration portuaire du Saguenay développe une zone industrielle à proximité du terminal maritime de Grande-Anse, appelée « Parc industriel maritime intermodal », afin de répondre aux besoins actuels et futurs de développement industriel de la communauté régionale.

L'Administration portuaire du Saguenay prévoit développer le projet en trois phases distinctes. La première phase permettra de rendre disponible près de 150 000 m² de terrains industriels. Par la suite, les phases 2 et 3 devraient permettre l'aménagement de 1 275 000 m² supplémentaires.

En plus d'être localisées directement sur le site du terminal maritime de Grande-Anse, les entreprises profiteront d'un accès facile et direct aux principaux axes routiers de la région, de son éloignement des zones habitées et de la proximité des centres urbains.

Le parc industriel est un endroit stratégique pour la moyenne et grande entreprise exportatrice ou importatrice.

3.1.4 Orientations

3.1.4.1 Les usages et les fonctions

Protéger la vocation portuaire et maritime des installations et favoriser leur accessibilité.

- Préserver l'intégrité de la voie maritime du Saguenay (accessibilité commerciale de la voie maritime du Saguenay);
- Rattacher les installations portuaires de Grande-Anse à une ligne de chemin de fer et aux principaux axes routiers;
- Préserver les qualités extrinsèques du terminal maritime de Grande-Anse;
- Poursuivre le développement des activités portuaires.

Reconnaître le site de Grande-Anse pour l'implantation d'industries à grand gabarit.

- Reconnaître le rôle moteur du terminal maritime de Grande-Anse dans une stratégie de développement industriel.
- Prévoir une affectation particulière pour l'implantation d'industries à grand gabarit sur les terres publiques à proximité des propriétés du terminal maritime de Grande-Anse.
- Cibler les industries ayant besoin de se localiser à proximité des installations portuaires (les industries qui importent ou exportent des produits via les installations portuaires).

VS-RU-2015-36 a.1-1

Soutenir le développement d'un parc industriel maritime intermodal.

- Prévoir des espaces industriels pour les entreprises et les industries qui exportent ou importent des produits via les installations portuaires;
- Favoriser les activités commerciales para-industrielles et industrielles reliées aux activités du terminal maritime de Grande-Anse;
- Profiter de l'isolement du secteur pour développer des activités de nature industrielle.

Préserver les caractéristiques d'isolement du site et son potentiel industriel.

- Conserver des espaces pour des développements industriels à moyen et long terme;
- Assurer une intégration du projet d'expansion aux développements existants.

3.1.4.2 Les territoires d'intérêt

Rivière Saguenay

- Mettre en valeur les différents sites publics dans le parcours riverain;
- Assurer une intégration des activités et des usages en bordure de la rivière;
- Conserver la vocation maritime du Saguenay.

3.1.4.3 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.

3.1.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 119-3)

3.1.5.1 Portuaire

Les installations portuaires de Grande-Anse sont concernées par cette affectation

Les classes d'usages permises sont :

- Activité portuaire (installation et équipement de transbordement et d'entreposage) et maritime (navigation);
- Activité industrielle reliée à la fonction dominante;
- Utilité publique (équipement et corridor, production hydroélectrique et transport d'énergie, ...);
- Commerce de support aux fonctions dominantes;
- Groupe publicl
- Parc et espace naturel.

3.1.5.2 Industrielle

Cette affectation fait référence au parc industriel contigu au port maritime de Grande-Anse.

Les classes d'usages permises sont :

- Industrie légère et lourde;

- Commerce artériel lourd, commerce de gros et services para-industriels;
- Utilité publique;
- Industrie de recherche et développement;
- Infrastructure et équipement;
- Industrie des déchets et des matières recyclables;
- Parc et espace naturel.

En ce qui concerne le site industriel situé sur les terres publiques (lots publics intra municipaux) à proximité des propriétés du terminal maritime de Grande-Anse, il est réservé exclusivement pour les industries à grand gabarit (industries qui requièrent une superficie importante de terrain, qui doivent être éloignées des zones d'habitation...) et ayant besoin de se localiser à proximité immédiate des installations portuaires.

Les usages autorisés jusqu'à l'implantation d'industries à grand gabarit sont les activités forestières conformément aux orientations et aux affectations portant sur les lots publics intra municipaux.

VS-RU-2015-36 a.1-1

3.1.5.3 Plan d'aménagement d'ensemble industriel

Cette affectation correspond aux espaces autour du parc industriel.

Les classes d'usages permises avec le plan d'aménagement d'ensemble sont celles pour l'affectation industrielle.

Les usages autorisés jusqu'au développement de cette affectation sont les activités agricoles et la sylviculture.

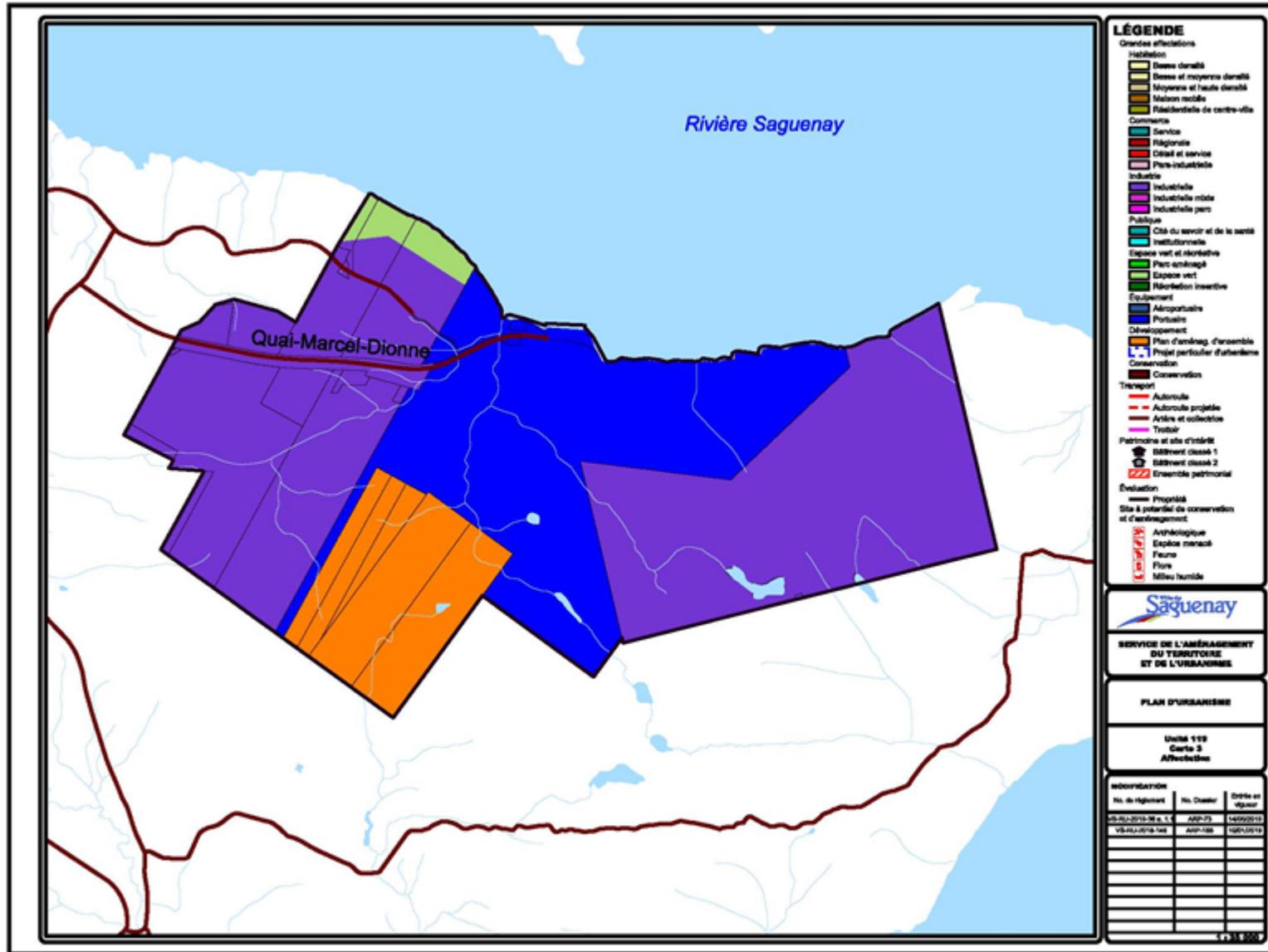
3.1.5.4 Espace vert

Les espaces verts en bordure de la rivière Saguenay sont visés par cette affectation.

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

- Parc, terrain de jeux et espaces verts

VS-RU-2018-146 a.2-1



3.2 Unité de planification 124 – P

L'unité de planification est située au *sud* du chemin Saint-Anicet (route 170), dans l'arrondissement de La Baie. Ce secteur correspond à la zone aéroportuaire de la base militaire et de l'aéroport civil de Bagotville. Cette unité inclut également le secteur au *nord* du chemin Saint-Anicet où se trouvent les résidences pour militaires.

L'aéroport a été créé en 1942 au Saguenay avec l'établissement de la base des Forces canadiennes Bagotville ayant pour mission première de protéger les installations hydroélectriques de la compagnie d'aluminium Alcan et de dispenser de l'entraînement pour les pilotes.

La 3^e Escadre Bagotville, base d'attache du CF-18, est une des deux seules bases de chasseurs du Canada et la seule au Québec. Elle accomplit des missions de défense aérienne, de soutien au combat et de recherche et sauvetage.

Avec plus de 1 350 employés, militaires et civils, la base aérienne des Forces canadiennes Bagotville est l'un des plus importants employeurs de la région du Saguenay—Lac-St-Jean. Son aéroport offre un mélange de trafic aérien militaire et civil. Elle possède deux pistes perpendiculaires et peut recevoir tous les types d'aéronefs.

Il a été annoncé au cours des dernières années, que la base de la Force aérienne du Canada à Bagotville recevra un nouveau bataillon d'intervention rapide. Au moins 550 militaires supplémentaires seront déployés à Bagotville.

Enfin, la présence de la base militaire à Saguenay amène des opportunités dans les cadres civil et militaire (services industriels, tourisme, ingénierie, construction, et entretien d'aéronefs).

3.2.1 Description physique (cartes 124-1 et 124-2)

Topographie

L'unité est située dans un secteur relativement plat. Il n'y a donc aucun élément topographique majeur.

Cours d'eau

Deux lacs sont visibles au *sud* de l'unité. On peut également constater la présence de milieux humides dans les boisés ceinturant la base militaire et l'aéroport.

Contraintes naturelles

Des zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain sont visibles au *sud* de l'unité.

Territoires d'intérêt

Les boisés

Le secteur de l'aéroport civil et de la base militaire de Bagotville est entouré d'une vaste zone boisée.

3.2.2 L'accessibilité

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

Réseau national : chemin Saint-Anicet (route 170)

- Les rues locales desservent ensuite le secteur de la base militaire et de l'aéroport civil de Bagotville.

3.2.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

On trouve deux secteurs résidentiels distincts dans cette unité. Le premier est situé à l'*ouest* de l'unité et est circonscrit entre le chemin du Plateau Nord, la route 170 et le chemin de l'Aéroport. Il s'agit d'un parc de maisons mobiles. Le deuxième noyau résidentiel se trouve quant à lui à l'*est* du chemin de la Grande-Anse et est constitué de résidences unifamiliales détachées ou jumelées et de maisons en rangée. Ces résidences sont la propriété du gouvernement du Canada (Travaux publics) et servent de résidences pour les militaires.

Commerces et services

On trouve quelques commerces dans cette unité de planification. Il s'agit de commerces de support à la fonction dominante. On trouve toutefois une station-service, un restaurant et un concessionnaire de véhicules usagés dans la partie *nord* de l'unité.

Institutionnelle

L'unité de planification est occupée en majorité par les installations aéroportuaires civiles et militaires de Bagotville.

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 :

- 7392, chemin de l'Aéroport;
- 6473, chemin Saint-Anicet (Hangar en bois # 2, Base militaire de Bagotville).

Afin de mieux faire valoir son histoire, la base de Bagotville et la 3^e Escadre inaugurerait le 18 juin 1997, le Musée de la Défense aérienne de Bagotville et son programme de visites publiques guidées de l'escadre.

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 :

- 2112, chemin du Plateau Nord
- 2143, chemin du Plateau Nord

Contraintes anthropiques

Le bruit causé par le trafic aérien cause des nuisances sur les secteurs résidentiels périphériques.

On note également la présence d'un site d'excavation à l'extrémité *ouest* de l'unité.

3.2.4 Orientations

3.2.4.1 Les usages et les fonctions

Favoriser le maintien et le développement des activités militaires et aéroportuaires.

- Encourager et supporter l'implantation de nouvelles infrastructures militaires sur le territoire;
- Améliorer l'offre de services aéronautiques dans le but de répondre à de nouveaux besoins;
- Développer une filière industrielle et commerciale sur les terrains vacants de l'aéroport;
- Améliorer l'accessibilité des installations à partir de la route 170;
- Développer des stratégies de prospection pour repérer et solliciter les entreprises aéronautiques.

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;
- 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 à l'intérieur de la trame urbaine.

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

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;
- Intégrer la circulation piétonne, véhiculaire et cycliste à un milieu résidentiel;
- Favoriser un aménagement de qualité des espaces libres (plantation, aménagement public, etc.).

Consolider la concentration commerciale sur la route 170.

- Maintenir les activités de commerce;
- Encadrer et limiter le développement commercial autour du pôle existant.

3.2.4.2 Les territoires d'intérêt

Les boisés

- Protéger le boisé entourant les installations aéroportuaires.

3.2.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Conserver la bande tampon autour des installations aéroportuaires et du site d'excavation.

3.2.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 124-3)

3.2.5.1 Aéroportuaire

Les installations civiles et militaires de l'aéroport de Bagotville sont concernées par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Défense et services;
- Institution;

- Activité commerciale, industrielle et de services reliée à l'aéronautique et à la vocation du secteur.

3.2.5.2 Résidentielle 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.

3.2.5.3 Basse et moyenne densité¹

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

3.2.5.4 Moyenne et haute densité¹

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

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

3.2.5.5 Maisons mobiles

Cette affectation touche les secteurs de maisons mobiles dans la trame urbaine.

Les classes d'usages permises sont :

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

3.2.5.6 Institutionnelle

Les bâtiments publics dans la trame résidentielle sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

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

3.2.5.7 Commerce et services

Cette affectation fait référence à la concentration commerciale sur la route 170.

Les classes d'usages permises sont :

Commerciale

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

Services

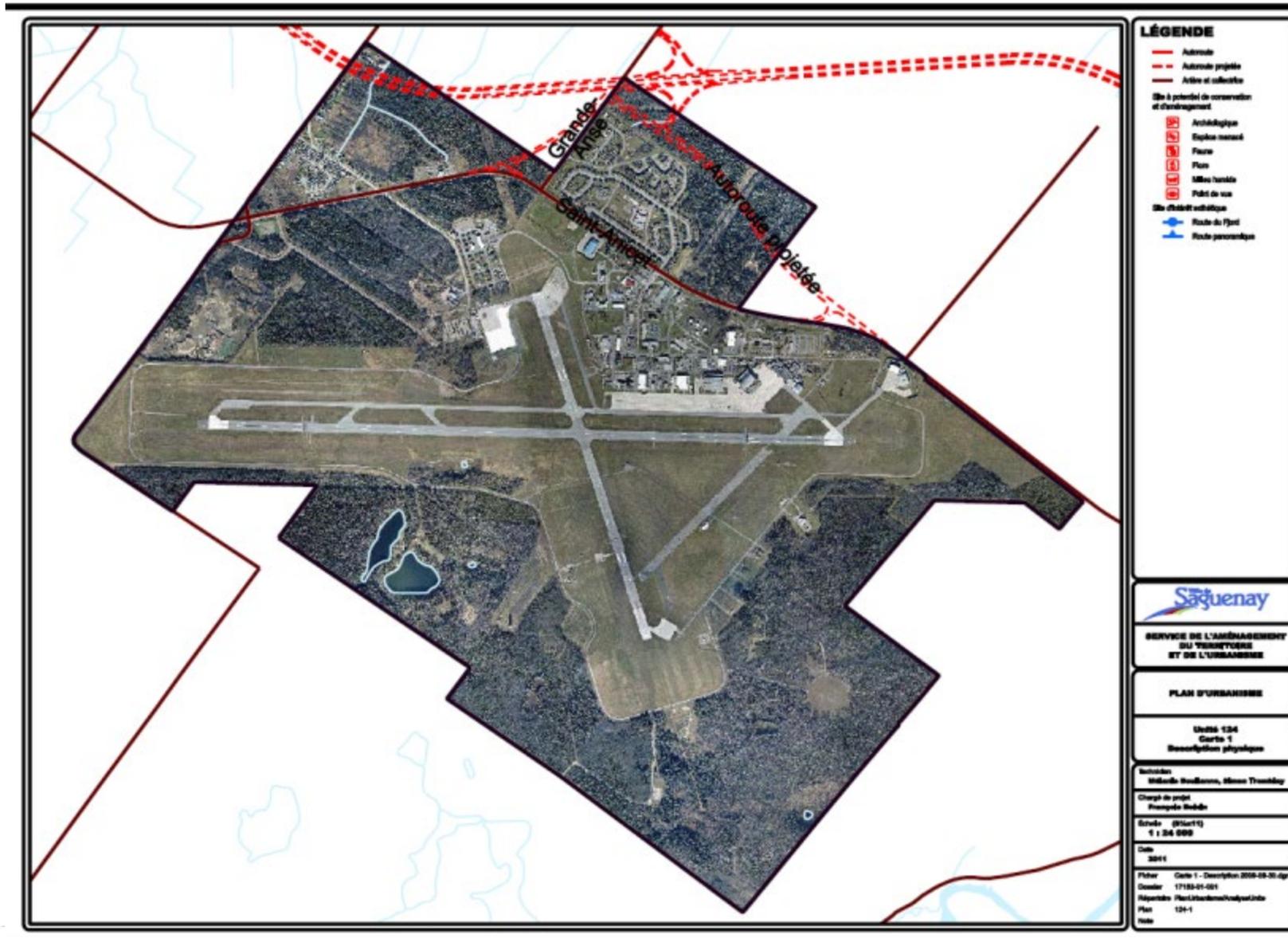
- Services personnels.

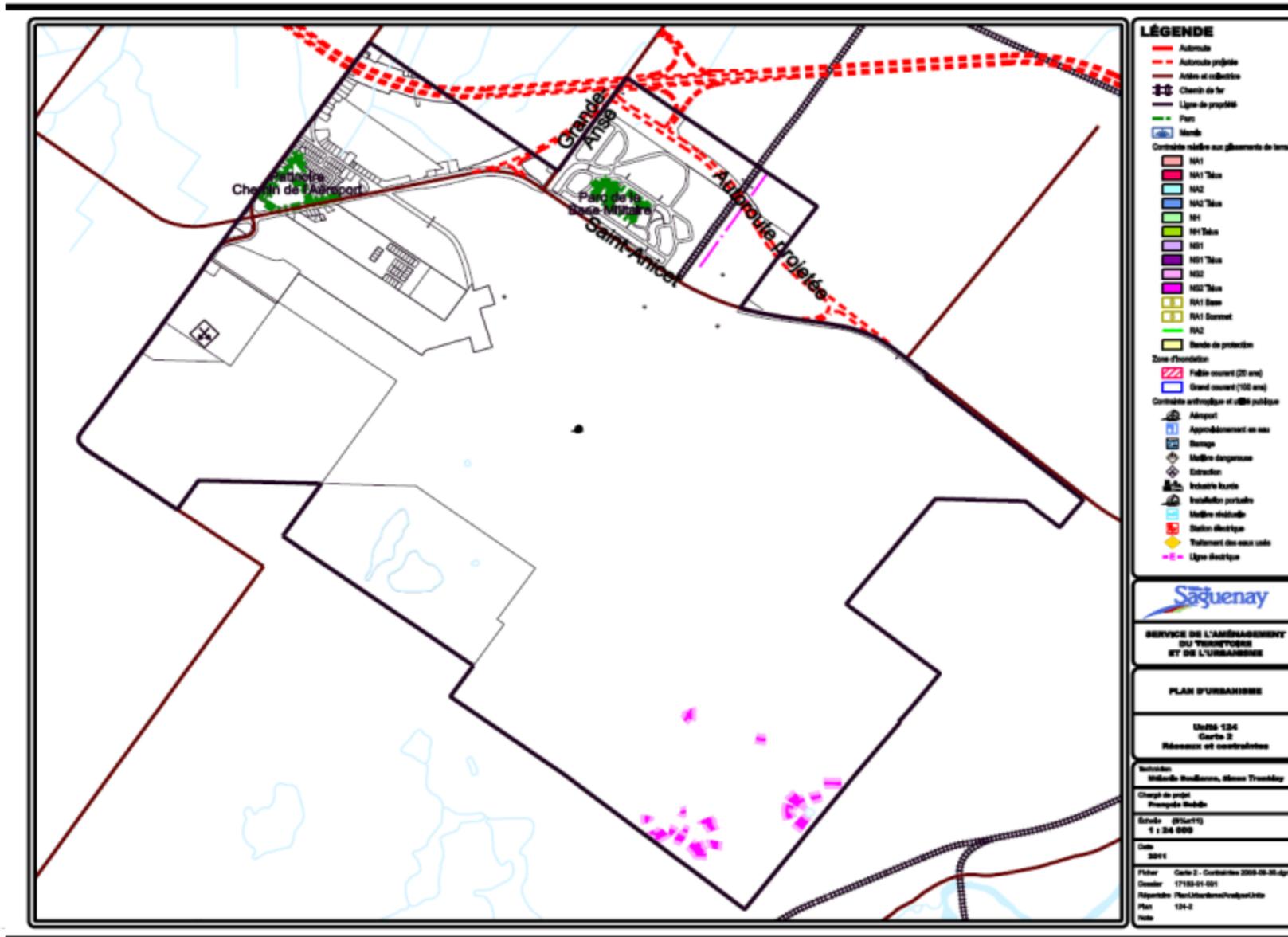
Annexe patrimoine

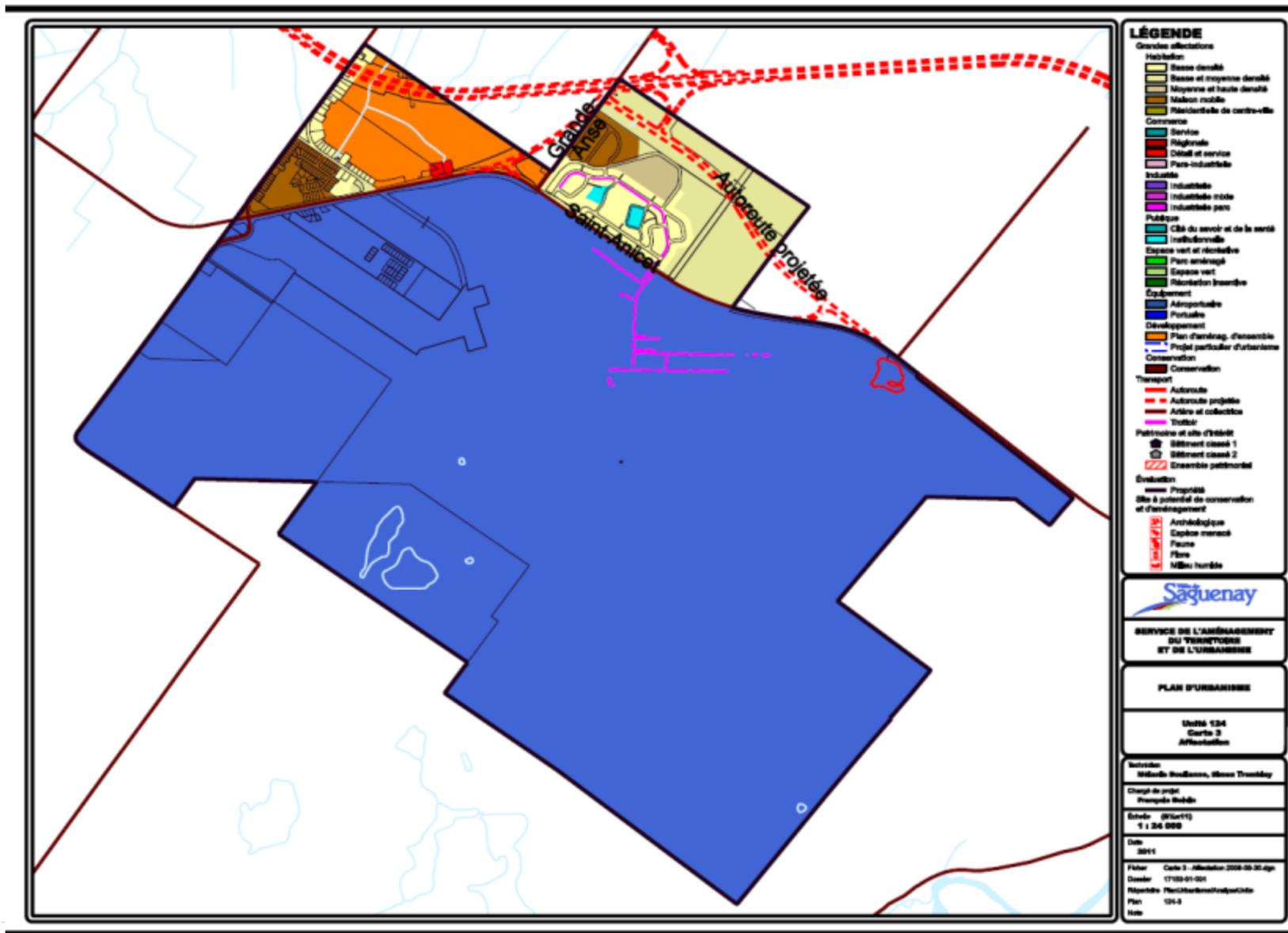
7392, chemin de l'Aéroport



6473, chemin Saint-Anicet







3.3 Unité de planification 125 – I

L'unité 125 correspond aux limites du parc industriel Transfoparc. Elle est située en bordure du chemin Saint-Anicet et à proximité des installations aéroportuaires civiles et militaires de Bagotville. Il s'agit d'un secteur à vocation majoritairement industrielle (*Transfoparc*).

3.3.1 Description physique

Topographie

On note la présence de pentes et de talus dans la partie *sud* de l'unité.

Contraintes naturelles

Des contraintes relatives aux risques de glissements de terrain sont visibles à l'extrémité *sud* de l'unité.

Territoires naturels d'intérêt

Les boisés

On peut noter la présence d'espaces boisés aux limites de l'unité.

3.3.2 L'accessibilité

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

Réseau national : chemin Saint-Anicet (route 170)

- Les rues locales desservent ensuite le secteur industriel.

3.3.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

On note la présence d'un parc de maisons mobiles du côté *nord* du chemin Saint-Anicet. Ces résidences sont enclavées entre la voie ferrée et un commerce d'entreposage.

Commerces et services

On trouve quelques commerces d'entreposage en bordure du chemin Saint-Anicet.

Institutionnelle

Un réservoir d'eau de la ville de Saguenay est présent en bordure du chemin Saint-Anicet.

Industrielle

Une importante partie de l'unité est vouée à l'occupation industrielle. On y trouve deux ateliers d'usinage ainsi que le complexe industriel de fabrication de panneaux MDF.

De plus, une part importante de la superficie de cette unité est utilisée à des fins d'extraction de sable et de gravier.

Contraintes anthropiques

Les principales contraintes anthropiques sont occasionnées par la présence d'industries d'extraction de sable et de gravier en raison des vibrations, de l'émission de poussière, de camionnage et le bruit des équipements dont ces sites sont responsables.

De plus, on note la présence d'une voie ferrée qui s'interrompt à l'usine de panneaux MDF.

Disponibilité d'espace

L'espace disponible dans le parc industriel peut répondre à la demande et aux besoins industriels de Saguenay pour les prochaines années.

Superficie du Transfoparc

Lotis	Disponible	Total
912 496 m ²	1 871 594 m ²	2 784 090 m ²

Nombre de bâtiments selon le type d'usage

Type de bâtiment	Nombre	% type d'usage
Résidentiel	61	83,6
Commercial	3	4,1
Services	1	1,4
Industriel	6	8,2
Public/institutionnel	2	2,7
Récréatif	—	—
Agricole	—	—
Villégiature	—	—
Total	73	100,0

3.3.4 Orientations

3.3.4.1 Les usages et les fonctions

Soutenir le développement industriel et para-industriel dans le Transfoparc.

- 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 Transfoparc.

- 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.

3.3.4.2 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 des zones tampons et en aménager de nouvelles, lorsque possible, afin de réduire les contraintes d'utilisation.

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

3.3.5.1 Industrielle

Cette affectation fait référence à l'industrie existante dans l'unité de planification de même qu'au projet prévu d'expansion de la zone industrielle.

Les classes d'usages permises sont :

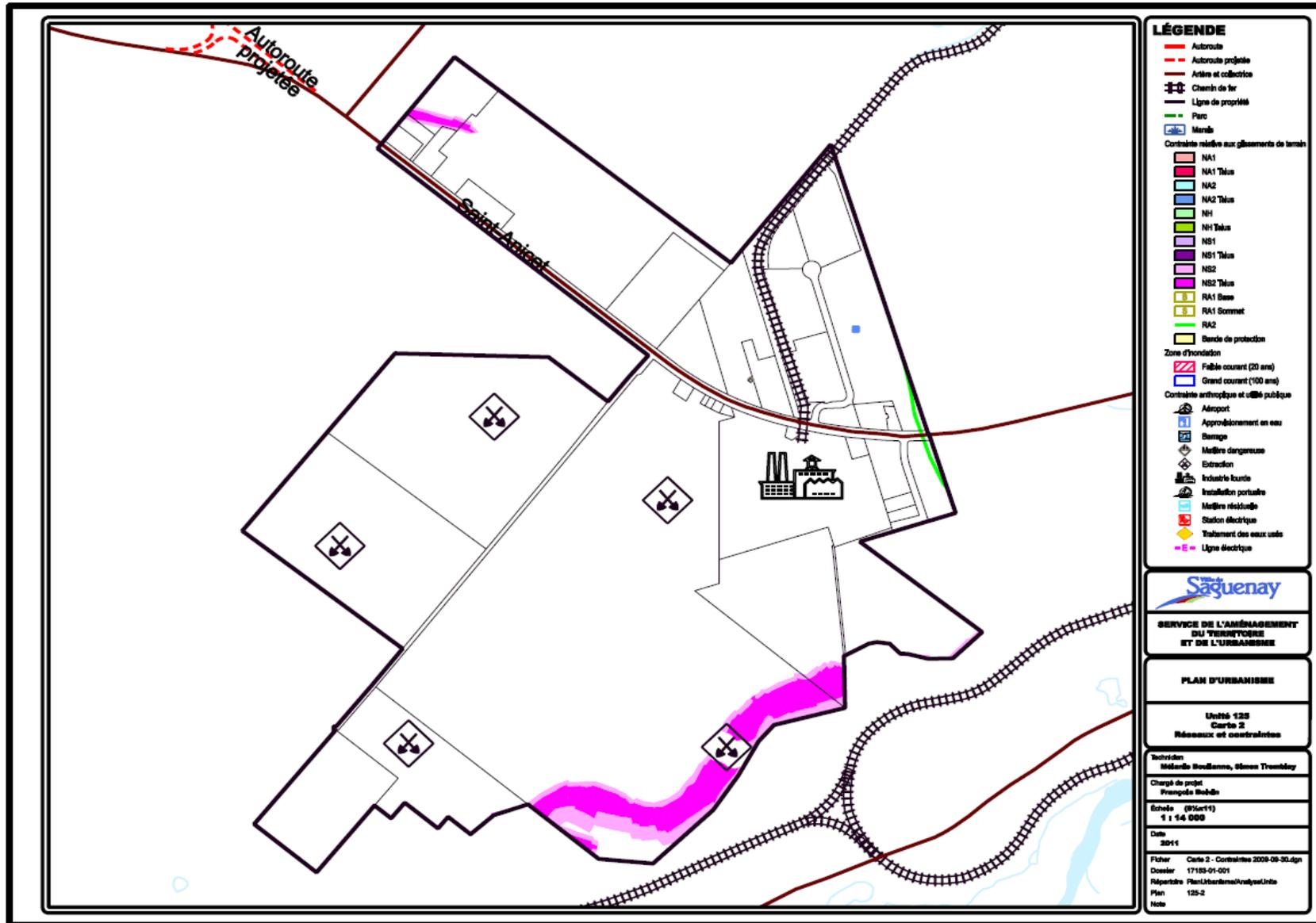
- Location, vente au détail et réparation de véhicule lourd;

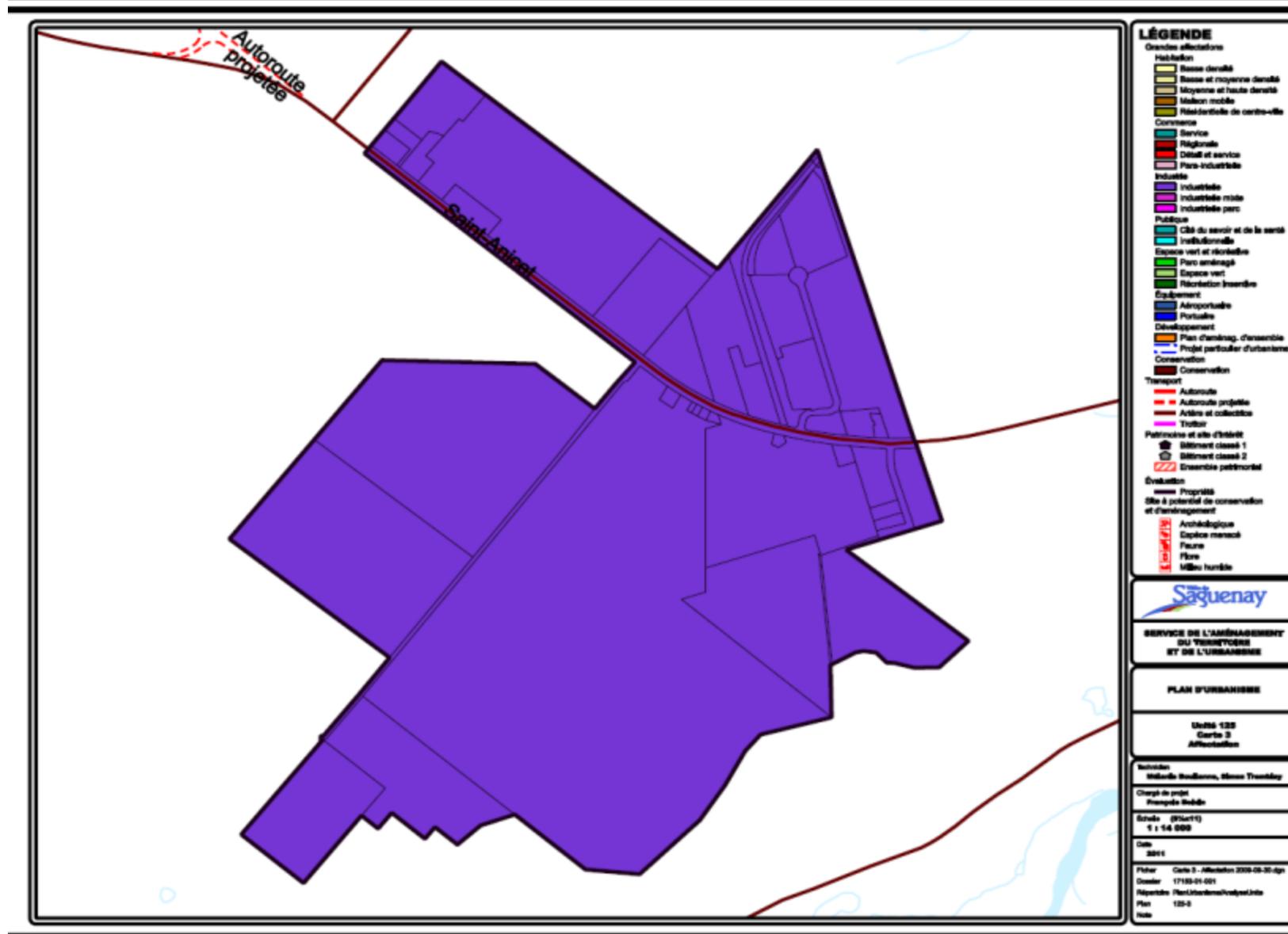
- Vente en gros des produits de biens d'équipement dans les domaines des métaux, de l'énergie et de la construction;
- Atelier de métiers spécialisés;
- Entrepreneur de la construction ou du bâtiment sans activité de vente de biens ou de produits;
- Centre de recherche;
- Industrie de recherche et de 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 d'un bâtiment
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

VS-RU-2019-109 a.1.6

VS-RU-2020-53 a.1.1.5







Saguenay

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

PLAN D'URBANISME

**Unité 120
Carte 3
Affaiblissement**

Intervenants
Mélodie Boudreau, Miree Tremblay

Responsable de projet
Philippe Robitaille

Echelle (2012/11)
1 : 14 000

Date
2011

Fichier Carte 3 - Affaiblissement 2010-05-20.dwg
Dessiné par 17193-01-001
Révisé par (Non)Libération/Analyse/Info
Plan 120-0
Note

3.4 Unité de planification 127 – R

L'unité 127 est située au *nord* de l'arrondissement de La Baie. Elle est délimitée par la zone agricole permanente, le boulevard Grande-Baie et la Baie des Ha! Ha! Il s'agit d'un secteur à vocation majoritairement résidentielle.

3.4.1 Description physique (cartes 127-1 et 127-2)

Topographie

Ce secteur est constitué d'un petit plateau intermédiaire appuyé à des affleurements rocheux surplombant la baie et derrière lesquels l'on trouve de fortes pentes argileuses conduisant au plateau intermédiaire utilisé à des fins agricoles.

Les affleurements rocheux sont boisés et constituent à la fois des éléments attrayants du paysage et des promontoires avec des vues imprenables sur le panorama de la Baie des Ha! Ha! Les pentes en arrière-plan offrent aussi des vues panoramiques de grand intérêt.

Cours d'eau

En direction *est*, le secteur borde la Baie des Ha! Ha! en la surplombant pour une bonne partie, ce qui offre des vues splendides sur celle-ci. L'ensemble des berges est aménagé en promenade et piste cyclable, le tout faisant partie du réseau cyclable de la Route Verte du Québec.

Deux ruisseaux situés au fond de coulées traversent le secteur au *nord* et au *sud* de l'unité.

Contraintes naturelles

Le secteur est soumis aux zones de contraintes relatives aux glissements de terrain en raison de la menace des fortes pentes argileuses. Ces pentes s'étendent au *nord* et au centre de l'unité et encerclent les développements résidentiels.

Territoires d'intérêt

Le boulevard Grande-Baie

Le boulevard Grande-Baie est reconnu au schéma d'aménagement et de développement comme une route panoramique.

Les ravins

Les ravins existants au *sud* de l'unité 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 secteurs boisés dispersés et occupant principalement les pentes et les ravins. Nous retrouvons également des zones boisées à l'intérieur de la trame urbaine, notamment en bordure de la Baie des Ha! Ha!

La Route du Fjord

La rue Victoria est incluse au tracé de la Route du Fjord. Cette dernière est reconnue comme une route panoramique au schéma d'aménagement. Cette route est de plus identifiée comme route touristique par le gouvernement du Québec.

3.4.2 L'accessibilité

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

Artère principale : boulevard Grande-Baie Nord

Artère secondaire : rue Victoria

Collectrices : rue Saint-Pierre, rue J.-T.-Tardif

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Une piste cyclable intégrée au réseau de la Route Verte longe les berges de la Baie des Ha! Ha!
- Des trottoirs sont présents sur les artères principales et les collectrices de l'unité. Toutefois, ils sont souvent incomplets et ne couvrent qu'une partie du tracé de celles-ci. De plus, quelques rues locales sont également munies de trottoirs.

3.4.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

Le secteur est majoritairement résidentiel puisque plus de 98% des bâtiments sont résidentiels dont 85% sont des résidences unifamiliales. On trouve un milieu plus dense dans la partie basse de la rue Saint-Pierre. Il y a également des secteurs de haute densité au centre de l'unité d'une part et en bordure du boulevard Grande-Baie Nord d'autre part.

Le secteur des rues des Rosiers et des Marguerites offre de grandes superficies développables et à terme, ces rues rejoindront le boulevard Grande-Baie Nord au bout de la côte à Dydîme.

Commerces et services

Le secteur compte deux commerces : une petite épicerie-boucherie située sur la rue Saint-Pierre et un dépanneur avec casse-croûte et station-service au coin des rues Saint-Pierre et Victoria.

De plus, quelques gîtes sont présents dans le secteur profitant de la vue panoramique sur la baie.

Parcs

On trouve trois parcs aménagés dans cette unité, soit :

- **Parc des Tulipes**
1 aire de jeux
- **Parc Romuald-Simard**
1 aire de jeux
1 patinoire
- **Berges de La Baie**
Promenade
Piste cyclable

Nombre de bâtiments selon le type d'usage

Type de bâtiment	Nombre	% type d'usage
Résidentiel	410	98,8
Commercial	3	0,7
Services	2	0,5
Industriel	—	—
Public/institutionnel	—	—
Récréatif	—	—
Agricole	—	—
Villégiature	—	—
Total	415	100,0

3.4.4 Orientations

3.4.4.1 Les usages et les fonctions

Préserver l'intégrité des usages et du cadre bâti du développement existant.

- 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.

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.

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

- Maintenir et reconnaître l'intersection des rues Saint-Pierre et Victoria pour des espaces commerciaux compatibles à l'intérieur des zones résidentielles.

Assurer une gestion des activités commerciales.

- Encadrer le redéveloppement des usages commerciaux avec des mesures réglementaires permettant de préserver l'intégrité des usages résidentiels et d'assurer une qualité de l'architecture et de l'aménagement.

Consolider les parcs et espaces verts.

- Reconnaître et protéger les parcs;
- Faciliter l'accès aux piétons et aux cyclistes.

3.4.4.2 Les territoires d'intérêt

Les ravins et les boisés.

- Protéger le ravin au *sud* de l'unité de planification;
- Préserver les boisés existants à l'intérieur de la trame urbaine et en bordure de la rue Victoria.

Le boulevard Grande-Baie Nord et la rue Victoria.

- Mettre en valeur et conserver les points de vue et les perspectives visuelles sur la Baie des Ha! Ha! et le milieu urbain;
- Conserver le couvert végétal et les éléments naturels en bordure du boulevard;
- Renforcer le rôle du boulevard Grande-Baie Nord et de la rue Victoria en permettant les gîtes avec les usages résidentiels;
- Aménager l'entrée du milieu urbain par une plantation d'arbres;
- Réglementer l'affichage commercial et les panneaux-réclames;
- Assujettir le corridor du boulevard Grande-Baie Nord et de la rue Victoria à des normes particulières de manière à régir les constructions et les aménagements.

3.4.4.3 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.

3.4.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 127-3)

3.4.5.1 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.

3.4.5.2 Basse et moyenne densité²

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

3.4.5.3 Moyenne et haute densité²

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

Les classes d'usages permises sont :

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

3.4.5.4 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

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

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.

3.4.5.5 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 :

- Commerce de détail et de services de proximité;
- Restauration associée à un dépanneur;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

Les classes d'usages permises sous certaines conditions :

- Habitation de basse densité.

Dans le respect de la cohérence du milieu et de la saine cohabitation, la réglementation pourra permettre le changement de vocation des bâtiments commerciaux à des fins résidentielles ou à des fins commerciales ou de services.

3.4.5.6 Parc et récréation

Les parcs sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

3.4.5.7 Espace vert

Le ravin au *sud* de l'unité de planification, les boisés à l'intérieur de la trame urbaine et les escarpements rocheux en bordure de la rue Victoria sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Espace naturel et récréation extensive.

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

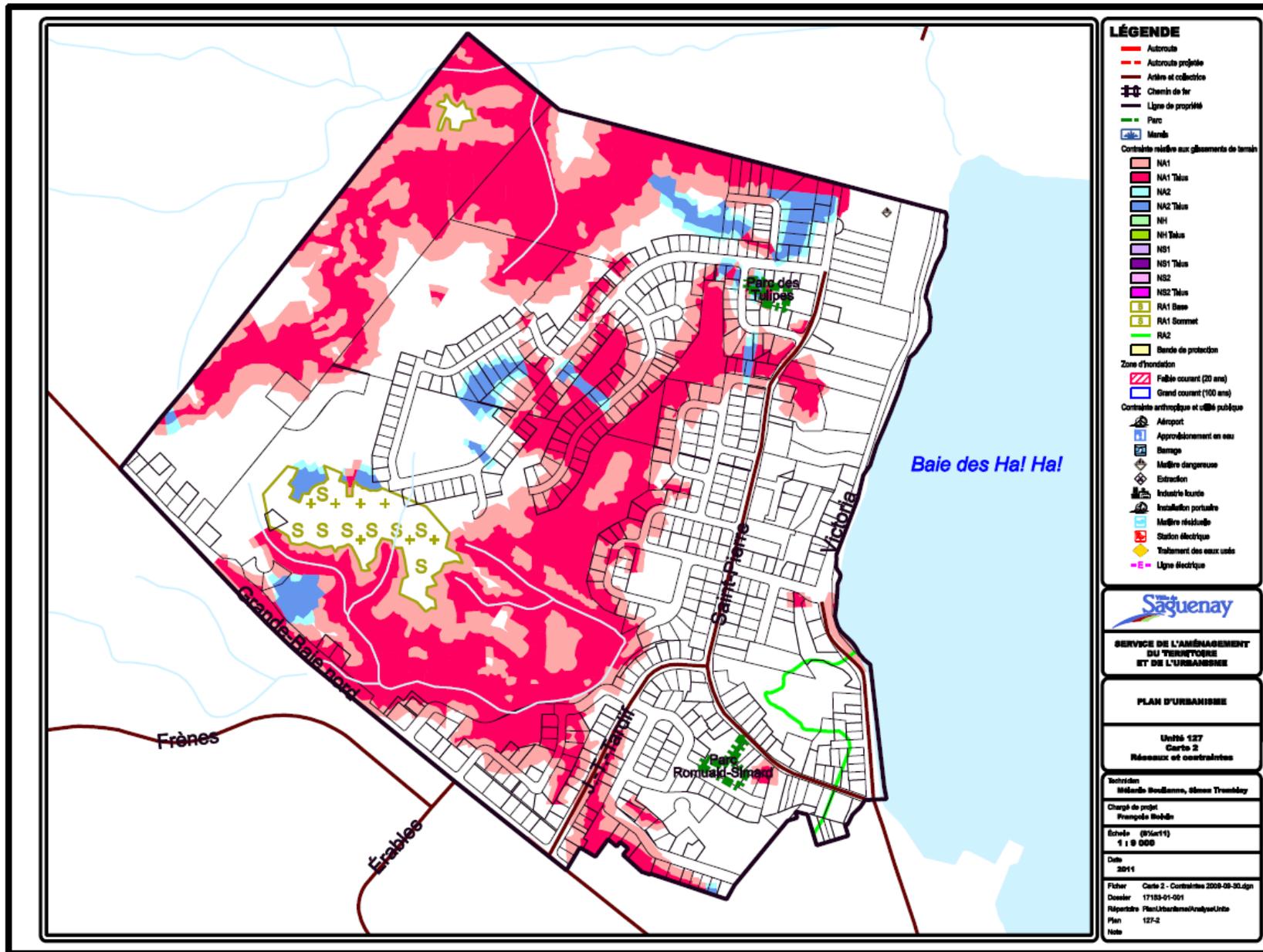
3.4.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

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

- Saint-Pierre;
- Des Tulipes;
- J.-T.-Tardif;
- De la Grande-Baie Nord;
- Du Docteur-Desgagné.

Consolider le réseau cyclable principal sur la rue Victoria.





3.5 Unité de planification 128 – R

L'unité de planification 128-R se situe dans la partie *ouest* de l'agglomération urbaine de La Baie. Il s'agit d'un secteur résidentiel surplombant la Baie des Ha! Ha!

3.5.1 Description physique (cartes 128-1 et 128-2)

Topographie

- Le secteur résidentiel s'amorce sur le plateau intermédiaire à l'*ouest* des basses terres du vieux Bagotville pour gravir les coteaux jusqu'aux terres en culture du niveau intermédiaire;
- Le secteur résidentiel repose sur les langues d'argile entrecoupées de ravins comportant des pentes assez fortes;

Cours d'eau

Le quartier est traversé par deux ruisseaux. Le premier ruisseau est situé entre le boulevard Grande-Baie et la rue des Gadeliers et a été empierré afin de le stabiliser en 1998. Le deuxième cours d'eau est quant à lui situé au *sud* de l'unité.

Contraintes naturelles

Le secteur est soumis aux zones de contraintes relatives aux glissements de terrain en raison de la menace des fortes pentes argileuses.

Territoires naturels d'intérêt

Le boulevard Grande-Baie

Le boulevard Grande-Baie est reconnu au schéma d'aménagement et de développement, comme une route panoramique.

Les ravins

Les ravins existants au *nord* et au *sud* de l'unité, devraient être protégés puisqu'ils constituent un élément pour le paysage et le milieu naturel.

Les boisés

L'unité comporte des secteurs boisés dispersés et occupant principalement les pentes et les ravins. Nous retrouvons également des zones boisées à l'intérieur de la trame urbaine.

3.5.2 L'accessibilité

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

Artère principale : boulevard Grande-Baie Nord
Collectrices : rue des Frênes, des Érables et Saint-Stanislas

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- La rue des Érables et une partie de la rue Saint-Stanislas sont munies d'un trottoir.

3.5.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

L'unité de planification est essentiellement résidentielle.

Elle est composée majoritairement de maisons unifamiliales de 1 étage. Seule la partie *ouest* comporte une majorité de bâtiments à 2 étages.

Le secteur comporte trois regroupements multifamiliaux (rue Duberger, des Érables — des Saules et des Lilas — Saint-Stanislas).

Commerces et services

L'occupation commerciale du secteur est très faible. On n'y retrouve qu'un seul commerce de dépannage au coin des rues des Ormes et des Mélèzes, comportant un casse-croûte et une confiserie.

Le terrain du centre commercial de la rue Bagot est adossé au développement résidentiel.

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.

Ce bâtiment est :

- 1755, boulevard de la Grande-Baie Nord (Maison Dydyme Bouchard – Monument historique cité)

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 :

- 581, rue Chanoine-Gaudreault

Contraintes anthropiques

Une ligne de transport d'énergie et une prise d'eau sont également présentes dans l'unité de planification.

Parcs

On retrouve un parc aménagé dans cette unité, soit :

- **Parc des Érables**

- 1 aire de jeux
- Sentiers pédestres
- 2 terrains de pratique de basketball
- 1 patinoire permanente

On trouve également un parc non aménagé accessible par les rues des Noisetiers et des Sorbiers.

3.5.4 Orientations**3.5.4.1 Les usages et les fonctions****Préserver l'intégrité des usages et du cadre bâti du développement existant.**

- 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 à certaines conditions.

Assurer une gestion des activités commerciales dans la trame résidentielle.

- Maintenir l'espace de commerces et de services de proximité;

- Limiter l'agrandissement des zones commerciales dans le secteur résidentiel;
- Encadrer le redéveloppement des usages commerciaux avec des mesures réglementaires permettant de préserver l'intégrité des usages résidentiels et d'assurer une qualité de l'architecture et de l'aménagement.

Consolider les parcs et espaces verts.

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

3.5.4.2 Les territoires d'intérêt**Les ravins et les boisés.**

- Protéger les ravins au *nord* et au *sud* de l'unité de planification;
- Préserver les boisés existants à l'intérieur de la trame urbaine.

Le boulevard Grande-Baie Nord.

- Mettre en valeur et conserver les points de vue et les perspectives visuelles sur la Baie des Ha! Ha! et le milieu urbain;
- Conserver le couvert végétal et les éléments naturels en bordure du boulevard;
- Renforcer le rôle du boulevard Grande-Baie Nord en permettant les gîtes avec les usages résidentiels en bordure du boulevard;
- Aménager l'entrée du milieu urbain par une plantation d'arbres (entrée de ville) en bordure du boulevard;
- Réglementer l'affichage commercial et les panneaux-réclames.

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

- Conserver le statut du bâtiment d'intérêt;
- Adopter une réglementation pour contrôler les interventions sur les composantes patrimoniales.

3.5.4.3 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 à risques de mouvements de terrain.

3.5.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 128-3)

3.5.5.1 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.

3.5.5.2 Basse et moyenne densité³

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

3.5.5.3 Moyenne et haute densité³

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

Les classes d'usages permises sont :

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

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

3.5.5.4 Commerce de détail et services de proximité

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

Les classes d'usages permises sont :

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

Dans le respect de la cohérence du milieu et de la saine cohabitation, la réglementation pourra permettre le changement de vocation des bâtiments commerciaux à des fins résidentielles ou à des fins commerciales ou de services.

3.5.5.5 Parc et récréation

Les parcs sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;

3.5.5.6 Espace vert

Le ravin aux extrémités de l'unité de planification et les boisés 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.

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

3.5.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

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

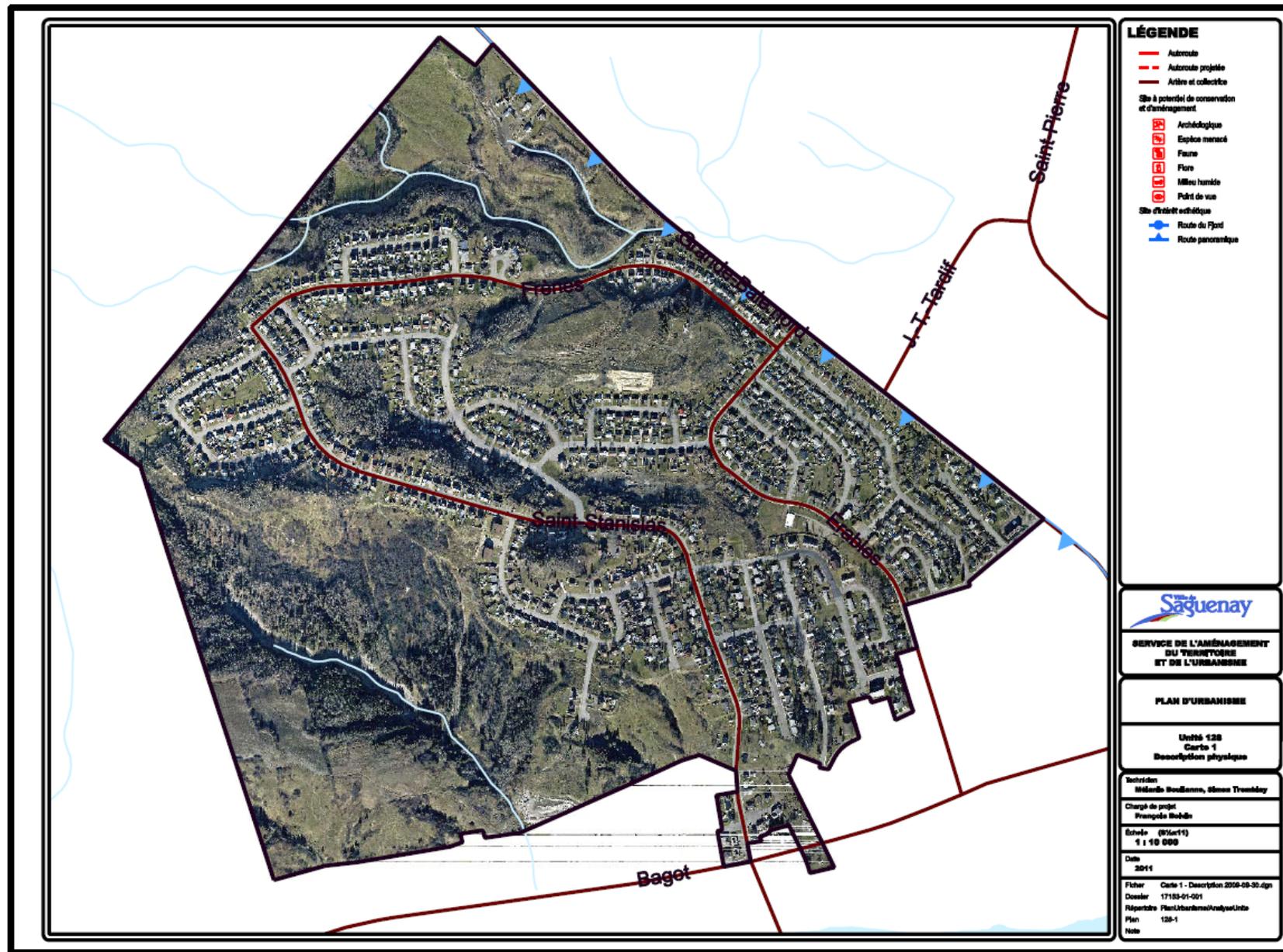
- Des Érables;
- De la Grande-Baie Nord.

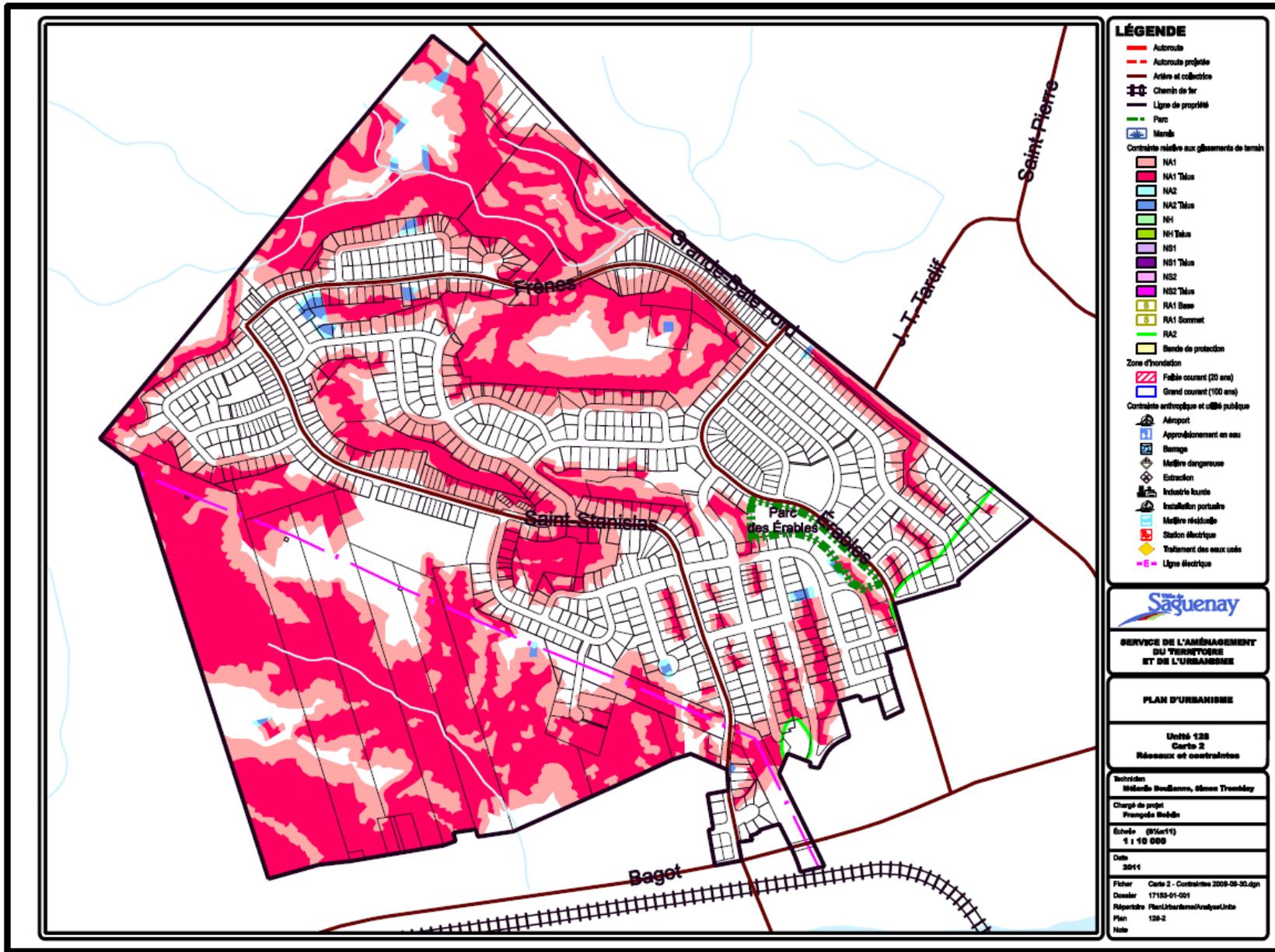
³ Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

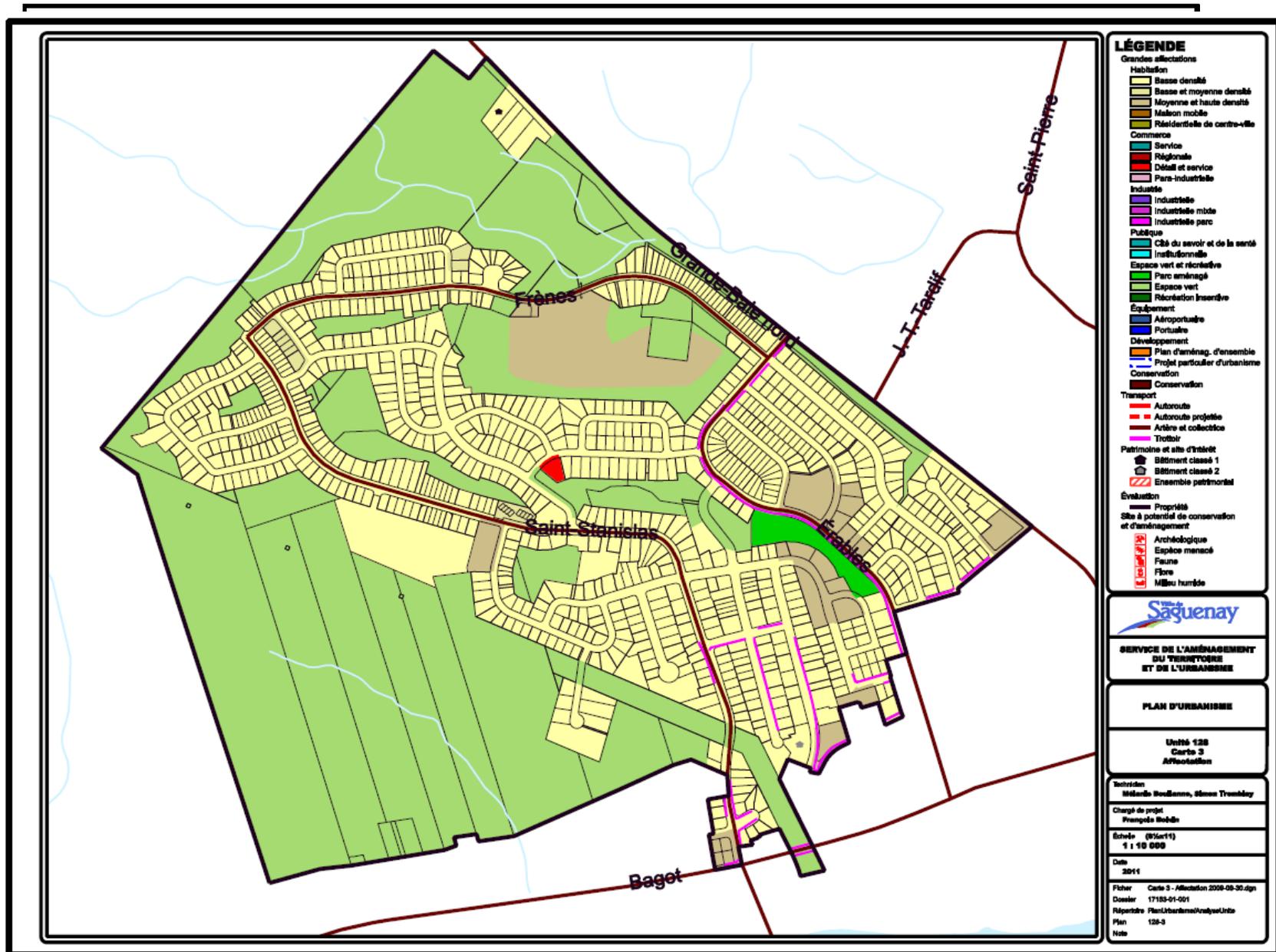
Annexe patrimoine

1755, boulevard de la Grande-Baie Nord









3.6 Unité de planification 129 – P

L'unité de planification 129-P se situe dans la partie *nord* de l'agglomération urbaine de La Baie. Essentiellement, il s'agit d'un secteur public surplombant la Baie des Ha! Ha!

3.6.1 Description physique (cartes 129-1 et 129-2)

Topographie

Le secteur est situé sur un promontoire rocheux qui est adossé au centre-ville de Bagotville;

La topographie est accidentée et il n'y a pas de lien direct entre le centre-ville et l'unité de planification;

Les affleurements rocheux sont boisés et constituent à la fois des éléments attrayants du paysage et des promontoires avec des vues imprenables sur le panorama de la Baie des Ha! Ha!

Contraintes naturelles

Le site de l'hôpital repose sur un escarpement rocheux qui en limite le développement.

De plus, la pente du côté *nord* du cimetière présente des signes de mouvement et aucune intervention en sommet de talus n'est possible.

Territoires d'intérêt

Le boulevard Grande-Baie

Le boulevard de la Grande-Baie Nord est reconnu au schéma d'aménagement et de développement, comme une route panoramique.

Les boisés

Les pentes et les affleurements rocheux boisés en bordure de l'hôpital contribuent fortement à la qualité du paysage et à l'encadrement visuel de La Baie.

3.6.2 L'accessibilité

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

Artère principale : boulevard Grande-Baie Nord

- La rue du Docteur-Desgagné donne accès à l'hôpital;

- Il n'y a pas d'aménagement cyclable dans cette unité de planification;
- Un trottoir est présent sur le boulevard de la Grande-Baie Nord.

3.6.3 L'utilisation du sol

Commerces, services et institutions

On trouve dans l'unité de planification le centre de santé et de services sociaux Cléophas-Claveau, un cimetière et un centre de la petite enfance.

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.

Ce bâtiment est :

- Cimetière Saint-Alphonse

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 :

- 1000, rue du Docteur-Desgagné (Hôpital de La Baie des Ha! Ha!)

3.6.4 Orientations

3.6.4.1 Les usages et les fonctions

Accroître la vocation institutionnelle du Centre de santé et de services sociaux Cléophas-Claveau et de son environnement et renforcer sa prédominance sur le paysage urbain.

- 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;
- Protéger le milieu naturel et le paysage;
- 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;
- 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.

3.6.4.2 Les territoires d'intérêt

Les Boisés

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine boisé autour de l'hôpital;
- Favoriser l'accès public au site du point de vue offert sur la baie;
- Favoriser le reboisement du cimetière.

Le boulevard Grande-Baie Nord

- Mettre en valeur et conserver les points de vue et les perspectives visuelles sur la Baie des Ha! Ha! et le milieu urbain;
- Conserver le couvert végétal et les éléments naturels en bordure du boulevard;
- Aménager l'entrée du milieu urbain par une plantation d'arbres (entrée de ville) en bordure du boulevard;
- Réglementer l'affichage commercial et les panneaux-réclames;
- Assujettir le corridor du boulevard Grande-Baie Nord à des normes particulières de manière à régir les constructions et les aménagements.

Attribuer un statut et une protection aux immeubles patrimoniaux.

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

3.6.4.3 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.

3.6.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 129-3)

3.6.5.1 Institutionnelle et services publics

Cette affectation fait référence aux usages de services professionnels et sociaux existants à l'intérieur de l'unité de planification.

Les classes d'usages permis sont :

Résidentielle

- Habitation haute densité ;
 - Habitation collective.
- ##### Commerciale
- Commerce et services de proximité ;
 - Pharmacie.

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.
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

3.6.5.2 Espace vert

Les pentes et les affleurements rocheux boisés en bordure de l'hôpital sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

3.6.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

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

- De la Grande-Baie Nord;
- Du Docteur-Desgagné.

Annexe patrimoine

Cimetière Saint-Alphonse







3.7 Unité de planification 130 – C

L'unité de planification 130-C est située à l'entrée ouest de l'agglomération urbaine de La Baie. Il s'agit d'un secteur commercial le long de la rue Bagot (route 170). Autrefois un secteur rural, la vocation changea avec l'arrivée d'un centre commercial au début de la décennie 1970.

3.7.1 Description physique

Topographie

Le secteur est circonscrit entre deux éléments naturels d'importance qui ont un impact sur la topographie soit un monticule rocheux important (derrière le bâtiment du centre commercial) et la rivière à Mars qui se retrouve dans une dépression (au sud de l'unité).

Cours d'eau

Un ruisseau issu des pentes du côté nord du secteur, traverse le secteur et est canalisé à partir de la rue Bagot jusqu'à la rivière à Mars.

Contraintes naturelles

Les fortes pentes argileuses situées au nord du secteur sont identifiées à risques de mouvements de terrain.

Boisé

Le secteur ne compte aucun boisé important. L'image du secteur est peu attrayante. Plusieurs terrains sont en friche et la plupart des terrains construits sont peu aménagés. Le gabarit très large de la rue contribue à donner l'impression d'aménagement sans cohésion.

3.7.2 L'accessibilité

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

Réseau régional : Rue Bagot (route 170)

- Un trottoir est visible de part et d'autre de la rue Bagot tout au long du secteur.
- Le secteur est situé exclusivement en bordure de la rue Bagot qui est en grande partie à quatre voies. En 2005, un feu de circulation a été ajouté pour faciliter la sortie des automobiles du stationnement du centre commercial. Étant un axe du réseau routier

régional, une circulation importante de transit emprunte la rue Bagot et les aménagements pour les piétons sont déficients.

- Pour ce qui est des accès cyclables, il n'y a pas d'équipement pour les cyclistes dans le secteur; la piste cyclable se termine au coin de la rue Bagot et du pont Claude-Richard.

3.7.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

À l'extérieur du pôle des Galeries de La Baie, la rue Bagot offre un environnement principalement résidentiel. La grande majorité des bâtiments ont une hauteur de deux étages.

De façon générale, les bâtiments datent du début des années 1950 jusqu'au milieu des années 1970.

En raison du peu de largeur entre le chemin de fer et la rue Bagot, les bâtiments du côté sud de la rue sont implantés relativement près de la rue.

Malgré tout, les résidences situées sur le côté sud de la rue Bagot profitent des points de vue intéressants sur la rivière à Mars.

Commerces et services

Le secteur est dominé par le centre commercial. Celui-ci comporte une grande surface d'alimentation, une grande surface de vente de produits reliés à l'automobile et à la maison (Canadian Tire) et une vingtaine de boutiques ainsi que trois magasins de surface intermédiaire. Ce mail compte une superficie de 89 300 pieds carrés. Présentement, il n'y a aucun local de vacant.

Récemment rénové et agrandi (2002-2005), il dessert l'ensemble de l'arrondissement. Celui-ci est entouré de stationnements et est adossé à une paroi rocheuse et de fortes pentes.

Ailleurs sur la rue Bagot, on retrouve quelques commerces. La profondeur des terrains permet difficilement le développement d'activités commerciales structurées avec le centre d'achat et un aménagement de qualité (stationnement, verdure, etc.).

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 :

- 2183, rue Bagot

Nombre de bâtiments selon le type d'usage

Type de bâtiment	Nombre	% type d'usage
Résidentiel	17	68,0
Commercial	7	28,0
Services	—	—
Industriel	1	4,0
Public/institutionnel	—	—
Récréatif	—	—
Agricole	—	—
Villégiature	—	—
Total	25	100,0

3.7.4 Orientations**3.7.4.1 Les usages et les fonctions****Confirmer et mettre en valeur le pôle commercial intermunicipal – Galeries de La Baie.**

- 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.

Intensifier la fonction résidentielle sur la rue Bagot.

- Privilégier en priorité le développement de l'activité résidentielle;
- Aménager des espaces publics en bordure de la rivière à Mars pour enrichir le milieu de vie;

- Encadrer le redéveloppement des usages commerciaux et de services existants avec des mesures réglementaires permettant de préserver l'intégrité des usages résidentiels et d'assurer une qualité de l'architecture et de l'aménagement.

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

- 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.

Rehausser la qualité des aménagements de la rue Bagot.

- Aménager le domaine public de manière à valoriser les déplacements piétons et cyclistes;
- Mettre en valeur des liens avec la rivière à Mars;
- Assurer le verdissement en privilégiant la plantation d'arbres.

3.7.4.2 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 terrain.

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Établir, en lien avec les différents acteurs impliqués, des mesures d'atténuation des nuisances causées par le transport ferroviaire à proximité des résidences de la rue Bagot.

3.7.4.3 Les territoires d'intérêt

Attribuer un statut et une protection à l'immeuble patrimonial.

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

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

3.7.5.1 Basse et moyenne densité⁴

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

3.7.5.2 Commerce et services (centre d'achats)

Cette affectation vise la concentration commerciale et de services du centre commercial des Galeries de La Baie.

Les usages et les activités commerciales autorisés sont :

- Commerce et services de proximité⁵;
- Commerce de détail général (excluant la vente au détail de boissons alcoolisées)⁵;
- Restauration;
- Centre commercial;
- Commerce de l'automobile;
- Services personnels;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

⁵ Superficie minimale du bâtiment 930 mètres carrés (10 010 pieds carrés). Les plus petits bâtiments doivent

L'usage spécifique de *Station de collecte de sang* localisé dans un centre commercial local.

VS-RU-2023-35 a1.1

3.7.6 Commerce et services (rue Bagot)

Cette affectation fait référence aux concentrations commerciales situées sur la rue Bagot.

Les classes d'usages permis sont :

- Unifamiliale isolée;
- Unifamiliale jumelée;
- Bifamiliale isolée;
- Trifamiliale isolée;
- Commerces et de services de proximité;
- Commerce de détail général (excluant la vente au détail de boissons alcoolisées);
- Restauration;
- Commerce de l'automobile;
- Services personnels;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Service relié à la fiscalité;
- Service de comptabilité, de vérification et de tenue de livres.
- S1 Services administratifs, financiers et immobiliers;
- S3 Services professionnels et sociaux.

VS-RU-2017-11a1.1

VS-RU-2020-64 a3.3

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

3.7.7.1 Réseau routier

Rendre la rue Bagot plus conviviale.

- Réaménager la rue Bagot afin d'en faire une voie paysagère et une entrée de ville agréable et de diminuer les impacts dus à la circulation.

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).

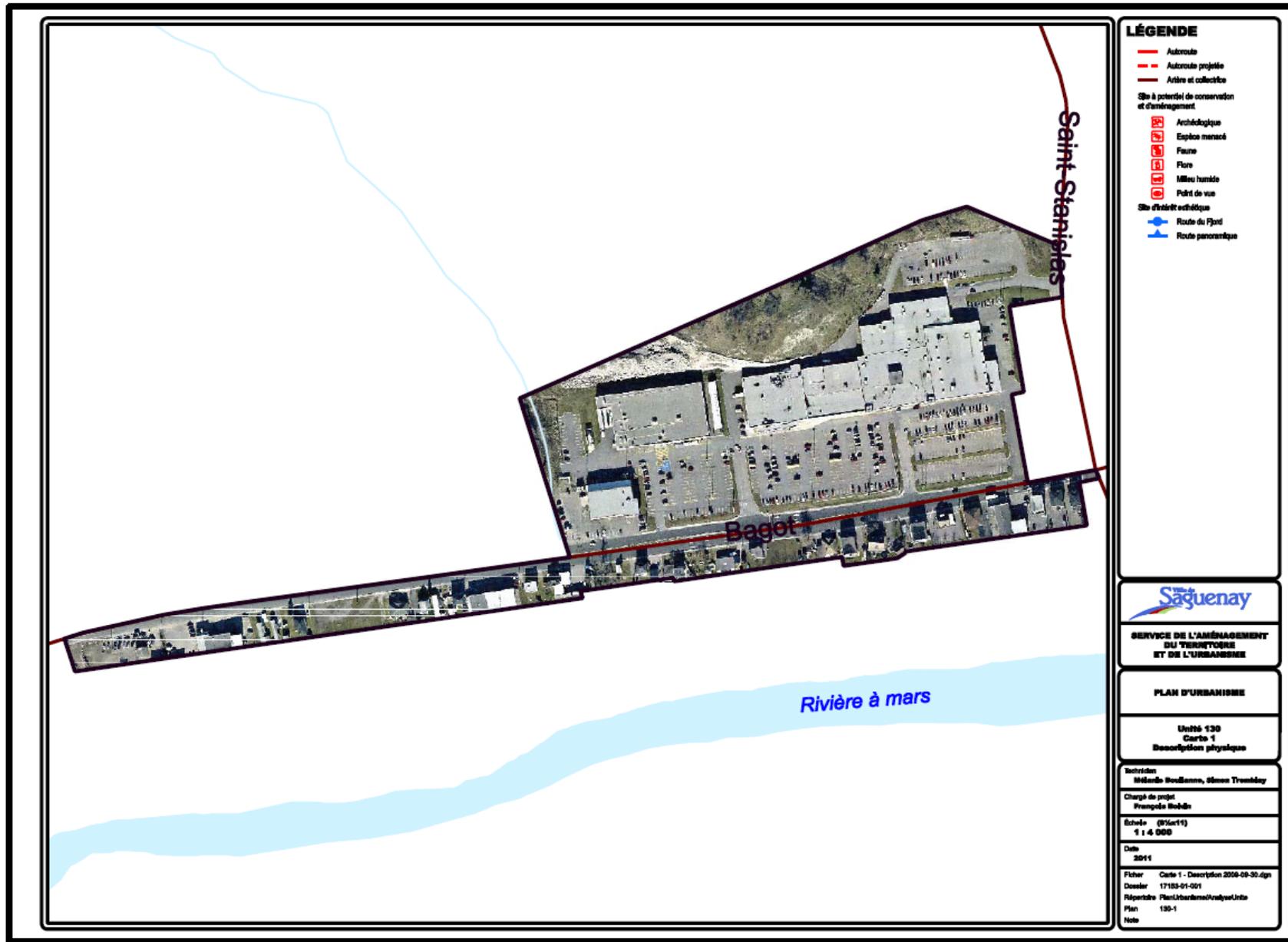
3.7.7.2 Liens piétons et cyclables

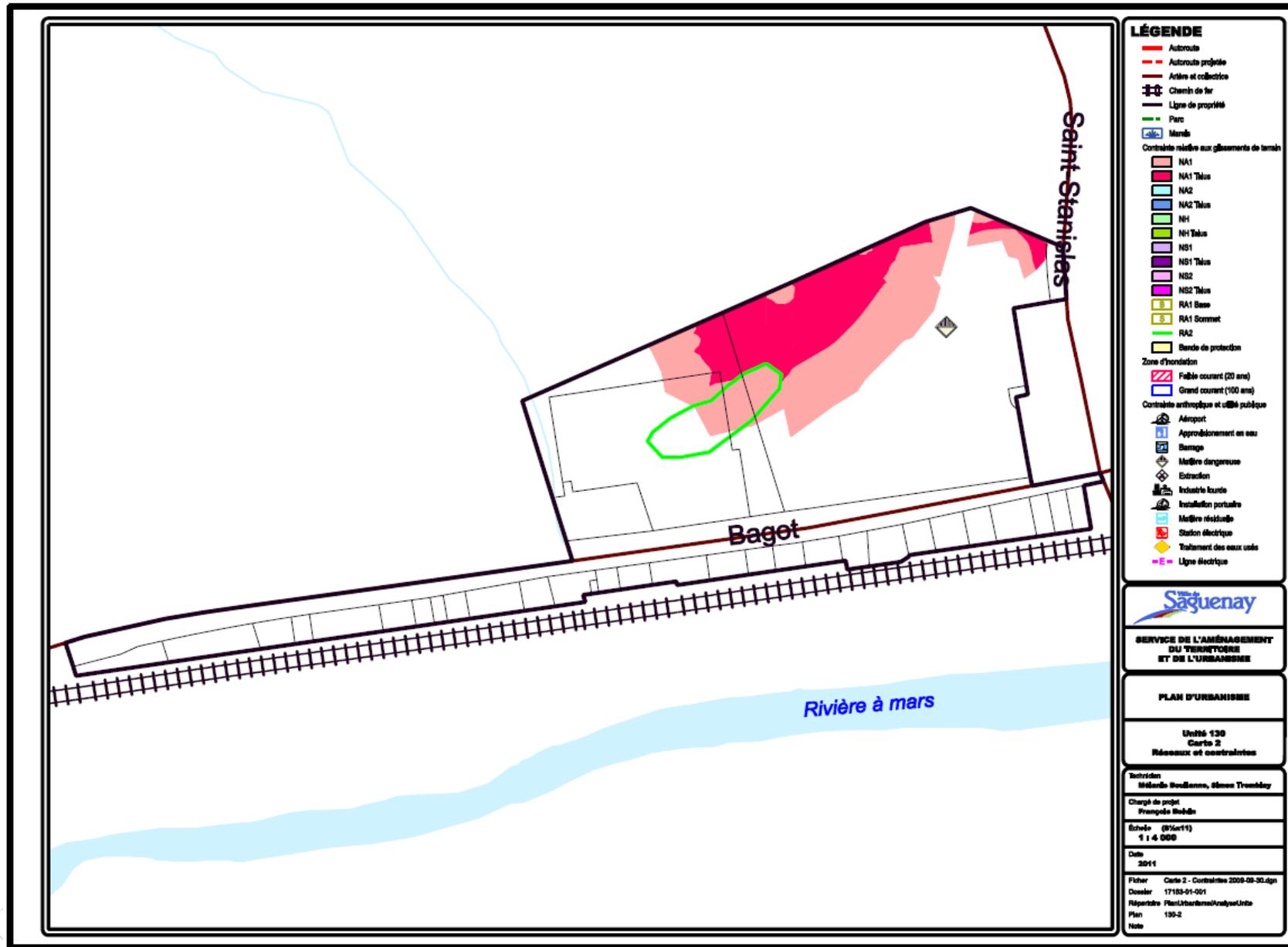
Prévoir des aménagements cyclables pour donner accès aux parcs, aux pôles d'emplois et au réseau cyclable supérieur sur la rue Bagot.

Annexe patrimoine

2183, rue Bagot







3.8 Unité de planification 131 – R

L'unité de planification 131 constitue la périphérie résidentielle du centre-ville. Ce secteur s'étend des rives de la rivière à Mars jusqu'à l'amorce du premier plateau de développement du secteur Bagotville.

3.8.1 Description physique (cartes 131-1 et 131-2)

Topographie

Le secteur est développé sur trois niveaux topographiques :

- Un premier niveau au *sud* de la rue Bagot jusqu'aux rives de la rivière à Mars;
- Un second plateau entre les rues Bagot et Sirois;
- Finalement, le troisième niveau en forte pente, de la rue Sirois à la rue Gingras sur le dessus des pentes.

Il est dominé au centre par un affleurement rocheux boisé qui est dans la même formation rocheuse que le cap de l'hôpital.

Cours d'eau

Le site borde la rivière à Mars sur une longueur d'environ un kilomètre. La rive récupérée et stabilisée lors des inondations de 1996, est peu aménagée en raison de la présence d'usages industriels.

Le secteur, en partie inondable, subit les crues agressives de la rivière.

Actuellement, les rives sont inaccessibles. La rivière à Mars, reconnue rivière à saumon, fait l'objet d'une attention spéciale.

À plusieurs reprises, tout le secteur en contrebas de la rue Bagot a été inondé, notamment en 1942 et en 1996.

Contraintes naturelles

Le secteur en bordure de la rivière à Mars est soumis à l'érosion pour la partie entre le pont Claude-Richard et le pont ferroviaire, et une partie de ce secteur est inondable.

La partie en aval du pont ferroviaire a été stabilisée et rehaussée afin d'éviter l'inondation. Le pont du

boulevard Grande-Baie Nord a également été rehaussé.

Territoires naturels d'intérêt

Rivière à Mars

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

Le boulevard Grande-Baie

Le boulevard de la Grande-Baie Nord est reconnu au schéma d'aménagement et de développement, comme une route panoramique.

Les boisés

L'affleurement rocheux qui ceinture l'ancienne école Saint-Alphonse, renferme un boisé qui contribue à la qualité du paysage de ce secteur.

3.8.2 L'accessibilité

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

Réseau régional : rue Bagot (route 170) et boulevard Grande-Baie Sud.

Artère principale : boulevard Grande-Baie Nord

Collectrices : rues des Érables, Saint-Stanislas et 6^e rue.

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Aucun lien cyclable n'est présent sur le site dans la partie *ouest*. La partie *sud-est* de l'unité de planification est, quant à elle, reliée au réseau cyclable qui s'étend le long de la berge de la Baie des Ha! Ha! Il importe de souligner qu'un réseau est planifié le long de la rivière à Mars;
- Des trottoirs sont présents sur la grande majorité des rues du secteur.

3.8.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

Le secteur est majoritairement résidentiel car 90% des usages sont résidentiels. On retrouve généralement des bâtiments d'une hauteur de 2 étages et les marges de recul par rapport à la rue sont faibles.

Commerces, services et industries

L'unité compte plusieurs établissements commerciaux. Ceux-ci sont concentrés majoritairement en bordure de la rue Bagot. Dans

une moindre mesure, on compte également quelques commerces sur le boulevard Grande-Baie Nord et la rue Aimé-Gravel.

On trouve entre autre sur la rue Bagot : 3 stations-service, 1 épicerie, 1 dépanneur, 1 garage, 2 débits de boisson, 2 restaurants, 1 entrepreneur de la construction, 2 salons de coiffure, 1 salon de bronzage et 1 commerce de vente au détail de produits informatiques. On note la présence d'une buanderie et d'une station-service sur la rue Aimé-Gravel. Un garage et une discothèque sont également implantés sur le boulevard Grande-Baie Nord.

On trouve également la présence d'une industrie sur la rue Aimé-Gravel. Il s'agit de la Laiterie de La Baie.

Institutionnelle

Le secteur renferme le noyau institutionnel de Saint-Marc qui compte une église, un presbytère, une école primaire et un centre communautaire qui dessert l'ensemble des quartiers environnants.

Le secteur compte également une ancienne école primaire et secondaire qui est désormais une école de formation pour les adultes. Cette école est au centre de l'affleurement rocheux boisé.

De plus, une croix lumineuse est installée au sommet du socle rocheux. Celle-ci, auparavant propriété de la congrégation des Frères des Écoles Chrétiennes est maintenant propriété de la Ville.

Patrimoine

Il y a 16 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:

- 1981, rue Bagot (monument historique cité)
- 1694, rue Sirois (Église et presbytère Saint-Marc-l'Évangéliste – Site du patrimoine constitué)
- 1562, rue Bagot (monument historique cité)

- 1223, rue Bagot (maison et magasin Damase-Hudon)
- 731, boulevard Grande-Baie Nord (ancienne académie Saint-Alphonse, croix de l'Académie Saint-Alphonse et Grotte Notre-Dame-de-Lourdes – Site du patrimoine constitué)
- 1623, rue Sirois (école Georges-Vanier – Site du patrimoine constitué)
- 260, boulevard Grande-Baie Nord
- 1582, rue Bagot

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:

- 1652, rue Saint-Marc (Atelier des Arts – Site du patrimoine constitué)
- 385, boulevard Grande-Baie Nord
- 1341, rue Bagot
- 170, boulevard Grande-Baie Nord
- 140, boulevard Grande-Baie Nord
- 1263, rue Bagot
- 333, rue Onésime-Côté
- 1275, rue Bagot

Site du patrimoine

Les secteurs institutionnels sont reconnus comme des sites du patrimoine.

Contraintes anthropiques

La laiterie présente des contraintes au niveau du bruit et du camionnage qu'entraînent ses activités.

De plus, les terrains de la scierie, aujourd'hui fermée, présentent des traces de contamination, ce qui cause des contraintes au redéveloppement de ce secteur.

La présence de la ligne de chemin de fer peut causer des nuisances pour les résidences riveraines en raison du bruit et des vibrations qu'elle occasionne.

Parcs

On retrouve deux parcs aménagés dans cette unité, soit :

- **Parc McLean**
Sentiers pédestres
Banc
- **Parc Saint-Marc**
- **Parc de planche à roulettes**
1 aire de skate

Nombre de bâtiments selon le type d'usage

Type de bâtiment	Nombre	% type d'usage
Résidentiel	252	90,0
Commercial	18	6,4
Services	7	2,5
Industriel	—	—
Public/institutionnel	3	1,1
Récréatif	—	—
Agricole	—	—
Villégiature	—	—
Total	280	100,0

3.8.4 Orientations

3.8.4.1 Les usages et les fonctions

Préserver la vocation résidentielle existante.

- 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 en bordure de la collectrice Malraux.

Mettre en valeur le potentiel de développement résidentiel de la scierie en bordure de la rivière à Mars.

- Assurer une intégration du projet à la trame de rue existante et au paysage;
- Assurer une décontamination du site;
- Conserver une bande de terrain pour le parc riverain de la rivière à Mars;
- Assujettir les projets au dépôt d'un plan d'aménagement d'ensemble;
- 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 urbaine.

- Permettre des activités commerciales et de services de proximité sur la rue Bagot et le boulevard de la Grande-Baie Nord;
- Encadrer le redéveloppement des usages commerciaux et de services existants dans la trame résidentielle avec des mesures réglementaires permettant de préserver l'intégrité des secteurs résidentiels et d'assurer une qualité de l'architecture et de l'aménagement.

Reconnaître et consolider l'industrie existante (laiterie) insérée dans la trame urbaine.

- Consolider les activités existantes;
- Restreindre les usages autorisés à des usages compatibles avec la fonction résidentielle;
- Permettre et encadrer l'agrandissement des activités industrielles dans la zone résidentielle avec des mesures réglementaires au niveau de l'architecture et de l'aménagement (zone tampon, stationnement, etc.).

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

- Adopter une réglementation qui protège la vocation des services publics;
- Intégrer la circulation piétonne et cycliste à un milieu de vie résidentiel;
- Encadrer la reconversion potentielle des ensembles scolaires et de l'église à des fins résidentielles (favoriser une diversité de la densité et des types d'habitation) à l'aide du règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble.

Reconnaître, consolider, protéger et mettre en valeur les parcs et espaces verts.

- Élaborer et mettre en œuvre un plan directeur des parcs;
- Assurer la mise en place d'un réseau cyclable et piéton qui donne accès aux parcs et espaces verts;

- Mettre en valeur le parc en bordure de la rivière à Mars et renforcer son accessibilité et sa vocation récréative (parc linéaire avec le réseau en bordure de La Baie, reboisement des zones dégradées).

Rehausser l'aménagement de la rue Bagot et du boulevard de la Grande-Baie.

- Aménager le domaine public de manière à valoriser les déplacements piétonniers et cyclistes;
- Mettre en valeur des liens avec la rivière à Mars;
- Assurer le verdissement en privilégiant la plantation d'arbres.

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

- Limiter les activités de bureaux sur l'artère commerciale;
- Consolider les immeubles à bureaux existants;
- Contrôler les agrandissements et les activités de services.

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 la concentration commerciale de la rue Bagot.

- Maintenir les activités de commerces et de services;
- Favoriser une mixité des fonctions;
- Encadrer et limiter le développement commercial et de services autour du pôle existant;
- Permettre la fonction résidentielle avec la fonction commerciale.

VS-RU-2017-30 a.1.1

VS-RU-2012-46 a.4.48

3.8.4.2 Les territoires d'intérêt

Les boisés

- Protéger le monticule rocheux au *nord* de l'unité de planification afin d'améliorer la qualité visuelle;
- Assurer la protection des boisés privés.

Boulevard de la Grande-Baie

- Mettre en valeur et conserver les points de vue et les perspectives visuelles sur la Baie des Ha! Ha! et le milieu urbain;
- Régir les constructions et les aménagements avec des dispositions réglementaires particulières;
- Accroître la plantation d'arbres.

Rivière à Mars

- Aménager un lien cyclable en bordure de la rivière à Mars afin de rejoindre les pistes cyclables présentes sur la 6^e rue et celle longeant la Baie des Ha! Ha!

Attribuer un statut et une protection aux immeubles patrimoniaux.

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

3.8.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des contraintes naturelles.

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

Assurer une gestion des contraintes naturelles.

- Conserver des bandes tampons et en aménager de nouvelles, lorsque possible, entre la voie ferrée et les résidences riveraines.

3.8.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 131-3)

3.8.5.1 Basse densité⁶

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.

3.8.5.2 Basse et moyenne densité⁶

Cette grande affectation touche des espaces résidentiels 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.

Les classes d'usages permises sous certaines conditions :

- Centre d'hébergement et de restauration⁷;
- Commerce de détail et de services de proximité⁸⁻⁹;

3.8.5.3 Moyenne et haute densité¹⁰

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

Les classes d'usages permises sous certaines conditions :

- Commerce de détail et de services de proximité⁸⁻⁹.

3.8.5.4 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.

3.8.5.5 Industrielle

Cette affectation fait référence à l'industrie existante à proximité de la rivière à Mars.

Les classes d'usages permises sont :

- Laiterie.

3.8.5.6 Parc et récréation

Les parcs et le réseau récréatif en bordure de la rivière à Mars sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

⁷ Usage « Gîte du passant » autorisé en bordure du boulevard de la Grande-Baie.

⁸ Usage permis selon une superficie maximale de plancher.

⁹ Les commerces et les services autorisés ne sont pas en contradiction avec les orientations sur les centres-villes et les centres d'affaires. La forme, les dimensions et la proportion d'une construction abritant l'usage devraient s'intégrer aux bâtiments environnants.

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

3.8.5.7 Espace vert

Le monticule rocheux au *nord* de l'unité de planification et les boisés 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.

3.8.5.8 Services¹¹

Cette affectation fait référence à l'immeuble à bureaux existant.

Les classes d'usages permises sont :

- Services administratifs, financiers et immobiliers;
- Services personnels;
- Services professionnels et sociaux;
- Services particuliers et services éducatifs à but lucratif;
- Les bureaux reliés aux affaires publiques;
- Les bureaux et les services administratifs d'un entrepreneur en électricité avec des activités complémentaires reliées à l'entreprise à certaines conditions réglementaires permettant de préserver l'intégrité du bâtiment et de l'aménagement du terrain.

3.8.5.9 Commerce et services (rue Bagot)

Cette affectation fait référence à la concentration commerciale située sur la rue Bagot.

Les classes d'usages permises sont les suivantes :

Résidentielle

- Unifamiliale isolée;
- Unifamiliale jumelée;
- Bifamiliale isolée;
- Unifamiliale en rangée;
- Bifamiliale jumelée;
- Multifamiliale de quatre logements;
- Habitation collective.

Commerciale

- Commerce de détail et de services;
- 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);
 - Commerce de l'automobile;
 - Commerce artériels lourds, commerces de gros et services para-industriels.

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.

Industrielle

- Industrie de recherche et de développement.
 - Parc, terrain de jeux et espace naturel;

VS-RU-2017-30 a.1.1

VS-RU-2014-114. a.1

VS-RU-2012-46 a.4.48

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

3.8.6.1 Réseau routier

Rendre la rue Bagot plus conviviale.

- Réaménager la rue Bagot afin d'en faire une voie paysagère et une entrée de ville agréable et de diminuer les impacts dus à la circulation;
- Limiter la circulation de transit sur la rue Aimé-Gravel;
- Réduire le gabarit des rues en aménageant des bandes de verdure de part et d'autre des rues.

¹¹La superficie au sol des bâtiments peut être agrandie au sol sur le même emplacement d'une superficie maximale de 130 mètres carrés.

VS-RU-2014-114 a.1

VS-RU-2012-46 a.4.48

3.8.6.2 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

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

- Installer des traverses piétonnières avec priorité aux piétons au coin des rues des Érables et Bagot.

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

- Bagot;
- Des Érables.

Annexe patrimoine

1981, rue Bagot



1223, rue Bagot



1694, rue Sirois



731, boulevard Grande-Baie Nord



1562, rue Bagot



1623, rue Sirois

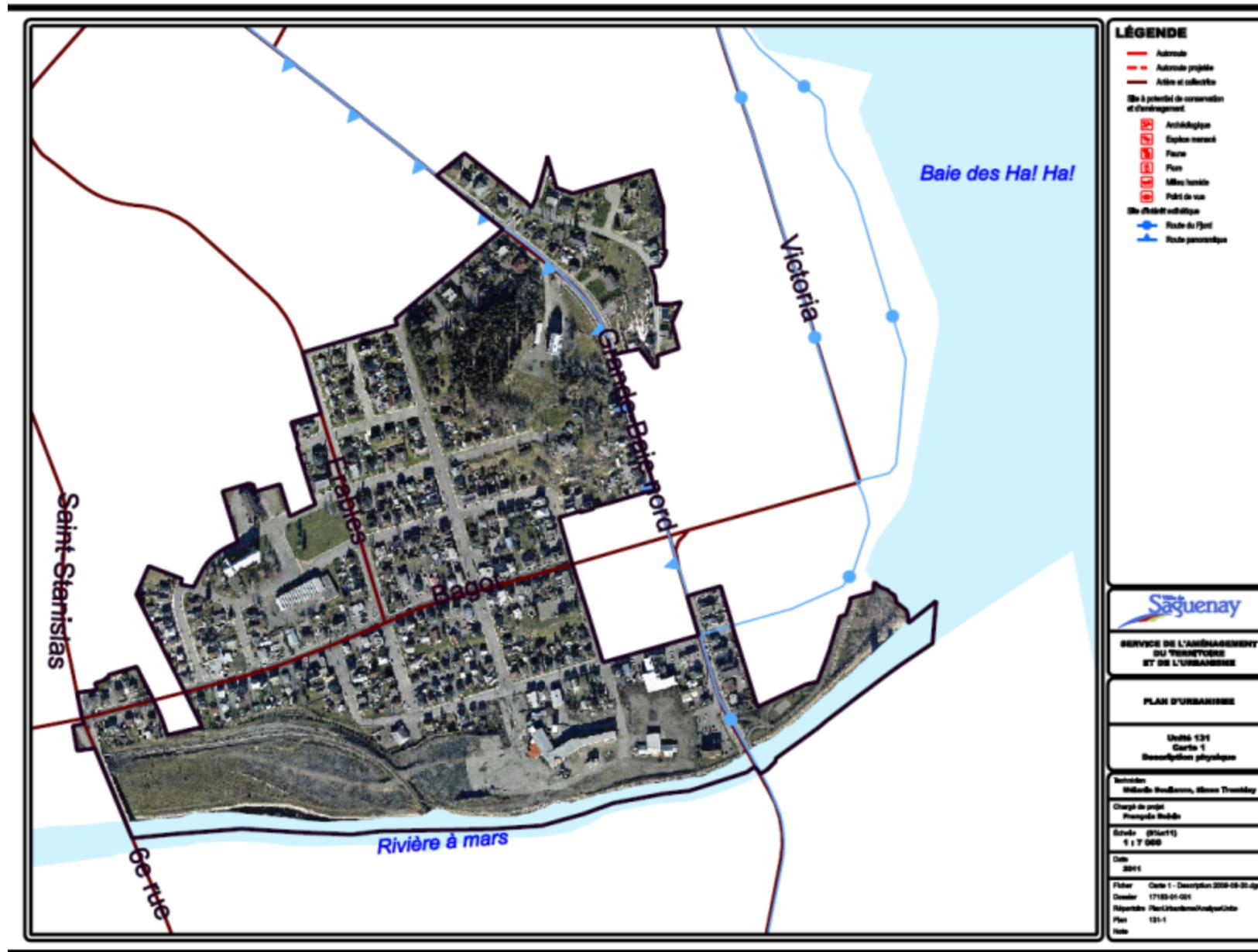


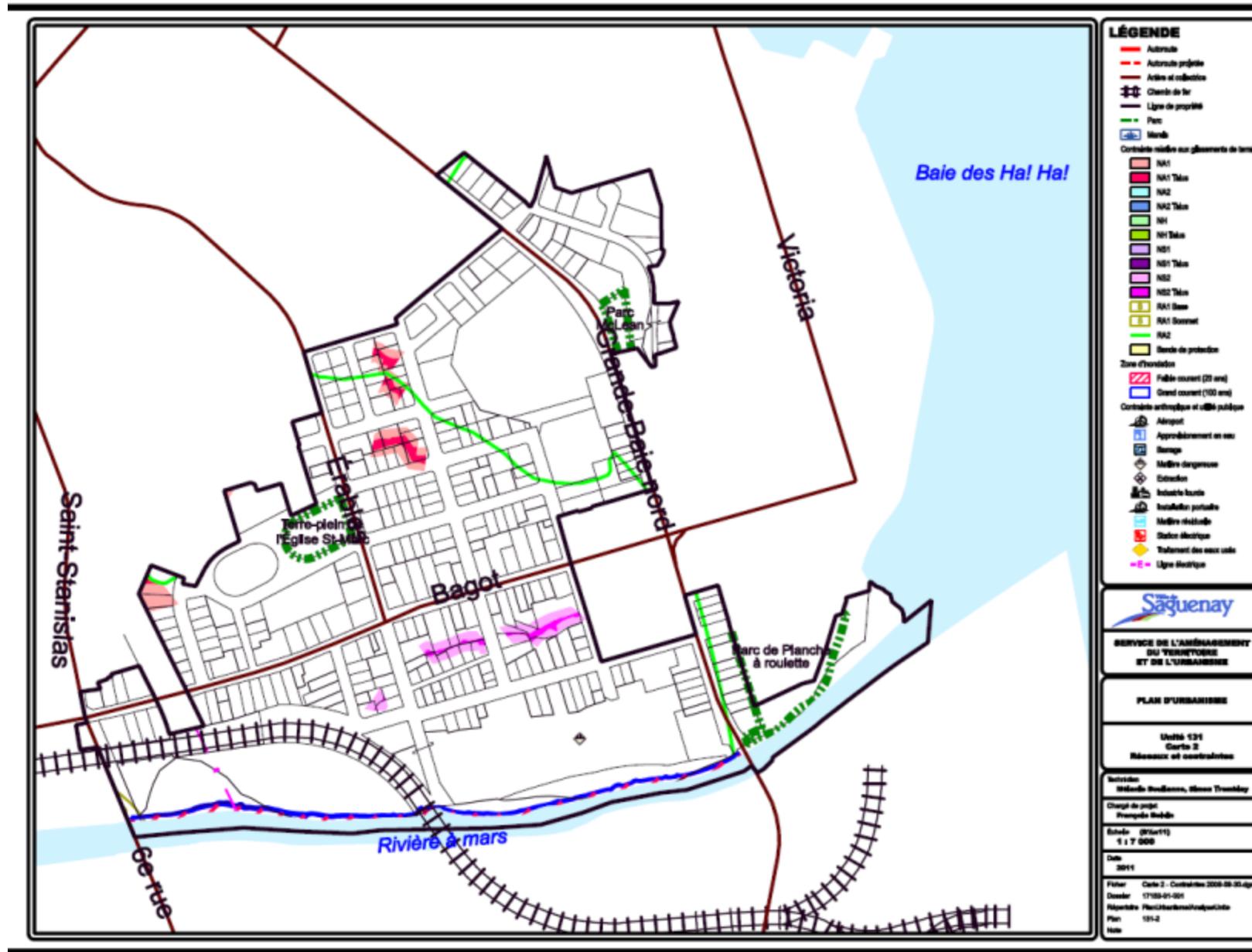
260, boulevard Grande-Baie Nord

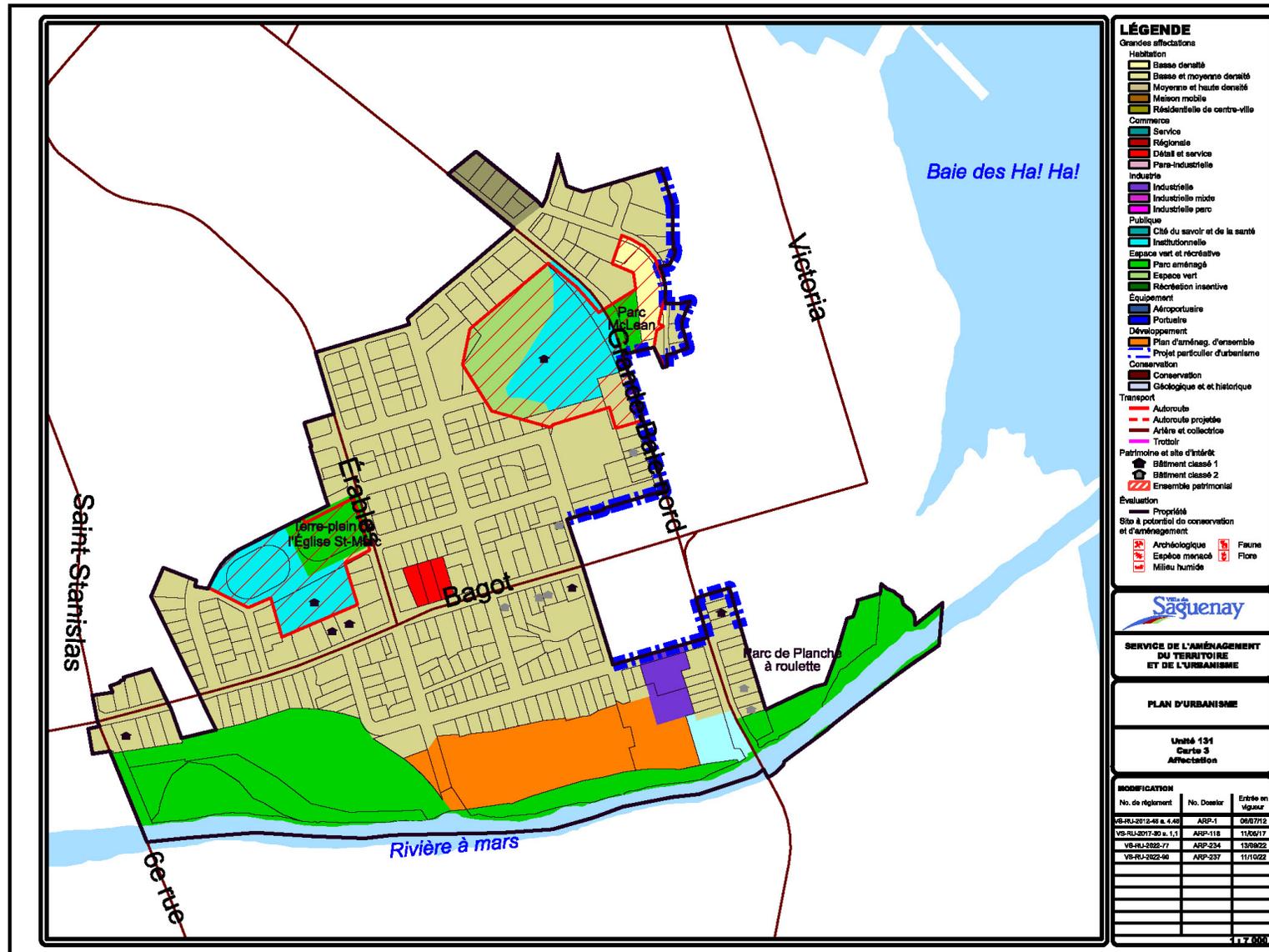


1582, rue Bagot









3.9 Unité de planification 132 – CV

L'unité de planification 132-CV se situe en bordure de la Baie des Ha! Ha! et est adossée aux caps rocheux de l'hôpital et de l'école Saint-Alphonse. L'unité correspond au centre-ville de l'arrondissement de La Baie. Elle accueille également le terminal de croisières qui s'inscrit dans un projet d'ensemble visant à faire du centre-ville un village portuaire et touristique.

Dans ce contexte, la ville doit intervenir sur le milieu physique et sur l'animation commerciale afin de rendre le secteur plus distinctif.

3.9.1 Description physique (cartes 132-1 et 132-2)

Topographie

Le secteur est plat et légèrement au-dessus du niveau des grandes marées (1 à 2 mètres).

Cours d'eau

Le secteur borde la Baie des Ha! Ha! Dans le secteur du quai de Bagotville, une partie des berges de la baie comporte une plage. Un accès y est aménagé.

Contraintes naturelles

Les principales contraintes naturelles proviennent des fortes marées (20 mètres) de la Baie des Ha! Ha! et des vagues provoquées par les forts vents d'est. Ainsi, le niveau des eaux de la baie peut s'élever de 22 à 23 mètres en certaines circonstances (grandes marées et forts vents d'est).

De plus, une zone de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain est visible au sud de la rue Bagot et en bordure de la Baie des Ha! Ha! en raison de la présence d'un talus.

Territoires naturels d'intérêt

La rivière Saguenay

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

Le boulevard Grande-Baie

Le boulevard Grande-Baie est reconnu comme une route panoramique au schéma d'aménagement.

La Route du Fjord

La rue Victoria est incluse au tracé de la Route du Fjord. Cette dernière est reconnue comme une route panoramique au schéma d'aménagement. Cette route est de plus identifiée comme route touristique par le gouvernement du Québec.

3.9.2 L'accessibilité

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

Artère principale : boulevard Grande-Baie-Nord.

Artère secondaire : rue Victoria et rue Bagot à l'est du boulevard de la Grande-Baie-Nord.

- Les rues locales desservent ensuite le secteur commercial et résidentiel;
- Dans le développement existant, des trottoirs sont visibles sur l'ensemble du secteur. De plus, on note la présence d'une piste cyclable longeant la berge de la Baie des Ha! Ha!;
- Les plantations d'arbres et les voies favorisant la circulation piétonne ainsi que les pistes cyclables doivent être encouragées.

3.9.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

Le secteur est occupé par l'usage résidentiel (55%) et plusieurs bâtiments sont d'usages mixtes (résidentiel, commercial et de services).

Essentiellement, les bâtiments résidentiels sont de 2 étages et la grande majorité (43%) comporte 2 logements. Cependant, 19% n'ont qu'un seul logement. On ne retrouve aucun complexe résidentiel important.

Le secteur comporte quelques terrains vacants qui pourraient recevoir de nouvelles constructions.

Commerces et services

On retrouve un peu plus de 100 000 pieds carrés de commerces et services soit environ le cinquième seulement de tous les espaces commerciaux de cet arrondissement.

De plus, ceux-ci sont dispersés en bordure des rues Bagot — Grande-Baie Nord, Albert et Victoria. La principale faiblesse du secteur est la trop grande dispersion des commerces et services. Ainsi, les effets d'agglomération ne peuvent se concrétiser facilement.

Quant au boulevard Grande-Baie Nord, de Bagot à la rivière à Mars, ce secteur s'est développé en commerces de boulevard du côté *ouest* et en commerces de centre-ville du côté *est*, en continuité avec les implantations existantes. Ainsi, le gabarit de la rue alterne entre des vides et des pleins, les vides étant occupés par des stationnements.

La rue Victoria, la plus longue du secteur, comporte essentiellement des occupations de services également dispersées sur toute sa longueur, jusqu'à la rue du Cap.

Actuellement, seulement 13% des emplois des services professionnels de l'arrondissement se concentrent au centre-ville de Bagotville. Il faut viser à augmenter cette proportion, car les espaces de bureaux concentrent des travailleurs au centre-ville et cette population a un impact direct sur les dépenses réalisées dans les commerces, services et restaurants qui s'y trouvent.

Ainsi, il faut créer et animer un centre-ville multipolaire, soit un centre-ville composé de plusieurs fonctions complémentaires.

Institutionnelle

L'unité comporte plusieurs occupations institutionnelles et celles-ci se retrouvent toutes en bordure de la rue Victoria.

Le noyau autour de l'église Saint-Alphonse, est constitué de l'école Ste-Thérèse, du presbytère, du foyer pour personnes âgées de Bagotville et en retrait, de l'hôtel de ville de l'arrondissement, qui en sont les éléments majeurs.

De plus, le CLSC et le centre sportif Jean-Claude-Tremblay sont implantés au *sud* de l'unité sur la rue Aimé-Gravel.

Finalement, la présence du quai de Bagotville est en exploitation depuis 2008 et est disponible pour accueillir les plus grands navires de croisières du monde. Il est situé sur la rivière Saguenay, dans la Baie des Ha! Ha!, à environ 54 milles nautiques de la jonction de la rivière Saguenay et du fleuve Saint-Laurent.

Sur le plan des croisières, 11 000 croisiéristes ont été accueillis au nouveau quai avec la visite de huit navires en 2008. Cette infrastructure constitue donc un atout important pour l'économie régionale. À cet égard, l'Administration portuaire

du Saguenay, en collaboration avec ses partenaires, aura investi pas moins d'un million de dollars dans ses installations au cours de l'année 2008. Parmi les projets majeurs, il y a la construction du quai de Bagotville et du bâtiment d'accueil en 2008, un investissement total de 29,4 M \$ dans le cadre de la *Stratégie de développement durable et de promotion des croisières internationales sur le fleuve Saint-Laurent* adoptée en mai 2008 et dotée d'une enveloppe globale de 52,5 M\$ pour six escales, incluant Saguenay.

Patrimoine

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

Site du patrimoine de la Côte-de-la-Fabrique-de-Bagotville :

- 420, boulevard Grande-Baie Nord
- 1012, rue de la Fabrique
- 1033, rue de la Fabrique

Site du patrimoine du Quai-Agésilas-Lepage

- 671, rue du Cap

Site du patrimoine du Noyau-Institutionnel-de-Saint-Alphonse-de-Bagotville :

- 862, rue de la Fabrique (Église Saint-Alphonse-de-Ligori)
- 737, rue Victoria (École Sainte-Thérèse)
- 864, rue de la Fabrique (Presbytère Saint-Alphonse-de-Ligori)

Site du Patrimoine du Vieux-Bagotville

- 392, rue Albert
- 940, rue Bagot
- 901-907, rue Bagot
- 843-845, rue Bagot
- 783, rue Bagot
- 302, rue Victoria
- 831-835, rue Victoria

- 781, rue Victoria
- 913, rue Victoria (Maison Jean-Tremblay)
- 903, rue Victoria (Maison Blanche-Ida-Thibault)
- 893, rue Victoria (Maison Théophile-Tremblay)
- 992, rue Victoria (Maison Joseph-Tremblay-Picoté)
- 842, rue Victoria (Maison Louis-Joseph-Lévesque)
- 1000, rue Bagot (Maison J.-H.-Duchesne)

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 :

Site du Patrimoine de la Côte-de-la-Fabrique-de-Bagotville:

- 450, boulevard Grande-Baie Nord
- 410, boulevard Grande-Baie Nord
- 1011, rue de la Fabrique
- 1032, rue de la Fabrique

Site du Patrimoine du Vieux-Bagotville :

- 308, rue Albert
- 330, rue Albert
- 902, rue Bagot
- 482, rue Albert (Ancien magasin Onésime-Côté)
- 420-430, rue Albert
- 662, rue Albert (Maison du sacristain)
- 751-767, rue Victoria
- 883, rue Bagot
- 863, rue Bagot
- 362, rue Albert
- 842-846, rue Bagot
- 824-832, rue Bagot
- 833-835, rue Bagot
- 301, rue Victoria
- 752, rue Victoria (Magasin Marcel-Paré)
- 803, rue Bagot
- 332, rue Victoria
- 763, rue Bagot
- 885, rue Victoria
- 979, rue Victoria
- 971, rue Victoria
- 821, rue Victoria
- 843, rue Victoria

- 799, rue Victoria
- 933, rue Victoria
- 865, rue Victoria
- 853, rue Victoria
- 902, rue Victoria
- 961, rue Victoria
- 1000, rue Victoria
- 972, rue Victoria
- 912, rue Victoria
- 932, rue Victoria
- 802, rue Victoria
- 782, rue Victoria (Magasin Roberge et frères)
- 422, rue Victoria (Hôtel de ville de Bagotville)
- 351, rue Mars
- 953, rue Bagot
- 1192, rue Aimé-Gravel
- 763, rue Albert
- 733, rue Docteur-Tanguay

Parcs

On retrouve quatre parcs aménagés dans cette unité, soit :

- **Parc Mars**
1 aire de jeux

Sentiers pédestres

Piste cyclable
- **Place du quai**
- **Centre Jean-Claude Tremblay**
1 aréna

3.9.4 Orientations

3.9.4.1 Les usages et les fonctions

Reconnaître et développer le centre-ville comme un pôle commercial et de services.

- Maintenir et renforcer la fonction de centre de services, par la concentration des activités liées aux équipements culturels, touristiques, institutions publiques, services administratifs, financiers et immobiliers, services professionnels, restauration et hébergement;
- Augmenter l'offre de services et de commerces au rez-de-chaussée des bâtiments situés en bordure des rues Bagot, Albert, de la Fabrique et Victoria jusqu'au quai d'escale.

Doter le centre-ville d'une image distinctive par la création d'un village portuaire et touristique intimement lié au secteur du terminal et générant un milieu de vie structurant.

- Créer un axe entre le terminal de croisière et le tissu urbain de Bagotville;
- Créer un noyau commercial et résidentiel;
- Donner un caractère piétonnier et cycliste aux espaces publics;
- Aménager une place publique sécuritaire et animée pour les usagers et visiteurs;
- Créer des lieux d'accueil et de rétention pour les touristes;
- Assurer une planification des aires de stationnement public;
- Assujettir les rénovations des façades et l'implantation de bâtiments à l'application d'un PIIA.

Créer un lien polyvalent, animé et identitaire avec la rue du Cap et la place centrale (quai et terminal de croisières).

- Créer une place polyvalente qui privilégie l'animation piétonne et la tenue d'événements urbains particuliers;
- Intégrer l'axe cyclable existant;
- Implanter un développement immobilier aux abords de la place afin de favoriser l'animation du lieu en encadrement visuel;
- Aménager la rue du Cap dans une optique de cheminement piétonnier.

Créer un milieu commercial distinctif avec la rue Victoria.

- Réduire la largeur de la chaussée afin d'offrir plus d'espace aux piétons et modérer la circulation, notamment par l'aménagement de terrasses;
- Sélectionner des plantations et du mobilier urbain distinctif (incluant l'éclairage) mettant en évidence le caractère maritime;
- Favoriser un traitement au sol particulier (trottoirs et chaussée);
- Assurer la mise à niveau des infrastructures du domaine public (réfection des trottoirs, de la plantation d'arbres et du mobilier urbain);

Créer une aire de rassemblement et de détente sur la rue de la Fabrique et les espaces publics attenants.

- Réviser l'intégration du parvis de l'église aux aménagements prévus au sein du domaine public;
- Reconfigurer la chaussée, les trottoirs et le mobilier urbain avec des matériaux nobles;
- Conserver et mettre en valeur des arbres existants;
- Réaliser une place urbaine de taille réduite;
- Intégrer du mobilier et de l'éclairage comportant une signature maritime.

Renforcer le rôle structurant du centre-ville.

- Adopter et mettre en œuvre un plan particulier d'urbanisme (PPU) pour le centre-ville;
- Mettre en œuvre un programme d'enfouissement des fils électriques;
- Assurer une gestion des usages et des aménagements;
- Poursuivre l'opération de revitalisation commerciale et de design urbain;
- Protéger et mettre en valeur les ensembles patrimoniaux.

Reconnaître les concentrations résidentielles dans le centre-ville.

- Préserver les caractéristiques architecturales du cadre bâti;
- Améliorer la qualité de vie et d'aménagement de l'espace public.

3.9.4.2 Les territoires d'intérêt

Baie des Ha! Ha!

- Préserver le caractère naturel et le paysage de la Baie des Ha! Ha!;
- Protéger et régir les constructions et les aménagements dans le corridor riverain;
- Mettre en valeur et protéger les terrains riverains appartenant à la Ville, aux gouvernements, à la grande entreprise ou vacants (acquisition, etc.).

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

- Évaluer le statut des bâtiments d'intérêt existants;
- Adopter une réglementation pour contrôler les interventions sur les composantes des bâtiments d'intérêt.

3.9.4.3 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.

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

3.9.5.1 Services

Cette affectation vise les espaces entourant l'affectation de détail et services.

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle

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

Commerciale

- Commerce et services de proximité¹²;
- Commerce de détail¹¹;
- 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)¹³ Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.4.49.

¹² Superficie maximale de 930 m² du commerce afin de préserver le cachet du centre-ville sauf pour l'alimentation.

¹³ Un nouveau bar est autorisé seulement aux étages au-dessus du rez-de-chaussée.

¹⁴ Usages autorisés en fonction d'un ou des critères suivants :

- L'usage est à proximité des centres d'activités existants ;
- L'usage est en bordure d'un axe routier important ;
- L'usage est accessible par le transport en commun;
- L'usage permet le recyclage de bâtiment existant;

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.

3.9.5.2 Résidentielle centre-ville

Cette affectation vise les espaces résidentiels du secteur.

Les classes d'usages permises sont :

- Restauration¹⁴;
- Habitation (toutes les densités);
- Habitation collective;
- Hôtel à caractère familial;
- Commerce et services de proximité¹¹;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

3.9.5.3 Institutionnelle

Cette affectation touche notamment les écoles, les églises et le centre Jean-Claude-Tremblay.

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

- L'usage est sur un terrain ou à proximité d'un usage similaire;
- L'usage ne devrait pas gêner les fonctions et le déroulement des activités du voisinage;

La forme, les dimensions et la proportion d'une construction abritant l'usage devraient s'intégrer à l'utilisation du sol environnant.

services en fonction d'un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

3.9.5.4 Espace vert

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

Les classes d'usages permises sont :

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

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

3.9.6.1 Liens piétons et cyclables

3.9.6.2 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.

3.9.6.3 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

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

- Bagot;
- Victoria.

Consolider le réseau cyclable principal en bordure de la rivière Saguenay.

Annexe patrimoine

420, boulevard Grande-Baie Nord



862, rue de la Fabrique



1012, rue de la Fabrique



737, rue Victoria



1033, rue de la Fabrique



864, rue de la Fabrique



392, rue Albert



843-845, rue Bagot



901-907, rue Bagot



783, rue Bagot



940, rue Bagot



302, rue Victoria



831-835, rue Victoria



903, rue Victoria



781, rue Victoria



893, rue Victoria



913, rue Victoria



992, rue Victoria



671, rue du Cap

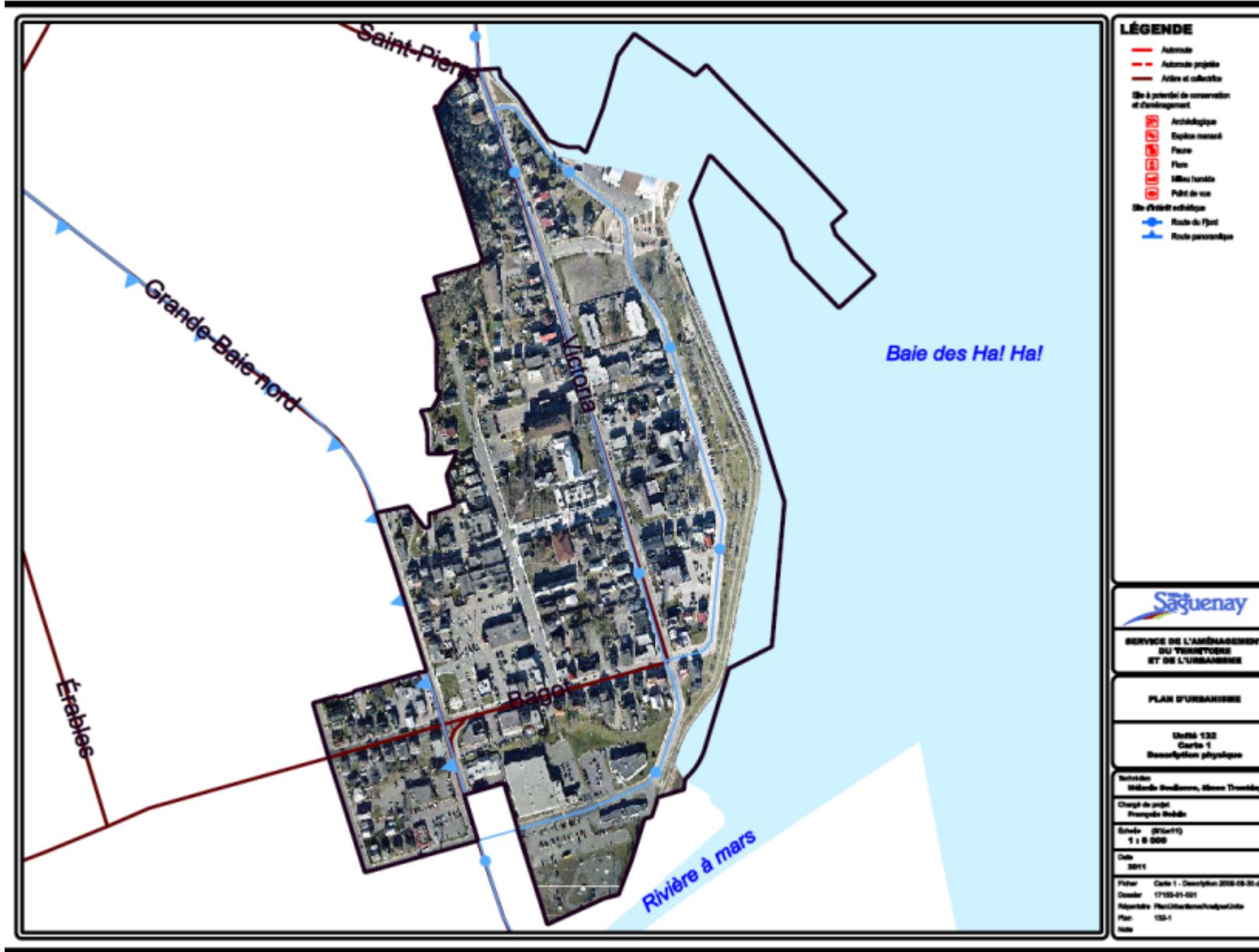


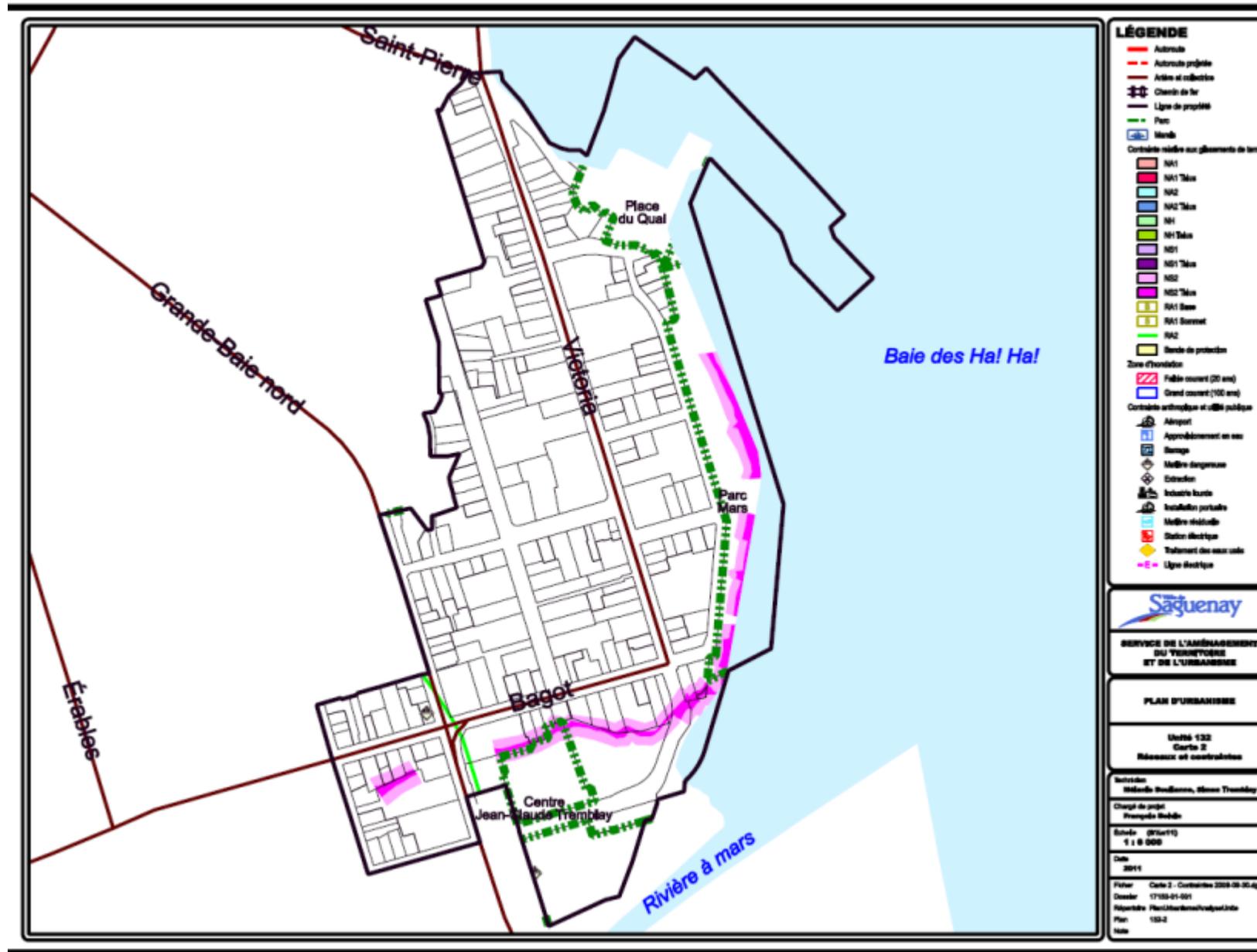
842, rue Victoria



1000, rue Bagot







3.10 Unité de planification 133 – I

L'unité de planification 133 se situe à l'extrémité *ouest* du périmètre urbain à l'intersection de deux artères principales de La Baie (rue Bagot, avenue du Port).

Le développement de ce secteur est plutôt linéaire en bordure des artères et du chemin des Chutes. Le chemin de fer de Roberval-Saguenay en bordure de la rivière à Mars, limite le développement en bordure de la rivière.

3.10.1 Description physique (cartes 133-1 et 133-2)

Topographie

On note la présence de pentes et de talus dans la partie *ouest* de l'unité.

Cours d'eau

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

Le secteur comporte également un petit lac artificiel privé, alimenté par un petit ruisseau drainant les terres agricoles en surplomb. Enfin, un ruisseau important s'écoule au fond d'un ravin argileux.

Contraintes naturelles

Le secteur est soumis à des zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain.

De plus, la rivière à Mars comporte des zones présentant des risques d'inondation de grand courant (0-20 ans).

Territoires d'intérêt

La rivière à Mars

La rivière à Mars est reconnue comme un territoire d'intérêt esthétique et un territoire d'intérêt faunique au schéma d'aménagement.

Cette rivière, au même titre que la rivière Sainte-Marguerite et quelques autres sur le territoire, a la chance d'accueillir en ses eaux le saumon de l'Atlantique dont la noblesse de l'espèce est à considérer. De plus, la population de cette espèce varie beaucoup et il semble que le nombre d'individus a diminué fortement depuis les 50 dernières années.

En raison de son statut de rivière à saumon, et malgré que la population de cette espèce varie beaucoup et que la rivière à Mars se situe en milieu urbain, ce site se voit être constitué en territoire d'intérêt.

Les boisés et les ravins

On observe des secteurs boisés en bordure de la rivière à Mars, à l'arrière du développement résidentiel et en bordure de la rue du Port à l'entrée de l'unité de planification.

Le ravin qui traverse la partie *nord* de l'unité de planification devrait être protégé puisqu'il constitue un élément pour le paysage et le milieu naturel.

3.10.2 L'accessibilité

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

Réseau régional : avenue du Port.

- À l'intérieur de l'unité, aucun trottoir n'est visible.
- Un lien cyclable est visible dans la partie *nord* bordant la rivière à Mars jusqu'au pont enjambant celle-ci.

3.10.3 L'utilisation du sol

Il s'agit d'un secteur comprenant des activités résidentielles, commerciales, industrielles et récréatives. Malgré cette absence de dominance, les usages d'un même groupe sont relativement concentrés.

La présence d'intersections importantes et la ligne de chemin de fer ont favorisé l'implantation d'activités para-industrielles et commerciales rendant difficile le développement de l'habitation.

Résidentielle

La partie *nord-ouest* de l'unité regroupe des habitations.

La densité est faible et l'occupation est plutôt du type rural et le cadre bâti se compose à 80% de résidences unifamiliales.

Commerciale et industrielle

Le secteur comporte des commerces et des industries consommateurs d'espace, reliés au transport et à l'automobile. Malgré que la majorité des implantations soit récentes, celles-ci ne reçoivent que peu d'aménagement. Seul le

commerce de pièces de véhicules comporte un aménagement autour du bâtiment. Le secteur comporte des espaces disponibles pour l'ajout d'activités similaires.

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 :

- 3150, avenue du Port (Scierie Georges-Abel – Site du patrimoine constitué)

Contraintes anthropiques

Les activités industrielles et le chemin de fer constituent des contraintes anthropiques pour le milieu.

Nombre de bâtiments selon le type d'usage

Type de bâtiment	Nombre	% type d'usage
Résidentiel	15	65,2
Commercial	5	21,7
Services	—	—
Industriel	3	13,1
Public/institutionnel	—	—
Récréatif	—	—
Agricole	—	—
Villégiature	—	—
Total	23	100,0

3.10.4 Orientations

3.10.4.1 Les usages et les fonctions

Reconnaître la concentration résidentielle existante.

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

Favoriser la vocation para-industrielle au secteur à l'intersection du chemin des Chutes et de l'avenue du Port.

- 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 services para-industriels;
- Assurer une intégration des activités avec l'environnement.

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

- Aménager un lien cyclable en bordure de la rivière ou du chemin des Chutes pour créer des liens avec le milieu urbain;
- Reconnaître les équipements récréatifs intensifs existants en bordure de la rivière;
- 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.

3.10.4.2 Les territoires d'intérêt

Rivière à Mars

- Renforcer, protéger et régir l'aspect naturel du couloir de la rivière;
- Améliorer l'image générale du parcours riverain.

Les ravins

- Protéger les ravins au *nord* de l'unité de planification.

Patrimoine

- Évaluer le statut du bâtiment patrimonial;
- Contrôler les interventions projetées sur les composantes patrimoniales en fonction de leurs particularités respectives.

3.10.4.3 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 de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain;
- Conserver ou aménager une zone tampon entre la ligne de chemin de fer et les usages sensibles;
- Conserver ou aménager une zone tampon afin de réduire les conflits d'usages entre la zone industrielle et les autres affectations.

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

3.10.5.1 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.

3.10.5.2 Para-industrielle

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.

Pour l'affectation Para-industrielle accessible à partir de la rue Bagot, seulement des usages de

nature para-industrielle sans réception de clientèle sur place devront être autorisés.

VS-RU-2015-40, a.1.1

3.10.5.3 Espace vert

Le ravin au *nord* de l'unité de planification et les terrains en bordure de la rivière à Mars sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.
- Activité reliée au nautisme

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

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

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

- Du Pont;
- Des Chutes.

Mettre en valeur un circuit cyclotouristique en bordure de la rivière à Mars.

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

3150, avenue du Port



