

3.11 Unité de planification 134 – I

L'unité de planification 134 correspond au parc industriel de l'ancienne ville de La Baie. Ce secteur s'est développé au milieu des années 1960 avec la construction d'une section de la voie de contournement de l'agglomération (la route régionale 170).

3.11.1 Description physique (cartes 134-1 et 134-2)

Topographie

Le secteur occupe un petit plateau intermédiaire entre les hauts plateaux résidentiels de Port-Alfred et la rivière à Mars.

Du côté *nord*, le secteur est bordé de fortes pentes argileuses qui descendent vers la rivière à Mars en contrebas.

Du côté *sud*, celui-ci est situé au pied des pentes des plateaux résidentiels en surplomb.

Cela fait en sorte que le secteur est relativement isolé du reste de l'agglomération urbaine.

Contraintes naturelles

Le site étant d'une part au-dessus de fortes pentes argileuses et d'autre part au pied de pentes argileuses, le secteur est soumis aux zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain.

Boisés

Le secteur comporte très peu de boisés. De façon générale, les propriétés ne sont pas végétalisées, ni boisées et plusieurs ne comportent aucun aménagement (bordure, asphalte, drainage).

3.11.2 L'accessibilité

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

Réseau régional : avenue du Port jusqu'à la rue Joseph-Gagné Nord et la rue Joseph-Gagné Sud.

Artère secondaire : la partie *est* de l'avenue du Port.

- Les rues locales desservent ensuite le secteur industriel;

- Aucun lien cyclable n'est présent sur le site;
- Aucun trottoir n'est présent sur le site.

3.11.3 L'utilisation du sol

Il s'agit d'un secteur industriel traditionnel, aujourd'hui enclavé par les développements urbains. Les entreprises sont implantées sur de grands terrains et nécessitent de l'entreposage extérieur. Le cadre bâti et l'aménagement des terrains sont de faible qualité.

Résidentielle

Au milieu du secteur, la résidence du propriétaire terrien d'origine, est toujours en place. Sa situation, adossée à un surplomb rocheux, l'isole quelque peu des usages de commerce et d'industrie avoisinants.

D'autre part, on note la présence d'un logement au-dessus du dépanneur au coin des rues Joseph-Gagné Nord et avenue du Port.

Ces résidences sont incompatibles avec la vocation du secteur.

Commerces et services

Bien que l'unité couvre le parc industriel de Port-Alfred, on retrouve en majorité de l'occupation commerciale puisque 50% des bâtiments sont d'usage commercial. Cependant, ce sont des usages commerciaux, nécessitant des espaces d'entreposage importants (vente de matériaux de construction, location d'équipement et de véhicules), et d'activités contraignantes telles que l'entretien de machinerie lourde, entrepreneur en construction et le garage municipal des travaux publics.

Institutionnelle

Le garage municipal des travaux publics de l'arrondissement de La Baie occupe la plus grande superficie de toutes les entreprises du parc. De plus, les travaux publics exploitent un dépôt de terre à l'*est* de l'unité. Ce dépôt occupe une superficie importante.

Contraintes anthropiques

La présence d'industries utilisant différents produits et procédés peut représenter des contraintes pour les usages environnants.

Nombre de bâtiments selon le type d'usage

Type de bâtiment	Nombre	% type d'usage
Résidentiel	1	2,2
Commercial	23	50,0
Services	4	8,7
Industriel	17	36,9
Public/institutionnel	1	2,2
Récréatif	—	—
Agricole	—	—
Villégiature	—	—
Total	46	100,0

3.11.4 Orientations**3.11.4.1 Les usages et les fonctions****Accorder une vocation industrielle mixte au secteur.**

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

Assurer l'intégration des fonctions avec l'environnement et la trame urbaine environnante.

- Évaluer la pertinence de relocaliser les usages incompatibles afin d'obtenir un espace industriel intéressant en bordure de l'avenue du Port.

Rehausser l'image générale du secteur.

- 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;
- Améliorer l'espace public.

3.11.4.2 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.

- Conserver les zones tampons actuelles et aménager de nouvelles zones afin de réduire au maximum les conflits d'usages.

3.11.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 134-3)**3.11.5.1 Industrielle mixte**

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

Les classes d'usages permises sont :

- Commerce artériel lourd, commerce de gros et services artériels;
- Commerce de l'automobile;
- Industrie légère;
- Industrie de production et de transformation du cannabis;
- La culture maraîchère à l'intérieure d'un bâtiment;
- Parc et espace naturel;
- Garage et équipement pour le transport par camion (incluant les garages municipaux);
- Transport par taxi.

VS-RU-2019-109 a.1.5

VS-RU-2020-53 a.1.1.4

VS-RU-2021-141 a.1.1

VS-RU-2023-82 a.2.3

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

3.11.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

Prévoir des aménagements cyclables pour donner accès au pôle d'emplois et au réseau supérieur sur l'avenue du Port.

Consolider la boucle cyclotouristique sur la rue Joseph-Gagné et l'avenue du Port.

3.12 Unité de planification 135 – C

L'unité de planification est située au milieu de l'occupation urbaine du secteur Port-Alfred, encaissée à l'est et à l'ouest entre deux quartiers résidentiels, limitée au sud par le terrain de golf et au nord par la rivière à Mars et les terrains des installations portuaires de Rio Tinto Alcan.

Le secteur s'est aussi développé en lien avec l'aménagement définitif en salle de spectacle régionale de l'aréna du Palais Municipal. Ainsi, la vocation du secteur a évolué vers une dominance de commerces et services.

3.12.1 Description physique (cartes 135-1 et 135-2)

Topographie

Des talus sont visibles dans la partie nord-ouest de l'unité et dans la partie sud, à proximité du Théâtre du Palais municipal.

Contraintes naturelles

Des zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain sont visibles dans l'unité en raison de la présence des talus identifiés précédemment.

Territoires naturels d'intérêt

Boisés

On trouve des boisés en bordure du talus qui longe la 6^e Rue et dans la partie sud de l'unité, à proximité du parc du Palais municipal.

3.12.2 L'accessibilité

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

Réseau régional : Avenue du Port

Collectrice : 6^e Rue

Des trottoirs sont visibles sur la 6^e Rue ainsi que sur l'avenue du Port.

Un lien cyclable est visible sur la 6^e Rue.

Résidentielle

La fonction résidentielle est une occupation importante du secteur puisque 80% des bâtiments

sont affectés à cet usage dont 84% sont des bâtiments de 1 et 2 logements. On note également la présence de bâtiments de moyenne densité dispersés dans la trame urbaine.

Commerciale

L'unité compte huit commerces relativement importants dont deux pharmacies (dont l'une accueille des bureaux de médecins) et un marché d'alimentation. On y trouve également une station-service ainsi qu'un club vidéo.

Il y a un espace disponible important dans le secteur pour de nouvelles implantations.

Essentiellement, les commerces sont regroupés autour du carrefour de l'avenue du Port – 6^e Rue. Un centre de la petite enfance est également présent à l'extrémité sud de l'unité.

Institutionnelle

Le secteur comporte deux usages institutionnels majeurs soit une salle de spectacle polyvalente de 3 000 places et la bibliothèque de l'arrondissement de La Baie.

Contraintes anthropiques

D'autre part, le terrain vacant situé au nord de l'unité présente des traces de contamination en raison de la présence passée de réservoirs d'essence.

Parcs

On retrouve deux parcs dans cette unité de planification :

- **Parc du Palais municipal**
 - 1 pavillon
 - 1 bloc sanitaire
 - 1 jardin communautaire
 - 1 stationnement de 450 places
 - 3 terrains de tennis
 - 1 terrain gazonné de football
- **Parc du Cénotaphe**
 - Espace vert aménagé

Nombre de bâtiments selon le type d'usage

Type de bâtiment	Nombre	% type d'usage
Résidentiel	37	80,4
Commercial	8	17,4
Services	—	—
Industriel	—	—
Public/institutionnel	1	2,2
Récréatif	—	—
Agricole	—	—
Villégiature	—	—
Total	46	100,0

3.12.3 Orientations**3.12.3.1 Les usages et les fonctions****Préserver l'intégrité de l'usage résidentiel et du cadre bâti.**

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

Confirmer et mettre en valeur le pôle commercial intermunicipal.

- Maintenir les activités commerciales de nature intermunicipale;
- Encadrer et limiter le développement commercial municipal et intermunicipal autour de ce pôle;
- Améliorer la qualité des aménagements et des accès de ce pôle commercial (stationnement, enseigne, entrée, etc.);
- Faciliter l'accès pour les piétons et les cyclistes;
- Renforcer la visibilité du secteur commercial.

Préserver et renforcer la vocation culturelle du Théâtre du Palais municipal et des équipements.

- Augmenter la notoriété culturelle de la ville à travers les équipements et les activités;
- Terminer les aménagements et la rénovation du Palais municipal (stationnement, bâtiment extérieur, aménagement extérieur);

- Intensifier et diversifier les activités dans le secteur tout en assurant une intégration au milieu environnant;
- Rendre le secteur plus attrayant, sécuritaire et confortable pour les piétons et les cyclistes.

3.12.3.2 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.

3.12.4 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 135-2)**3.12.4.1 Résidentielle de basse densité¹**

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

Les classes d'usages permises sont:

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

3.12.4.2 Basse et moyenne densité¹⁵

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

Les classes d'usages permises sont :

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

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

3.12.4.3 Commerce et services

Cette affectation vise la concentration commerciale et de services ayant un rayonnement municipal et intermunicipal sur les artères et les collectrices.

Les usages et les activités commerciales autorisés sont :

- Commerce et services de proximité²;
- Commerce de détail général ¹⁶;
- Restauration;
- Centre commercial
- Commerce de l'automobile;
- Services personnels;
- Services particuliers;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Services financiers et bancaires;

VS-RU-2012-46 a.4.50

VS-RU-2018-100a.1.1

3.12.4.4 Institutionnelle

Cette affectation touche le secteur du Théâtre du Palais municipal et de la bibliothèque d'arrondissement.

Les classes d'usages permises sont:

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

3.12.4.5 Parc et récréation

Les parcs sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont:

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

3.12.5.1 Réseau routier

Rendre la 6^e Rue et l'avenue du Port plus conviviales.

- Réaménager la 6^e Rue et l'avenue du Port afin d'en faire des voies paysagères agréables et de diminuer les impacts dus à la circulation.

3.12.5.2 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

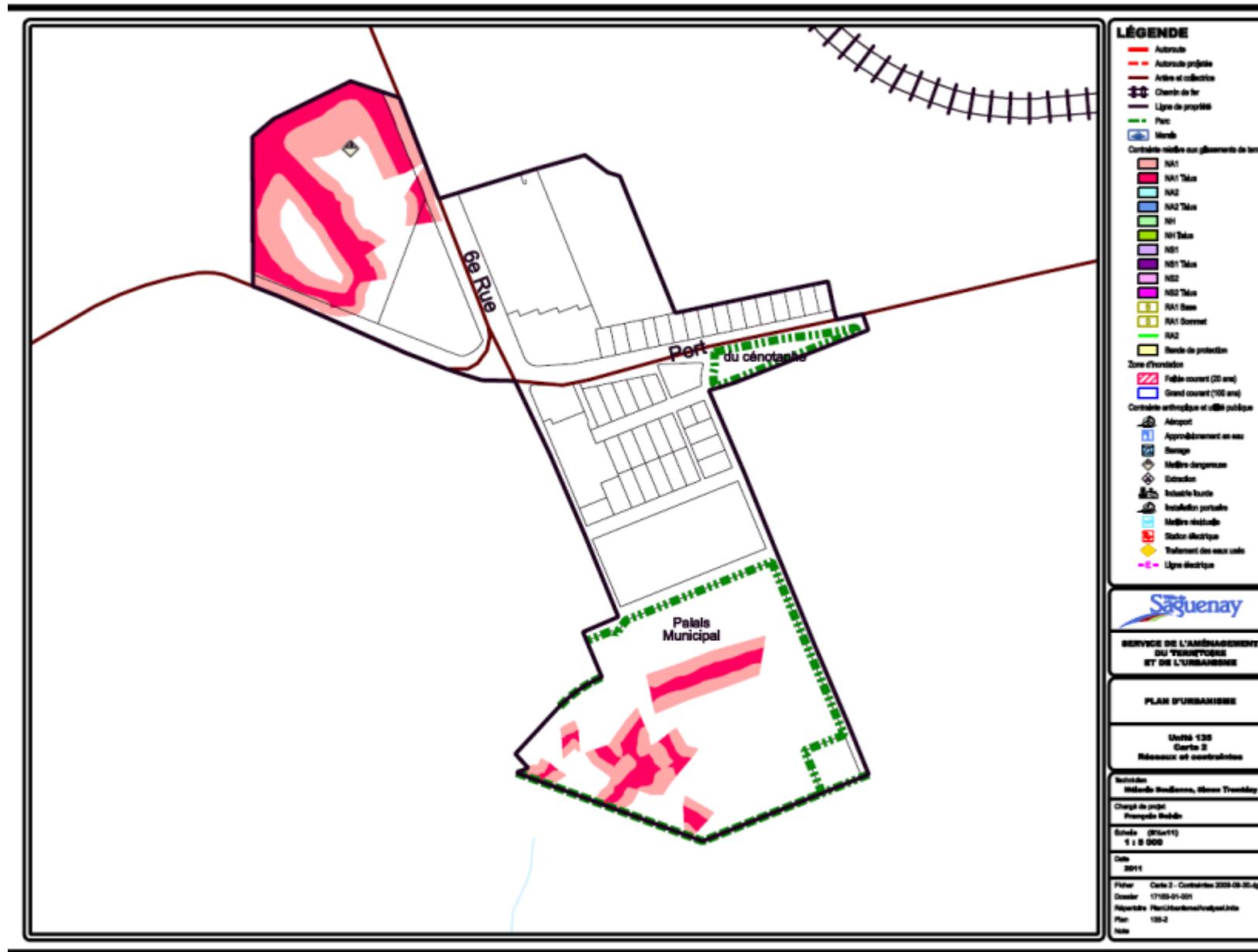
Consolider la boucle cyclotouristique sur la 6^e Rue et l'avenue du Port.

- Aménager une voie cyclable en arrière lot des résidences donnant façade sur l'avenue du Port;
- Valoriser les déplacements piétonniers et cyclables par l'amélioration de l'éclairage et la plantation d'arbres.

² Superficie minimale du bâtiment 930 mètres carrés (10 010 pieds carrés). Les plus petits bâtiments doivent s'intégrer à un mail ouvert ou à un centre commercial. De plus, cette limite ne s'applique pas aux commerces et services qui

se localisent sur un terrain d'un centre d'achat (mode d'occupation de type bâtiment séparé).





3.13 Unité de planification 136 – C

L'unité constitue l'ancien centre-ville du secteur Port-Alfred et s'étend autour du cœur institutionnel composé de l'église Saint-Édouard, l'école Médéric-Gravel et l'hôtel de ville de Port-Alfred.

Le secteur du côté *est*, en contrebas, est appuyé à la zone industrielle qui accueillait l'usine de pâtes et papiers maintenant démolie. Il est délimité au *nord* par la zone portuaire de Rio Tinto Alcan, au *sud* et à l'*ouest* par des secteurs résidentiels à l'*est* par le terrain de l'ancienne usine Abitibi Bowater.

Le secteur est traversé en son centre par la route régionale 170 qui se dirige au *sud* vers le Bas-Saguenay et Charlevoix.

3.13.1 Description physique (cartes 136-1 et 136-2)

Topographie

Le secteur est sur deux niveaux, la partie *est* étant au niveau de la Baie des Ha! Ha! alors que la partie *ouest* est au niveau du plateau intermédiaire sur lequel se trouve le quartier résidentiel du vieux Port-Alfred.

Territoires d'intérêt

La Route du Fjord et le boulevard Grande-Baie

Le boulevard Grande-Baie est reconnu comme une route panoramique au schéma d'aménagement et de développement. De plus, cette route est reconnue comme une route touristique par le gouvernement du Québec.

Boisés

On trouve des arbres matures sur les terrains appartenant aux établissements institutionnels.

3.13.2 L'accessibilité

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

Réseau régional : boulevard de la Grande-Baie Sud

Artère secondaire : avenue du Port

- Un trottoir est présent sur la plupart des rues du secteur;

- Le secteur est relié au circuit cyclable principal de l'arrondissement, lequel est relié à la Route Verte du Québec.

3.13.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

L'usage résidentiel occupe 29% des bâtiments de cette unité. De ce nombre, 64% sont des bâtiments de 1 et de 2 logements et 36% sont des bâtiments de 4 logements et plus. Le cadre bâti résidentiel de cette unité est donc relativement diversifié. L'occupation résidentielle est également concentrée à l'*est* du boulevard de la Grande-Baie Sud, entre l'avenue du Port et la 5^e Avenue.

Commerces et services

L'occupation commerciale est la vocation principale du secteur puisque 60% des bâtiments sont destinés à des usages de commerces et de services. La concentration de ces usages se retrouve en bordure du boulevard Grande Baie Sud et de l'avenue du Port. Il y a quelques bâtiments commerciaux vacants dans le secteur.

Institutionnelle

Le secteur comporte un noyau institutionnel important. On y trouve l'école primaire et un centre de la petite enfance, une église et son presbytère. L'église est aujourd'hui fermée et offre un potentiel de reconversion. On y trouve également le poste du Service des incendies et des bureaux de la Ville de Saguenay. Ce noyau occupe près de la moitié de la superficie du secteur.

Patrimoine

Il y a plusieurs bâtiments d'intérêt 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 :

Site du patrimoine du Noyau-Institutionnel-de-Saint-Alfred-de-Port-Alfred :

- 491, boulevard de la Grande-Baie Sud
- 631, boulevard de la Grande-Baie Sud
- 633, boulevard de la Grande-Baie Sud
- 1351, 6^e Avenue
- Parc Saint-Édouard

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 :

- 411 1^e Rue
- 513, boulevard de la Grande-Baie Sud
- 1102, 6^e Avenue
- 1062, 6^e Avenue
- 1071, 6^e Avenue

Contraintes anthropiques

La présence d'une ligne de chemin de fer constitue une contrainte.

Parcs

On retrouve deux parcs dans cette unité, soit :

- **Parc 6^e Avenue**
1 aire de jeux
- **Parc Saint-Édouard**
Espace vert entretenu

Nombre de bâtiments selon le type d'usage

Type de bâtiment	Nombre	% type d'usage
Résidentiel	11	28,9
Commercial	15	39,5
Services	8	21,1
Industriel	—	—
Public/institutionnel	4	10,5
Récréatif	—	—
Agricole	—	—
Villégiature	—	—
Total	38	100,0

3.13.4 Orientations

3.13.4.1 Les usages et les fonctions

Améliorer les services à la population par le redéveloppement d'activités commerciales et de services compatibles avec le milieu de vie du quartier à l'intérieur de l'aire multifonctionnelle de la 5e Avenue et de la 1ère Rue.

- Développer une offre d'activités commerciales et de services de proximité spécifique dans un secteur multifonctionnel de redéveloppement du quartier;
- Favoriser une mixité des fonctions;
- Permettre la fonction résidentielle avec les fonctions commerciales et de services.

VS-RU-2021-29 a.1.1.

Rehausser la qualité du secteur résidentiel.

- Reconnaître et délimiter un secteur résidentiel dans la trame urbaine;
- Établir une stratégie de revitalisation urbaine.

Améliorer les services à la population par le maintien ou l'implantation d'activités commerciales ou de services compatibles avec le milieu de vie dans l'aire commerciale, l'avenue du Port et le boulevard de la Grande-Baie Sud.

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

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

- Reconnaître les espaces publics existants;
- Soumettre la transformation ou la reconversion des ensembles institutionnels à un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;
- Intégrer la circulation piétonne, véhiculaire et cycliste à un milieu résidentiel;

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

Consolider les parcs et les espaces verts.

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

3.13.4.2 Les territoires d'intérêt

Le boulevard Grande-Baie Sud

- Mettre en valeur et conserver les points de vue et les perspectives visuelles sur la Baie des Ha! Ha!;
- Renforcer le rôle du boulevard Grande-Baie Sud en permettant les gîtes avec les usages résidentiels;
- Aménager l'entrée du milieu urbain par une plantation d'arbres;
- Régir les constructions et les aménagements dans le corridor du boulevard Grande-Baie Sud avec des dispositions réglementaires.

Patrimoine

- Conserver le statut des bâtiments d'intérêt;
- Contrôler les interventions projetées sur les composantes patrimoniales en fonction de leurs particularités respectives.

3.13.4.3 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.

3.13.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 136-3)

3.13.5.1 Basse et moyenne densité³

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.

3.13.5.2 Commerce de détail

Cette affectation fait référence aux usages commerciaux au secteur de l'avenue du Port et le boulevard de la Grande-Baie Sud.

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle de moyenne et haute densité¹⁷

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

Commerciale

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

Services

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

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

VS-RU-2024-1 a.4.5

3.13.5.3 Institutionnelle

Cette affectation touche les écoles, les églises et les bureaux administratifs de la Ville de Saguenay.

Les classes d'usages permises sont:

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

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

3.13.5.4 Parc et récréation

Les parcs sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont:

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

3.13.5.5 Moyenne et haute densité

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

Les classes d'usages permises sont :

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

VS-RU-2016-76 a.1.1

3.13.5.5 Commerces et services (5^e Avenue et 1^{ère} Rue)

Cette affectation fait référence au secteur de redéveloppement multifonctionnel du quartier situé près de l'intersection de la 5^e Avenue et de la 1^{ère} Rue. Cette affectation permet l'établissement de bâtiments de plus de trois étages.

VS-RU-2021-29 a.1.1

Les classes d'usages et les usages permis sont les suivants :

Résidentielle

- Bifamiliale à structure jumelée;
- Trifamiliale;
- Multifamiliale de 4 logements;
- Multifamiliale de 5 logements et plus;
- Habitation collective;

Commerciale

- Dépanneur (sans vente d'essence);
- Salon de beauté;
- Salon de coiffure;
- Garderie;
- Piscine intérieure;
- Piscine extérieure et activités connexes;
- Centre de santé;
- Loterie et jeu de hasard
- Amphithéâtre et auditorium;
- Hôtel (incluant les hôtels-motels);
- Résidence de tourisme (appartement meublé et équipé pour repas);
- Salle de réunions, centre de conférences et congrès.
- Commerces de restauration;
- Service de location d'automobiles;

Services

- Administration de compagnie et de société privée;
- Service médical (cabinet de médecins et chirurgiens spécialisés);
- Service dentaire (incluant chirurgie et hygiène);
- Clinique médicale (cabinet de médecins généralistes);
- Service d'optométrie;
- Autres services médicaux et de santé;
- Service de chiropratique;

Parcs

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

3.13.7.1 Liens piétons et cyclables

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

- Sécuriser les traverses piétonnières sur le boulevard de la Grande-Baie Sud.

Consolider la boucle cyclotouristique sur la 1^{ère} Rue.

Annexe patrimoine

491, boulevard de la Grande-Baie Sud



1351, 6^e Avenue



631, boulevard de la Grande-Baie Sud

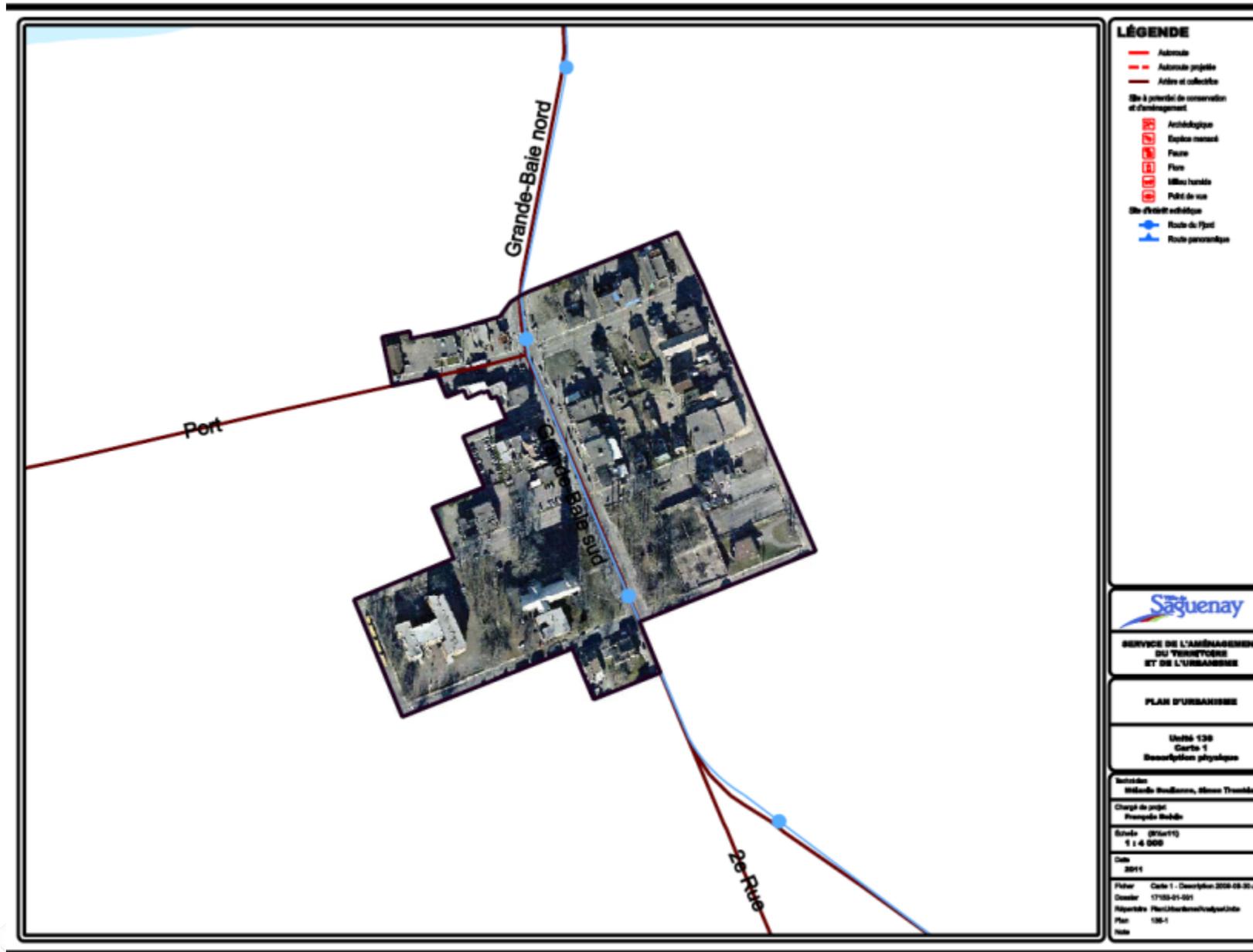


Parc Saint-Édouard



633, boulevard de la Grande-Baie Sud





- LÉGENDE**
- Autoroute
 - - - Autoroute projetée
 - Artère et collectrice
 - Site à potentiel de conservation et d'aménagement
 - Archéologique
 - Espèce menacée
 - Faune
 - Flore
 - Sites historiques
 - Point de vue
 - Site d'intérêt esthétique
 - Route de l'Écluse
 - Route panoramique

Saguenay

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

PLAN D'URBANISME

Unité 138
Carte 1
Description physique

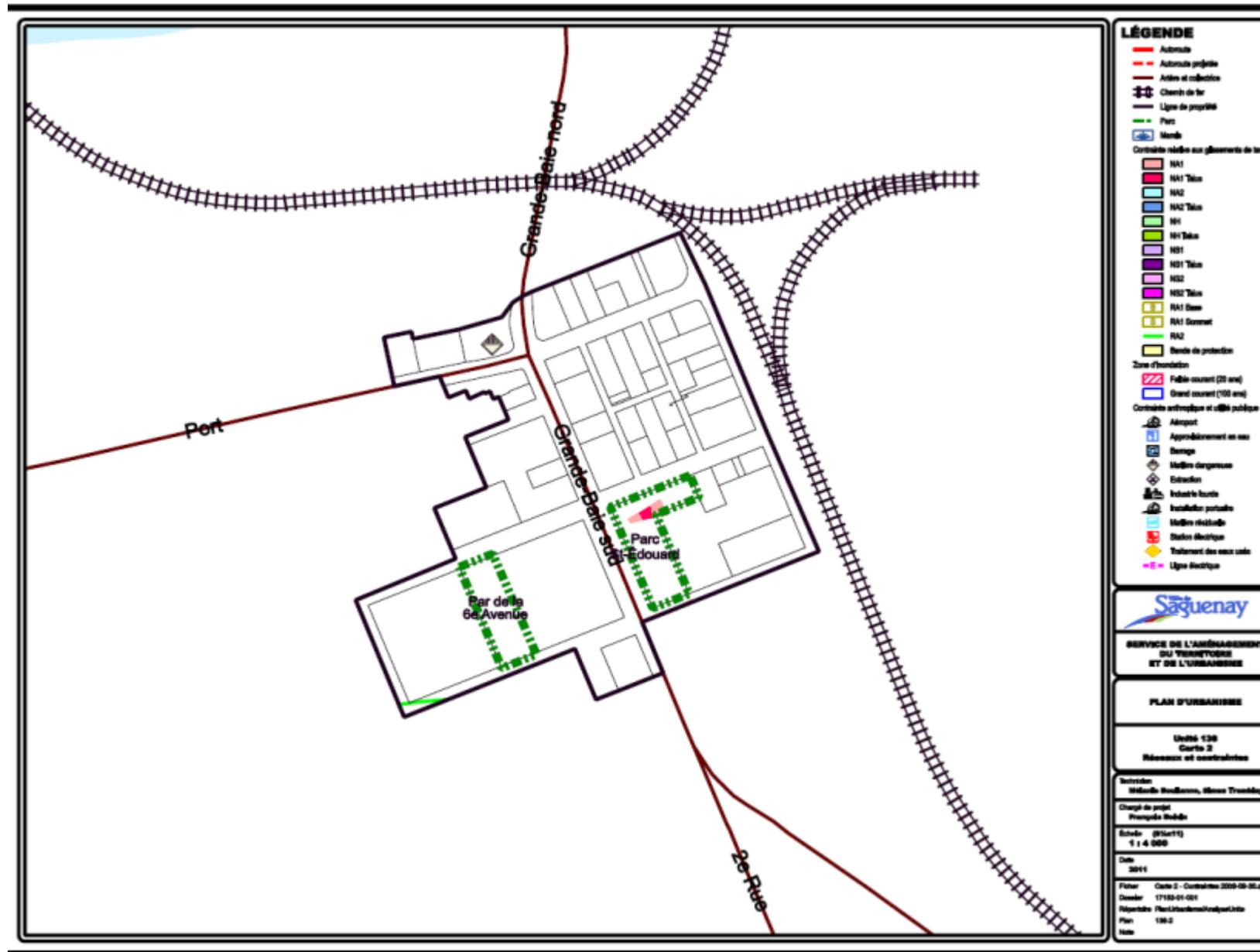
Autrices
Mélanie Bouchard, Simon Tremblay

Chargé de projet
Françoise Robit

Échelle (20x11)
1 : 4 000

Date
2011

Fichier Carte 1 - Description 2010-08-30.dwg
Client 1710-01-001
Hyperlien PlanUrbanisme/Logiciel/Info
Plan 138-1
Note



3.14 Unité de planification 137-R

L'unité de planification 137 est située dans la partie centre du périmètre urbain. Elle est adossée à la Baie des Ha! Ha! Il s'agit de la portion résidentielle de l'ancienne ville de Port-Alfred. Elle fut fondée le 22 avril 1918 par l'industriel Julien-Édouard-Alfred Dubuc.

Ce secteur s'est développé au début du XX^e siècle par l'implantation de l'usine de pâtes et papiers et la construction d'un quai et d'un chemin de fer afin de desservir les usines de Chicoutimi et Val-Jalbert et expédier la pâte et le papier à l'étranger.

3.14.1 Description physique

Topographie

L'ensemble de l'unité est relativement plat dans la partie *nord* et plus abrupte dans la partie *sud*.

Cours d'eau

Le site borde la Baie des Ha! Ha! sur toute sa limite est. On note également la présence d'un ruisseau canalisé qui traverse le boulevard Grande-Baie Sud. Ce ruisseau est issu des boisés présents dans l'unité voisine.

Contraintes naturelles

Le secteur est soumis à des contraintes de mouvements de sol dues à la présence de pentes argileuses dans la section *ouest* du secteur et près du viaduc du boulevard Grande-Baie Sud.

Territoires naturels d'intérêt

La rivière Saguenay

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

La Route du Fjord

Le boulevard Grande-Baie est reconnu comme une route panoramique au schéma d'aménagement. Cette route est, de plus, identifiée comme route touristique par le gouvernement du Québec.

3.14.2 L'accessibilité

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

Réseau national : boulevard Grande-Baie Sud

Artère secondaire : avenue du Port.

Collectrices : 2^e Rue et John-Kane.

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Un lien cyclable est visible sur la 1^e Rue et longe ensuite la Baie des Ha! Ha! Un lien est projeté derrière les terrains de l'avenue du Port;
- Des trottoirs sont présents sur une grande majorité des rues du secteur.

3.14.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

Le secteur est essentiellement résidentiel et se caractérise par l'hétérogénéité de sa typologie résidentielle. Malgré la forte présence de bâtiments d'un seul logement, on remarque plusieurs bâtiments de plus de deux logements, notamment autour du noyau institutionnel du secteur Port-Alfred. On note aussi un noyau de haute densité résidentielle situé sur la 2^e Avenue, entre la 2^e Rue et la 3^e Rue.

Commerces et services

Quelques commerces sont dispersés à travers la trame urbaine. Ceux-ci offrent majoritairement des services de proximité à la population du secteur. Le secteur compte également la présence de quelques services professionnels et de proximité.

Industrielle

Bien qu'on ne dénote aucune activité industrielle sur l'unité de planification, nous devons toutefois souligner que celle-ci a accueilli durant de nombreuses années, les activités de la papeterie de Port-Alfred (Abitibi-Consolidated). Suite à l'abandon des activités et au démantèlement de l'usine et des infrastructures d'Abitibi-Consolidated, toute la partie du site bordant la Baie des Ha! Ha! est désormais déserte et offre un potentiel de reconversion et de réaménagement exceptionnel. Une orientation du schéma d'aménagement et de développement porte sur la requalification du site industriel désaffecté de l'ancienne usine d'Abitibi Consol à La Baie. Il est suggéré de réaliser une planification détaillée et une stratégie de développement du site.

Le site est également voisin de l'emprise ferroviaire Roberval-Saguenay desservant les installations portuaires de Rio Tinto Alcan et de la zone industrielle du secteur de Port-Alfred.

Patrimoine

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

Bâtiment d'intérêt

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

Ces bâtiments sont :

Site du patrimoine des Maisons-Ouvrières-de-la-Papeterie-de-Port-Alfred :

- 411, 4^e Rue;
- 551, 4^e Rue;
- 591, 4^e Rue;
- 631, 4^e Rue;
- 542, 4^e Rue;
- 471, 4^e Rue;
- 491, 4^e Rue;
- 511, 4^e Rue;
- 531, 4^e Rue;
- 462, 4^e Rue;
- 482, 4^e Rue;
- 502, 4^e Rue;
- 382, 4^e Rue;
- 442, 4^e Rue;
- 731, 4^e Rue;
- 742, 4^e Rue;
- 691, 4^e Rue;
- 642, 4^e Rue;
- 702, 4^e Rue;
- 722, 4^e Rue;
- 562, 4^e Rue;
- 602, 4^e Rue;
- 622, 4^e Rue;
- 651, 4^e Rue;
- 511, 4^e Rue;
- 1551, avenue du Port.

Site du patrimoine des Maisons-des-Cadres-de-la-Papeterie-Port-Alfred

- 891, 4^e Rue;

- 882, 4^e Rue;
- 1531, 2^e Avenue;
- 1491, 2^e Avenue;
- 1551, 2^e Avenue;
- 822, 3^e Rue;
- 842, 3^e Rue;
- 862, 3^e Rue.

Site du patrimoine de l'Ancien-Collège-Saint-Édouard

- 1331, 2^e Avenue;
- 1320, 1^e Avenue.

Autres bâtiments

- 542, 1^e Rue (Locomotive Roberval-Saguenay)
- 1186, 2^e Rue (Ancienne église Notre-Dame-de-La-Baie – site du patrimoine constitué)
- 691, boulevard Grande-Baie Sud;
- 622, boulevard Grande-Baie Sud;
- 1482, 6^e Avenue;
- 811, 2^e Rue.

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 des Maisons-Ouvrières-de-la-Papeterie-Port-Alfred

- 1631, 8^e Avenue;
- 451, 4^e Rue;
- 391, 4^e Rue;
- 1560, 6^e Avenue;
- 431, 4^e Rue;
- 402, 4^e Rue;
- 442, 4^e Rue;
- 1542, 7^e Avenue;
- 1531, avenue du Port;
- 1522, 7^e Avenue.
- 762, 4^e Rue
- 671, 4^e Rue
- 713, 4^e Rue
- 662, 4^e Rue
- 682, 4^e Rue

Site du patrimoine des Maisons-des-Cadres-de-la-Papeterie-Port-Alfred

- 1540, 2^e Avenue
- 1502, 2^e Avenue
- 1482, 2^e Avenue
- 1451, 2^e Avenue
- 1431, 2^e Avenue
- 991, 3^e Rue
- 1442, 2^e Avenue
- 1402, 2^e Avenue
- 802, 3^e Rue
- 1560, 2^e Avenue

L'unité compte également plusieurs bâtiments contributifs qui ne possèdent aucun statut de protection. Ceux-ci se concentrent principalement sur les 3^e Avenue, 4^e Avenue, 5^e Avenue et 7^e Avenue, sur la 3^e Rue et sur le boulevard de la Grande-Baie Sud.

Contraintes anthropiques

En ce qui concerne les contraintes anthropiques, nous notons la présence du chemin de fer qui desservait les anciennes installations d'Abitibi-Consolidated. De plus, comme mentionné précédemment, le site est adossé sur l'emprise de la voie ferrée qui longe la rivière à Mars et qui rejoint les installations portuaires et les infrastructures de Rio Tinto Alcan. Le passage des trains peut occasionner des nuisances pour les citoyens riverains de ces infrastructures.

Dû à la nature des activités y ayant eu cours, l'ancien secteur des installations d'Abitibi-Consolidated présente des risques de contamination des sols. De plus, les sols d'une ancienne station-service située sur le boulevard Grande-Baie Sud sont également contaminés.

Parcs

Il n'y a aucun parc dans l'unité de planification.

Nombre de bâtiments selon le type d'usage

Type de bâtiment	Nombre	% type d'usage
Résidentiel	531	93,7
Commercial	17	3,0
Services	9	1,7
Industriel	—	—
Public/institutionnel	9	1,7
Récréatif	—	—
Agricole	—	—
Villégiature	—	—
Total	566	100,0

3.14.4 Orientations

3.14.4.1 Les usages et les fonctions

Intensifier la fonction résidentielle dans l'unité de planification.

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

- Conserver la vocation de basse densité et le volume du cadre bâti;
- Reconnaître et délimiter les secteurs de plus haute densité existants dans la trame urbaine;
- Limiter les usages complémentaires à un usage résidentiel aux résidences en bordure de l'artère et des collectrices et aux résidences situées à l'intersection de la 1^{ère} avenue et de la 2^{ème} rue.

VS-RU-2016-159a.1.1

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

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

Assujettir le réaménagement du site d'Abitibi-Consolidated à un plan particulier d'urbanisme.

- Soutenir un développement à vocation mixte pour faire un lieu de qualité exceptionnel;
- Renforcer le caractère d'ensemble du secteur;
- Protéger et mettre en valeur les abords du Saguenay en misant sur le renforcement des activités récréatives;
- Améliorer l'accessibilité visuelle et physique à partir du secteur résidentiel;
- Créer des liens physiques avec le secteur résidentiel (place linéaire le long d'une rue).
- Accorder une vocation récréative intérimaire au secteur.

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

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

Rehausser la qualité des aménagements du boulevard Grande-Baie Sud.

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

Consolider la concentration commerciale et de services actuelle sur le boulevard de la Grande-Baie-Sud.

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

VS-RU-2022-45 a.1.1

3.14.4.2 Les territoires d'intérêt naturels

Le boulevard Grande-Baie Sud

- Mettre en valeur et conserver les points de vue et les perspectives visuelles sur la Baie des Ha! Ha!;
- Renforcer le rôle du boulevard Grande-Baie Sud en permettant les gîtes avec les usages résidentiels;
- Aménager l'entrée du milieu urbain par une plantation d'arbres;
- Régir les constructions et les aménagements dans le corridor du boulevard Grande-Baie Sud avec des dispositions particulières.

Patrimoine

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

3.14.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Maintenir et améliorer les zones tampons entre les chemins de fer et les usages sensibles afin d'atténuer les nuisances;
- Procéder à la décontamination des terrains contaminés.

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

3.14.5.1 Basse densité⁴

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

Les classes d'usages permises sont :

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

3.14.5.2 Basse et moyenne densité¹⁸

Cette grande affectation touche les espaces de basse et 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.

3.14.5.3 Moyenne et haute densité⁵

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

Les classes d'usages permises sont :

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

3.14.5.4 Récréation extensive

Cette affectation correspond à la zone de l'ancien site d'Abitibi-Consolidated. Les usages de récréation extensive sont autorisés de façon intérimaire jusqu'à la réalisation d'un programme particulier.

Les classes d'usages permises devront être déterminées en fonction de l'analyse des potentiels du site dans le PPU.

3.14.5.5 Institutionnelle

Cette affectation touche les zones désignées de services publics.

Les classes d'usages permises sont :

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

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

3.14.5.6 Commerce et services (boulevard de la Grande-Baie-Sud)

Cette affectation fait référence à la concentration commerciale et de services située au boulevard de la Grande-Baie-Sud.

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle de moyenne et haute densité

- Habitation trifamiliale;
- Habitation multifamiliale de 4 logements et plus;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

Commerciale

- Commerce et service de proximité;
- Commerce de détail général;
- Commerce de restauration;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant;
- Réparation et vente au détail de pièces et accessoires pour véhicules automobiles ou pour véhicules récréatifs;

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

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

- Location et vente au détail de véhicules automobiles ou de véhicules récréatifs.

Service

- Services personnels;
- Services particuliers;
- Services éducatifs à but lucratif.

VS-RU-2022-45 a.1.2

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

3.14.6.1 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 la 3^e Rue.

Prévoir des aménagements cyclables pour donner accès aux parcs, aux bâtiments publics et au réseau cyclable supérieur sur la 3^e Rue.

Annexe patrimoine

411, 4^e Rue



631, 4^e Rue



551, 4^e Rue



542, 4^e Rue



591, 4^e Rue



471, 4^e Rue



491, 4^e Rue



462, 4^e Rue



511, 4^e Rue



482, 4^e Rue



531, 4^e Rue



502, 4^e Rue



382, 4^e Rue



742, 4^e Rue



442, 4^e Rue



691, 4^e Rue



731, 4^e Rue



642, 4^e Rue



702, 4^e Rue



602, 4^e Rue



722, 4^e Rue



622, 4^e Rue



562, 4^e Rue

651, 4^e Rue



891, 4^e Rue



511, 4^e Rue



882, 4^e Rue



1551, avenue du Port



1531, 2^e Avenue



1491, 2^e Avenue



842, 3^e Rue



1551, 2^e Avenue



862, 3^e Rue



822, 3^e Rue



1331, 2^e Avenue



1320, 1^{er} Avenue



691, boulevard Grande-Baie Sud



542, 1^{er} Rue



622, boulevard Grande-Baie Sud



1186, 2^e Rue

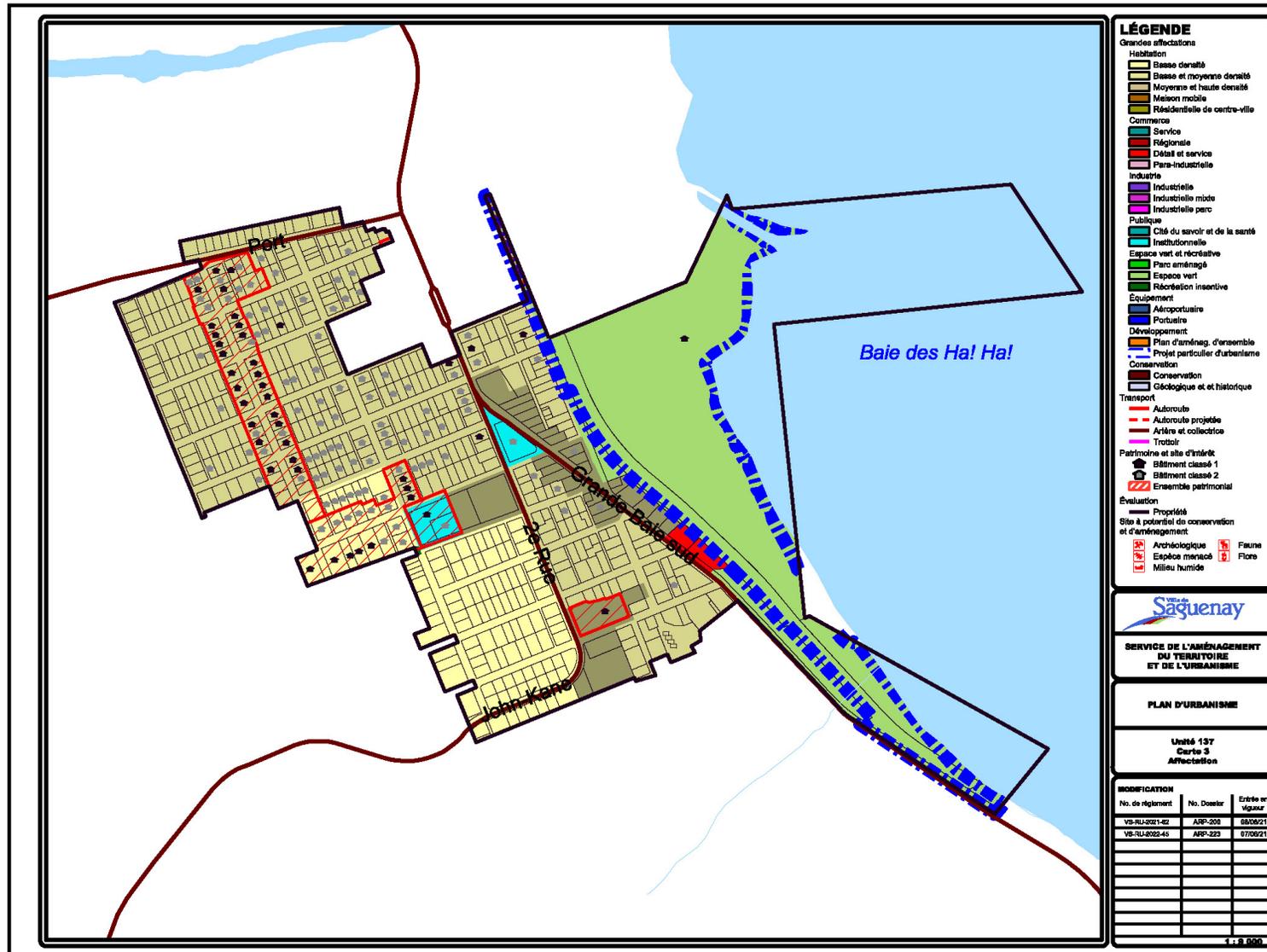


1482, 6^e Avenue



811, 2^e Rue





3.15 Unité de planification 138 – R

Ce secteur s'étend de part et d'autre du chemin de Ceinture et longe la 6^e Rue, la collectrice qui dessert ce secteur. Il est bordé au *sud-est* par le terrain de golf; au *nord* par le parc industriel et le chemin Saint-Louis; au *sud-ouest* par la zone agricole permanente. Il s'agit d'un secteur résidentiel.

3.15.1 Description physique (cartes 138-1 et 138-2)

Topographie

Le secteur est entouré de pentes argileuses plus ou moins prononcées et boisées. On trouve également un ravinement à l'*ouest* de l'unité.

Contraintes naturelles

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

Territoires d'intérêt

Les boisés

L'unité compte de nombreuses zones boisées. Celles-ci s'étendent principalement sur les pentes et le ravinement. On trouve également quelques boisés dans la trame urbaine.

3.15.2 L'accessibilité

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

Réseau régional : Joseph-Gagné Sud et la route du Petit-Parc

Artère secondaire : avenue du Port.

Collectrice : 6^e Rue

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Un lien cyclable est présent dans l'unité. Il emprunte le tracé de la 6^e Rue et de l'avenue du Parc avant de suivre la route du Petit-Parc;
- Un trottoir est présent sur la 6^e Rue.

3.15.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

Tous les bâtiments de cette unité sont d'usage résidentiel. Ceux-ci sont à 87% des résidences

unifamiliales. On trouve également deux concentrations de haute densité en bordure de l'avenue du Parc.

Un parc de maisons mobiles a été développé en 1996 afin de relocaliser les résidents permanents du parc Au Jardin de Mon Père en bordure de la rivière à Mars, secteur inondé lors des inondations de 1996. Celui-ci se trouve en bordure de la route du Petit-Parc, à la limite *sud* de l'unité.

De plus, l'unité compte d'importants espaces offrant un potentiel intéressant de développement.

Parcs

On retrouve deux parcs aménagés dans cette unité, soit :

- **Parc du Coteau**
1 aire de jeux

Sentiers pédestres
- **Parc Montpellier**
1 patinoire extérieure

Nombre de bâtiments selon le type d'usage

Type de bâtiment	Nombre	% type d'usage
Résidentiel	407	100,0
Commercial	—	—
Services	—	—
Industriel	—	—
Public/institutionnel	—	—
Récréatif	—	—
Agricole	—	—
Villégiature	—	—
Total	407	100,0

3.15.4 Orientations

3.15.4.1 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;

- Reconnaître et délimiter le parc de maisons mobiles en bordure de la route du Petit-Parc;
- 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.

Consolider les parcs et espaces verts.

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

3.15.4.2 Les territoires d'intérêt

Les ravins et les boisés.

- Protéger le ravin au *sud* de l'unité de planification, en bordure de la rue Joseph-Gagné;
- Préserver les boisés existants à l'intérieur de la trame urbaine et ceux qui occupent les talus de l'unité;
- Conserver les boisés existants en bordure de la route du Petit-Parc.

3.15.4.3 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.

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

3.15.5.1 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.

3.15.5.2 Moyenne et haute densité²⁰

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

Les classes d'usages permises sont:

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

3.15.5.3 Maisons mobiles

Cette grande affectation touche le parc de maisons mobiles situé en bordure de la route du Petit-Parc.

Les classes d'usages permises sont:

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

3.15.5.4 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.

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

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.

3.15.5.5 Parc et récréation

Les parcs sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

3.15.5.6 Espace vert

Les ravins à l'ouest 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.

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

3.15.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

Consolider la boucle cyclotouristique sur les rues Petit-Par cet Joseph-Gagné Sud.

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

- Du Parc;
- 8^e Rue;
- 6^e Avenue;
- 6^e Rue.

3.16 Unité de planification 139 – R

L'unité de planification 139 est située au *sud* de l'arrondissement de La Baie. L'unité est limitée sur toute sa limite *sud* par la zone agricole permanente. Le secteur d'étude est également adjacent au Club de golf de Port-Alfred en sa partie *nord*. Il suit le tracé du boulevard Grande-Baie Sud sur toute sa limite *est*. C'est un secteur majoritairement résidentiel.

3.16.1 Description physique (cartes 139-1 et 139-2)

Topographie

Le secteur, jusqu'à l'avenue Arthur-Beaulieu, se développe au niveau de la Baie des Ha! Ha! Une fois cette artère gravie, nous retrouvons un plateau sur lequel s'exécute le développement.

Cours d'eau

Une décharge issue des lacs Nérée et à Poléon traverse la partie *nord* du site à la hauteur du chemin de la Ceinture. Un autre ruisseau, issu du boisé situé au *sud* de l'avenue Arthur-Beaulieu et canalisé à la hauteur de cette dernière, se déverse dans la Baie des Ha! Ha!

Contraintes naturelles

L'unité est sujette à des risques de mouvements de terrain en raison des talus argileux sur lesquels elle est développée.

Territoires naturels d'intérêt

La rivière Saguenay

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

La Route du Fjord et le boulevard Grande-Baie Sud

Le boulevard Grande-Baie est reconnu comme une route panoramique au schéma d'aménagement. Cette route est, de plus, identifiée comme route touristique par le gouvernement du Québec.

Les boisés

L'unité comporte des secteurs boisés dont le plus important occupe les pentes et les ravins. Celui-ci

s'étend de part et d'autre du l'avenue Arthur-Beaulieu. Nous retrouvons un autre boisé à l'est du chemin de la Ceinture. Il existe des boisés de moindre superficie à l'intérieur de la trame urbaine. Les boisés observés contribuent à la qualité du paysage de ce secteur.

La configuration du tracé de la rue Arthur-Beaulieu offre également une vue panoramique sur la Baie des Ha! Ha!

3.16.2 L'accessibilité

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

Réseau national : boulevard Grande-Baie Sud

Collectrices : chemin de la Ceinture et avenue John-Kane

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- L'unité de planification se trouve à proximité de la piste cyclable longeant les rives de la Baie des Ha! Ha!, situées dans l'unité voisine (**137-R**).
- Un trottoir est visible sur la rue John-Kane entre la rue Adélar-Grenon et le boulevard de la Grande-Baie Sud.

3.16.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle constitue la principale occupation du site puisque 97,4% des bâtiments répertoriés sont voués à cette vocation. La majorité du cadre bâti résidentiel est constitué de bâtiments d'un seul logement. On dénote par contre un noyau de haute densité sur l'avenue John-Kane, face à la polyvalente de La Baie.

Commerces et services

La vocation commerciale de l'unité se concentre principalement sur le boulevard Grande-Baie Sud, où nous pouvons trouver des commerces de proximité, de restauration ainsi qu'un commerce de l'automobile. On trouve également un dépanneur sur l'avenue John-Kane, face à la polyvalente.

Institutionnelle

La fonction institutionnelle est assurée par la présence de la polyvalente de La Baie. En plus du cheminement régulier (secondaire 1 à 5), la polyvalente accueille deux centres de formation

professionnelle, dont l'un est directement intégré à la polyvalente. On compte aussi la présence d'une résidence pour personnes retraitées autonomes, régie par l'Office municipal d'habitation du Saguenay, sur le boulevard Grande-Baie Sud.

Parcs

On trouve trois parcs aménagés dans cette unité, soit :

- **Parc John-Kane**
1 aire de jeux
- **Patinoire de la polyvalente de La Baie**
1 patinoire permanente
12 espaces de stationnement
- **Terrain de soccer John-Kane**
2 terrains de soccer (provincial/national)
115 espaces de stationnement

Nombre de bâtiments selon le type d'usage

Type de bâtiment	Nombre	% type d'usage
Résidentiel	447	97,4
Commercial	5	1,1
Services	4	0,9
Industriel	—	—
Public/institutionnel	3	0,7
Récréatif	—	—
Agricole	—	—
Villégiature	—	—
Total	459	100,0

3.16.4 Orientations

3.16.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

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

- Maintenir les espaces de commerces et de services de proximité sur la rue John-Kane face à la polyvalente.

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

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

Reconnaître et favoriser l'intégration du site institutionnel 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 de l'ensemble scolaire à des fins résidentielles à l'aide du règlement sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

Consolider les parcs et les espaces verts.

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

3.16.4.2 Les territoires d'intérêt

Les boisés et les ravins

- Protéger les ravins et les boisés de part et d'autre de l'avenue Arthur-Beaulieu;
- Protéger le ravin et les boisés à l'ouest de l'unité (cours d'eau).

Protéger le corridor visuel du boulevard Grande-Baie Sud.

- Mettre en valeur et conserver les points de vue et les perspectives visuelles sur la Baie des Ha! Ha!;
- Conserver le couvert végétal et les éléments naturels en bordure du boulevard;
- Renforcer le rôle du boulevard en permettant les gîtes avec les usages résidentiels en bordure du boulevard;

- Aménager l'entrée de ville par une plantation d'arbres en bordure du boulevard;
- Réglementer l'affichage commercial et les panneaux-réclames;
- Régir les constructions et les aménagements dans le corridor du boulevard avec des dispositions particulières.

3.16.4.3 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.

3.16.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 139-3)

3.16.5.1 Basse densité⁷

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.

3.16.5.2 Basse et moyenne densité²¹

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

Les classes d'usages permises sont :

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

3.16.5.3 Moyenne et haute densité²¹

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

Les classes d'usages permises sont :

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

La réglementation pourra autoriser des usages commerciaux et de restauration dans les résidences de haute densité et les habitations collectives. Elle assurera l'insertion harmonieuse de ces activités avec le milieu d'insertion (localisation, superficie, etc.)

VS-RU-2022-90 a.2.2

3.16.5.4 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 :

- Résidence de basse et moyenne densité²¹;
- Commerce de détail et de services de proximité;
- Restauration associée à un dépanneur;
- Services éducatifs à but lucratif;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

3.16.5.5 Institutionnelle

Cette affectation touche les zones désignées de services publics.

Les classes d'usages permises sont :

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

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

⁷ et ²¹ En cohérence avec le milieu, les bâtiments résidentiels de plus de trois étages pourront être autorisés ponctuellement.

VS-RU-2022-90 a.2.2

fonction d'un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

3.16.5.6 Parc et récréation

Les parcs sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

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

3.16.5.7 Espace vert

Les boisés urbains identifiés sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

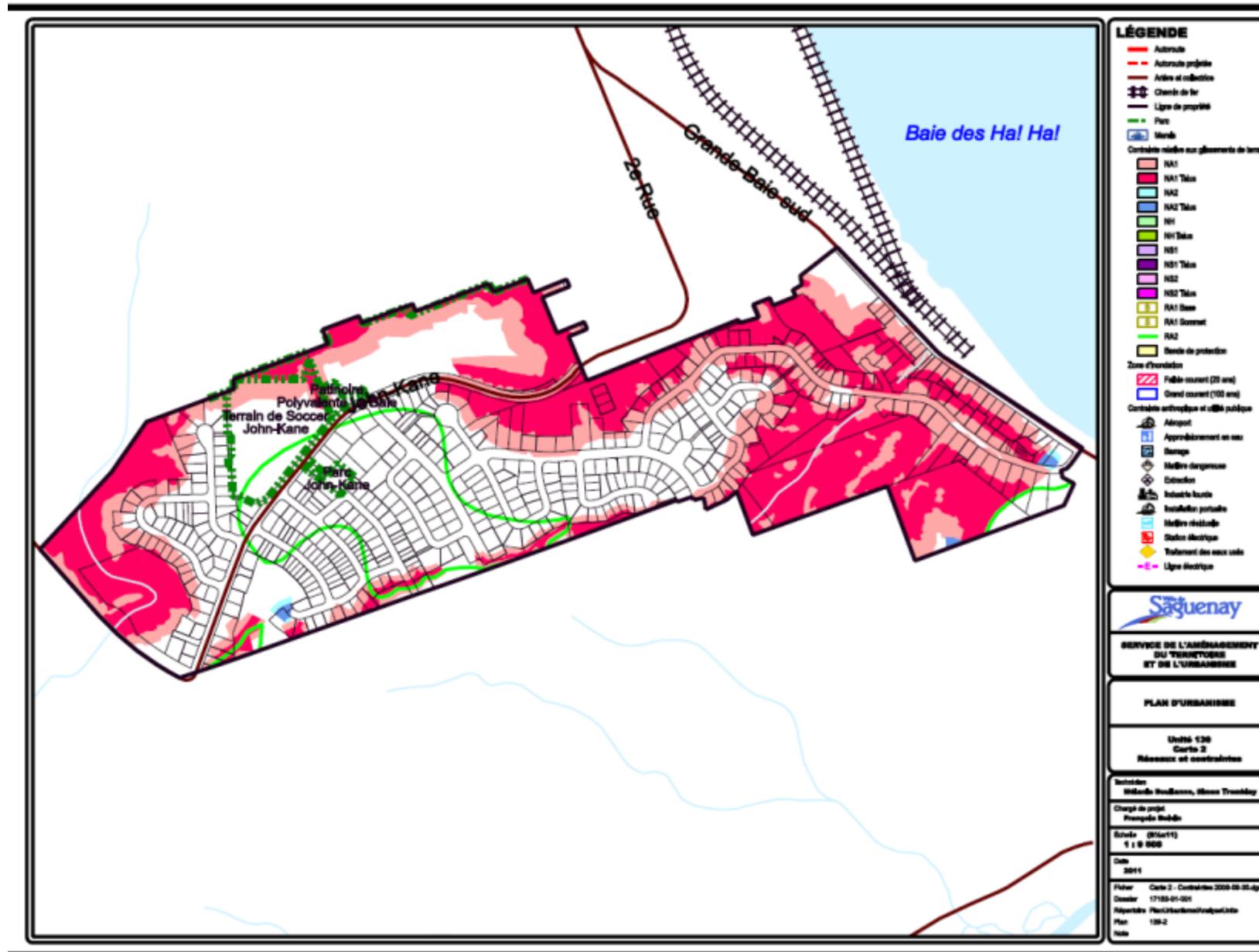
3.16.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

3.16.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

Consolider la boucle cyclotouristique en bordure du Saguenay.

Prévoir des aménagements cyclables pour donner accès aux parcs, aux bâtiments publics et au réseau cyclable supérieur sur la rue John-Kane.





3.17 Unité de planification 140 – I

L'unité de planification est située dans le secteur de La Baie. Elle se caractérise par la présence d'un complexe industriel voué à la production d'aluminium (usine Grande-Baie), propriété du groupe Rio Tinto Alcan et d'un milieu naturel important autour de l'usine.

3.17.1 Description physique (cartes 140-1 et 140-2)

Topographie

L'unité est développée sur un haut plateau de l'arrondissement de La Baie, en retrait des secteurs résidentiels.

Cours d'eau

On peut apercevoir quelques cours d'eau à l'intérieur des limites de l'unité.

Contraintes naturelles

Des zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain sont visibles dans la partie *ouest* de l'unité en raison des pentes qui y sont présentes.

Territoires d'intérêt

Les boisés

L'usine Grande-Baie est située au centre d'une vaste zone boisée. En plus d'offrir un cadre paysager de qualité, ces boisés servent également de zone tampon entre l'usine et l'environnement immédiat.

3.17.2 L'accessibilité

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

Réseau national : 6^e avenue (route du Petit-Parc)

- Un réseau local dessert ensuite les installations industrielles de l'usine Grande-Baie;
- Une voie ferrée relie l'usine Grande-Baie aux installations portuaires de Grande-Baie.

3.17.3 L'utilisation du sol

Industrielle

L'unité de planification est occupée par l'usine Grande-Baie. Active dans la production d'aluminium, cette usine est la propriété du groupe Rio Tinto Alcan.

Contraintes anthropiques

Les contraintes anthropiques de cette unité sont causées par la présence d'une voie ferrée, d'une ligne de transport d'énergie et d'une station électrique d'Hydro Québec.

3.17.4 Orientations

3.17.4.1 Les usages et les fonctions

Assurer le rayonnement des industries de l'aluminium.

- Conserver et permettre les activités de la grande industrie;
- Conserver et aménager de grandes zones tampons autour des installations industrielles;
- Rehausser l'image de marque du site.

3.17.5 Les territoires d'intérêt

Les boisés

- Protéger le boisé entourant l'usine Laterrière.

3.17.5.1 Les contraintes naturelles et anthropiques

Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

- Conserver la bande tampon autour de l'usine Grande-Baie.

3.17.6 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 140-3)

3.17.6.1 Grande industrie

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

Les classes d'usages permises sont :

- Centre de recherche;

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

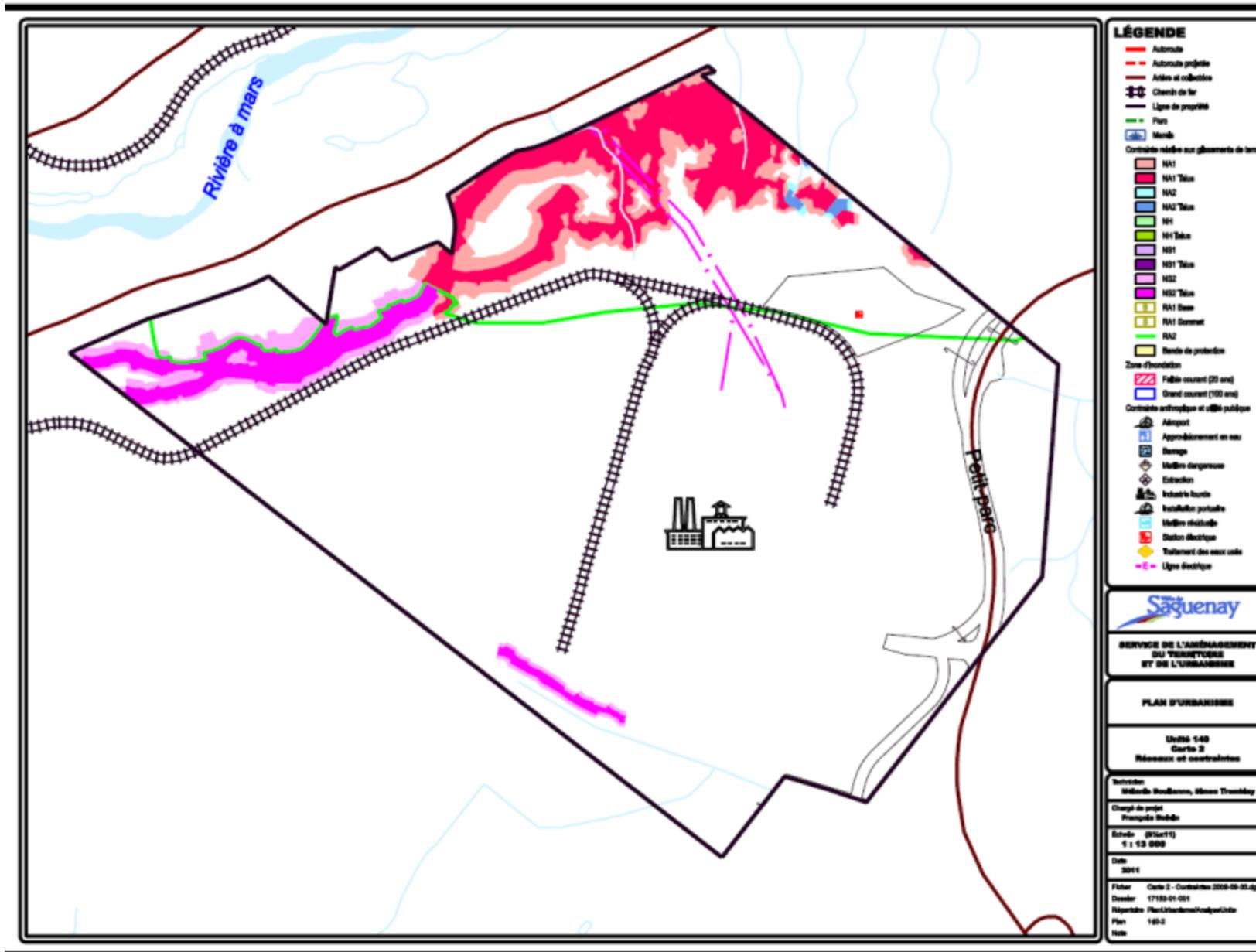
3.17.6.2 Espace vert

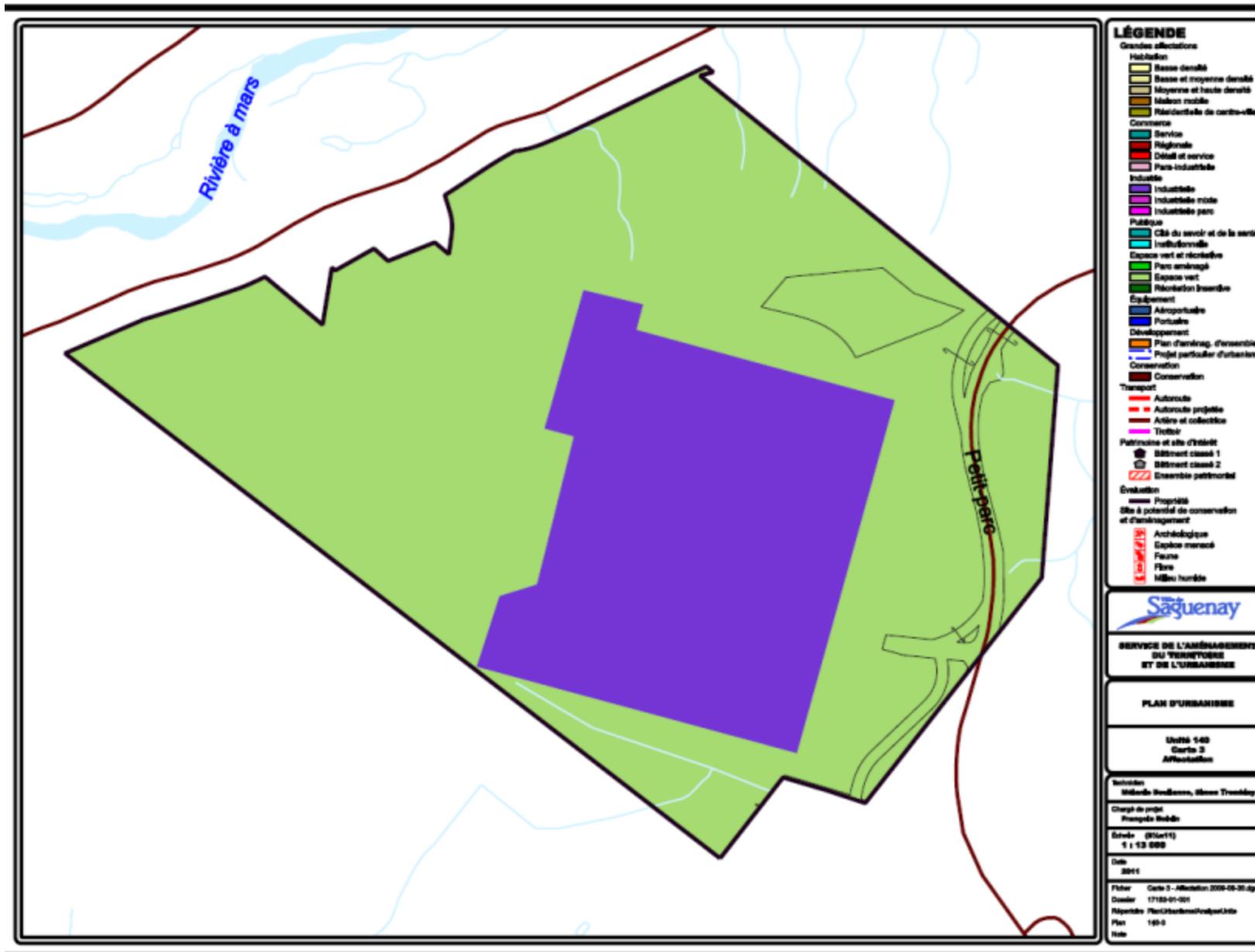
Les boisés et les terrains non développés appartenant à l'entreprise et situés autour des installations industrielles sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Les activités industrielles connexes à la grande industrie sont autorisées.







3.18 Unité de planification 142 – C

Les limites de l'unité de planification correspondent au noyau institutionnel de l'ancienne ville de Grande-Baie. Le secteur est encerclé par le secteur résidentiel de Grande-Baie et par la Baie des Ha! Ha! Bien que sa vocation soit visiblement commerciale et institutionnelle, on peut y apercevoir quelques résidences, majoritairement situées de part et d'autre du boulevard Grande-Baie Sud.

3.18.1 Description physique (cartes 142-1 et 142-2)

Topographie

Le secteur est développé sur un plateau bas débutant au littoral de la rivière Ha! Ha! et de la Baie des Ha! Ha!

Cours d'eau

L'unité est baignée par la Baie des Ha! Ha! sur toute sa largeur. De plus, la rivière Ha! Ha! traverse le secteur d'étude sur une courte distance dans la partie *ouest* de l'unité.

Contraintes naturelles

La rivière Ha! Ha! présente des risques d'inondation de grand courant (0-20 ans).

Territoires d'intérêt

La rivière Saguenay

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

La rivière Ha! Ha!

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

La Route du Fjord et le boulevard Grande-Baie Sud

Le boulevard Grande-Baie est reconnu comme une route panoramique. Le gouvernement du Québec reconnaît cette route comme une route touristique.

Un point de vue sur la Baie des Ha! Ha! ainsi que sur les caps rocheux a été identifié. Il se situe à l'embouchure de la rivière et de la Baie des Ha! Ha!

Les boisés

Un seul boisé d'intérêt est visible à l'intérieur des limites de la zone d'étude. Il s'agit de celui observé sur les terrains appartenant à la Congrégation des Sœurs de Sainte-Marie de la Présentation.

3.18.2 L'accessibilité

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

Réseau national : boulevard Grande-Baie Sud
Collectrices : Monseigneur-Dufour, du Prince-Albert, Saint-Pascal et Alexis-Simard

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Un lien cyclable est présent sur la rue Monseigneur-Dufour. Celui-ci rejoint la piste cyclable qui traverse l'unité et qui longe la Baie des Ha! Ha! et aboutit au quai Laurier-Simard;
- Des trottoirs sont visibles sur la majorité des rues du secteur.

3.18.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

Les résidences comptent pour 49% des bâtiments de cette unité de planification. De ce nombre, 75% sont des bâtiments de 1 et de 2 logements. Ceux-ci sont situés en bordure du boulevard de la Grande-Baie Sud. Une concentration de haute densité est également observée à l'*ouest* du secteur. Il s'agit des habitations régies par l'Office municipal d'habitation de Saguenay et par la résidence privée pour personnes âgées Le Manoir de La Baie.

Commerces et services

On trouve quelques commerces dans cette unité de planification. Il s'agit d'un marché d'alimentation, d'un dépanneur, d'un restaurant, de deux salons de quilles. On trouve également dans le secteur, un souffleur de verre artisanal.

Institutionnelle

Le secteur constituant le noyau institutionnel historique du secteur Grande-Baie, cette vocation est donc bien présente dans l'unité de planification. On peut y noter la présence d'une église et de son presbytère (converti en locaux commerciaux), du centre de services de la

Commission scolaire des Rives du Saguenay et d'une école primaire. Le Domaine de la Présentation offre des soins d'hébergement pour les personnes retraitées non autonomes.

Il faut également souligner la présence du Musée du Fjord qui a pour mandat de promouvoir le patrimoine naturel et culturel du fjord du Saguenay. En plus de ce mandat, le musée héberge les locaux de l'Académie de Ballet du Saguenay et de l'École de musique de La Baie.

Patrimoine

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

Bâtiment d'intérêt

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

Ces bâtiments sont :

Site du patrimoine du Noyau-Institutionnel-de-Grande-Baie:

- 3111, rue Monseigneur-Dufour (Ancien couvent Sainte-Marie)
- 3000, rue du Prince-Albert (École Saint-Joseph)
- 3311, boulevard de la Grande-Baie Sud (Église Saint-Alexis)
- 3291, boulevard de la Grande-Baie Sud (presbytère Saint-Alexis)
- 1171, rue Alexis-Simard (Ancien Noviciat et Juvénat)
- 3346, boulevard de la Grande-Baie Sud (Musée du Fjord)

Site du patrimoine du Vieux-Grande-Baie

- 3522, boulevard de la Grande-Baie Sud
- 3542, boulevard de la Grande-Baie Sud
- 3571, boulevard de la Grande-Baie Sud

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 du Vieux-Grande-Baie

- 3502, boulevard de la Grande-Baie Sud;
- 3941, boulevard de la Grande-Baie Sud;
- 3511, boulevard de la Grande-Baie Sud;
- 2441, boulevard de la Grande-Baie Sud;
- 3562, boulevard de la Grande-Baie Sud;
- 3582, boulevard de la Grande-Baie Sud;
- 3602, boulevard de la Grande-Baie Sud;
- 3662, boulevard de la Grande-Baie Sud.

Autre bâtiment

- 3347, boulevard de la Grande-Baie Sud

Parcs

Il y a deux parcs dans cette unité de planification:

- **Place du Semeur**
1 place commémorative
- **Place du 150^e**
4 terrains de volley-ball
1 anneau asphalté pour patins à roulettes

Nombre de bâtiments selon le type d'usage

Type de bâtiment	Nombre	% type d'usage
Résidentiel	23	48,9
Commercial	10	21,3
Services	5	10,6
Industriel	1	2,1
Public/institutionnel	8	17,0
Récréatif	—	—
Agricole	—	—
Villégiature	—	—
Total	47	100,0

3.18.4 Orientations

3.18.4.1 Les usages et les fonctions

Préserver l'intégrité de l'usage résidentiel et du cadre bâti existant de moyenne et haute densité.

- Reconnaître et délimiter les secteurs de moyenne et de haute densité existants dans la trame urbaine;
- 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.

Intensifier et diversifier les activités le long du boulevard de la Grande-Baie Sud notamment au niveau culturel, touristique et commercial tout en assurant leur intégration au milieu environnant.

- Permettre et encadrer les activités commerciales, de services, récréatives et culturelles, avec des mesures réglementaires qui permettent d'améliorer l'image et la qualité du secteur;
- Encadrer et limiter le développement commercial et de services autour du pôle existant (superficie, étages, etc.);
- Permettre la fonction résidentielle avec la fonction commerciale.

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

- Soumettre la transformation ou la reconversion des ensembles institutionnels à un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;
- Rendre le secteur plus attrayant, sécuritaire et confortable pour les piétons et les cyclistes;
- Favoriser un aménagement de qualité des espaces libres (plantation, aménagement public, etc.)

Préserver et renforcer la vocation culturelle du Musée du Fjord et des équipements.

- Augmenter la notoriété culturelle de la ville à travers les équipements et les activités;
- Intensifier et diversifier les activités dans le secteur tout en assurant une intégration au milieu environnant;
- Rendre le secteur plus attrayant, sécuritaire et confortable pour les piétons et les cyclistes.

Reconnaître, consolider et mettre en valeur le parcours riverain de la Baie des Ha! Ha! comme parc naturel.

- Reconnaître le lien cyclable en bordure de la baie;

- 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.

3.18.4.2 Les territoires naturels d'intérêt

La rivière Saguenay

- Préserver le patrimoine boisé en bordure de la rivière Saguenay;
- Consolider et aménager le réseau récréatif en bordure de la rivière Saguenay;
- Favoriser les activités récréatives en bordure du Saguenay;
- Encourager l'accès et l'utilisation des sites offrant des points de vue en bordure du Saguenay.

La rivière Ha! Ha!

- Rendre accessible et aménager le parcours riverain (reboisement, aménagement des rives).

Le boulevard de la Grande-Baie et la Route du Fjord

- Mettre en valeur et conserver les points de vue et les perspectives visuelles sur la Baie des Ha! Ha! et le milieu urbain;
- 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;
- Régir les constructions et les aménagements dans le corridor du boulevard Grande-Baie Nord et de la rue Victoria avec des dispositions particulières.

Protéger et mettre en valeur les éléments significatifs du cadre bâti dans le secteur Grande-Baie.

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

3.18.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 142-3)

3.18.5.1 Moyenne et haute densité⁸

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

Les classes d'usages permises sont :

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

3.18.5.2 Commerce de détail et services de proximité

Cette affectation fait référence aux usages de services existants dans la trame urbaine.

Les classes d'usages permises sont :

Résidentielle de moyenne et haute densité²²

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

Commerciale

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

Services

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

3.18.5.3 Institutionnelle

Cette affectation touche le secteur de services publics identifiés et de la bibliothèque d'arrondissement.

Les classes d'usages permises sont :

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

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

3.18.5.4 Parc et récréation

Les parcs et les berges de la rivière Saguenay sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

3.18.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

Consolider la boucle cyclotouristique en bordure du Saguenay en bordure du Saguenay et sur la rue Monseigneur-Dufour.

Prévoir des aménagements cyclables pour donner accès aux parcs, aux bâtiments publics et au réseau cyclable supérieur sur la rue Alexis-Simard.

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

Annexe patrimoine

3111, rue Monseigneur-Dufour



3291, boulevard de la Grande-Baie Sud



3000, rue du Prince-Albert



1171, rue Alexis-Simard



3311, boulevard de la Grande-Baie Sud



3346, boulevard de la Grande-Baie Sud



3522, boulevard de la Grande-Baie Sud

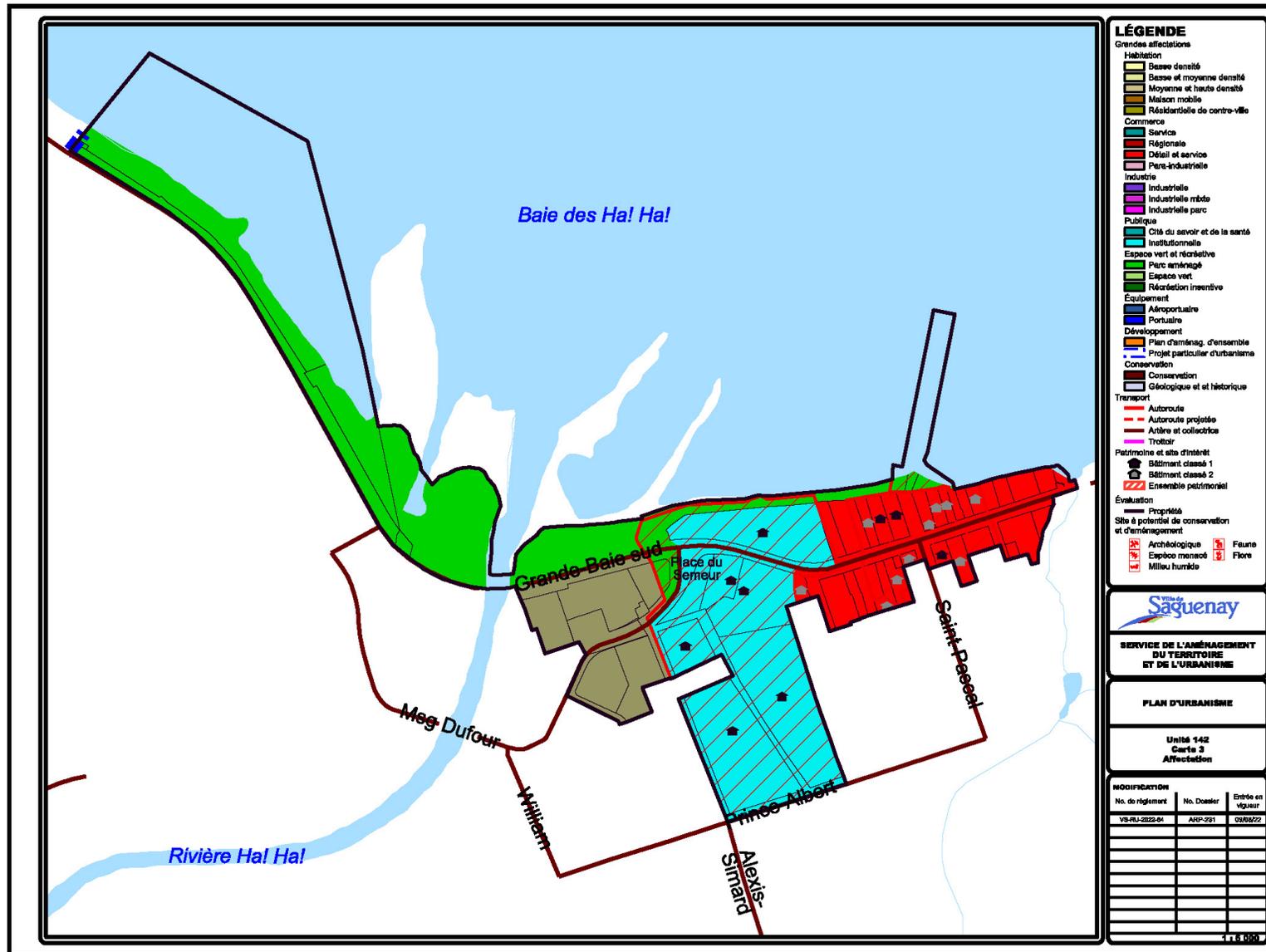


3542, boulevard de la Grande-Baie Sud



3571, boulevard de la Grande-Baie Sud





- LÉGENDE**
- Grandes affectations
- Habitation
- Basse densité
 - Basse et moyenne densité
 - Moyenne et haute densité
 - Maison mobile
 - Résidentielle de centre-ville
- Commerce
- Service
 - Régional
 - Détail et services
 - Pure-industrielle
- Industrie
- Industrielle
 - Industrielle mixte
 - Industrielle parc
- Publique
- Cité du savoir et de la santé
 - Institutionnelle
- Espace vert et récréatif
- Espace vert et récréatif
 - Parc aménagé
 - Espace vert
 - Récréation intensive
- Équipement
- Aéroportuaire
 - Portuaire
- Développement
- Plan d'aménage. d'ensemble
 - Projet particulier d'urbanisme
- Conservation
- Conservation
 - Géologique et et historique
- Transport
- Autoroute
 - Autoroute projetée
 - Artère et collectrice
 - Trottoir
- Patrimoine et site d'intérêt
- Bâtiment classé 1
 - Bâtiment classé 2
 - Ensemble patrimonial
- Évaluation
- Propriété
 - Site à potentiel de conservation et d'aménagement
 - Archéologique
 - Espèce menacée
 - Milieu humide
 - Feuille
 - Flore

Logo: Ville de Saguenay

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

PLAN D'URBANISME

Unité 142
Carte 3
Affectation

MODIFICATION		
No. de règlement	No. Dossier	Entrée en vigueur
VS-RU-2022-04	ARP-251	09/01/22

1:10 000

3.19 Unité de planification 143 – R

3.19.1 Description physique

L'unité de planification 143 est située à la limite *sud-est* de l'arrondissement de La Baie. Il est enclavé entre la Baie des Ha! Ha! d'une part et les pentes argileuses surplombant le secteur Grande-Baie d'autre part. Il est traversé sur toute sa longueur par la route 170 se dirigeant vers le Bas-Saguenay et Charlevoix. Toute sa limite *sud* est adossée à la zone agricole permanente. Il s'agit d'un secteur majoritairement résidentiel.

Topographie

Le secteur s'étend au pied des pentes argileuses surplombant tout le secteur Grande-Baie jusqu'aux berges de la Baie des Ha! Ha! Le secteur est relativement plat près de la baie mais augmente en dénivelé très rapidement vers l'intérieur des terres.

Cours d'eau

Le secteur est baigné sur toute sa longueur par la Baie des Ha! Ha! Un cours d'eau longe la partie *ouest* de l'unité et un autre ruisseau traverse le centre du secteur.

Contraintes naturelles

Certaines parties de l'unité sont soumises aux zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain en raison des pentes qu'on y trouve. La partie *sud-ouest* ainsi que la partie plus à l'*est* sont les secteurs les plus touchés.

Territoires naturels d'intérêt

La rivière Saguenay

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

La Route du Fjord et le boulevard Grande-Baie Sud

Le boulevard Grande-Baie est reconnu comme une route panoramique au schéma d'aménagement et de développement. Le gouvernement du Québec reconnaît également cette route comme une route touristique.

Le Belvédère du Semeur, situé en bordure du boulevard Grande-Baie Sud offre des points de

vue exceptionnels sur la Baie des Ha! Ha!, sur le secteur urbain de l'arrondissement de La Baie ainsi que sur les installations portuaires.

Les boisés

À l'intérieur même des limites du secteur, il y a un boisé qui entoure le cimetière Saint-Antoine. De plus, la majorité des pentes argileuses qui surplombent le secteur sont recouvertes de boisés qui contribuent à la valeur paysagère du secteur et à la qualité de vie de ses résidents.

3.19.2 L'accessibilité

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

Réseau national : boulevard Grande-Baie Sud

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Il n'y a pas d'aménagement cyclable à l'intérieur des limites de cette unité. Toutefois, un lien est prévu à partir de la rue du Prince-Albert.

3.19.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

La fonction résidentielle est la principale vocation de cette unité puisque 95% des bâtiments sont destinés à cet usage. De ce nombre, 75% sont des résidences unifamiliales.

Commerces et services

On note la présence d'une auberge et d'une station-service dans cette unité de planification.

Institutionnelle

On note la présence d'un cimetière dans le secteur d'étude.

Patrimoine

Il y a plusieurs bâtiments de qualité dans cette unité de planification, dont plusieurs possèdent un statut juridique assurant leur protection.

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 du Barachois-de-Grande-Baie

- 4051, boulevard Grande-Baie Sud;
- 4071, boulevard Grande Baie Sud.

Autre bâtiment

- 4163, rue Colombe (cimetière Saint-Alexis)

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 du Barachois-de-Grande-Baie

- 4011, boulevard Grande-Baie Sud;
- 4031, boulevard Grande-Baie Sud;
- 4091, boulevard Grande-Baie Sud;
- 4042, rue Coulombe.

Parcs

On trouve un parc aménagé dans cette unité, soit :

• **Belvédère du Semeur**

9 espaces de stationnement
6 tables à pique-nique

• **Mont-Bélu**

L'accès au site du Mont-Bélu se fait à partir du boulevard Grande-Baie Sud. Bien qu'il soit localisé dans la zone agricole voisine, une partie de ce centre récréatif se trouve à l'intérieur des limites de l'unité

Nombre de bâtiments selon le type d'usage

Type de bâtiment	Nombre	% type d'usage
Résidentiel	88	95,7
Commercial	3	3,3
Services	1	1,1
Industriel	—	—
Public/institutionnel	—	—
Récréatif	—	—
Agricole	—	—
Villégiature	—	—
Total	92	100,0

3.19.4 Orientations

3.19.4.1 Les usages et les fonctions

Préserver l'intégrité de l'usage résidentiel ainsi que le cadre bâti existant.

- Conserver la vocation de basse densité et le volume du cadre bâti;
- Limiter les usages complémentaires à un usage résidentiel aux résidences en bordure des collectrices et des artères et à certaines conditions.

Consolider la concentration commerciale et de services actuels sur le boulevard Grande-Baie Sud.

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

Assurer une gestion des activités commerciales dans la trame résidentielle.

- Encadrer le redéveloppement des usages 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.

Reconnaître, consolider, protéger et mettre en valeur la station de ski Mont-Bélu.

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

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

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

Reconnaître, consolider et mettre en valeur le parcours riverain de la Baie des Ha! Ha! comme parc naturel.

- Reconnaître le lien cyclable en bordure de la baie;
- 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.

3.19.4.2 Les territoires naturels d'intérêt

Les boisés

- Protéger les boisés entourant le cimetière notamment.

Boulevard de la Grande-Baie Sud et Route du Fjord

- Mettre en valeur et conserver les points de vue et les perspectives visuelles sur la Baie des Ha! Ha! et le milieu urbain;
- Renforcer le rôle du boulevard Grande-Baie Sud 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;

- Régir les constructions et les aménagements dans le corridor du boulevard Grande-Baie Nord avec des dispositions particulières.

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

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

3.19.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

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

3.19.5.1 Basse densité⁹

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.

3.19.5.2 Commerce de détail et services de proximité

Cette affectation fait référence aux usages commerciaux existants dans le secteur d'étude.

Les classes d'usages permises sont:

- Divertissement commercial, restauration et hébergement;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant;
- Commerce de détail et de services de proximité;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel;

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

- Habitation multifamiliale 5 logements et plus;
- Habitation collective.

VS-RU-2013-86 a.2

3.19.5.3 Institutionnelle

Cette affectation touche les zones désignées de services publics.

Les classes d'usages permises sont :

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

3.19.5.4 Parc intensif

Cette affectation touche le secteur du centre de ski Mont-Bélu.

Les classes d'usages autorisées sont:

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Équipement culturel, sportif et communautaire;
- Activité récréative consommatrice d'espace;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- Usage résidentiel planifié de différentes densités dans certaines parties offrant un intérêt.

3.19.5.5 Espace vert

Les boisés entourant le cimetière Saint-Antoine et ceux existants à l'intérieur de la trame urbaine sont visés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont:

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

3.19.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

Consolider la boucle cyclotouristique en bordure du Saguenay.

Annexe patrimoine

4051, boulevard Grande-Baie Sud

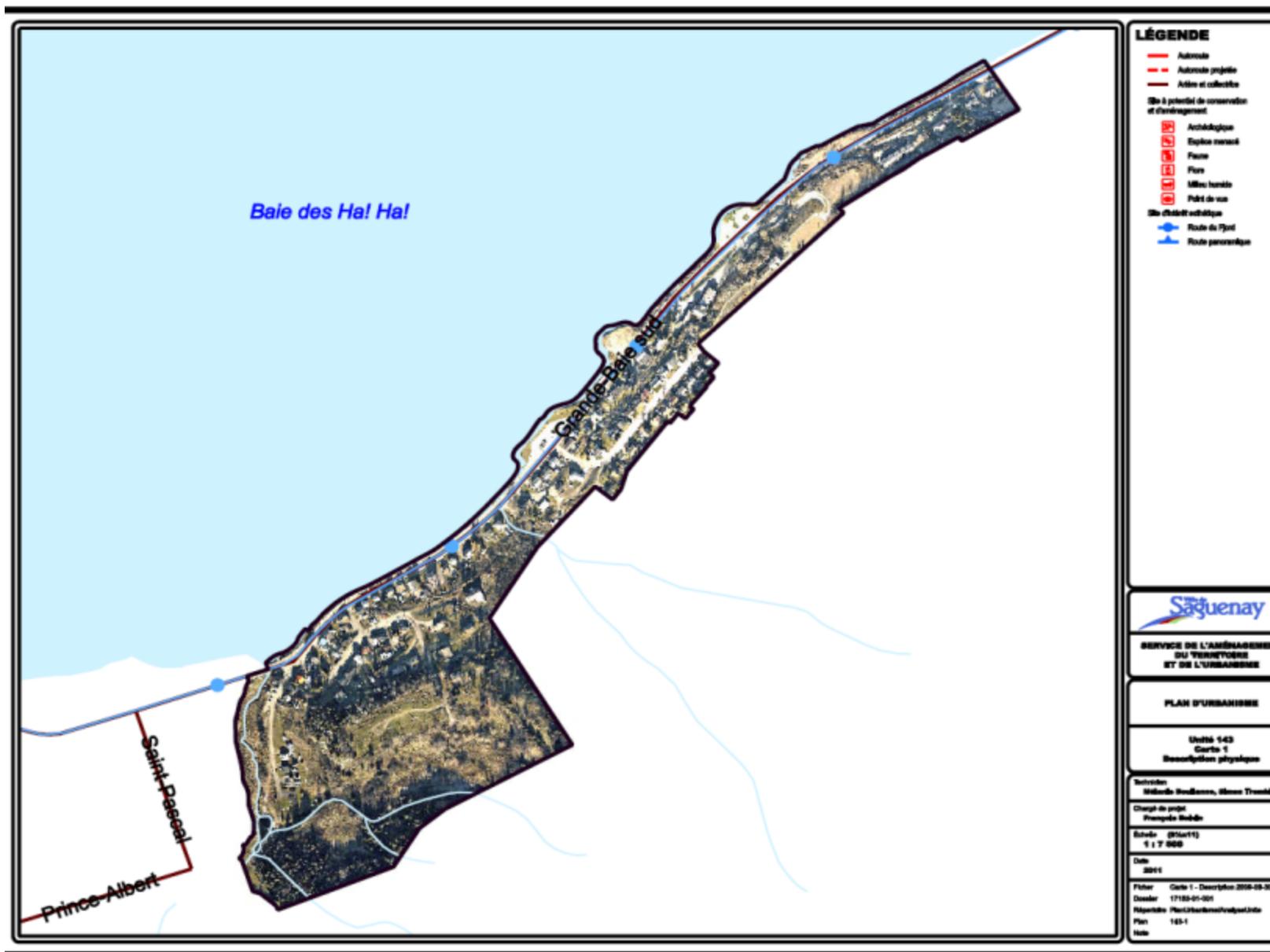


4071, boulevard Grande Baie Sud



4163, rue Colombe (cimetière Saint-Alexis)









3.20 Unité de planification 144 – R

L'unité de planification 144 se situe dans la partie *sud* du périmètre urbain de La Baie dans le secteur de Grande-Baie. Il est délimité d'une part par le boulevard de la Grande-Baie Sud et d'autre part par la zone agricole permanente. Il s'agit d'une unité de planification essentiellement résidentielle.

3.20.1 Description physique

Topographie

Le secteur est entouré de pentes argileuses plus ou moins prononcées et boisées. Le développement principal s'exécute dans une pente moyenne ayant comme point le plus bas la proximité du littoral de la rivière Ha! Ha! et de la Baie des Ha! Ha!

Cours d'eau

Un cours d'eau majeur est présent dans le secteur; il s'agit de la rivière Ha! Ha! Un ruisseau traverse également la partie *est* de l'unité.

Contraintes naturelles

Certaines parties de l'unité sont soumises aux zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain en raison des pentes qu'on y trouve.

De plus, la rivière Ha! Ha! présente des risques d'inondation de grand courant (0-20ans).

Territoires d'intérêt

La rivière Ha! Ha!

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

La Route du Fjord et le boulevard Grande-Baie Sud

Le boulevard Grande-Baie est reconnu comme une route panoramique au schéma d'aménagement et de développement. De plus, le gouvernement du Québec reconnaît cette route comme une route touristique.

Les boisés

De façon générale, les pentes sont boisées dans la partie extrême *sud* de l'unité.

3.20.2 L'accessibilité

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

Réseau national : boulevard de la Grande-Baie Sud

Collectrices : Monseigneur-Dufour, William, du Prince-Albert, Saint-Pascal et Alexis-Simard.

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Un lien cyclable est présent sur la rue Monseigneur-Dufour afin de relier le secteur à la piste cyclable qui longe la Baie des Ha! Ha! Un aménagement est également prévu sur la rue du Prince-Albert pour compléter le réseau du secteur;
- Des trottoirs sont visibles sur la rue Monseigneur-Dufour, le boulevard de la Grande-Baie Sud, le chemin Saint-Jean, la rue William, le chemin de la Rivière, la rue du Prince-Albert, la rue Alexis-Simard, la rue Gagnon, la rue Saint-André et la rue Saint-Pascal.

3.20.3 L'utilisation du sol

Résidentielle

L'usage résidentiel est la principale vocation de cette unité puisque 98% des bâtiments sont destinés à cet usage. De ce nombre, 75% sont des logements unifamiliaux.

On trouve également un secteur de moyenne densité sur la rue Monseigneur-Dufour, entre le boulevard de la Grande-Baie Sud et le chemin Saint-Jean.

De plus, on trouve une concentration de haute densité. Celle-ci est située face au parc Alexis-Simard.

Commerces et services

On note la présence de quelques commerces dans l'unité de planification. Il s'agit d'un restaurant, d'un dépanneur et d'une station-service avec dépanneur. Il n'y a pas de concentration commerciale, les commerces étant plutôt dispersés dans la trame urbaine.

Institutionnelle

On note la présence d'une école d'éducation aux adultes ainsi qu'un établissement de soins de longue durée (CHSLD).

Patrimoine

Il y a plusieurs bâtiments de qualité dans cette unité de planification, dont plusieurs possèdent un statut juridique assurant leur protection.

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 Maison-John-Kane

- 2802, rue Roy (Maison John-Kane);
- 2631, rue Monseigneur-Dufour.

Site du patrimoine du Vieux-Grande-Baie

- 3271, rue du Prince-Albert.

Autres bâtiments d'intérêt

- 3502, rue du Prince-Albert;
- Cimetière anglican.

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 Maison-John-Kane

- 2813, rue Roy;
- 1082, rue Bergeron;
- 2811, rue Monseigneur-Dufour.

Site du patrimoine du Vieux-Grande-Baie

- 3291, rue du Prince-Albert;
- 3331, rue du Prince-Albert;
- 3351, rue du Prince-Albert;
- 1042, rue Saint-Pascal;
- 1022, rue Saint-Pascal;
- 1051, rue Saint-Pascal;
- 3591, boulevard Grande-Baie Sud.

Site du Patrimoine du Noyau-Institutionnel-de-Saint-Alexis

- 1091, rue Alexis-Simard.

Autres bâtiments :

- 1623, chemin de la Rivière;
- 2511, rue Monseigneur-Dufour (Centre Durocher);
- 2682, rue Thomas-Lalancette.

Parcs

On retrouve trois parcs aménagés dans cette unité, soit :

• Parc Alexis-Simard

- 1 pavillon
- 1 bloc sanitaire
- 20 stationnements pavés
- 1 aire de jeux
- 1 terrain de balle
- 3 terrains de tennis
- 2 terrains de pratique de basketball
- 1 patinoire permanente asphaltée
- 1 piscine extérieure
- 2 gradins
- 4 jeux de pétanques

• Parc des Ha! Ha!

- 1 pavillon
- 1 bloc sanitaire
- 1 place commémorative
- 45 stationnements pavés
- 1 aire de jeux
- Sentiers pédestres
- Piste cyclable
- Jeux d'eau
- 3 pergolas
- 2 aires de skate

• Patinoire Henry-McNicoll

- 1 patinoire temporaire sur gazon

Nombre de bâtiments selon le type d'usage

Type de bâtiment	Nombre	% type d'usage
Résidentiel	575	98,4
Commercial	5	0,9
Services	2	0,3
Industriel	1	0,2
Public/institutionnel	1	0,2
Récréatif	—	—
Agricole	—	—
Villégiature	—	—
Total	584	100,0

3.20.4 Orientations

3.20.4.1 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.

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

- 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 la concentration commerciale et de services actuelle sur le boulevard Grande-Baie Sud.

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

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

- Maintenir une vocation institutionnelle;
- 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 (PPCMOI).

Consolider les parcs et espaces verts.

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

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

- Protéger et mettre en valeur les terrains vacants et les boisés en bordure de la rivière;
- Améliorer l'accessibilité et la continuité spatiale des aménagements (acquisition des propriétés lorsque nécessaire).

3.20.4.2 Les territoires d'intérêt

Les boisés

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

Boulevard de la Grande-Baie Sud et Route du Fjord

- Mettre en valeur et conserver les points de vue et les perspectives visuelles sur la Baie des Ha! Ha! et le milieu urbain;
- Renforcer le rôle du boulevard Grande-Baie Sud 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;
- Régir les constructions et les aménagements dans le corridor du boulevard Grande-Baie Nord avec des dispositions particulières.

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

- Conserver le statut des bâtiments d'intérêt existants;
- Adapter la réglementation pour contrôler les interventions sur les composantes des bâtiments reconnus.

3.20.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

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

3.20.5.1 Basse densité¹⁰

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

Les classes d'usages permises sont:

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

3.20.5.2 Moyenne et haute densité²⁴

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

Les classes d'usages permises sont:

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

3.20.5.3 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.

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.

3.20.5.4 Institutionnelle

Cette affectation touche les zones désignées de services publics.

Les classes d'usages permises sont:

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

3.20.5.5 Parc et récréation

Les parcs sont concernés par cette affectation.

Les classes d'usages permises sont:

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

3.20.5.6 Espace vert

Les ravins à l'ouest 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.

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

3.20.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

Consolider la boucle cyclotouristique en bordure du Saguenay et de la rue Monseigneur-Dufour.

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

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

Annexe patrimoine

2802, rue Roy



3502, rue du Prince-Albert



2631, rue Monseigneur-Dufour



Cimetière anglican



3271, rue du Prince-Albert



