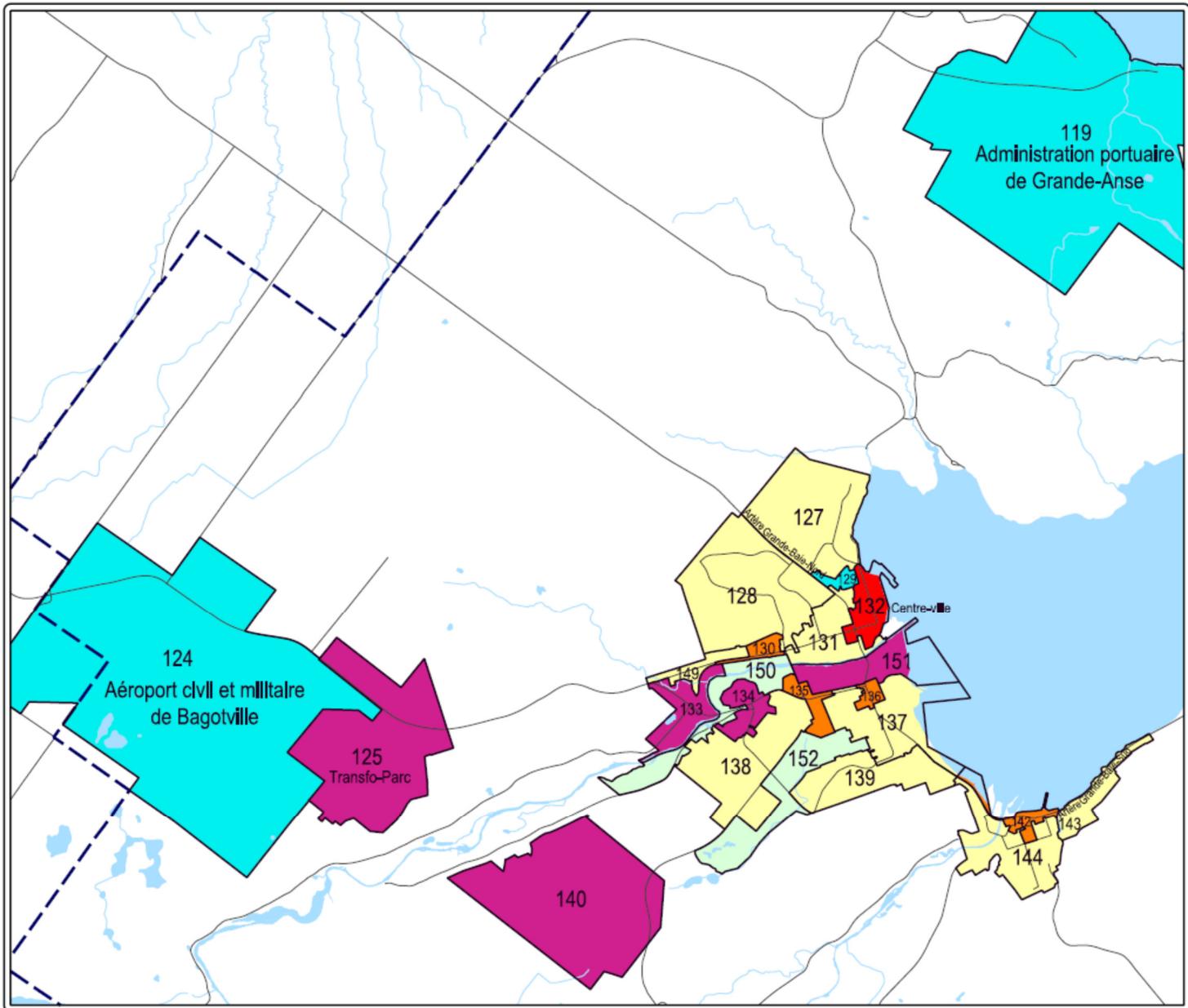


# Plan d'urbanisme

## Arrondissement de La Baie



Ville de Saguenay  
Janvier 2012



**LÉGENDE**

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

---



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

---

**PLAN D'URBANISME**

---

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

---

Technicien:  
**Simon Tremblay, Mélanie Boulianne**

Chargé de projet:  
**Françoise Bolvin**

Échelle:  
**1:65 000**

Date:  
**2011**

Fichier: Présent\Index\IndexCo\eur.dgn  
Dossier: 17153-01-001  
Répertoire: PlanUrbanismePlan Global  
Plan  
Note

## Table des matières

3	Document 3 → Les unités de planification à l'intérieur des périmètres urbains de l'arrondissement de La Baie	3—1
3.1	Unité de planification 119 – P	3—1
3.2	Unité de planification 124 – P	3—7
3.3	Unité de planification 125 – I	3—15
3.4	Unité de planification 127 – R	3—20
3.5	Unité de planification 128 – R	3—27
3.6	Unité de planification 129 – P	3—34
3.7	Unité de planification 130 – C	3—41
3.8	Unité de planification 131 – R	3—48
3.9	Unité de planification 132 – CV	3—60
3.10	Unité de planification 133 – I	3—73
3.11	Unité de planification 134 – I	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
3.12	Unité de planification 135 – C	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
3.13	Unité de planification 136 – C	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
3.14	Unité de planification 137-R	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
3.15	Unité de planification 138 – R	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
3.16	Unité de planification 139 – R	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
3.17	Unité de planification 140 – I	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
3.18	Unité de planification 142 – C	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
3.19	Unité de planification 143 – R	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
3.20	Unité de planification 144 – R	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
3.21	Unité de planification 149 – R	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
3.22	Unité de planification 150-R	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
3.23	Unité de planification 151 – I	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>
3.24	Unité de planification 152 –PA	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>

## **Document 3**

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

### **3.1 Unité de planification 119 – P**

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

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

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

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

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

##### **Topographie**

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

##### **Cours d'eau**

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

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

##### **Contraintes naturelles**

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

##### **Territoires d'intérêt**

###### **La rivière Saguenay**

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

###### **Les boisés**

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

#### **3.1.2 L'accessibilité**

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

*Réseau national* : chemin du Quai-Marcel-Dionne

#### **3.1.3 L'utilisation du sol**

##### **Résidentielle**

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

##### **Services publics**

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

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

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

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

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

### Industrielle

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

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

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

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

## 3.1.4 Orientations

### 3.1.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

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

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

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

### Soutenir le développement d'un parc industriel maritime intermodal.

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

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

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

### 3.1.4.2 Les territoires d'intérêt

#### Rivière Saguenay

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

### 3.1.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

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

#### 3.1.5.1 Portuaire

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

##### Les classes d'usages permises sont :

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

#### 3.1.5.2 Industrielle

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

##### Les classes d'usages permises sont :

- Industrie légère et lourde;

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

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

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

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

#### 3.1.5.3 Plan d'aménagement d'ensemble industriel

Cette affectation correspond aux espaces autour du parc industriel.

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

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

#### 3.1.5.4 Espace vert

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

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

- Parc, terrain de jeux et espaces verts

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







## 3.2 Unité de planification 124 – P

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

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

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

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

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

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

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

#### Topographie

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

#### Cours d'eau

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

#### Contraintes naturelles

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

#### Territoires d'intérêt

##### Les boisés

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

### 3.2.2 L'accessibilité

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

*Réseau national* : chemin Saint-Anicet (route 170)

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

### 3.2.3 L'utilisation du sol

#### Résidentielle

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

#### Commerces et services

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

### Institutionnelle

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

### Patrimoine

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

#### Bâtiment d'intérêt

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

#### Ces bâtiments sont :

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

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

#### Bâtiment contributif

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

#### Ces bâtiments sont :

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

### Contraintes anthropiques

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

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

## 3.2.4 Orientations

### 3.2.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

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

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

#### Planifier l'expansion du développement résidentiel à l'intérieur de la trame urbaine.

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

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

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

### Consolider la concentration commerciale sur la route 170.

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

### 3.2.4.2 Les territoires d'intérêt

#### Les boisés

- Protéger le boisé entourant les installations aéroportuaires.

### 3.2.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

#### Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

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

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

#### 3.2.5.1 Aéroportuaire

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

##### Les classes d'usages permises sont :

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

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

#### 3.2.5.2 Résidentielle basse densité<sup>1</sup>

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

##### Les classes d'usages permises sont :

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

#### 3.2.5.3 Basse et moyenne densité<sup>1</sup>

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

##### Les classes d'usages permises sont :

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

#### 3.2.5.4 Moyenne et haute densité<sup>1</sup>

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

##### Les classes d'usages permises sont :

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

<sup>1</sup> Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

### 3.2.5.5 Maisons mobiles

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

**Les classes d'usages permises sont :**

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

### 3.2.5.6 Institutionnelle

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

**Les classes d'usages permises sont :**

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

### 3.2.5.7 Commerce et services

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

**Les classes d'usages permises sont :**

Commerciale

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

Services

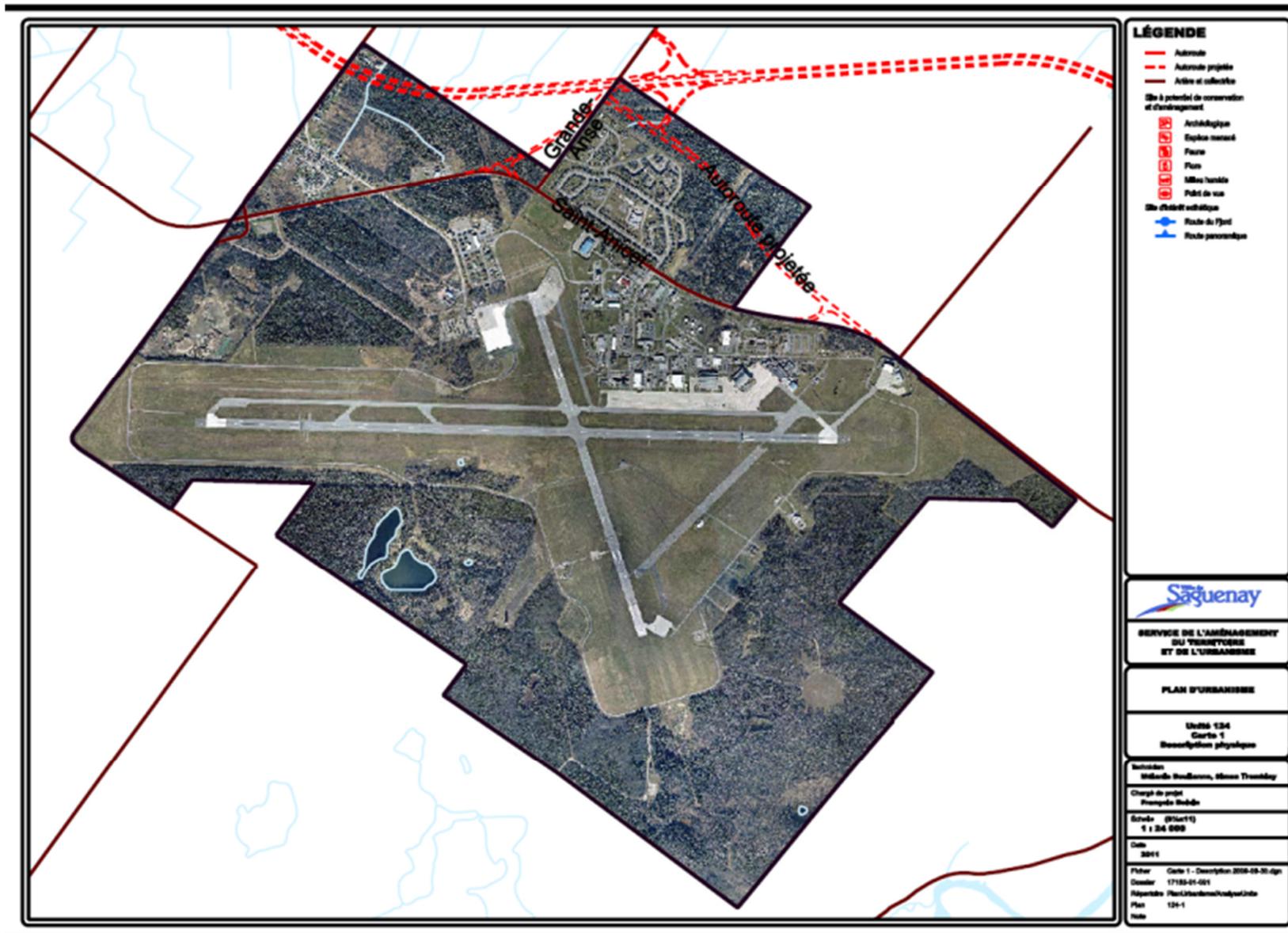
- Services personnels.

## Annexe patrimoine

7392, chemin de l'Aéroport



6473, chemin Saint-Anicet



**LÉGENDE**

- Avenue
- - - Route projetée
- Rues de collecte
- Rues de type
- Rues de service
- - - Zones à potentiel de conservation et d'aménagement
- Zonage
- Aires protégées
- Parcs
- Plans
- Sites touristiques
- Points de vue
- Zones d'habitat collectif
- Routes de type
- Routes secondaires

**Saguenay**

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

**PLAN D'URBANISME**

**Unité 134  
Carte 1  
Description physique**

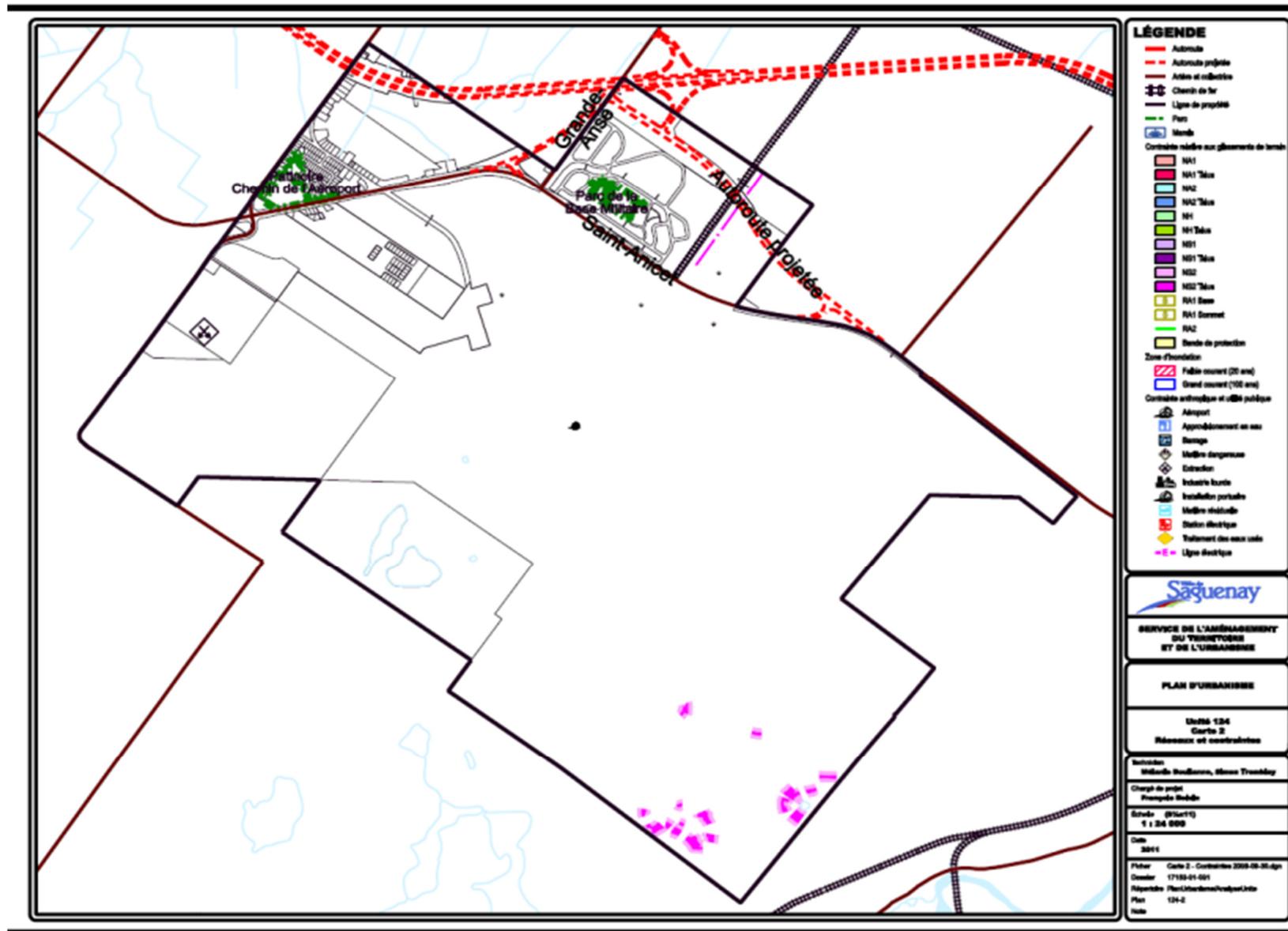
**Auteurs**  
Mélodie Boudreau, Mélanie Tremblay

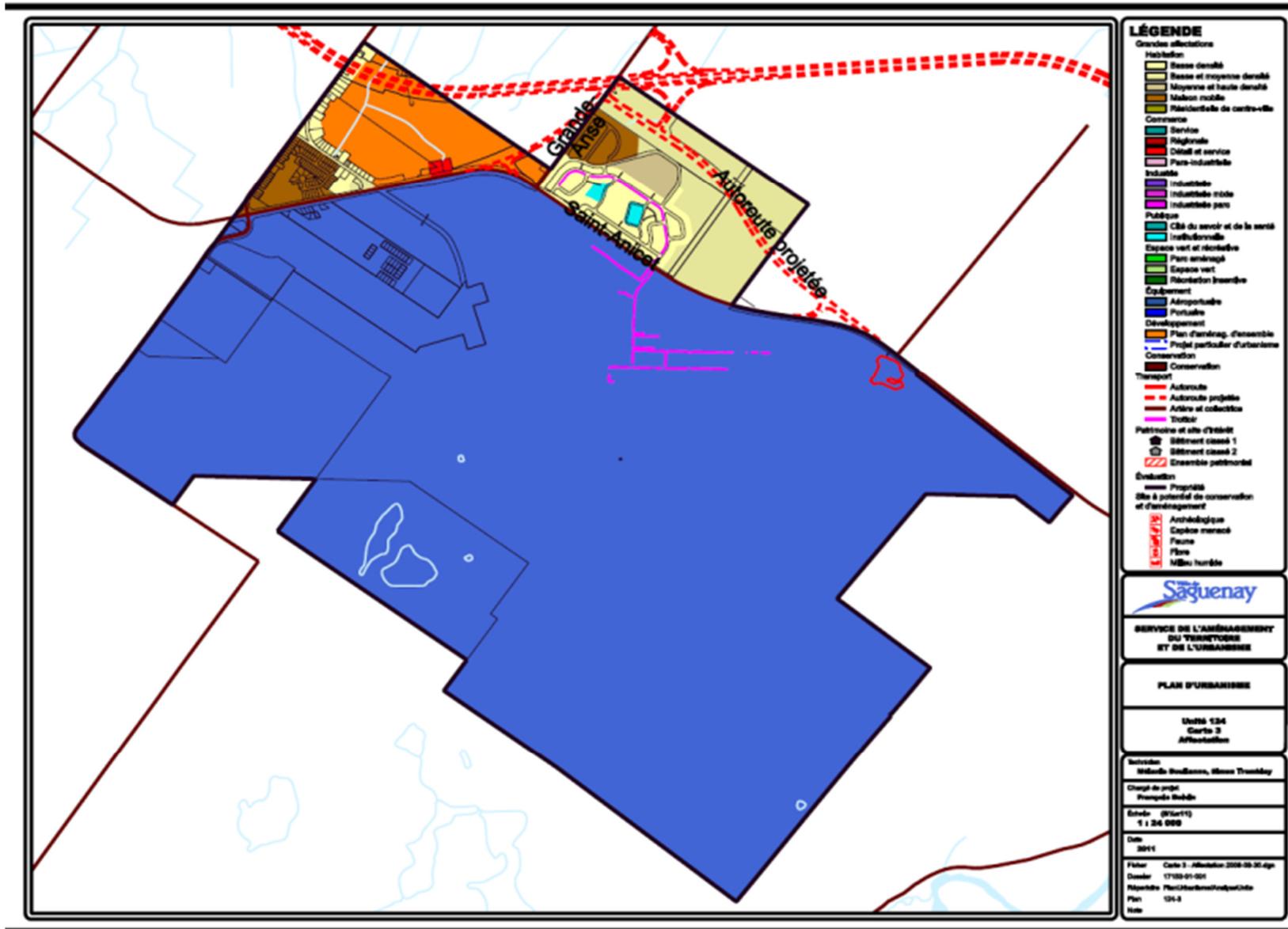
**Chargé de projet**  
François Robitaille

**Échelle** - (Nant1)  
1 : 24 000

**Date**  
2014

**Fichier** Carte 1 - Description 2014-08-20.dwg  
**Dessiné** 17183-01-001  
**Révisé** Plan/Urbanisme/Produit/Unité  
**Plan** 134-1  
**Note**





### 3.3 Unité de planification 125 – I

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

#### 3.3.1 Description physique

##### Topographie

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

##### Contraintes naturelles

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

##### Territoires naturels d'intérêt

##### Les boisés

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

#### 3.3.2 L'accessibilité

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

*Réseau national* : chemin Saint-Anicet (route 170)

- Les rues locales desservent ensuite le secteur industriel.

#### 3.3.3 L'utilisation du sol

##### Résidentielle

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

##### Commerces et services

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

##### Institutionnelle

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

##### Industrielle

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

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

##### Contraintes anthropiques

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

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

##### Disponibilité d'espace

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

##### Superficie du Transfoparc

Lotis	Disponible	Total
912 496 m <sup>2</sup>	1 871 594 m <sup>2</sup>	2 784 090 m <sup>2</sup>

##### Nombre de bâtiments selon le type d'usage

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

#### 3.3.4 Orientations

##### 3.3.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

#### Rehausser l'image générale du Transfoparc.

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

### 3.3.4.2 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

#### Assurer une gestion des contraintes anthropiques.

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

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

#### 3.3.5.1 Industrielle

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

**Les classes d'usages permises sont :**

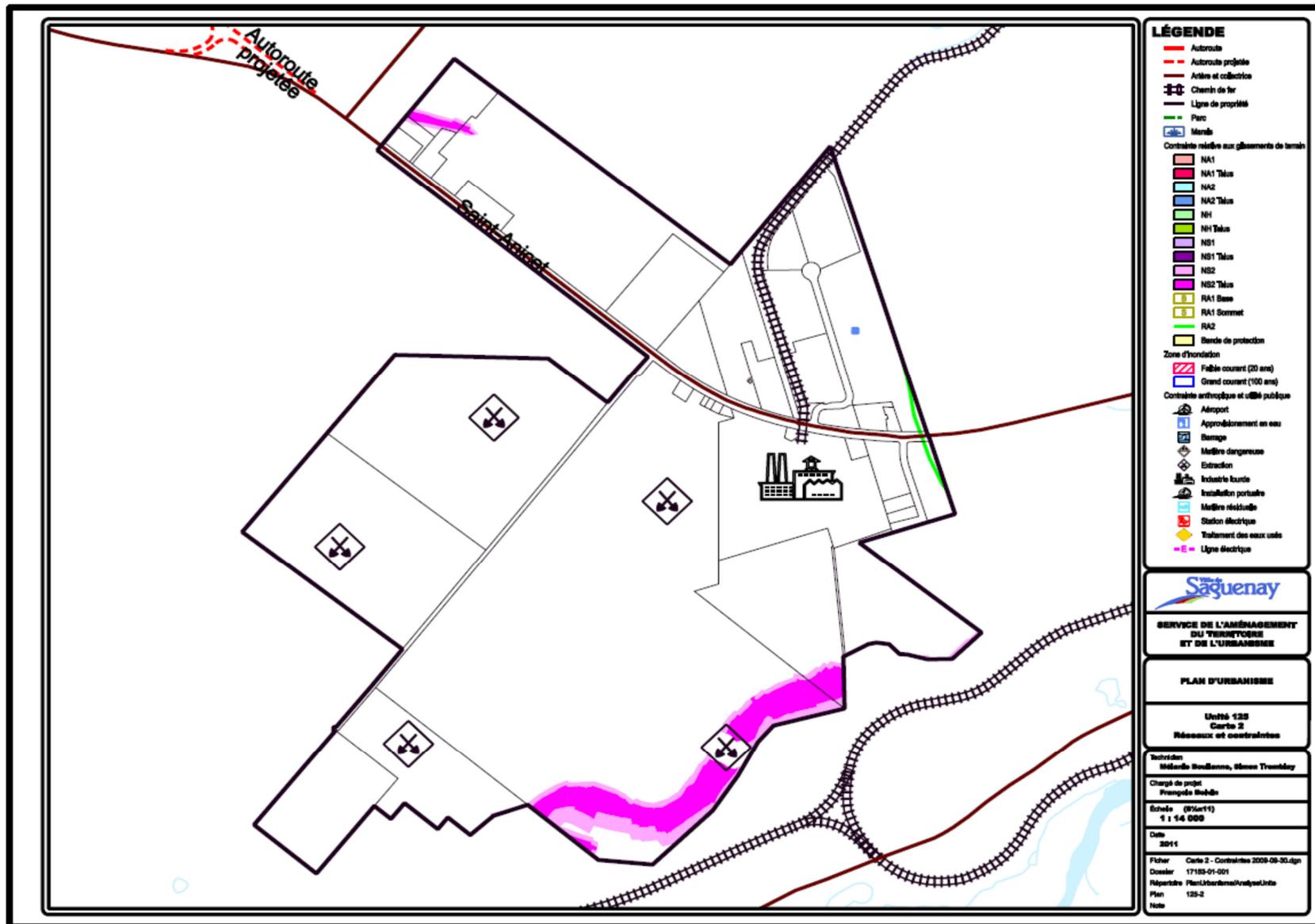
- Location, vente au détail et réparation de véhicule lourd;

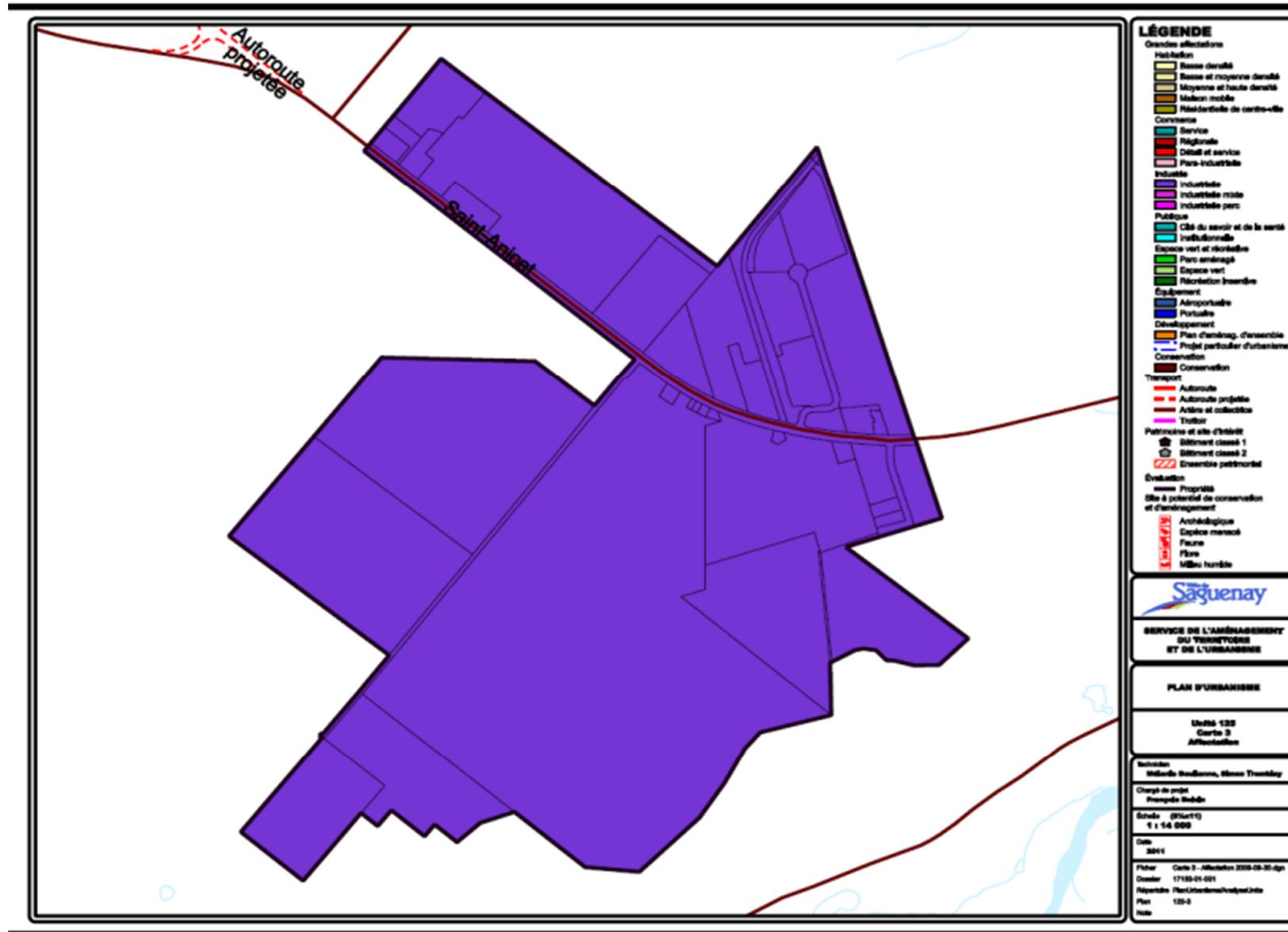
- Vente en gros des produits de biens d'équipement dans les domaines des métaux, de l'énergie et de la construction;
- Atelier de métiers spécialisés;
- Entrepreneur de la construction ou du bâtiment sans activité de vente de biens ou de produits;
- Centre de recherche;
- Industrie de recherche et de développement;
- Industrie légère;
- Industrie lourde;
- Industrie des déchets et des matières recyclables;
- Industrie de production et de transformation du cannabis;
- La culture maraîchère à l'intérieur d'un bâtiment
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

VS-RU-2019-109 a.1.6

VS-RU-2020-53 a.1.1.5







### 3.4 Unité de planification 127 – R

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

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

##### Topographie

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

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

##### Cours d'eau

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

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

##### Contraintes naturelles

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

##### Territoires d'intérêt

###### **Le boulevard Grande-Baie**

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

##### Les ravins

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

##### Les boisés

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

##### La Route du Fjord

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

#### 3.4.2 L'accessibilité

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

*Artère principale* : boulevard Grande-Baie Nord

*Artère secondaire* : rue Victoria

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

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

#### 3.4.3 L'utilisation du sol

##### Résidentielle

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

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

#### Commerces et services

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

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

#### Parcs

On trouve trois parcs aménagés dans cette unité, soit :

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

#### Nombre de bâtiments selon le type d'usage

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

### 3.4.4 Orientations

#### 3.4.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

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

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

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

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

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

##### Assurer une gestion des activités commerciales.

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

##### Consolider les parcs et espaces verts.

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

#### 3.4.4.2 Les territoires d'intérêt

##### Les ravins et les boisés.

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

### Le boulevard Grande-Baie Nord et la rue Victoria.

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

### 3.4.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

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

#### 3.4.5.1 Basse densité<sup>2</sup>

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

##### Les classes d'usages permises sont :

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

#### 3.4.5.2 Basse et moyenne densité<sup>2</sup>

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

##### Les classes d'usages permises sont :

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

#### 3.4.5.3 Moyenne et haute densité<sup>2</sup>

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

##### Les classes d'usages permises sont :

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

#### 3.4.5.4 Plan d'aménagement d'ensemble

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

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

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

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

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

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

<sup>2</sup> Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

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

### **3.4.5.5 Commerce de détail et services de proximité**

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

**Les classes d'usages permises sont :**

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

**Les classes d'usages permises sous certaines conditions :**

- Habitation de basse densité.

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

### **3.4.5.6 Parc et récréation**

Les parcs sont concernés par cette affectation.

**Les classes d'usages permises sont :**

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

### **3.4.5.7 Espace vert**

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

**Les classes d'usages permises sont :**

- Espace naturel et récréation extensive.

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

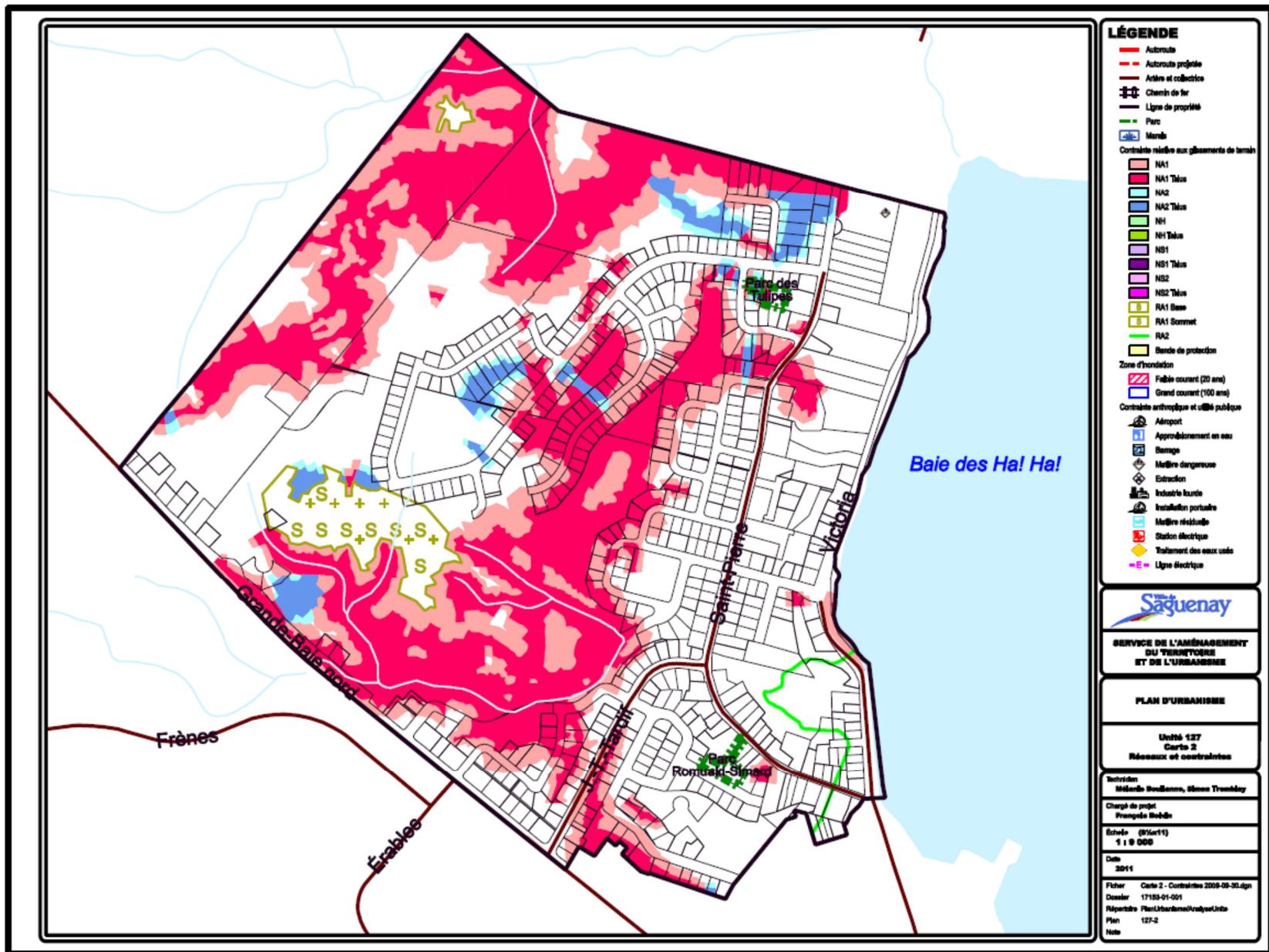
### **3.4.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)**

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

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

**Consolider le réseau cyclable principal sur la rue Victoria.**







## 3.5 Unité de planification 128 – R

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

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

#### Topographie

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

#### Cours d'eau

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

#### Contraintes naturelles

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

#### Territoires naturels d'intérêt

##### **Le boulevard Grande-Baie**

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

##### **Les ravins**

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

##### **Les boisés**

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

### 3.5.2 L'accessibilité

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

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

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

### 3.5.3 L'utilisation du sol

#### Résidentielle

L'unité de planification est essentiellement résidentielle.

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

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

#### Commerces et services

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

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

#### Patrimoine

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

#### Bâtiment d'intérêt

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

#### Ce bâtiment est :

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

**Bâtiment contributif**

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

**Ce bâtiment est :**

- 581, rue Chanoine-Gaudreault

**Contraintes anthropiques**

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

**Parcs**

On retrouve un parc aménagé dans cette unité, soit :

- **Parc des Érables**

1 aire de jeux

Sentiers pédestres

2 terrains de pratique de basketball

1 patinoire permanente

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

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

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

**Assurer une gestion des activités commerciales dans la trame résidentielle.**

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

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

**Consolider les parcs et espaces verts.**

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

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

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

**Le boulevard Grande-Baie Nord.**

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

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

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

**3.5.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques****Assurer une gestion des zones à risques de mouvements de terrain.**

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

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

#### 3.5.5.1 Basse densité<sup>3</sup>

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

**Les classes d'usages permises sont :**

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

#### 3.5.5.2 Basse et moyenne densité<sup>3</sup>

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

**Les classes d'usages permises sont :**

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

#### 3.5.5.3 Moyenne et haute densité<sup>3</sup>

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

**Les classes d'usages permises sont :**

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

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

### 3.5.5.4 Commerce de détail et services de proximité

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

**Les classes d'usages permises sont :**

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

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

### 3.5.5.5 Parc et récréation

Les parcs sont concernés par cette affectation.

**Les classes d'usages permises sont :**

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;

### 3.5.5.6 Espace vert

Le ravin aux extrémités de l'unité de planification et les boisés à l'intérieur de la trame urbaine sont concernés par cette affectation.

**Les classes d'usages permises sont :**

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

#### 3.5.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

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

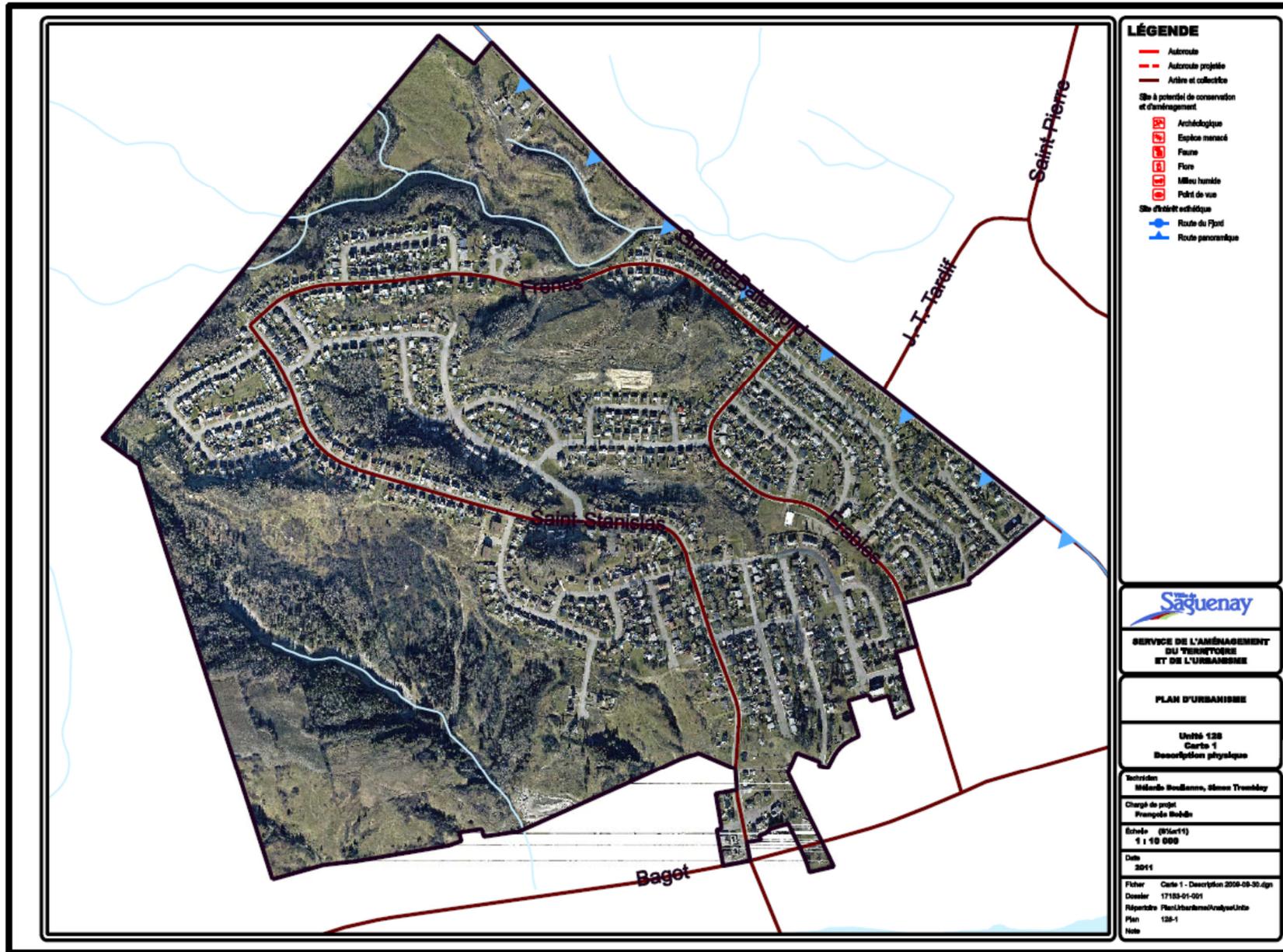
- Des Érables;
- De la Grande-Baie Nord.

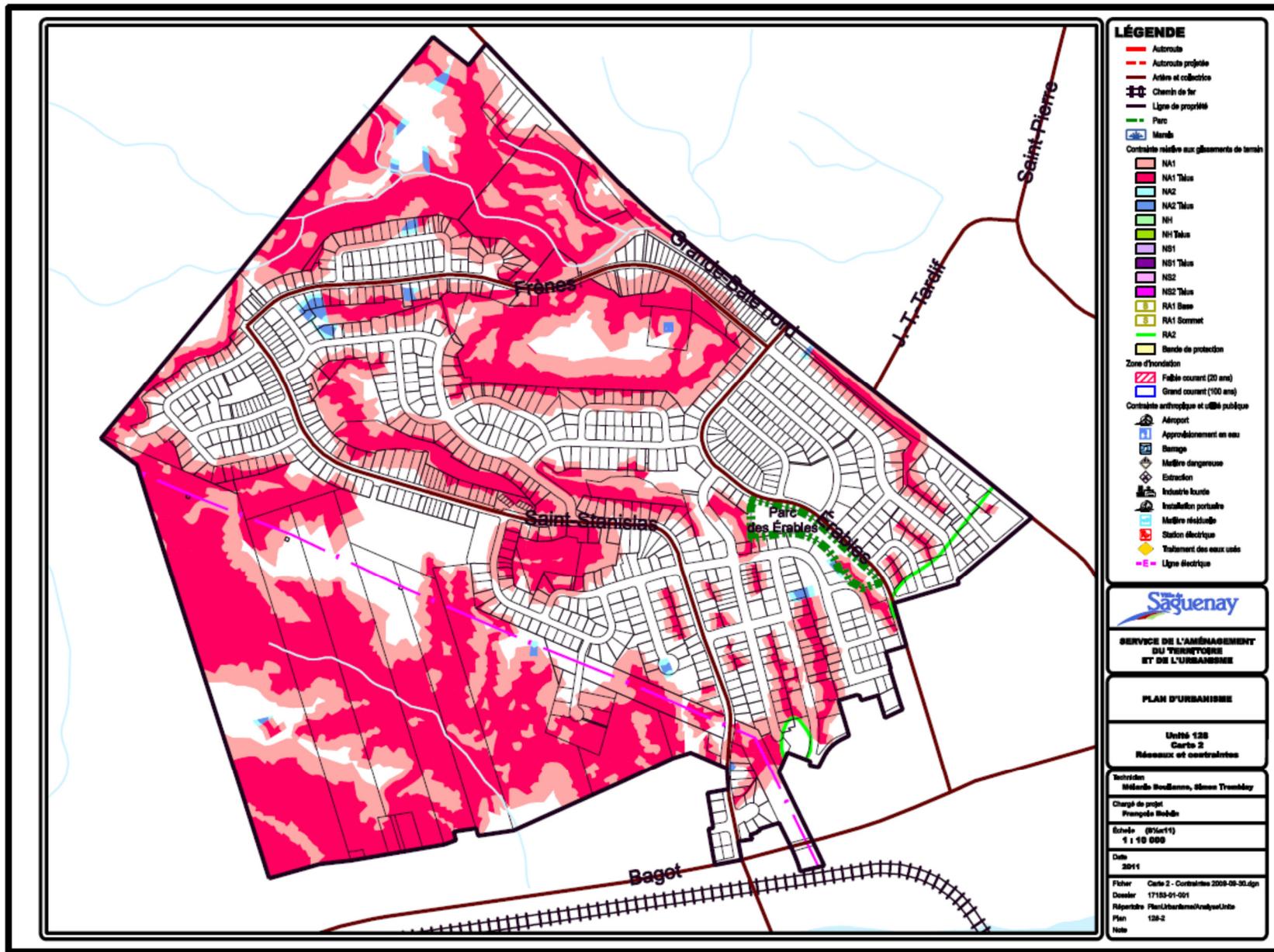
<sup>3</sup> Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

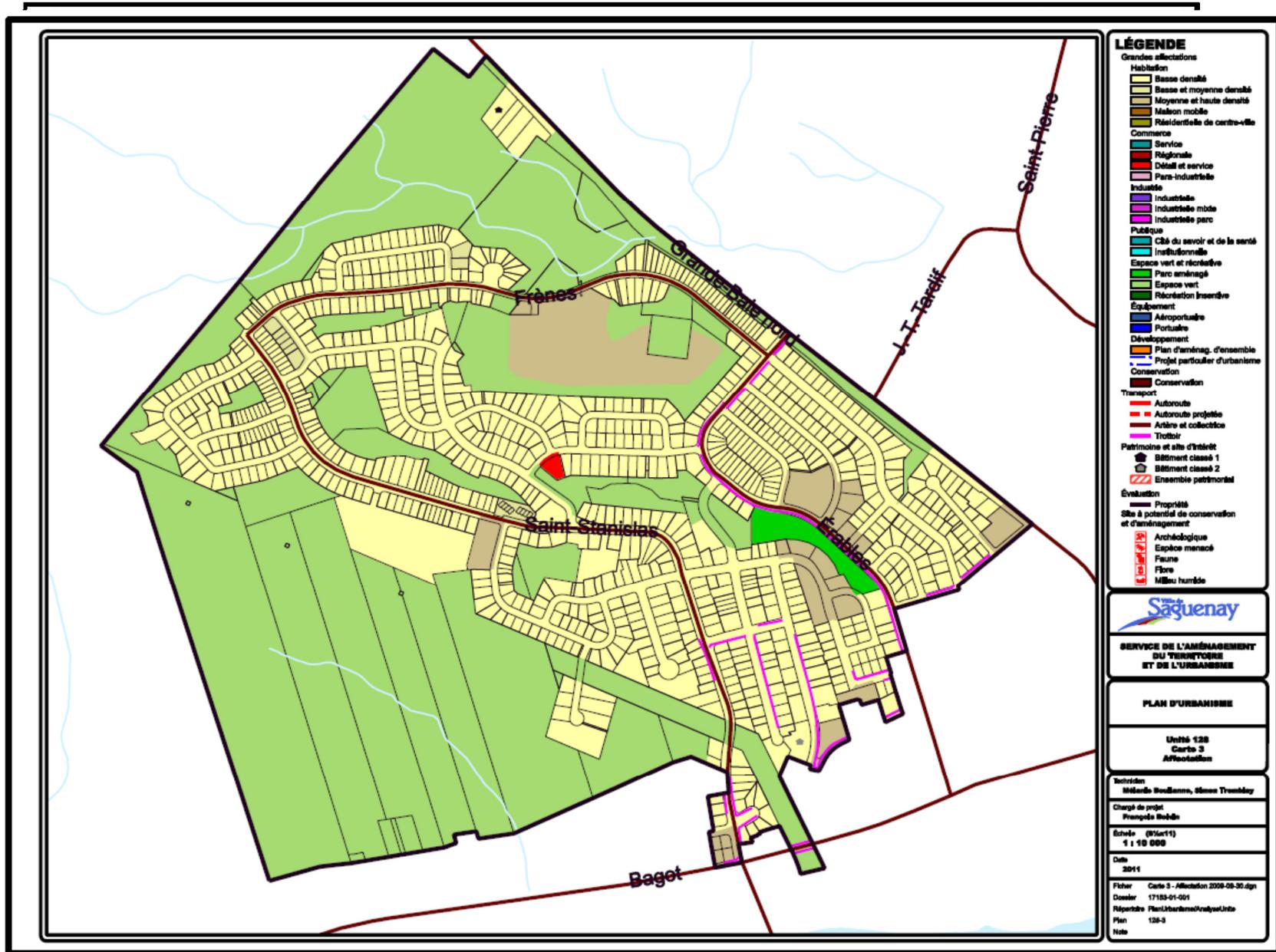
## Annexe patrimoine

**1755, boulevard de la Grande-Baie Nord**









## 3.6 Unité de planification 129 – P

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

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

#### Topographie

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

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

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

#### Contraintes naturelles

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

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

#### Territoires d'intérêt

##### **Le boulevard Grande-Baie**

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

##### **Les boisés**

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

### 3.6.2 L'accessibilité

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

*Artère principale* : boulevard Grande-Baie Nord

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

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

### 3.6.3 L'utilisation du sol

#### Commerces, services et institutions

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

#### Patrimoine

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

##### **Bâtiment d'intérêt**

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

##### **Ce bâtiment est :**

- Cimetière Saint-Alphonse

##### **Bâtiment contributif**

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

##### **Ce bâtiment est :**

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

### 3.6.4 Orientations

#### 3.6.4.1 Les usages et les fonctions

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

- Confirmer le secteur pour accueillir les institutions d'envergure dans le domaine de la santé, de la recherche et de l'éducation;

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

### 3.6.4.2 Les territoires d'intérêt

#### Les Boisés

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

#### Le boulevard Grande-Baie Nord

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

#### Attribuer un statut et une protection aux immeubles patrimoniaux.

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

### 3.6.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

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

#### 3.6.5.1 Institutionnelle et services publics

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

Les classes d'usages permis sont :

##### Résidentielle

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

##### Services

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

##### Industrielle

- Industrie de recherche et de développement.

##### Publique

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

### 3.6.5.2 Espace vert

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

**Les classes d'usages permises sont :**

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

#### 3.6.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

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

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

## Annexe patrimoine

**Cimetière Saint-Alphonse**









### 3.7 Unité de planification 130 – C

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

#### 3.7.1 Description physique

##### Topographie

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

##### Cours d'eau

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

##### Contraintes naturelles

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

##### Boisé

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

#### 3.7.2 L'accessibilité

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

*Réseau régional* : Rue Bagot (route 170)

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

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

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

#### 3.7.3 L'utilisation du sol

##### Résidentielle

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

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

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

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

##### Commerces et services

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

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

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

##### Patrimoine

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

**Bâtiment d'intérêt**

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

**Ce bâtiment est :**

- 2183, rue Bagot

**Nombre de bâtiments selon le type d'usage**

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

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

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

**Intensifier la fonction résidentielle sur la rue Bagot.**

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

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

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

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

**Rehausser la qualité des aménagements de la rue Bagot.**

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

**3.7.4.2 Les contraintes naturelles et anthropiques****Assurer une gestion des zones à risques de mouvements de terrain.**

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

**Assurer une gestion des contraintes anthropiques.**

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

### 3.7.4.3 Les territoires d'intérêt

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

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

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

#### 3.7.5.1 Basse et moyenne densité<sup>4</sup>

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

**Les classes d'usages permises sont :**

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

#### 3.7.5.2 Commerce et services (centre d'achats)

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

**Les usages et les activités commerciales autorisés sont :**

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

<sup>4</sup> Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

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

### 3.7.6 Commerce et services (rue Bagot)

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

**Les classes d'usages permis sont :**

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

VS-RU-2017-11a1.1

VS-RU-2020-64 a3.3

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

#### 3.7.7.1 Réseau routier

**Rendre la rue Bagot plus conviviale.**

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

#### 3.7.7.2 Liens piétons et cyclables

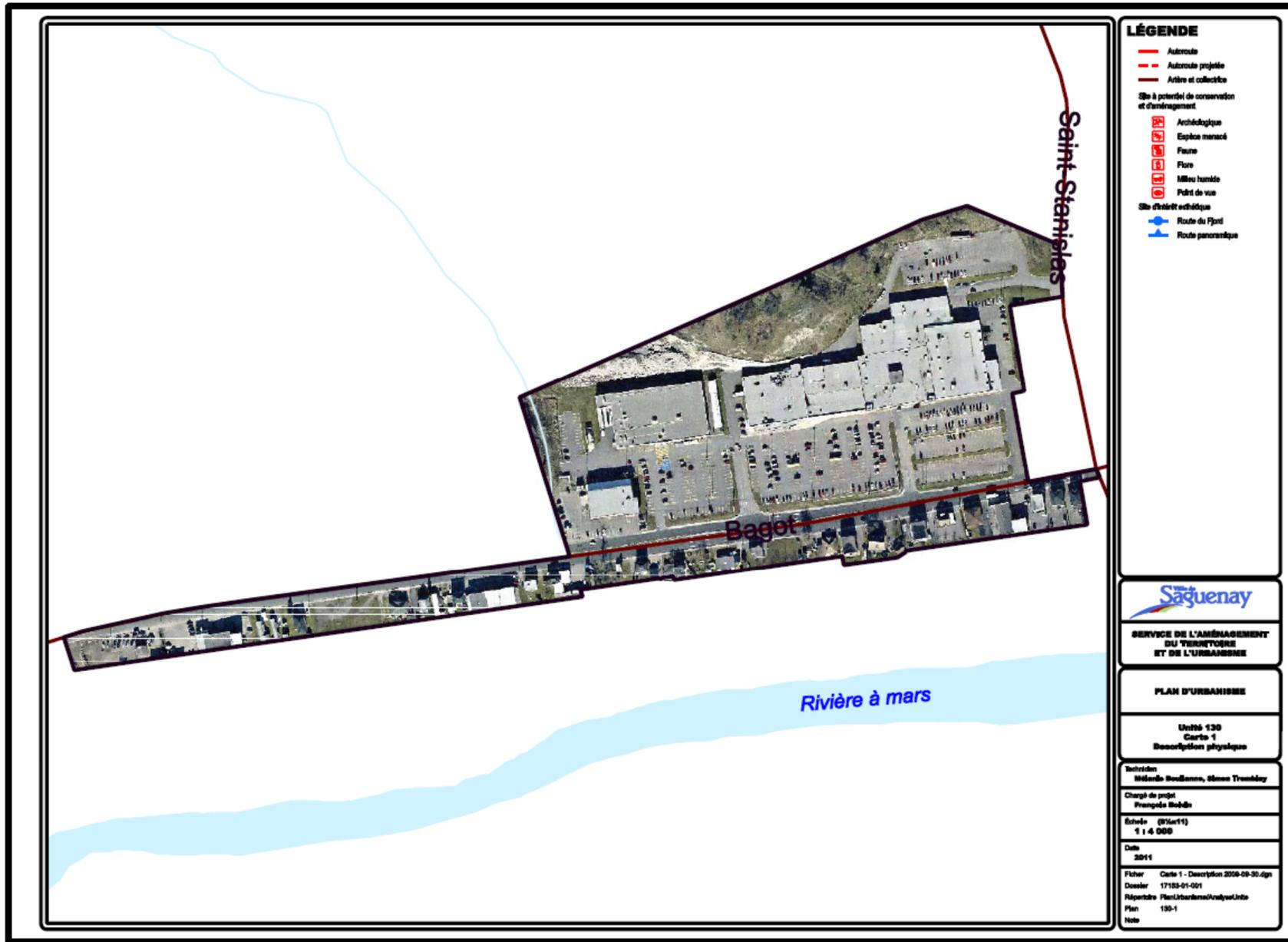
**Prévoir des aménagements cyclables pour donner accès aux parcs, aux pôles d'emplois et au réseau cyclable supérieur sur la rue Bagot.**

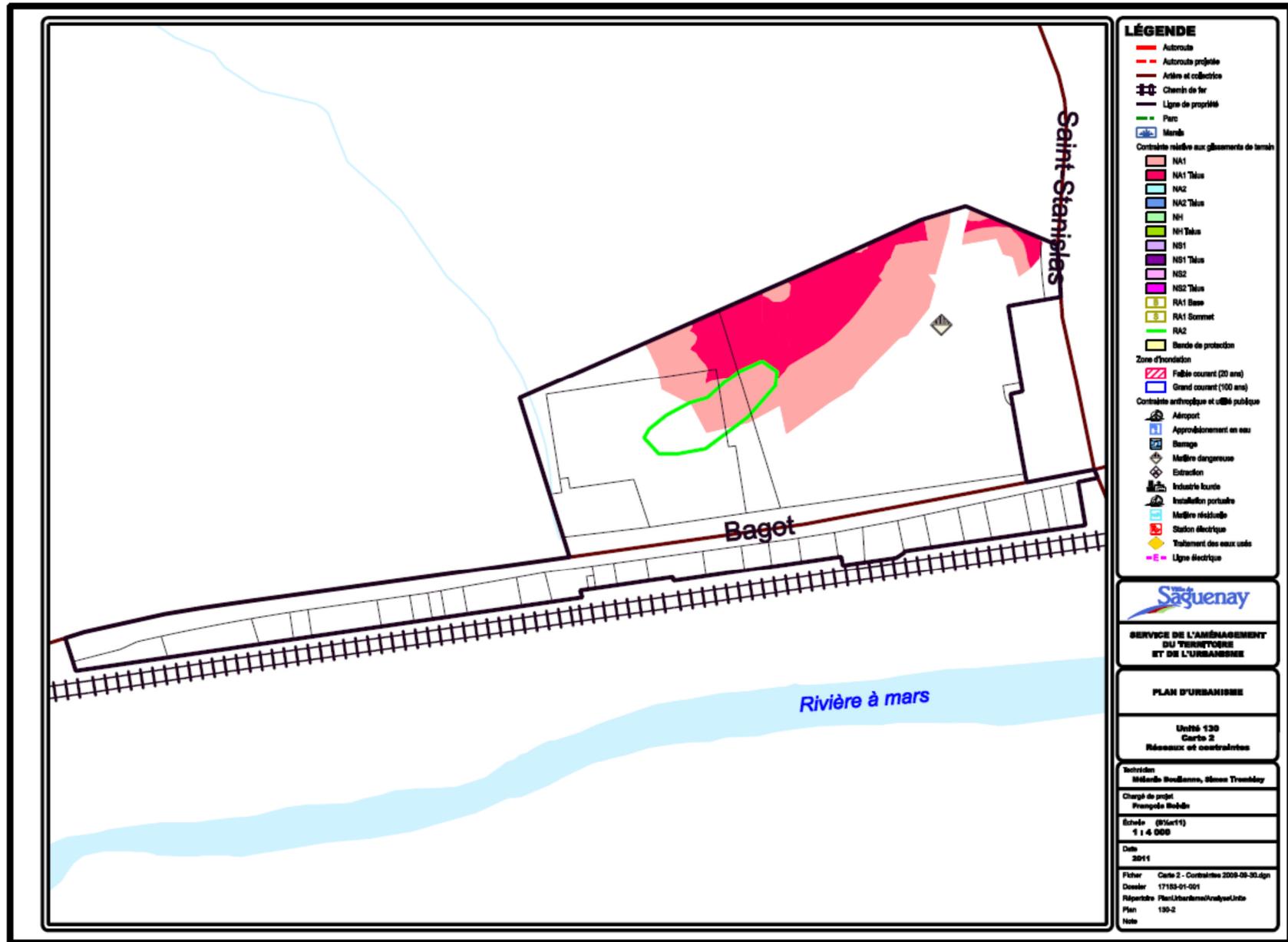
s'intégrer à un mail ouvert ou à un centre commercial. De plus, cette limite ne s'applique pas aux commerces et services qui se localisent sur un terrain d'un centre d'achat (mode d'occupation de type bâtiment séparé).

## Annexe patrimoine

**2183, rue Bagot**









### 3.8 Unité de planification 131 – R

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

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

##### Topographie

Le secteur est développé sur trois niveaux topographiques :

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

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

##### Cours d'eau

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

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

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

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

##### Contraintes naturelles

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

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

boulevard Grande-Baie Nord a également été rehaussé.

##### Territoires naturels d'intérêt

###### Rivière à Mars

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

###### Le boulevard Grande-Baie

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

###### Les boisés

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

#### 3.8.2 L'accessibilité

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

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

*Artère principale* : boulevard Grande-Baie Nord

*Collectrices* : rues des Érables, Saint-Stanislas et 6<sup>e</sup> rue.

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

#### 3.8.3 L'utilisation du sol

##### Résidentielle

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

##### Commerces, services et industries

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

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

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

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

### Institutionnelle

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

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

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

### Patrimoine

Il y a 16 bâtiments de qualité dans cette unité de planification, soit :

#### Bâtiment d'intérêt

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

#### Ces bâtiments sont:

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

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

#### Bâtiment contributif

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

#### Ces bâtiments sont:

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

#### Site du patrimoine

Les secteurs institutionnels sont reconnus comme des sites du patrimoine.

### Contraintes anthropiques

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

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

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

### Parcs

On retrouve deux parcs aménagés dans cette unité, soit :

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

#### Nombre de bâtiments selon le type d'usage

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

### 3.8.4 Orientations

#### 3.8.4.1 Les usages et les fonctions

##### Préserver la vocation résidentielle existante.

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

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

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

municipaux, de la qualité du développement du marché visé et de son intégration à l'environnement.

##### Assurer une gestion des activités commerciales dans la trame urbaine.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VS-RU-2017-30 a.1.1

VS-RU-2012-46 a.4.48

### **3.8.4.2 Les territoires d'intérêt**

#### **Les boisés**

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

#### **Boulevard de la Grande-Baie**

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

#### **Rivière à Mars**

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

#### **Attribuer un statut et une protection aux immeubles patrimoniaux.**

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

### **3.8.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques**

#### **Assurer une gestion des contraintes naturelles.**

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

#### **Assurer une gestion des contraintes naturelles.**

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

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

#### 3.8.5.1 Basse densité<sup>6</sup>

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

**Les classes d'usages permises sont :**

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

#### 3.8.5.2 Basse et moyenne densité<sup>6</sup>

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

**Les classes d'usages permises sont :**

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

**Les classes d'usages permises sous certaines conditions :**

- Centre d'hébergement et de restauration<sup>7</sup>;
- Commerce de détail et de services de proximité<sup>8-9</sup>;

#### 3.8.5.3 Moyenne et haute densité<sup>10</sup>

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

**Les classes d'usages permises sont :**

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

<sup>6</sup> Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

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

<sup>8</sup> Usage permis selon une superficie maximale de plancher.

**Les classes d'usages permises sous certaines conditions :**

- Commerce de détail et de services de proximité<sup>8-9</sup>.

#### 3.8.5.4 Plan d'aménagement d'ensemble

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

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

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

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

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

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

#### 3.8.5.5 Industrielle

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

**Les classes d'usages permises sont :**

- Laiterie.

#### 3.8.5.6 Parc et récréation

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

**Les classes d'usages permises sont :**

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

<sup>10</sup> Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

### 3.8.5.7 Espace vert

Le monticule rocheux au *nord* de l'unité de planification et les boisés à l'intérieur de la trame urbaine sont concernés par cette affectation.

**Les classes d'usages permises sont :**

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

### 3.8.5.8 Services<sup>11</sup>

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

**Les classes d'usages permises sont :**

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

### 3.8.5.9 Commerce et services (rue Bagot)

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

**Les classes d'usages permises sont les suivantes :**

#### Résidentielle

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

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

#### Commerciale

- Commerce de détail et de services;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant;
  - Débit de boisson et danse (sauf les commerces présentant des spectacles à caractère érotique);
  - Commerce de l'automobile;
  - Commerce artériels lourds, commerces de gros et services para-industriels.

#### Services

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

#### Industrielle

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

VS-RU-2017-30 a.1.1

VS-RU-2014-114. a.1

VS-RU-2012-46 a.4.48

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

### 3.8.6.1 Réseau routier

#### Rendre la rue Bagot plus conviviale.

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

VS-RU-2014-114 a.1

VS-RU-2012-46 a.4.48

### **3.8.6.2 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)**

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

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

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

- Bagot;
- Des Érables.

**Annexe patrimoine**

**1981, rue Bagot**



**1223, rue Bagot**



**1694, rue Sirois**



**731, boulevard Grande-Baie Nord**



**1562, rue Bagot**



**1623, rue Sirois**

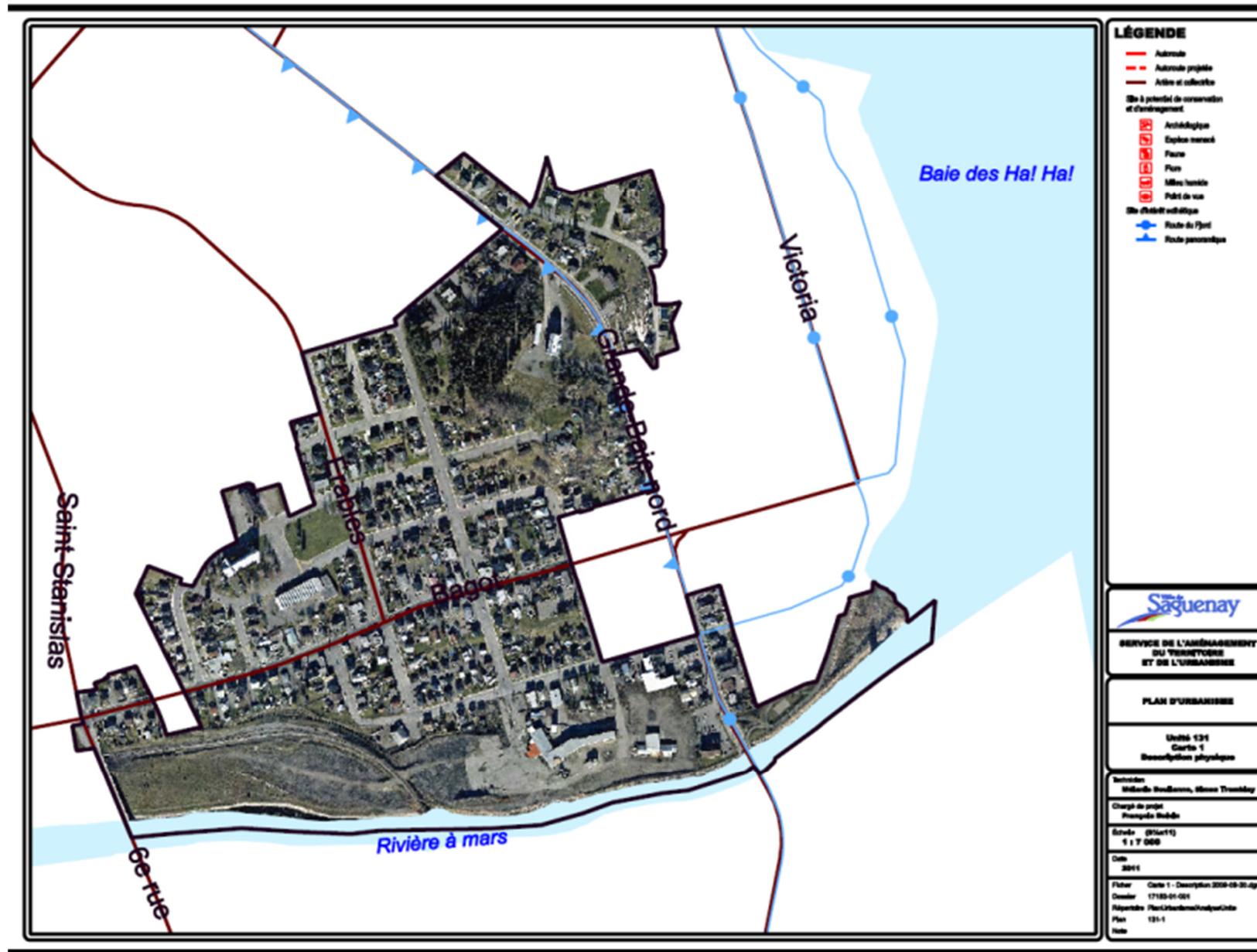


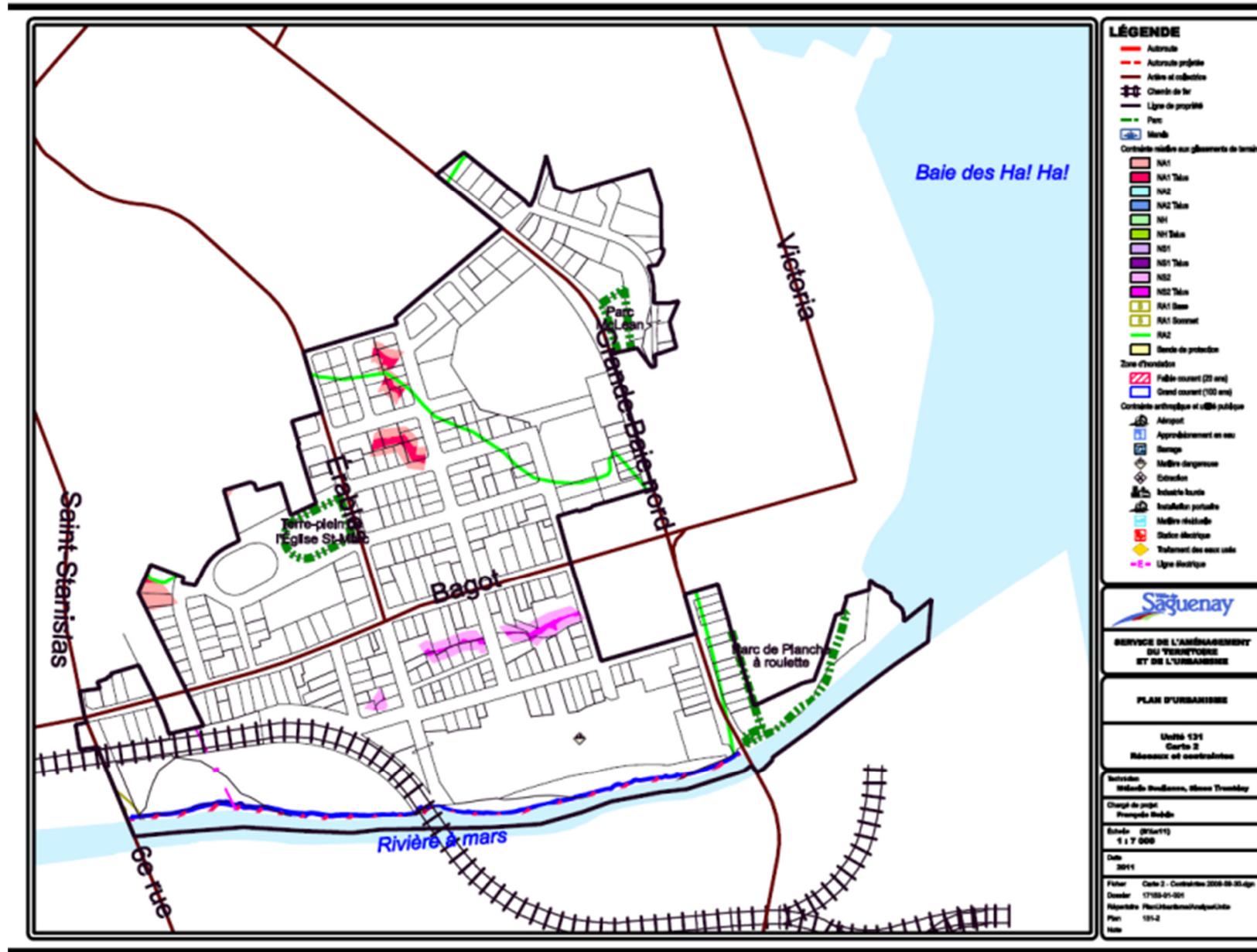
**260, boulevard Grande-Baie Nord**

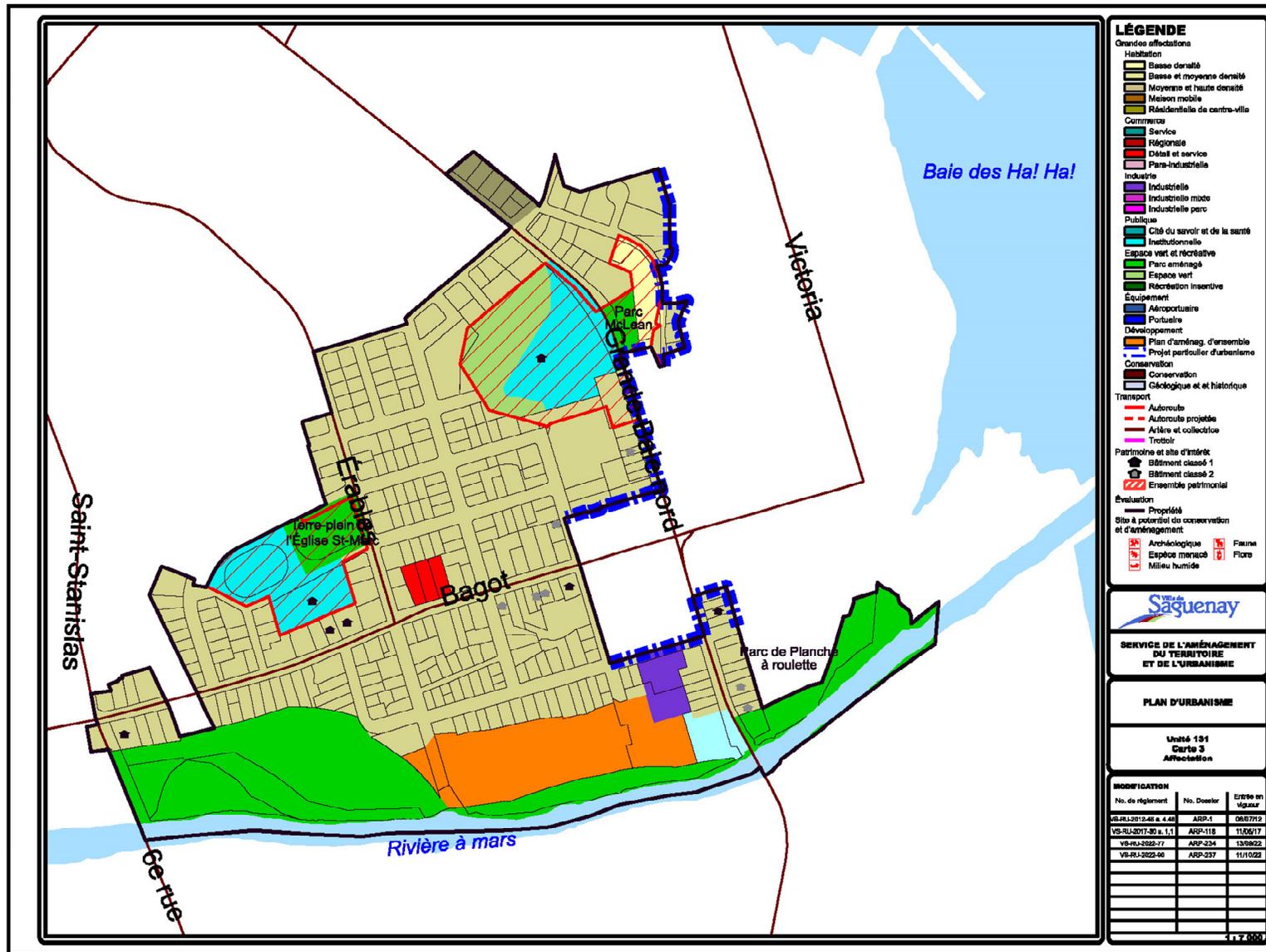


**1582, rue Bagot**









### 3.9 Unité de planification 132 – CV

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

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

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

##### Topographie

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

##### Cours d'eau

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

##### Contraintes naturelles

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

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

##### Territoires naturels d'intérêt

###### La rivière Saguenay

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

###### Le boulevard Grande-Baie

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

#### La Route du Fjord

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

#### 3.9.2 L'accessibilité

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

*Artère principale* : boulevard Grande-Baie-Nord.

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

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

#### 3.9.3 L'utilisation du sol

##### Résidentielle

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

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

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

##### Commerces et services

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

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

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

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

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

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

### Institutionnelle

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

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

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

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

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

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

### Patrimoine

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

#### Bâtiment d'intérêt

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

Ces bâtiments sont :

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

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

#### Site du patrimoine du Quai-Agésilas-Lepage

- 671, rue du Cap

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

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

#### Site du Patrimoine du Vieux-Bagotville

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

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

#### Bâtiment contributif

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

Ces bâtiments sont :

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

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

#### Site du Patrimoine du Vieux-Bagotville :

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

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

#### Parcs

On retrouve quatre parcs aménagés dans cette unité, soit :

- **Parc Mars**  
1 aire de jeux  
Sentiers pédestres  
Piste cyclable
- **Place du quai**
- **Centre Jean-Claude Tremblay**  
1 aréna

### 3.9.4 Orientations

#### 3.9.4.1 Les usages et les fonctions

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

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

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

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

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

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

**Créer un milieu commercial distinctif avec la rue Victoria.**

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

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

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

**Renforcer le rôle structurant du centre-ville.**

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

**Reconnaître les concentrations résidentielles dans le centre-ville.**

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

### 3.9.4.2 Les territoires d'intérêt

**Baie des Ha! Ha!**

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

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

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

### 3.9.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

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

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

#### 3.9.5.1 Services

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

##### Les classes d'usages permises sont :

###### Résidentielle

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

###### Commerciale

- Commerce et services de proximité<sup>12</sup>;
- Commerce de détail<sup>11</sup>;
- Divertissement commercial, hébergement et restauration;
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant (sans garage);
- Débit de boisson et danse (sauf les commerces présentant des spectacles à caractère érotique)<sup>13</sup> Abrogé Note de bas de page VS-RU-2012-46 a.4.49.

<sup>12</sup> Superficie maximale de 930 m<sup>2</sup> du commerce afin de préserver le cachet du centre-ville sauf pour l'alimentation.

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

<sup>14</sup> Usages autorisés en fonction d'un ou des critères suivants :

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

#### Services

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

#### Industrie

- Industrie de recherche et de développement.

#### Publique

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

#### 3.9.5.2 Résidentielle centre-ville

Cette affectation vise les espaces résidentiels du secteur.

##### Les classes d'usages permises sont :

- Restauration<sup>14</sup>;
- Habitation (toutes les densités);
- Habitation collective;
- Hôtel à caractère familial;
- Commerce et services de proximité<sup>11</sup>;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

#### 3.9.5.3 Institutionnelle

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

##### Les classes d'usages permises sont :

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

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

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

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

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

### **3.9.5.4 Espace vert**

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

**Les classes d'usages permises sont :**

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

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

### **3.9.6.1 Liens piétons et cyclables**

#### **3.9.6.2 Réseau routier**

**Rendre les rues plus conviviales.**

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

#### **3.9.6.3 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)**

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

- Bagot;
- Victoria.

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

**Annexe patrimoine**

**420, boulevard Grande-Baie Nord**



**862, rue de la Fabrique**



**1012, rue de la Fabrique**



**737, rue Victoria**



**1033, rue de la Fabrique**



**864, rue de la Fabrique**



**392, rue Albert**



**843-845, rue Bagot**



**901-907, rue Bagot**



**783, rue Bagot**



**940, rue Bagot**



**302, rue Victoria**



831-835, rue Victoria



903, rue Victoria



781, rue Victoria



893, rue Victoria



913, rue Victoria



992, rue Victoria



671, rue du Cap



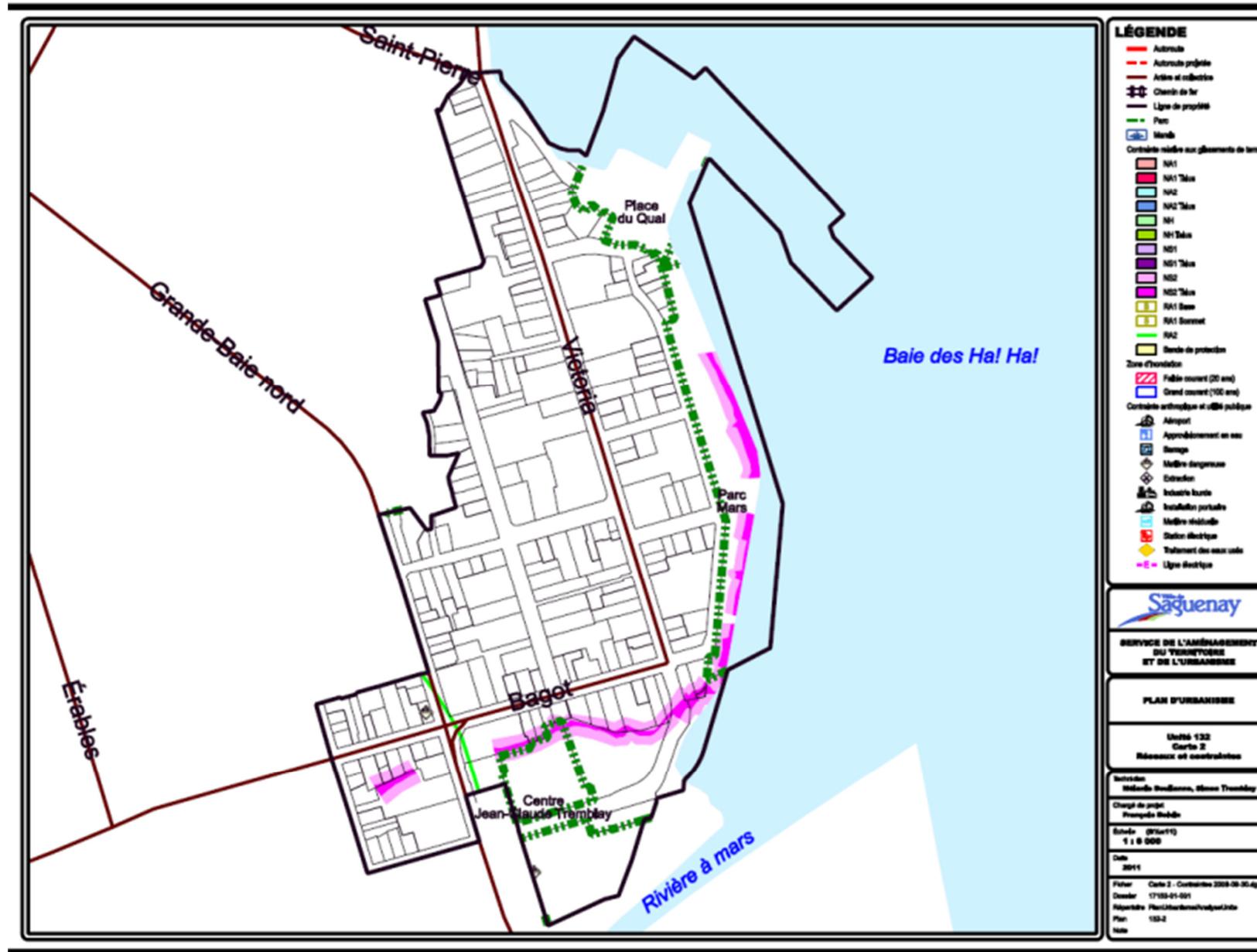
842, rue Victoria



1000, rue Bagot









### 3.10 Unité de planification 133 – I

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

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

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

##### Topographie

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

##### Cours d'eau

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

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

##### Contraintes naturelles

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

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

##### Territoires d'intérêt

###### La rivière à Mars

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

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

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

###### Les boisés et les ravins

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

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

#### 3.10.2 L'accessibilité

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

*Réseau régional* : avenue du Port.

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

#### 3.10.3 L'utilisation du sol

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

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

##### Résidentielle

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

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

##### Commerciale et industrielle

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

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

### Patrimoine

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

#### Bâtiment d'intérêt

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

Ce bâtiment est :

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

### Contraintes anthropiques

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

Nombre de bâtiments selon le type d'usage

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

## 3.10.4 Orientations

### 3.10.4.1 Les usages et les fonctions

#### Reconnaître la concentration résidentielle existante.

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

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

- Créer une artère spécialisée et structurée;
- Maintenir et renforcer la fonction de commerce de l'automobile, d'entreprise de transport, de commerce artériel lourd, de commerce de gros et de services para-industriels;
- Assurer une intégration des activités avec l'environnement.

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

- Aménager un lien cyclable en bordure de la rivière ou du chemin des Chutes pour créer des liens avec le milieu urbain;
- Reconnaître les équipements récréatifs intensifs existants en bordure de la rivière;
- Protéger et mettre en valeur les terrains vacants et les boisés en bordure de la rivière;
- Améliorer l'accessibilité et la continuité spatiale des aménagements (acquisition des propriétés lorsque nécessaire).
- Mettre en œuvre un plan directeur des parcs.

### 3.10.4.2 Les territoires d'intérêt

#### Rivière à Mars

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

#### Les ravins

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

#### Patrimoine

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

### 3.10.4.3 Les contraintes naturelles et anthropiques

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

- Intégrer à la réglementation d'urbanisme, le cadre normatif du schéma d'aménagement traitant des zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain;
- Conserver ou aménager une zone tampon entre la ligne de chemin de fer et les usages sensibles;
- Conserver ou aménager une zone tampon afin de réduire les conflits d'usages entre la zone industrielle et les autres affectations.

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

#### 3.10.5.1 Basse densité<sup>15</sup>

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

#### Les classes d'usages permises sont :

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

#### 3.10.5.2 Para-industrielle

#### Les classes d'usages permises sont :

- Dépanneur avec ou sans vente d'essence;
- Commerce de l'automobile;
- Commerce artériel lourd, commerce de gros et services para-industriels;
- Industrie légère;
- Activité sur circuit;
- Sport extrême et motorisé;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

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

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

VS-RU-2015-40, a.1.1

### 3.10.5.3 Espace vert

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

#### Les classes d'usages permises sont :

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

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

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

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

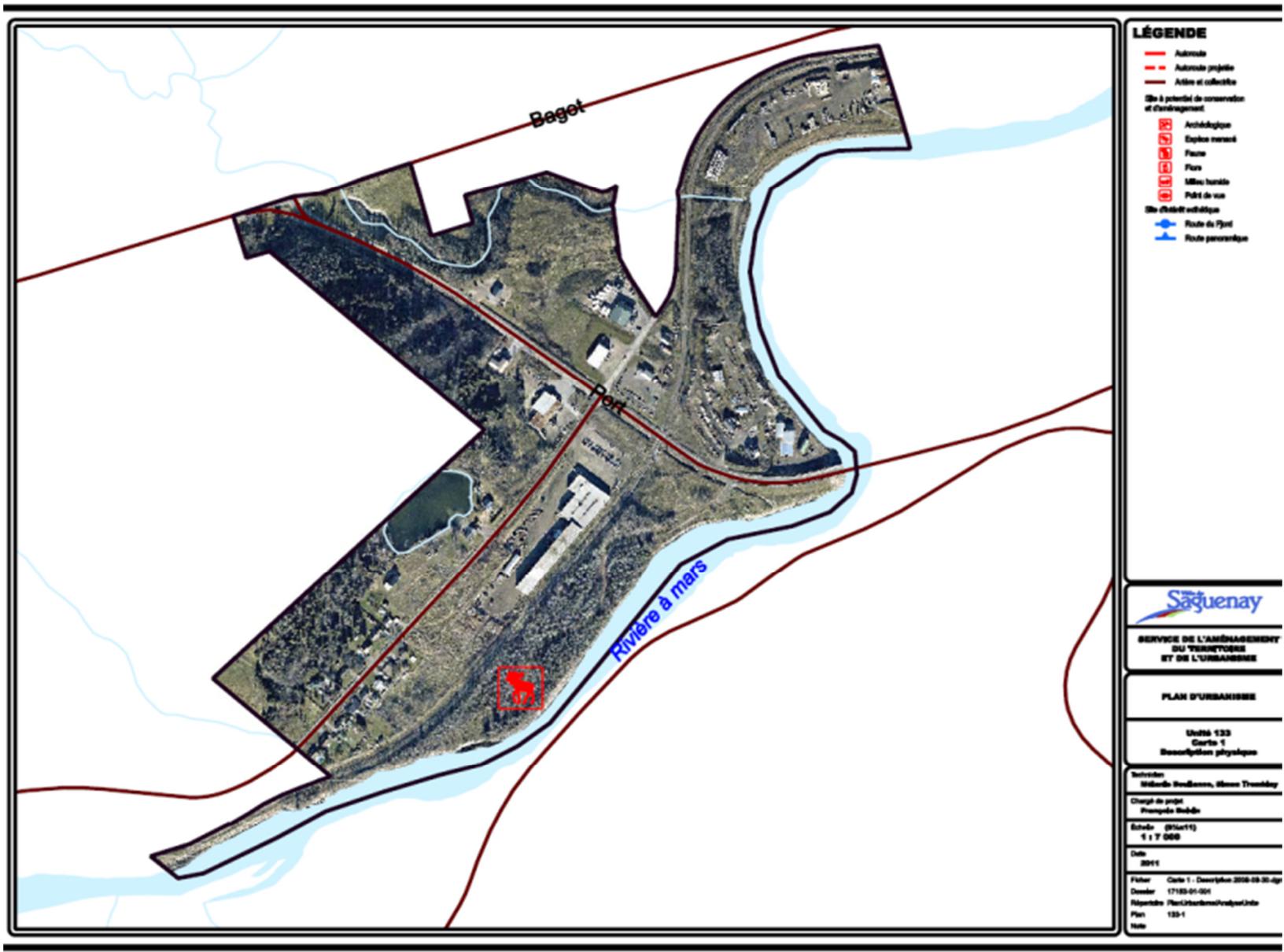
- Du Pont;
- Des Chutes.

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

<sup>15</sup> Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

**3150, avenue du Port**





- LÉGENDE**
- Autoroute
  - - - Autoroute projetée
  - Autoroute et collectrice
  - Site à potentiel de conservation et d'aménagement
  - Archéologique
  - Épave immergé
  - Faune
  - Flore
  - Milieu humide
  - Petit de vue
  - Site d'intérêt archéologique
  - Roads de l'État
  - Roads provinciales

**Saguenay**

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

**PLAN D'URBANISME**

Unité 133  
 Carte 1  
 Description physique

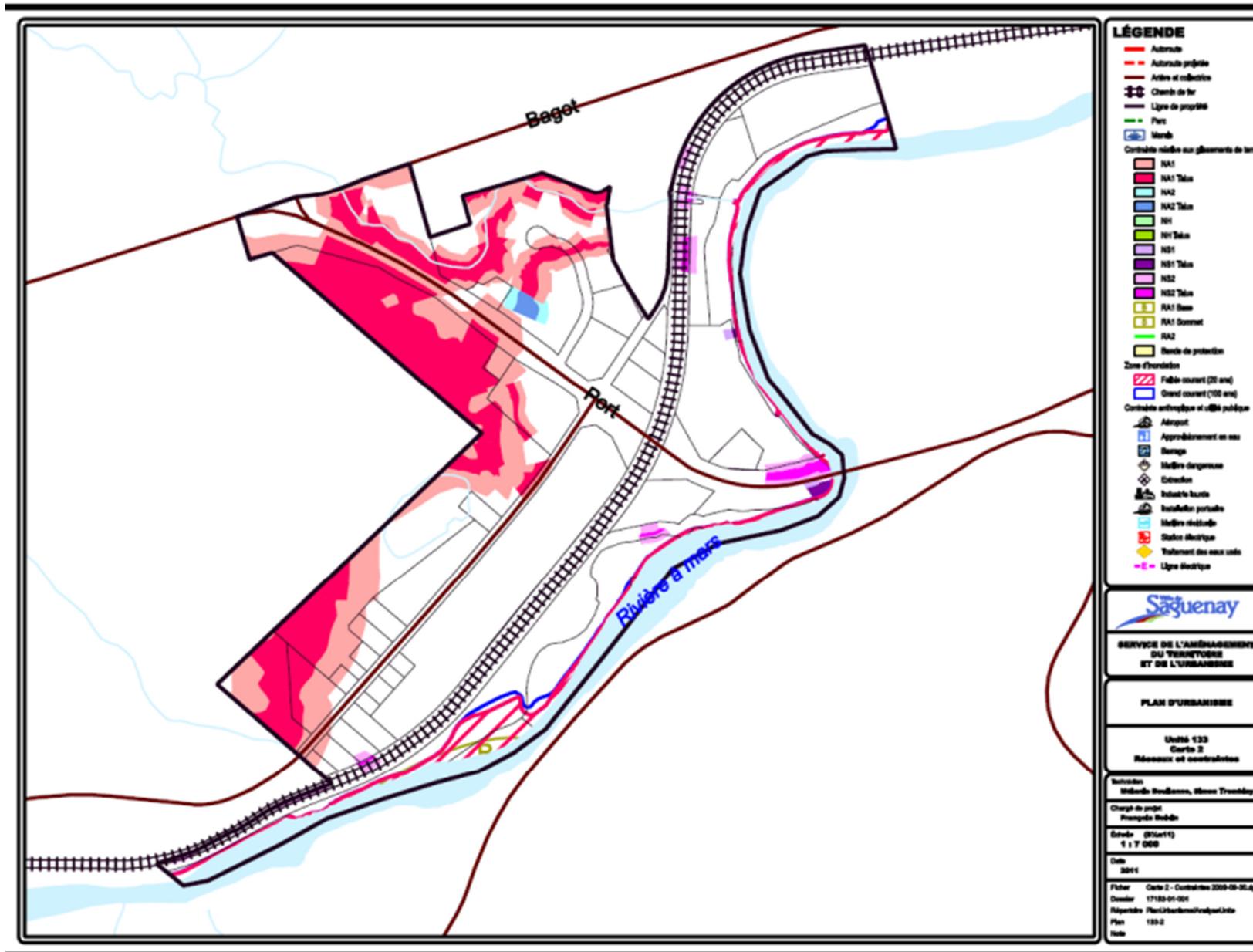
Auteur:  
 Mélanie Boudreau, Sébastien Tremblay

Chargé de projet:  
 François Robitaille

Échelle: (1/20000)  
 1 : 1 000

Date:  
 2011

Fichier: Carte 1 - Description 2010-09-30.dwg  
 Dossier: 17100-01-001  
 Répertoire: /PlanUrbanisme/Projet/Info  
 Plan: 133-1  
 Note:





### 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	—	—
<b>Total</b>	<b>46</b>	<b>100,0</b>

**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).

VS-RU-2019-109 a.1.5

VS-RU-2020-53 a.1.1.4

VS-RU-2021-141 a.1.1

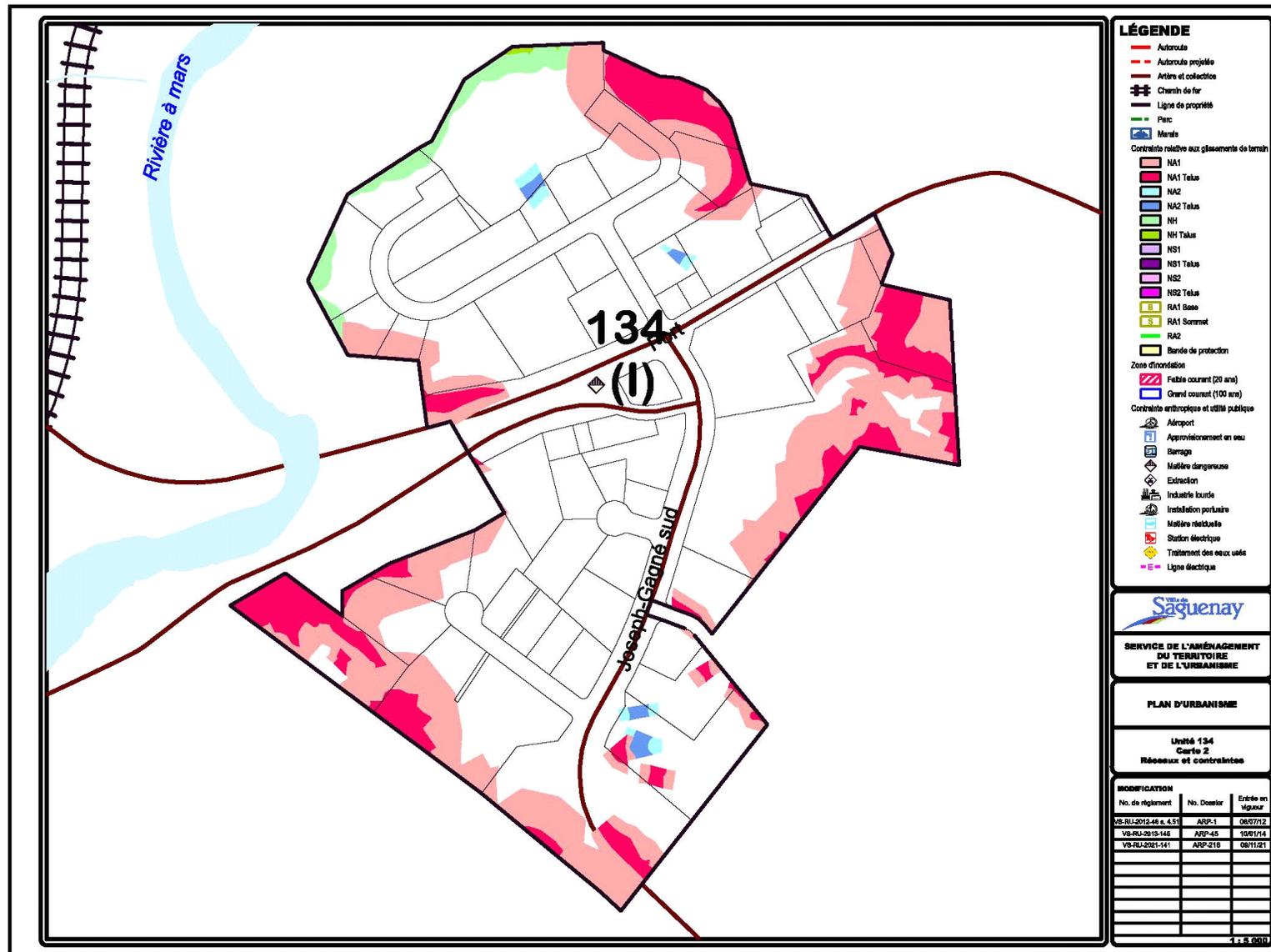
### **3.11.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport**

#### **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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> Rue

Des trottoirs sont visibles sur la 6<sup>e</sup> Rue ainsi que sur l'avenue du Port.

Un lien cyclable est visible sur la 6<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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	—	—
<b>Total</b>	<b>46</b>	<b>100,0</b>

**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 densité<sup>1</sup>**

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 densité<sup>15</sup>**

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.

<sup>1</sup> 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 proximité<sup>2</sup>;
- Commerce de détail général <sup>16</sup>;
- 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<sup>e</sup> Rue et l'avenue du Port plus conviviales.**

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

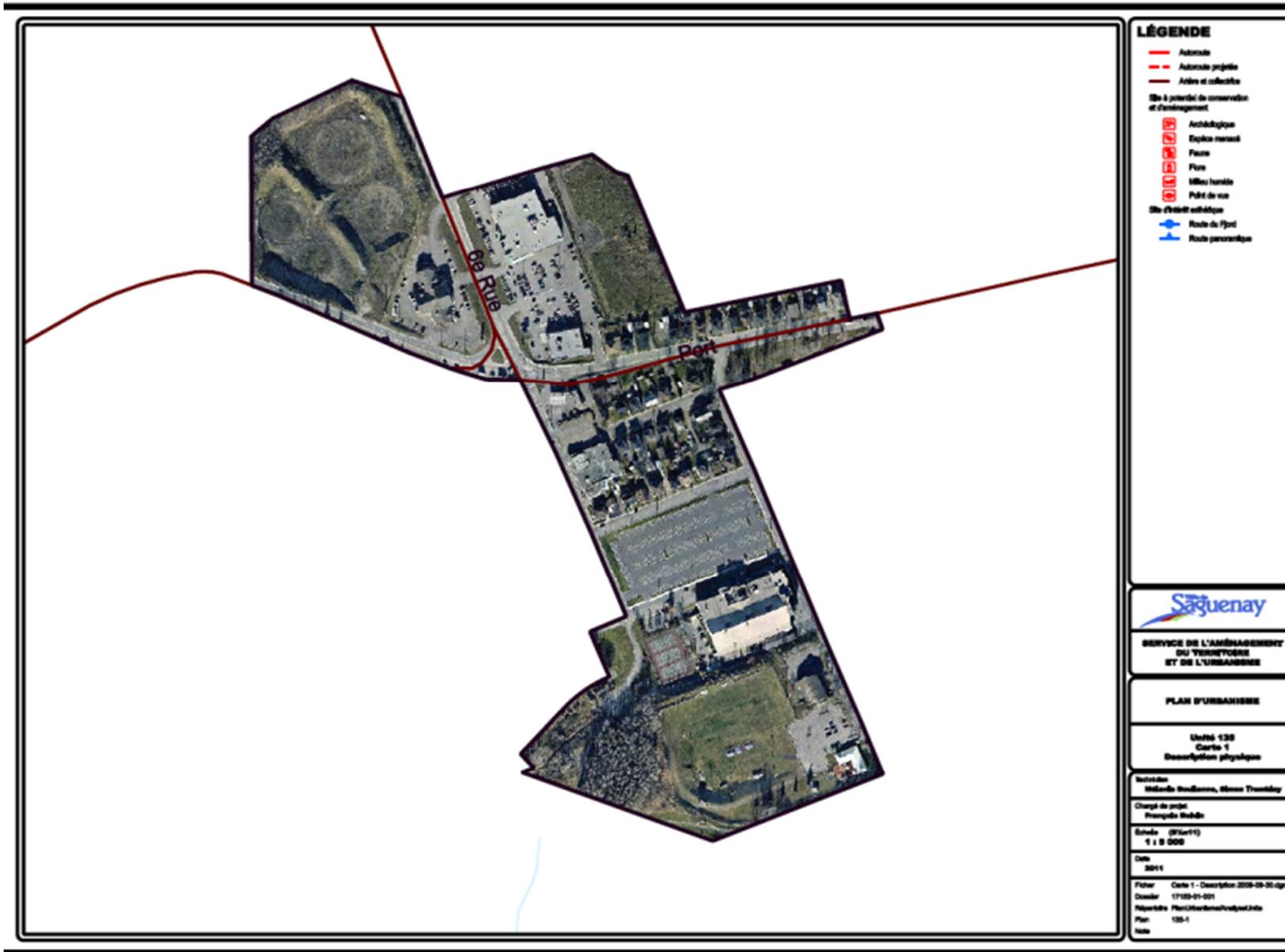
### 3.12.5.2 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)

**Consolider la boucle cyclotouristique sur la 6<sup>e</sup> 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.

<sup>2</sup> 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).



- LÉGENDE**
- Autoroute
  - - - Autoroute projetée
  - Aires et collectifs
  - Situ à potentiel de conservation et d'aménagement
  - Archéologique
  - Espèce menacé
  - Faire
  - Fonc
  - Mieux habité
  - Point de vue
  - Situ d'intérêt esthétique
  - Route de l'Écol
  - Route panoramique

**Saguenay**

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

**PLAN D'URBANISME**

**Unité 138  
 Carte 1  
 Description physique**

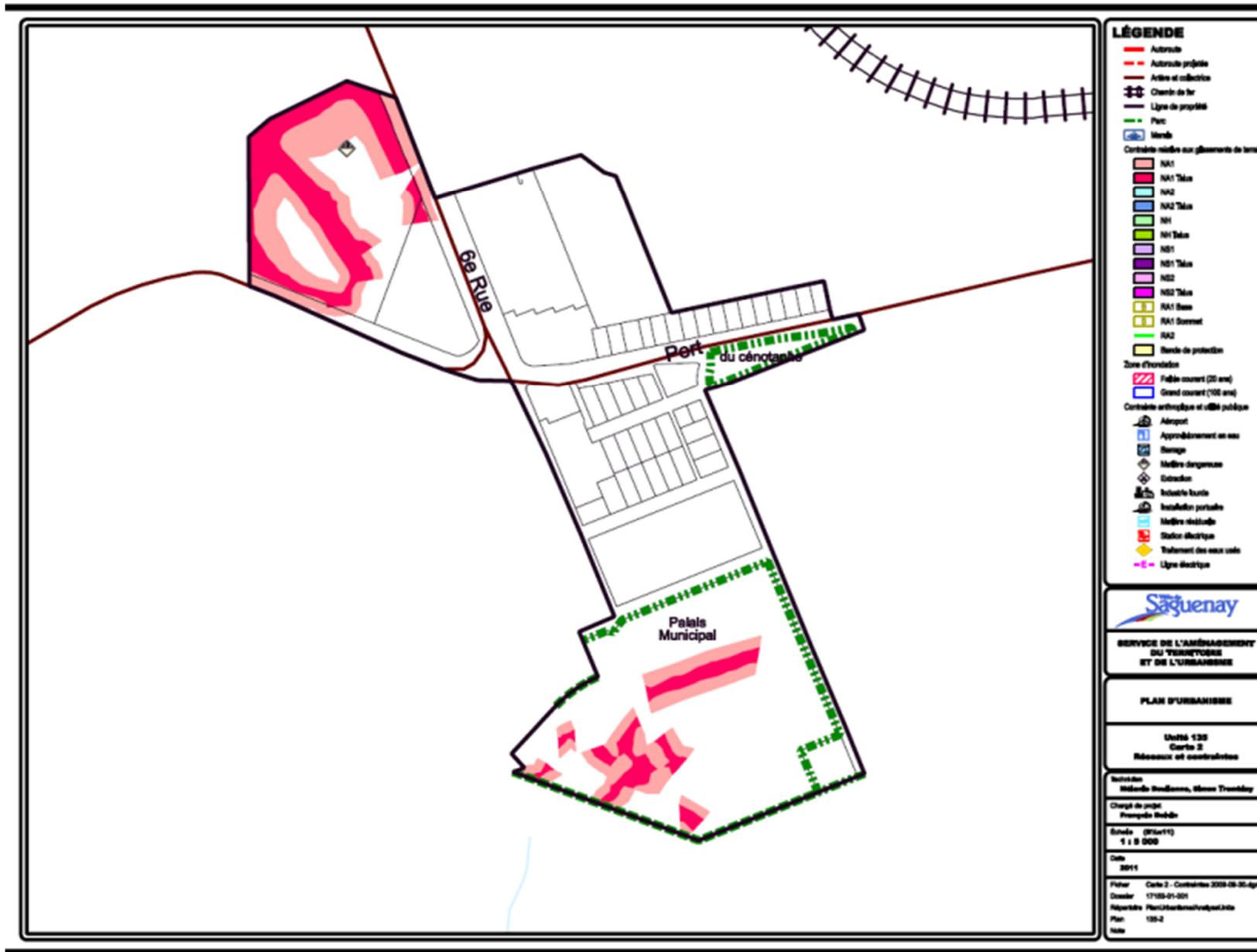
**Auteurs**  
 Mélodie Bouchard, Steve Tremblay

**Chargé de projet**  
 Priscille Bégin

**Echelle** (Plan 1)  
 1 : 5 000

**Date**  
 2014

**Fichier** Carte 1 - Description 2014-09-30.dgn  
**Dossier** 17109-01-001  
**Révisé par** PlanUrbanisme/urbanisme/Info  
**Plan** 100-1  
**Info**





### 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> Rue
- 513, boulevard de la Grande-Baie Sud
- 1102, 6<sup>e</sup> Avenue
- 1062, 6<sup>e</sup> Avenue
- 1071, 6<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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	—	—
<b>Total</b>	<b>38</b>	<b>100,0</b>

**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 densité<sup>3</sup>

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 densité<sup>17</sup>

- 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.

<sup>3</sup> Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

### 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<sup>e</sup> Avenue et 1<sup>ère</sup> Rue)

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

#### 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.

VS-RU-2021-29 a.1.1

### **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<sup>ère</sup> Rue.**

**Annexe patrimoine**

**491, boulevard de la Grande-Baie Sud**



**1351, 6<sup>e</sup> Avenue**



**631, boulevard de la Grande-Baie Sud**



**Parc Saint-Édouard**



**633, boulevard de la Grande-Baie Sud**





- LÉGENDE**
- Autoroute
  - - - Autoroute projetée
  - Arrière et collective
  - Site à potentiel de conservation et d'aménagement**
  - Archéologique
  - Espèce menacée
  - Faune
  - Flore
  - Sites historiques
  - Point de vue
  - Site d'intérêt esthétique**
  - Route de 75m
  - Route panoramique



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

**PLAN D'URBANISME**

**Unité 130  
 Carte 1  
 Description physique**

**Services**  
 Mélanie Bourbonnais, Élaine Tremblay

**Chargé de projet**  
 François Robit

**Échelle (Niveau 1)**  
 1 : 4 000

**Date**  
 2011

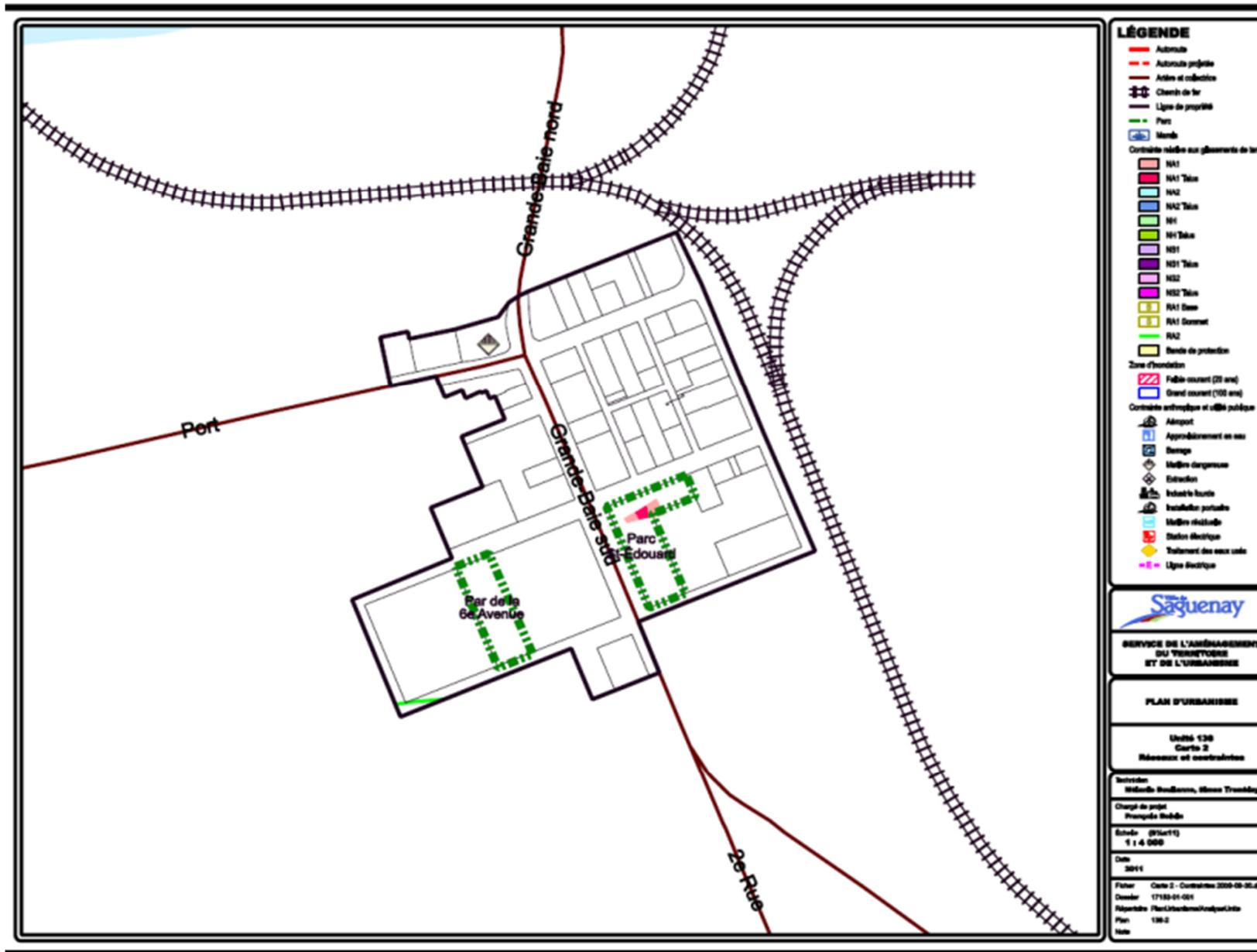
**Fichier** Carte 1 - Description 2010-08-30.dwg

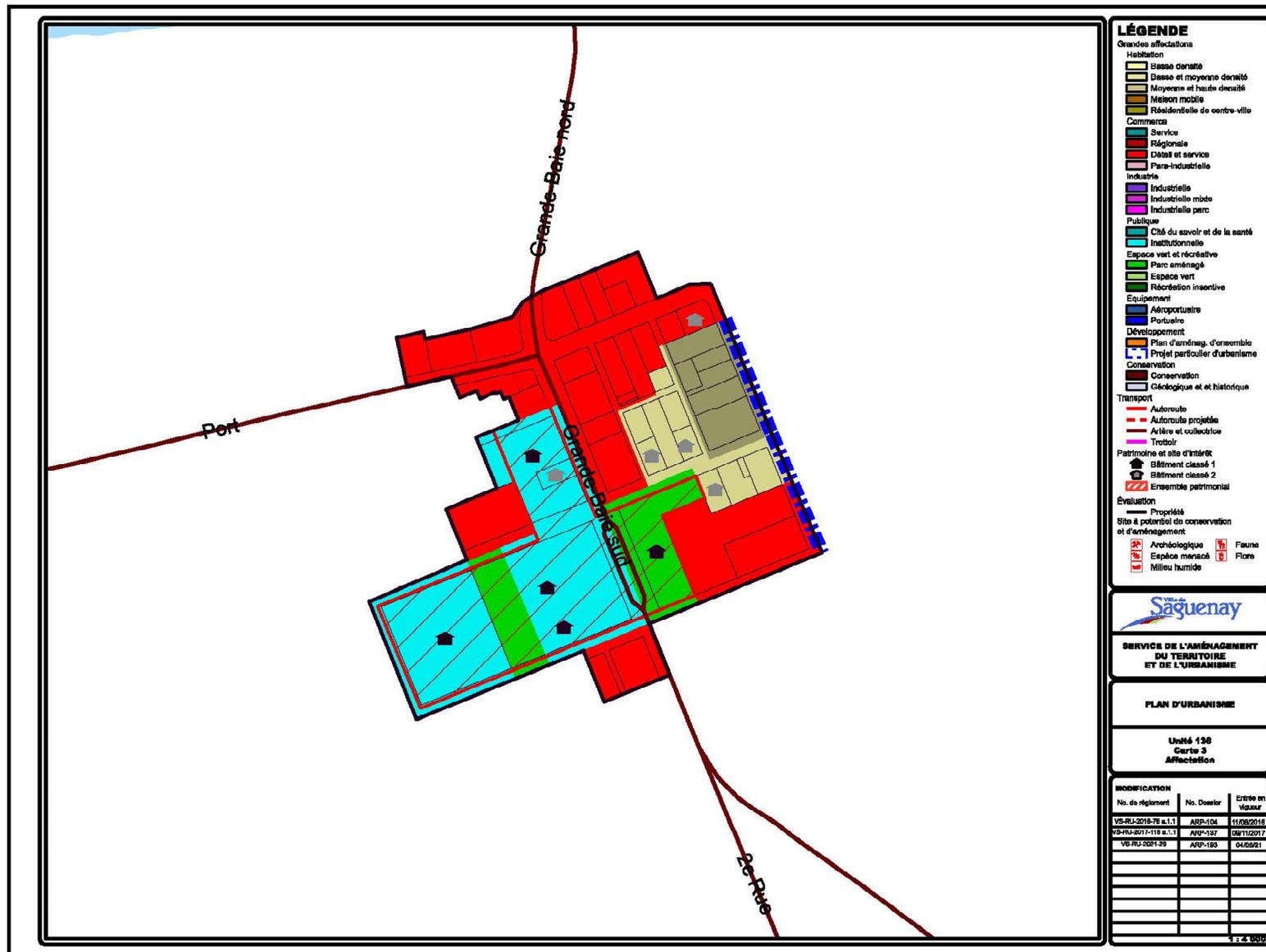
**Compte** 17100-01-001

**Projet** Plan d'urbanisme/Description/Unité 130-1

**Plan** 130-1

**Notes**





### 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> Rue et John-Kane.

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Un lien cyclable est visible sur la 1<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> Avenue, entre la 2<sup>e</sup> Rue et la 3<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> Rue;
- 551, 4<sup>e</sup> Rue;
- 591, 4<sup>e</sup> Rue;
- 631, 4<sup>e</sup> Rue;
- 542, 4<sup>e</sup> Rue;
- 471, 4<sup>e</sup> Rue;
- 491, 4<sup>e</sup> Rue;
- 511, 4<sup>e</sup> Rue;
- 531, 4<sup>e</sup> Rue;
- 462, 4<sup>e</sup> Rue;
- 482, 4<sup>e</sup> Rue;
- 502, 4<sup>e</sup> Rue;
- 382, 4<sup>e</sup> Rue;
- 442, 4<sup>e</sup> Rue;
- 731, 4<sup>e</sup> Rue;
- 742, 4<sup>e</sup> Rue;
- 691, 4<sup>e</sup> Rue;
- 642, 4<sup>e</sup> Rue;
- 702, 4<sup>e</sup> Rue;
- 722, 4<sup>e</sup> Rue;
- 562, 4<sup>e</sup> Rue;
- 602, 4<sup>e</sup> Rue;
- 622, 4<sup>e</sup> Rue;
- 651, 4<sup>e</sup> Rue;
- 511, 4<sup>e</sup> Rue;
- 1551, avenue du Port.

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

- 891, 4<sup>e</sup> Rue;

- 882, 4<sup>e</sup> Rue;
- 1531, 2<sup>e</sup> Avenue;
- 1491, 2<sup>e</sup> Avenue;
- 1551, 2<sup>e</sup> Avenue;
- 822, 3<sup>e</sup> Rue;
- 842, 3<sup>e</sup> Rue;
- 862, 3<sup>e</sup> Rue.

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

- 1331, 2<sup>e</sup> Avenue;
- 1320, 1<sup>e</sup> Avenue.

#### Autres bâtiments

- 542, 1<sup>e</sup> Rue (Locomotive Roberval-Saguenay)
- 1186, 2<sup>e</sup> Rue (Ancienne église Notre-Dame-de-La-Baie – site du patrimoine constitué)
- 691, boulevard Grande-Baie Sud;
- 622, boulevard Grande-Baie Sud;
- 1482, 6<sup>e</sup> Avenue;
- 811, 2<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> Avenue;
- 451, 4<sup>e</sup> Rue;
- 391, 4<sup>e</sup> Rue;
- 1560, 6<sup>e</sup> Avenue;
- 431, 4<sup>e</sup> Rue;
- 402, 4<sup>e</sup> Rue;
- 442, 4<sup>e</sup> Rue;
- 1542, 7<sup>e</sup> Avenue;
- 1531, avenue du Port;
- 1522, 7<sup>e</sup> Avenue.
- 762, 4<sup>e</sup> Rue
- 671, 4<sup>e</sup> Rue
- 713, 4<sup>e</sup> Rue
- 662, 4<sup>e</sup> Rue
- 682, 4<sup>e</sup> Rue

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

- 1540, 2<sup>e</sup> Avenue
- 1502, 2<sup>e</sup> Avenue
- 1482, 2<sup>e</sup> Avenue
- 1451, 2<sup>e</sup> Avenue
- 1431, 2<sup>e</sup> Avenue
- 991, 3<sup>e</sup> Rue
- 1442, 2<sup>e</sup> Avenue
- 1402, 2<sup>e</sup> Avenue
- 802, 3<sup>e</sup> Rue
- 1560, 2<sup>e</sup> Avenue

L'unité compte également plusieurs bâtiments contributifs qui ne possèdent aucun statut de protection. Ceux-ci se concentrent principalement sur les 3<sup>e</sup> Avenue, 4<sup>e</sup> Avenue, 5<sup>e</sup> Avenue et 7<sup>e</sup> Avenue, sur la 3<sup>e</sup> 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	—	—
<b>Total</b>	<b>566</b>	<b>100,0</b>

## 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<sup>ère</sup> avenue et de la 2<sup>ème</sup> 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 (PPCMOI);
- 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 piétons 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 densité<sup>4</sup>

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 densité<sup>18</sup>

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 densité<sup>5</sup>

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;

<sup>4</sup> Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

<sup>5</sup> 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<sup>e</sup> Rue.**

**Prévoir des aménagements cyclables pour donner accès aux parcs, aux bâtiments publics et au réseau cyclable supérieur sur la 3<sup>e</sup> Rue.**

**Annexe patrimoine**

**411, 4<sup>e</sup> Rue**



**631, 4<sup>e</sup> Rue**



**551, 4<sup>e</sup> Rue**



**542, 4<sup>e</sup> Rue**



**591, 4<sup>e</sup> Rue**



**471, 4<sup>e</sup> Rue**



**491, 4<sup>e</sup> Rue**



**462, 4<sup>e</sup> Rue**



**511, 4<sup>e</sup> Rue**



**482, 4<sup>e</sup> Rue**



**531, 4<sup>e</sup> Rue**



**502, 4<sup>e</sup> Rue**



382, 4<sup>e</sup> Rue



742, 4<sup>e</sup> Rue



442, 4<sup>e</sup> Rue



691, 4<sup>e</sup> Rue



731, 4<sup>e</sup> Rue



642, 4<sup>e</sup> Rue



702, 4<sup>e</sup> Rue



602, 4<sup>e</sup> Rue



722, 4<sup>e</sup> Rue



622, 4<sup>e</sup> Rue



562, 4<sup>e</sup> Rue

651, 4<sup>e</sup> Rue



891, 4<sup>e</sup> Rue



511, 4<sup>e</sup> Rue



882, 4<sup>e</sup> Rue



1551, avenue du Port



1531, 2<sup>e</sup> Avenue



1491, 2<sup>e</sup> Avenue



842, 3<sup>e</sup> Rue



1551, 2<sup>e</sup> Avenue



862, 3<sup>e</sup> Rue



822, 3<sup>e</sup> Rue



1331, 2<sup>e</sup> Avenue



1320, 1<sup>er</sup> Avenue



691, boulevard Grande-Baie Sud



542, 1<sup>er</sup> Rue



622, boulevard Grande-Baie Sud



1186, 2<sup>e</sup> Rue



1482, 6<sup>e</sup> Avenue

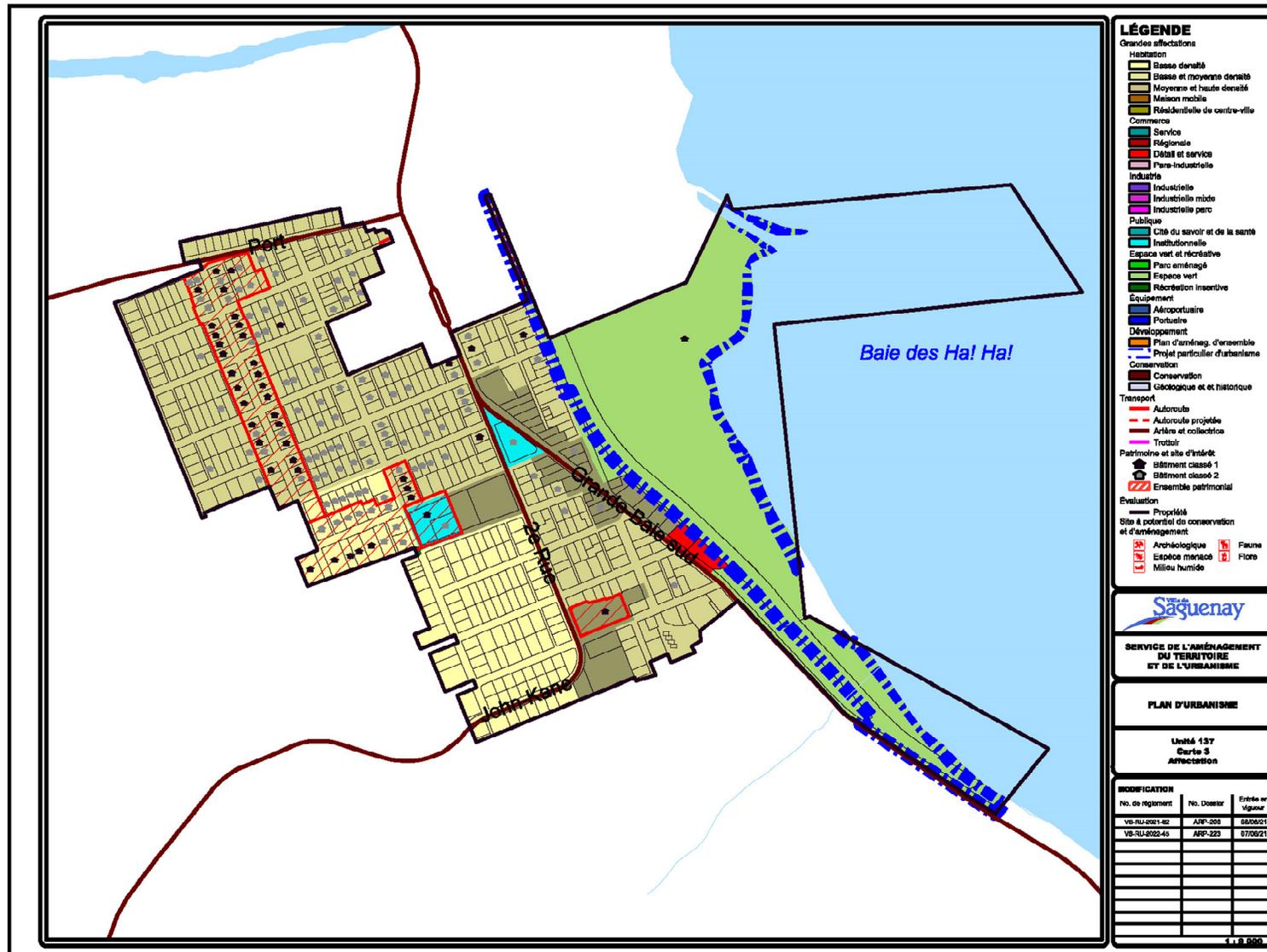


**811, 2<sup>e</sup> Rue**









### 3.15 Unité de planification 138 – R

Ce secteur s'étend de part et d'autre du chemin de Ceinture et longe la 6<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> Rue

- Les rues locales desservent ensuite le secteur résidentiel;
- Un lien cyclable est présent dans l'unité. Il emprunte le tracé de la 6<sup>e</sup> Rue et de l'avenue du Parc avant de suivre la route du Petit-Parc;
- Un trottoir est présent sur la 6<sup>e</sup> 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	—	—
<b>Total</b>	<b>407</b>	<b>100,0</b>

#### 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 densité<sup>6</sup>

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 densité<sup>20</sup>

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.

<sup>6</sup> 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)**

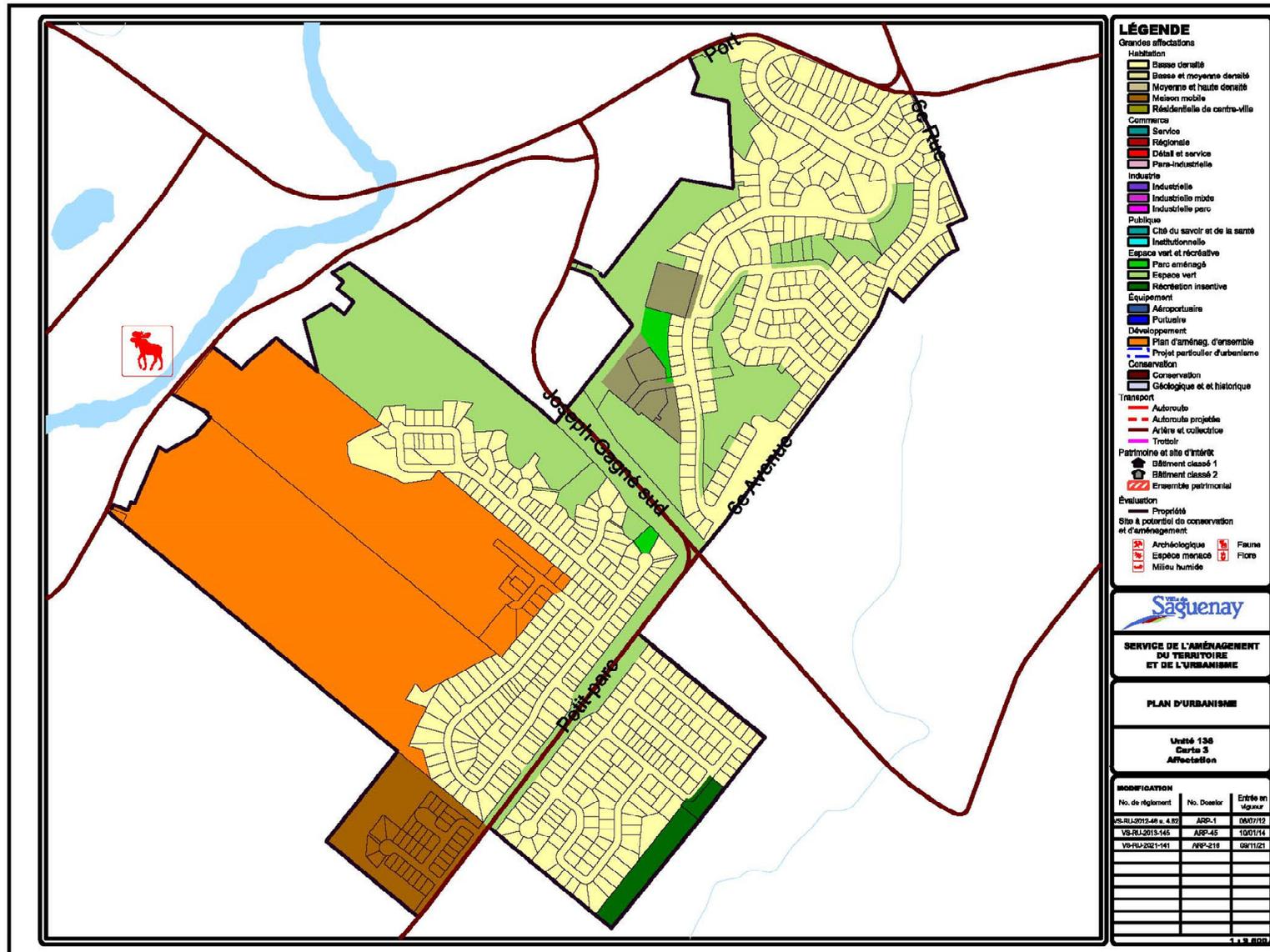
**Consolider la boucle cyclotouristique sur les rues Petit-Par cet Joseph-Gagné Sud.**

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

- Du Parc;
- 8<sup>e</sup> Rue;
- 6<sup>e</sup> Avenue;
- 6<sup>e</sup> 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	—	—
<b>Total</b>	<b>459</b>	<b>100,0</b>

## 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 densité<sup>7</sup>

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 densité<sup>21</sup>

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 densité<sup>21</sup>

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 densité<sup>21</sup>;
- 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

<sup>7</sup> et <sup>21</sup> 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.

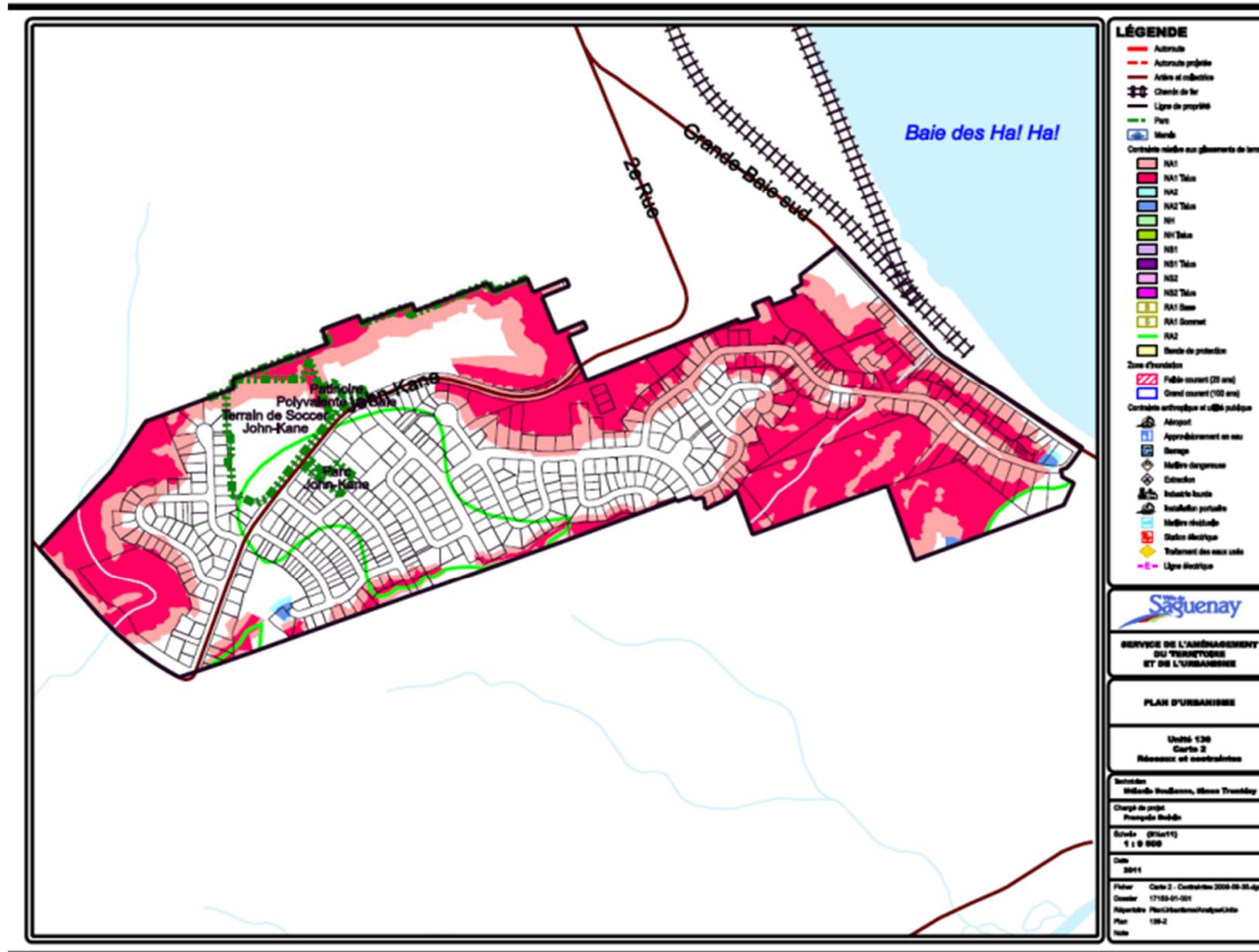
## **3.16.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport**

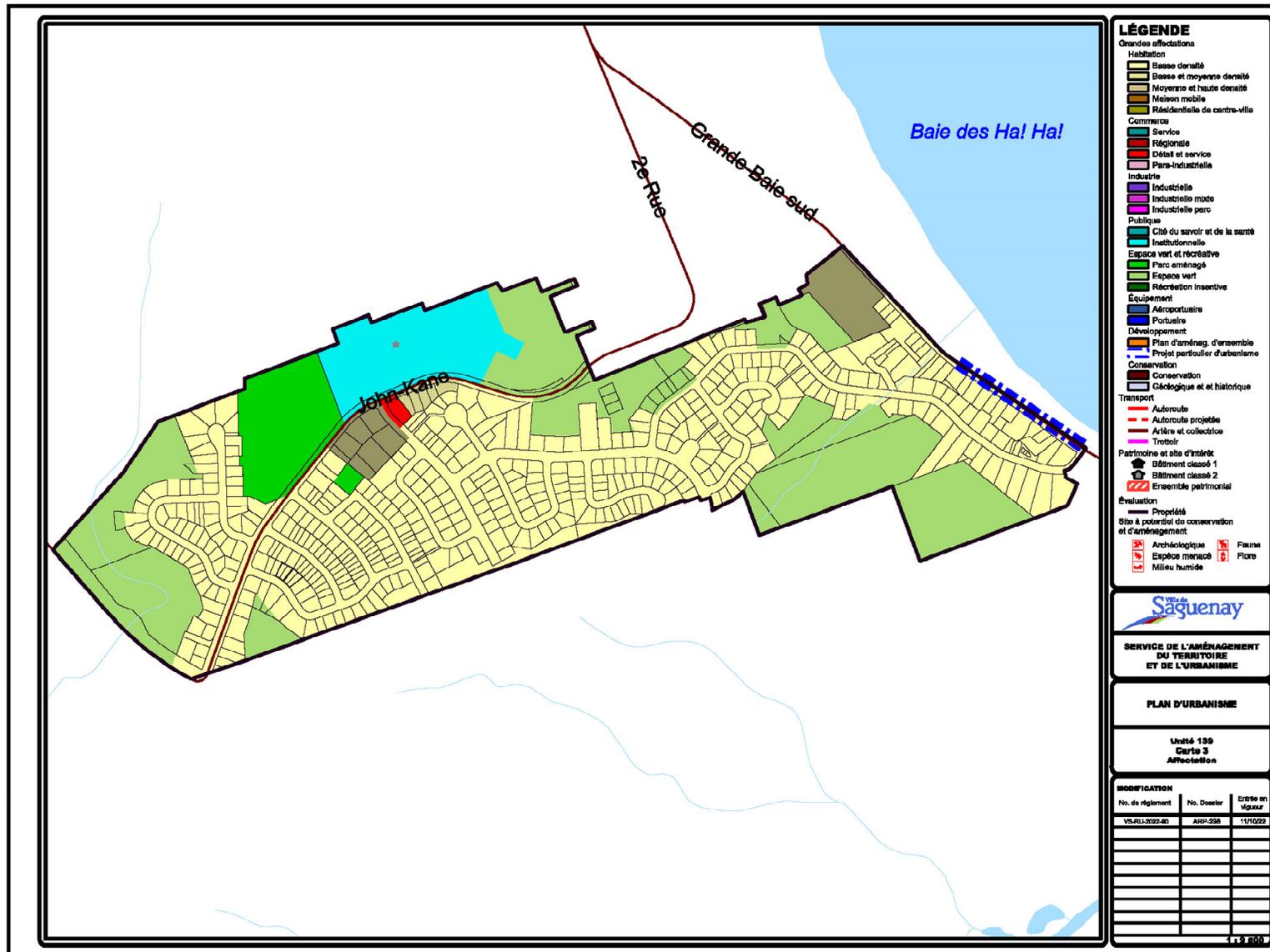
### **3.16.6.1 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)**

**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<sup>e</sup> 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.

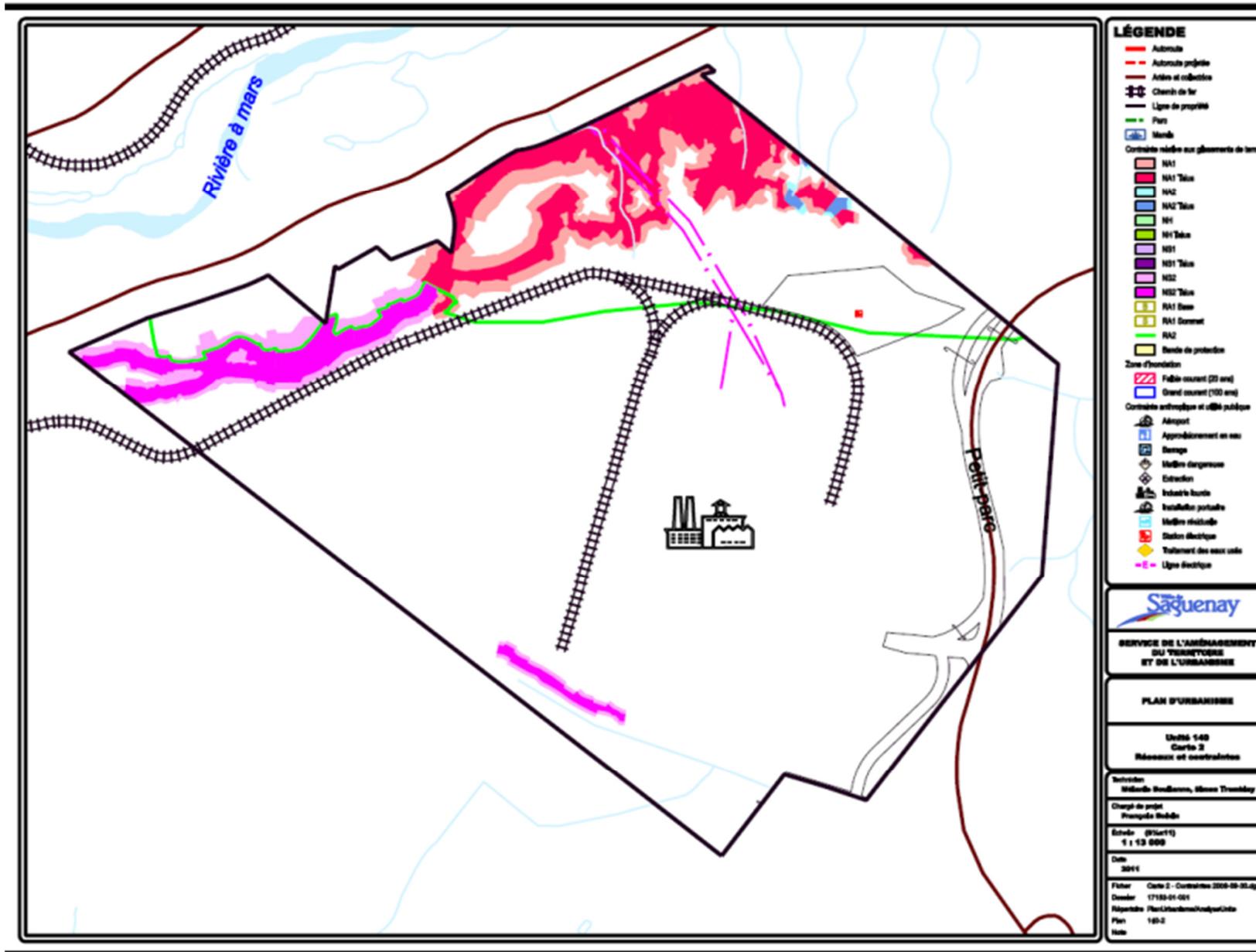
### **3.17.6.2 Espace vert**

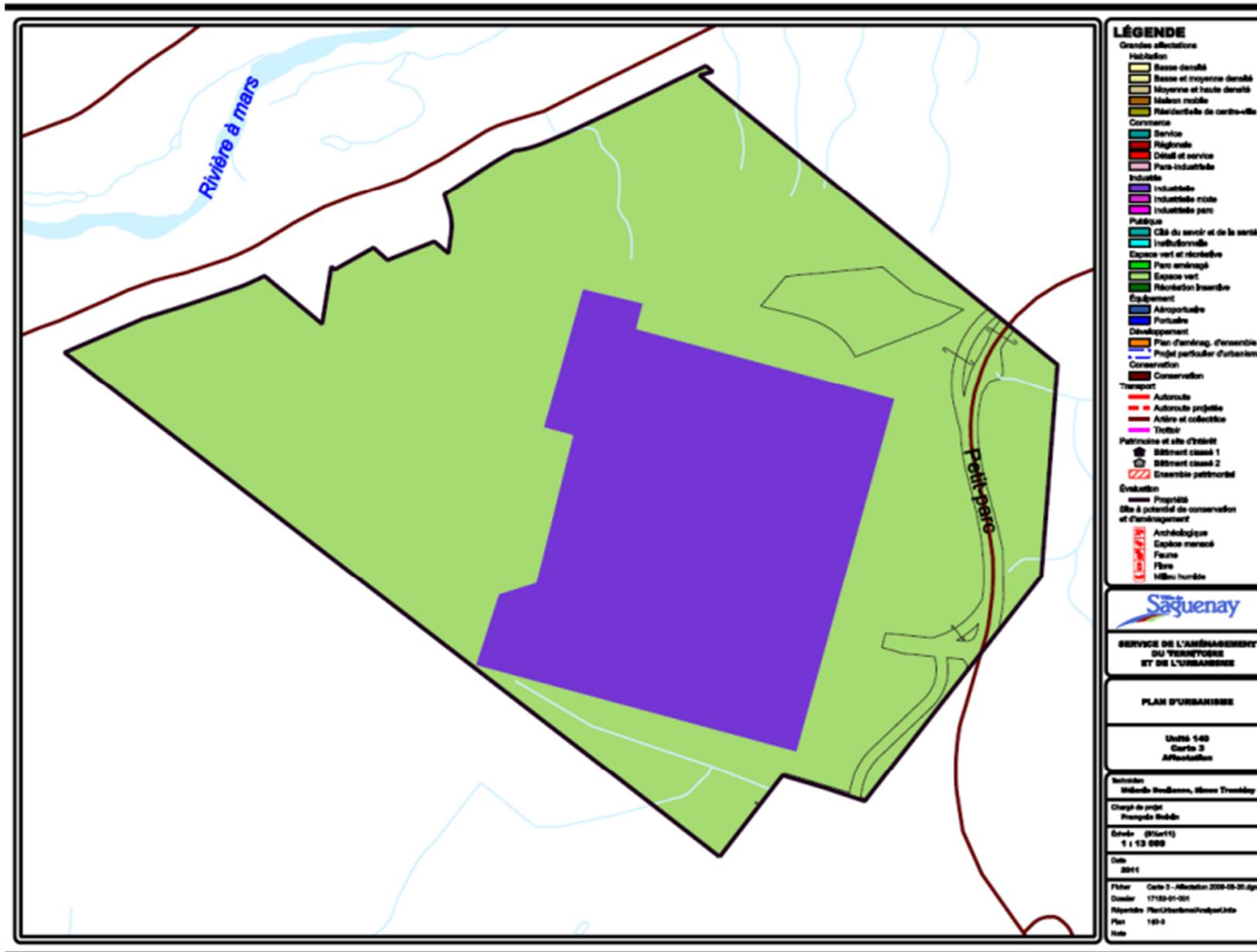
Les boisés et les terrains non développés appartenant à l'entreprise et situés autour des installations industrielles sont concernés par cette affectation.

#### **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<sup>e</sup>**  
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	—	—
<b>Total</b>	<b>47</b>	<b>100,0</b>

## 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 densité<sup>8</sup>

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 densité<sup>22</sup>

- 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.**

<sup>8</sup> 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**

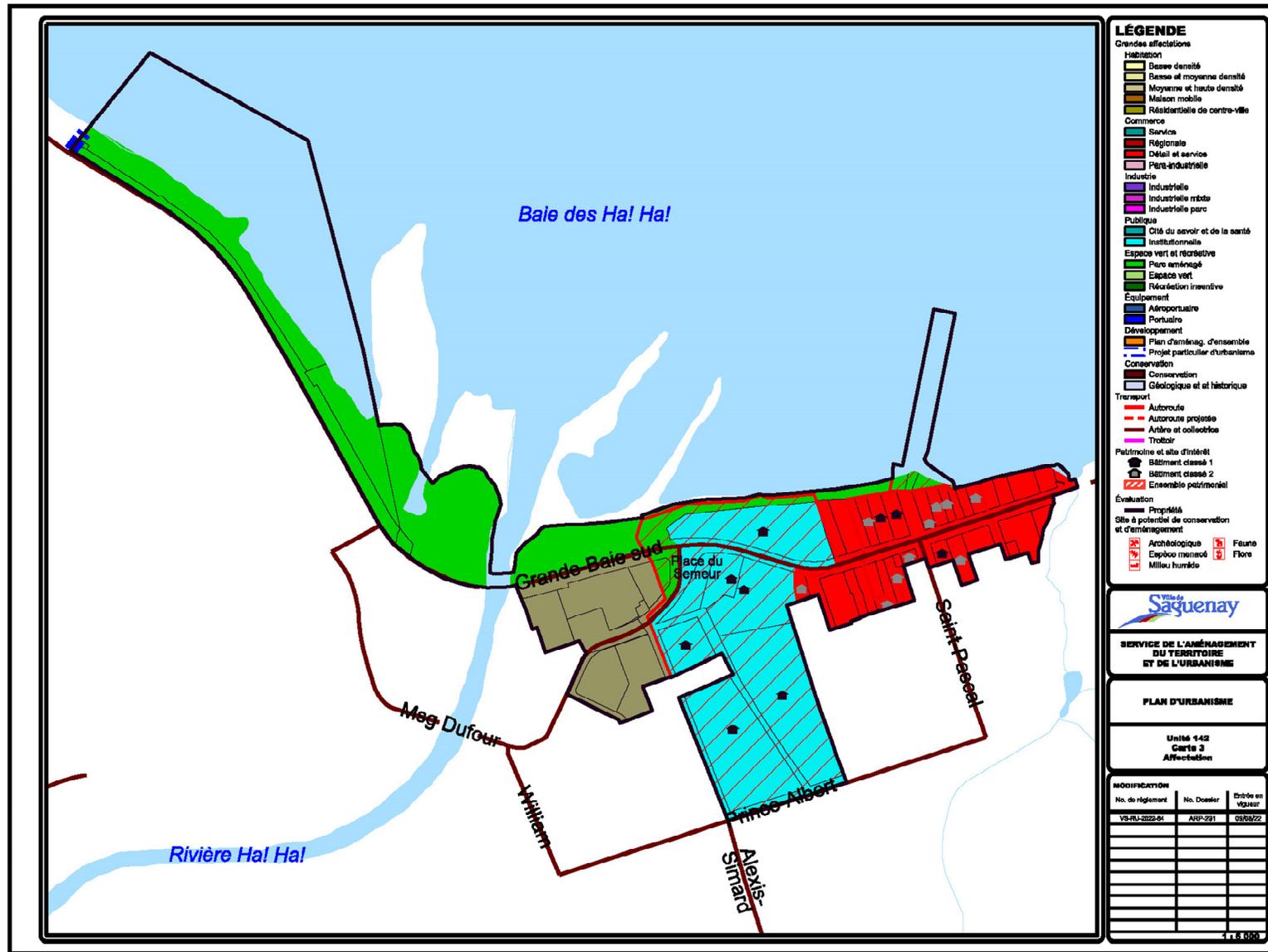


**3571, boulevard de la Grande-Baie Sud**









- LÉGENDE**
- Grandes affectations
- Habitation**
- Basée densité
  - Basse et moyenne densité
  - Moyenne et haute densité
  - Maison mobile
  - Résidentielle de centre-ville
- Commerce**
- Service
  - Régional
  - Détail et service
  - Parc-industrielle
- Industrie**
- Industrielle
  - Industrielle mixte
  - Industrielle parc
- Public**
- Cité du savoir et de la santé
  - Institutionnelle
- Espace vert et récréative**
- Parc aménagé
  - Espace vert
  - Récréation intensive
- Équipement**
- Aéroportuaire
  - Portuaire
- Développement**
- Plan d'aménag. d'ensemble
  - Projet particulier d'urbanisme
- Conservation**
- Conservation
  - 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
  - Espace menacé
  - Milieu humide
  - Faune
  - Flora

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-RL-2012-04	ARP-221	09/01/22

## 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 Barchois-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 Barchois-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	—	—
<b>Total</b>	<b>92</b>	<b>100,0</b>

**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 densité<sup>9</sup>

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;

<sup>9</sup> 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**

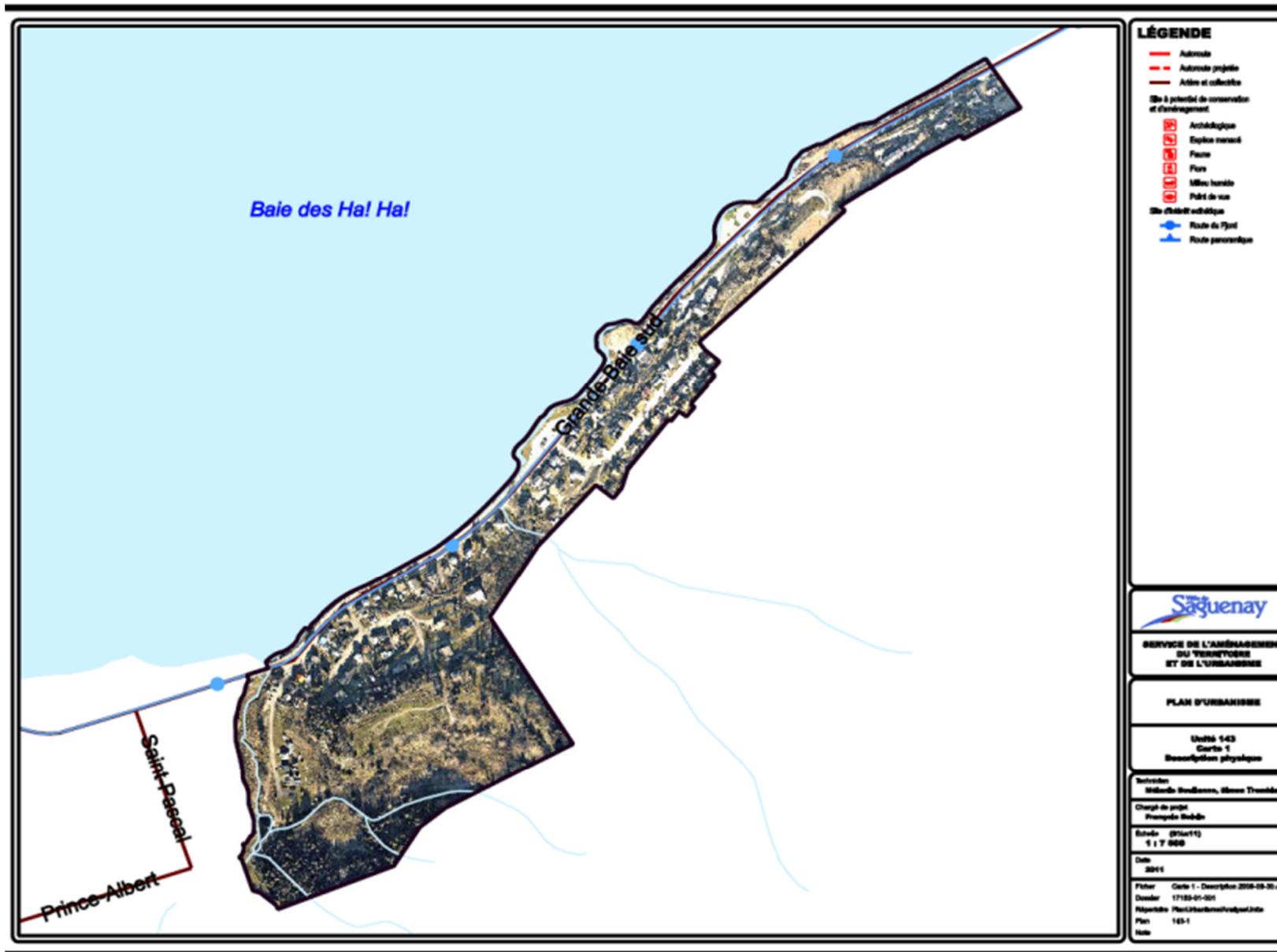


**4071, boulevard Grande Baie Sud**



**4163, rue Colombe (cimetière Saint-Alexis)**





**LÉGENDE**

- Autoroute
- - - Autoroute projetée
- Autoroute et collectrice
- Sites à potentiel de conservation et d'aménagement
- Archéologique
- Espèce menacée
- Faune
- Fleuve
- Mises hors site
- Point de vue
- Sites d'intérêt patrimonial
- Route de l'Épis
- Route panoramique

---

**Saguenay**

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

---

**PLAN D'URBANISME**

Unité 543  
 Carte 1  
 Description physique

---

**Revisé par:**  
 Stéphanie Boudreau, Élaine Tremblay

**Chargé de projet:**  
 François Robit

**Échelle:** (20x11)  
 1 : 7 500

**Date:**  
 2011

**Fichier:** Carte 1 - Description 2008-09-30.apr

**Dossier:** 17180-01-001

**Niveau de détail:** Plan d'urbanisme/Description

**Plan:** 103-1

**Note:**





## 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	—	—
<b>Total</b>	<b>584</b>	<b>100,0</b>

## 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 densité<sup>10</sup>

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 densité<sup>24</sup>

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.**

<sup>10</sup> Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

**Annexe patrimoine**

**2802, rue Roy**



**3502, rue du Prince-Albert**



**2631, rue Monseigneur-Dufour**

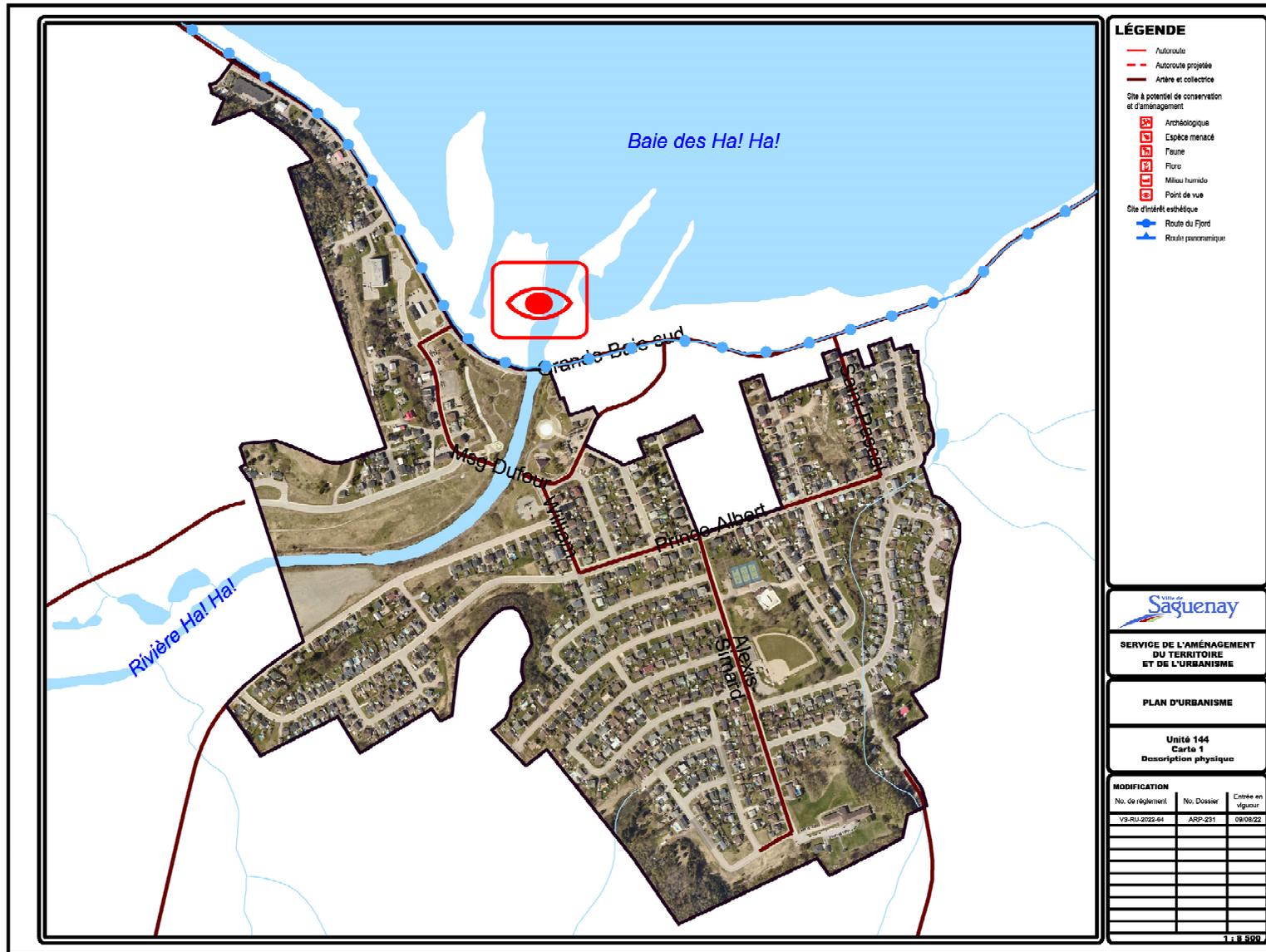


**Cimetière anglican**

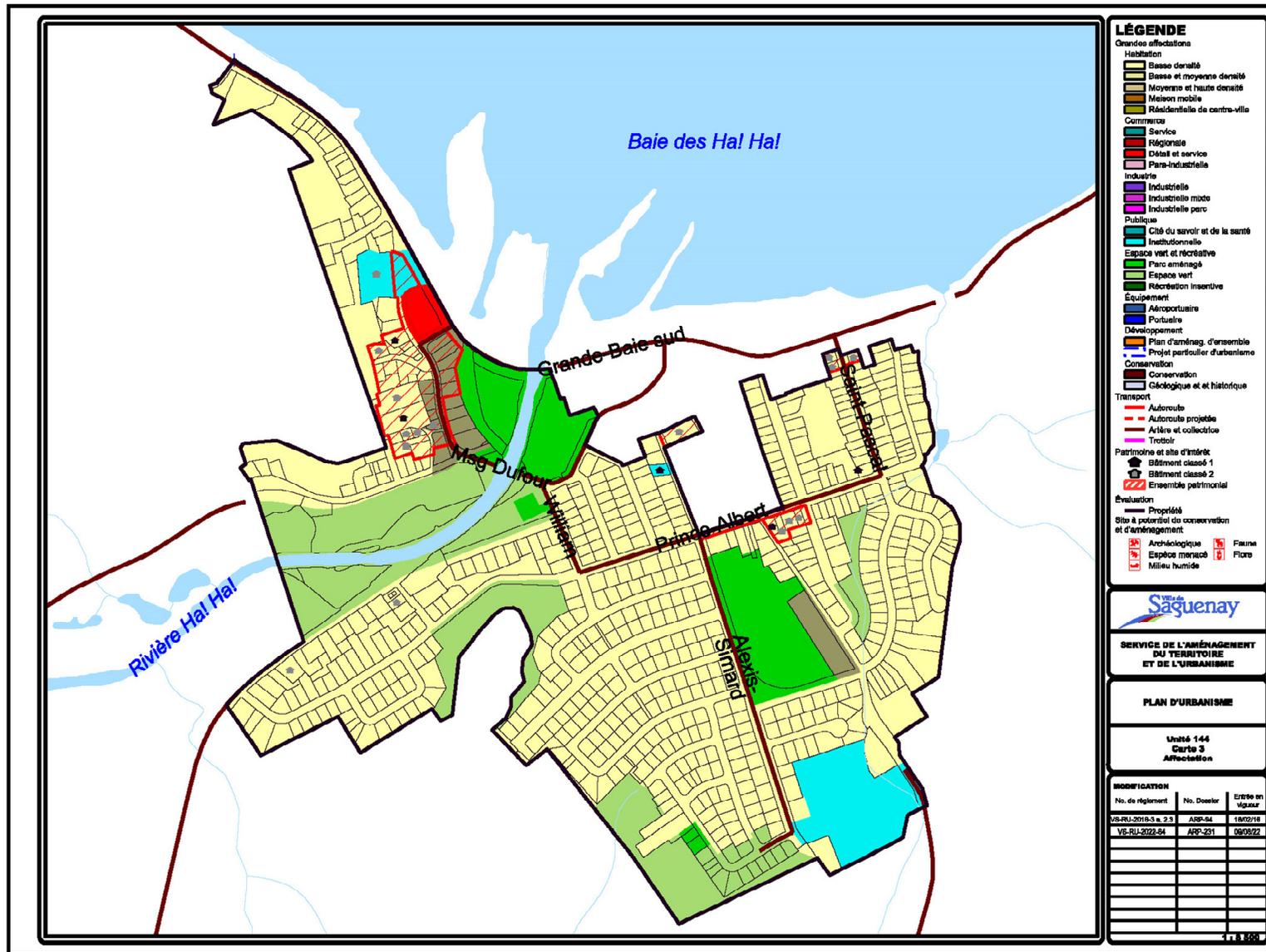


**3271, rue du Prince-Albert**









### 3.21 Unité de planification 149 – R

L'unité de planification 149-R se situe dans la partie *est* de l'agglomération urbaine de La Baie. Il s'agit d'un secteur résidentiel le long de la rue Bagot (route 170).

#### 3.21.1 Description physique (cartes 149-1 et 149-2)

##### Topographie

Le secteur se situe en périphérie du développement de la rue Bagot dans une zone ayant un ravinement important avec des talus dans la partie *nord* de l'unité.

##### Cours d'eau

Un cours d'eau traverse les parties *ouest* et *sud* de l'unité. De plus, on note la présence d'un autre cours d'eau à l'extrémité *est* de l'unité de planification 130.

##### Contraintes naturelles

Le site est fortement dominé par des pentes argileuses et plusieurs secteurs comportent des risques de mouvements des sols.

##### Territoires d'intérêt

###### Les ravins

Le ravin existant de part et d'autre du cours d'eau traverse l'unité de planification. Ainsi, une protection particulière est nécessaire notamment pour la protection des pentes et par rapport au cours d'eau.

###### Les boisés

On note la présence de boisés de part et d'autre du ruisseau qui traverse la partie *ouest* et le centre de l'unité.

##### Contraintes anthropiques

La ligne du chemin de fer Roberval/Saguenay borde la partie *sud* de la rue Bagot. Il est situé entre la rivière à Mars et la rue Bagot.

Cela occasionne des nuisances sonores pour les résidents riverains.

#### 3.21.2 L'accessibilité

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

*Réseau régional* : rue Bagot

- Un trottoir est présent du côté *nord* de la rue Bagot.
- À l'intérieur de l'unité, il n'y a pas d'aménagement cyclable. Cependant, un lien est prévu dans l'unité adjacente le long de la rivière à Mars.

#### 3.21.3 L'utilisation du sol

##### Résidentielle

L'occupation résidentielle se fait surtout le long de la route 170. Elle est majoritairement de basse densité avec quelques bâtiments de 3 et 4 logements. Nous retrouvons également un parc de maisons mobiles.

##### Industrielle

Un seul bâtiment industriel est présent et il est surtout utilisé comme entrepôt.

##### Patrimoine

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

##### Bâtiment d'intérêt

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

##### Ce bâtiment est :

- 3334, chemin des Chutes (Maison Xavier-Lavoie – Monument historique cité)

##### Parcs

On ne trouve aucun parc sur le site.

**Nombre de bâtiments selon le type d'usage**

Type de bâtiment	Nombre	% type d'usage
Résidentiel	78	98,7
Commercial	—	—
Services	—	—
Industriel	1	1,3
Public/institutionnel	—	—
Récréatif	—	—
Agricole	—	—
Villégiature	—	—
<b>Total</b>	<b>79</b>	<b>100,0</b>

**3.21.4 Orientations****3.21.4.1 Les usages et les fonctions****Préserver l'intégrité des usages et du cadre bâti du développement existant.**

- Conserver une vocation de basse et de moyenne densité et le volume du cadre bâti;
- Reconnaître et délimiter le parc de maisons mobiles;
- Limiter les usages complémentaires à un usage résidentiel aux résidences en bordure de la rue Bagot.

**Rehausser la qualité des aménagements de la rue Bagot.**

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

**3.21.4.2 Les territoires d'intérêt****Les boisés.**

- Protéger les espaces vacants entre la rue Bagot et la ligne de chemin de fer pour créer des accès aux aménagements linéaires de la rivière à Mars.

**Patrimoine**

- Évaluer le statut du bâtiment d'intérêt;

- Adopter une réglementation pour contrôler les interventions sur les composantes des bâtiments reconnus.

**3.21.4.3 Les contraintes naturelles****Assurer une gestion des zones à risques de mouvements de terrain.**

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

**3.21.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 149-3)****3.21.5.1 Basse et moyenne densité<sup>1</sup>**

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.

**3.21.5.2 Maison mobile**

Cette grande affectation touche le parc de maisons mobiles.

**Les classes d'usages permises sont:**

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

**3.21.5.3 Espace vert**

L'espace vert situé au *sud* de l'unité le long de la voie ferrée.

**Les classes d'usages permises sont:**

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

<sup>1</sup> Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

### **3.21.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport**

#### **3.21.6.1 Réseau routier**

**Rendre la rue Bagot plus conviviale.**

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

#### **3.21.6.2 Liens piétons et cyclables (voir document en annexe)**

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

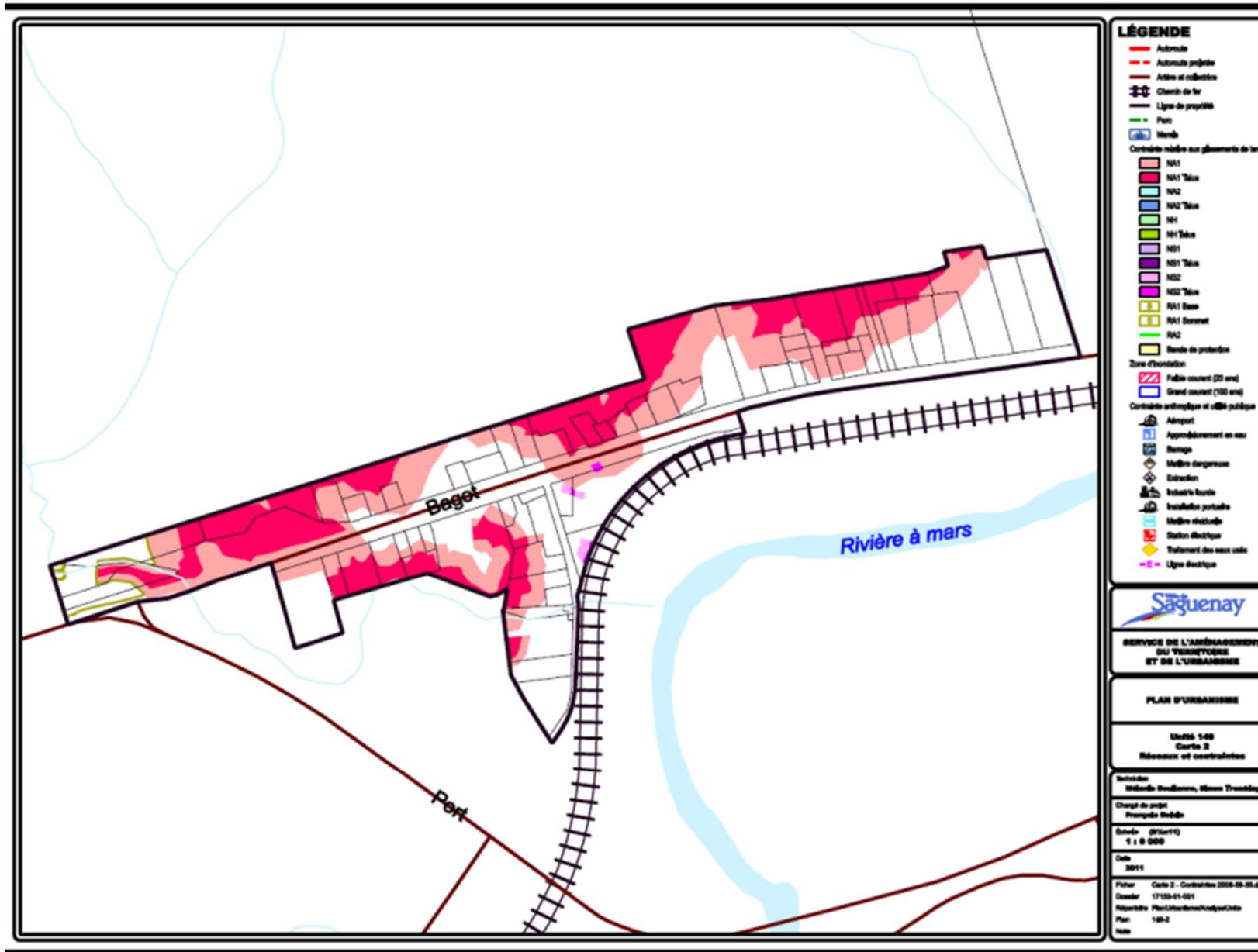
- Favoriser des aménagements cyclables sur la rue Bagot.

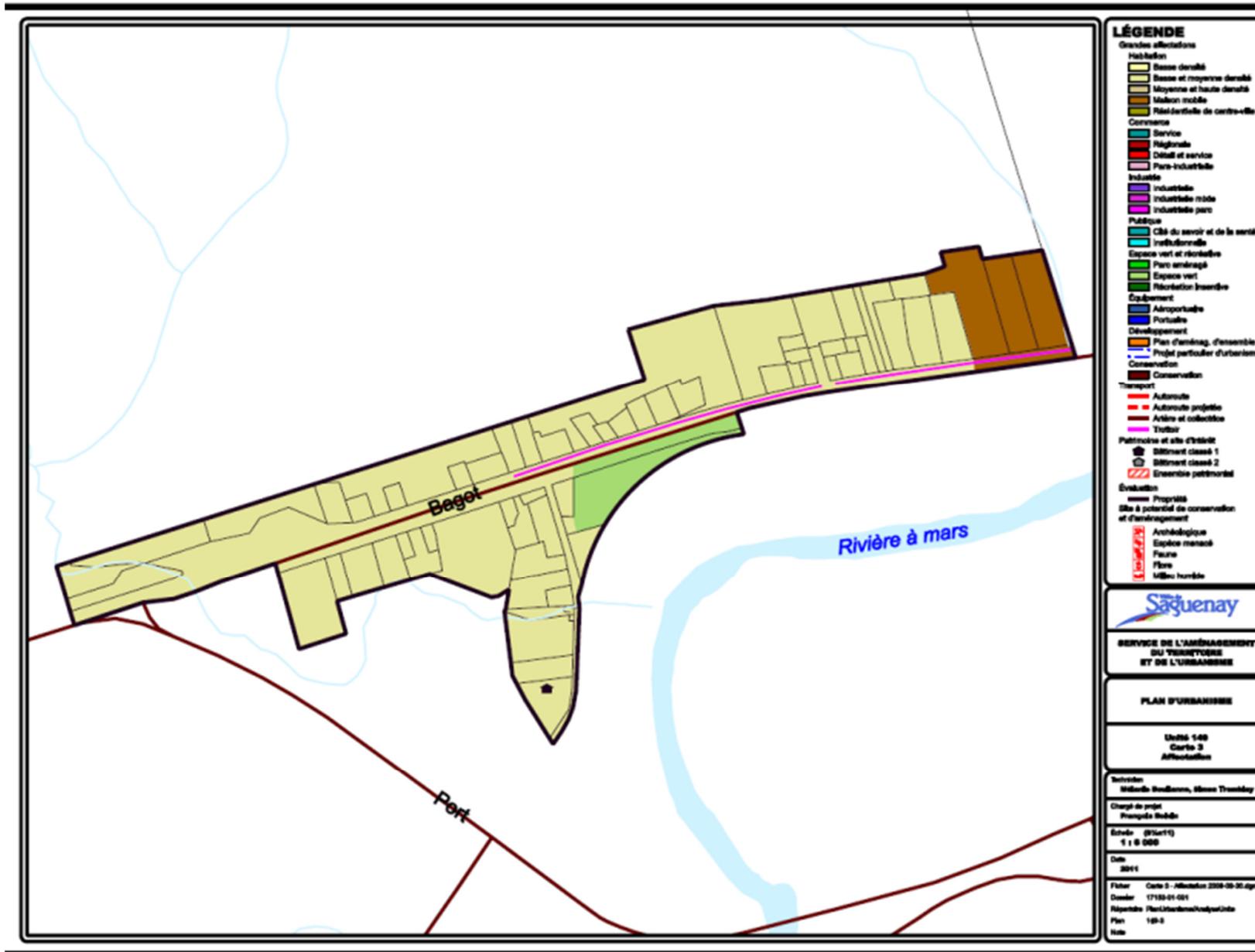
## Annexe patrimoine

**3334, chemin des Chutes**









## 3.22 Unité de planification 150-R

L'unité constitue la zone suit la rive *sud* de la rivière à Mars à partir du pont de la 6<sup>e</sup> Rue (à l'*est*) jusqu'à la limite du périmètre urbain à l'*ouest*. Cette rivière a subi plusieurs transformations suite aux inondations de 1996. Depuis ces événements, plusieurs travaux de revégétalisation ont été effectués afin de neutraliser le cours d'eau.

La rivière à Mars est l'unique rivière à saumon de la ville.

### 3.22.1 Description physique (cartes 150-1 et 150-2)

#### Topographie

Le secteur exécute une pente allant du plus haut point à l'*ouest* vers le point le plus bas à l'*est*.

De part et d'autre de la rivière, on note la présence de certaines zones où les pentes sont relativement fortes.

#### Cours d'eau

Le site suit le cours d'eau majeur de la rivière à Mars. Cette rivière est un élément important de la biodiversité par la présence d'espèces aquatiques spécifiques. Nous pouvons noter la présence d'un site de reproduction de saumons.

#### Contraintes naturelles

Le secteur comprend des zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain.

De plus, certaines portions de la rivière à Mars présentent des risques d'inondations de grand courant (0-20 ans).

#### Territoires d'intérêt

##### **Rivière à Mars**

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

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

le nombre d'individus a diminué fortement depuis les 50 dernières années.

##### **Passé migratoire pour le saumon de l'Atlantique**

On note la présence du saumon de l'Atlantique sur la rivière à Mars. On retrouve également la présence d'une passe migratoire et une fosse pour le saumon près du chemin des Chutes. Il est nécessaire de conserver les espaces en bordure de cette rivière.

##### **Les boisés**

Des boisés sont présents surtout entre le pont de la rue du Port et le pont de la 6<sup>e</sup> Rue. La partie entre la rue du Port et la limite *sud* du périmètre urbain est moins boisée.

### 3.22.2 L'accessibilité

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

*Réseau régional* : avenue du Port.

- Le secteur n'est pas relié au circuit cyclable.

### 3.22.3 L'utilisation du sol

La rivière à Mars revêt une importance stratégique pour la ville. Cette rivière traverse le périmètre urbain de La Baie et possède un statut de conservation en tant que rivière à saumon de l'Atlantique.

Considérant un rôle stratégique, il est essentiel d'assurer une mise en valeur adéquate du secteur.

Au cours des dernières années, de nombreuses interventions ont été réalisées pour mettre en valeur la rivière à Mars et en faire un parc linéaire le long des berges.

Des équipements et des activités récréatives sont déjà implantés en bordure de la rivière et un réseau linéaire en bordure de la rivière est planifié.

La poursuite de ces aménagements est requise afin de parachever la mise en valeur de la rivière et renforcer sa vocation récréative.

Plusieurs terrains situés en bordure de la rivière restent vacants. La préservation de ces espaces constitue un élément fondamental de la mise en valeur du secteur.

### Résidentielle

L'usage résidentiel se retrouve entièrement aux abords du chemin Saint-Louis et se compose d'habitations de basse densité.

### Patrimoine

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

#### Bâtiment d'intérêt

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

#### Ces bâtiments sont :

- 3232, chemin Saint-Louis (centre d'interprétation du saumon)
- Cimetière Saint-Édouard près de l'avenue du Port

### Commerces et services

On trouve un terrain de camping à l'intérieur des limites de cette unité de planification. Il est situé en bordure de la rivière à Mars et comprend plus de 170 espaces pour accueillir des roulottes et des tentes.

### Institutionnelle

Un équipement public est visible à l'intérieur de l'unité soit un cimetière.

### Parcs

Le secteur se veut une vocation de parc en sa presque totalité.

### Contraintes anthropiques

La présence d'usages qui ne laissent pas de bandes boisées sur les abords de la rivière est la contrainte anthropique la plus importante quant à la qualité de l'environnement aquatique.

La station de traitement des eaux exige l'aménagement de zones de protection et de contrôle des usages à proximité.

#### Nombre de bâtiments selon le type d'usage

Type de bâtiment	Nombre	% type d'usage
Résidentiel	8	66,6
Commercial	—	—
Services	—	—
Industriel	—	—
Public/institutionnel	2	16,7
Récréatif	2	16,7
Agricole	—	—
Villégiature	—	—
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>100,0</b>

## 3.22.4 Orientations

### 3.22.4.1 Les usages et les fonctions

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

- Aménager un lien cyclable en bordure de la rivière ou du chemin Saint-Louis pour créer des liens avec le milieu urbain;
- Reconnaître les équipements récréatifs intensifs existants en bordure de la rivière;
- Protéger et mettre en valeur les terrains vacants et les boisés en bordure de la rivière;
- Améliorer l'accessibilité et la continuité spatiale des aménagements (acquisition des propriétés lorsque nécessaire).

#### Préserver l'intégrité de l'usage résidentiel et du cadre bâti en bordure du chemin Saint-Louis.

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

#### Reconnaître et favoriser l'intégration du cimetière comme espace public.

- Conserver une vocation publique;
- Intégrer la circulation piétonne, véhiculaire et cycliste à un milieu de vie résidentiel;

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

#### **Intégrer la station de traitement des eaux usées dans une zone industrielle pour protéger l'environnement résidentiel et récréatif.**

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

#### **3.22.4.2 Les territoires d'intérêt**

##### **Rivière à Mars**

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

##### **Patrimoine**

- Évaluer la possibilité d'accorder un statut;
- Adopter une réglementation pour contrôler les interventions sur les composantes patrimoniales.

#### **3.22.4.3 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 zones inondables.**

- Intégrer à la réglementation d'urbanisme, le cadre normatif du schéma d'aménagement traitant des zones inondables.

### **3.22.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation (carte 150-3)**

#### **3.22.5.1 Basse densité<sup>2</sup>**

Cette grande affectation correspond essentiellement aux terrains en bordure du chemin Saint-Louis.

##### **Les classes d'usages permises sont:**

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

#### **3.22.5.2 Institutionnelle**

Cette affectation fait référence à l'usage de cimetière à l'intérieur de l'unité de planification.

##### **La classe d'usage permise est :**

- Établissement à caractère religieux.

#### **3.22.5.3 Industrielle**

Cette affectation fait référence à la station d'épuration des eaux à l'intérieur de l'unité de planification.

##### **Les classes d'usages permises sont :**

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Production de services publics.

#### **3.22.5.4 Récréation intensive**

Cette affectation fait référence au site du terrain de camping et le site de la passe migratoire pour le saumon.

##### **Les classes d'usages permises sont :**

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Le groupe récréatif.

#### **3.22.5.5 Espace vert**

Les espaces boisés en bordure de la rivière à Mars sont visés par cette affectation.

##### **Les classes d'usages permises sont :**

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Le groupe récréatif.

<sup>2</sup> Les bâtiments résidentiels d'un maximum de trois étages.

### **3.22.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport**

#### **3.22.6.1 Liens piétons et cyclables**

**Aménager un lien cyclotouristique en bordure de la rivière à Mars.**

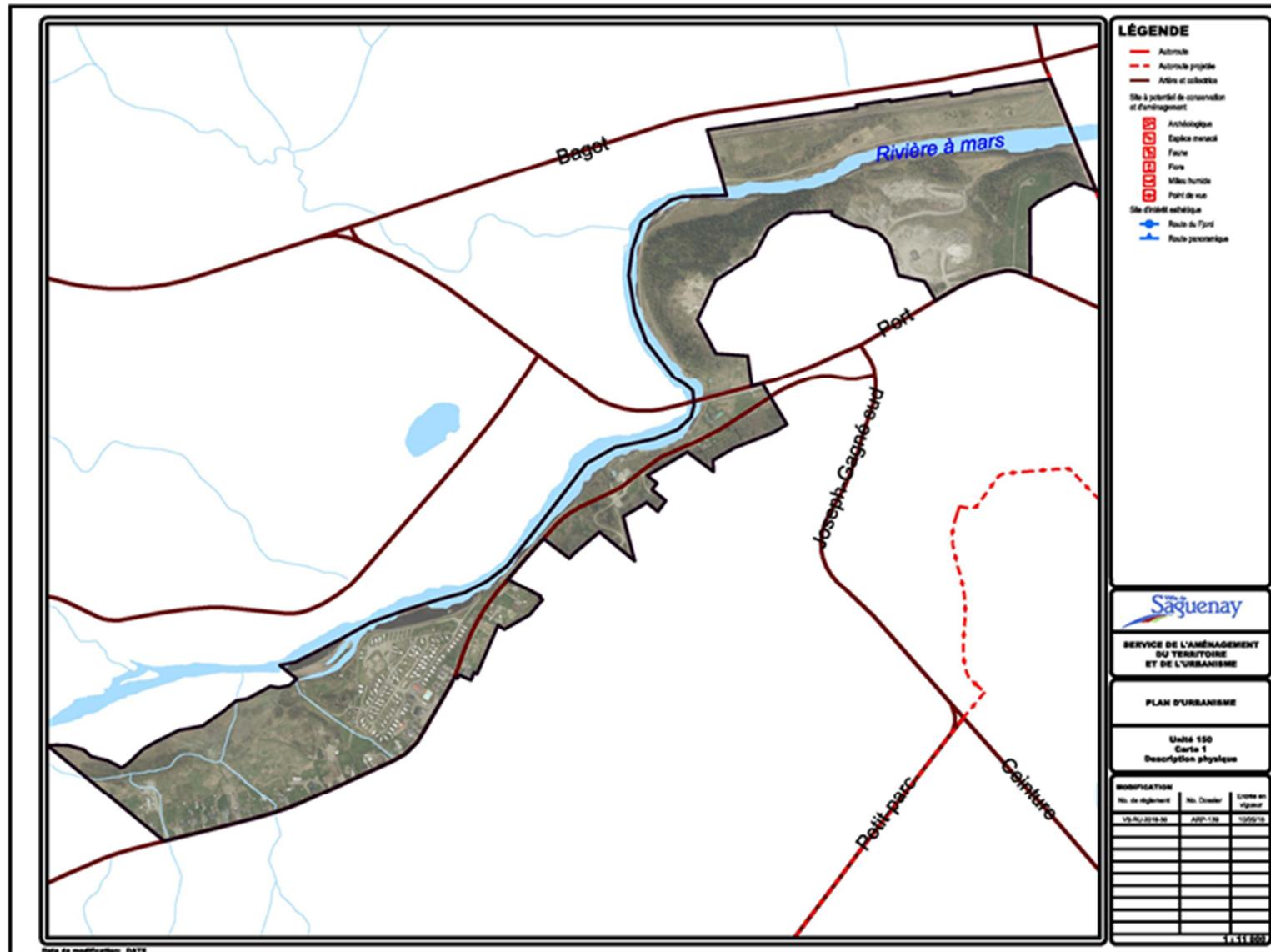
## Annexe patrimoine

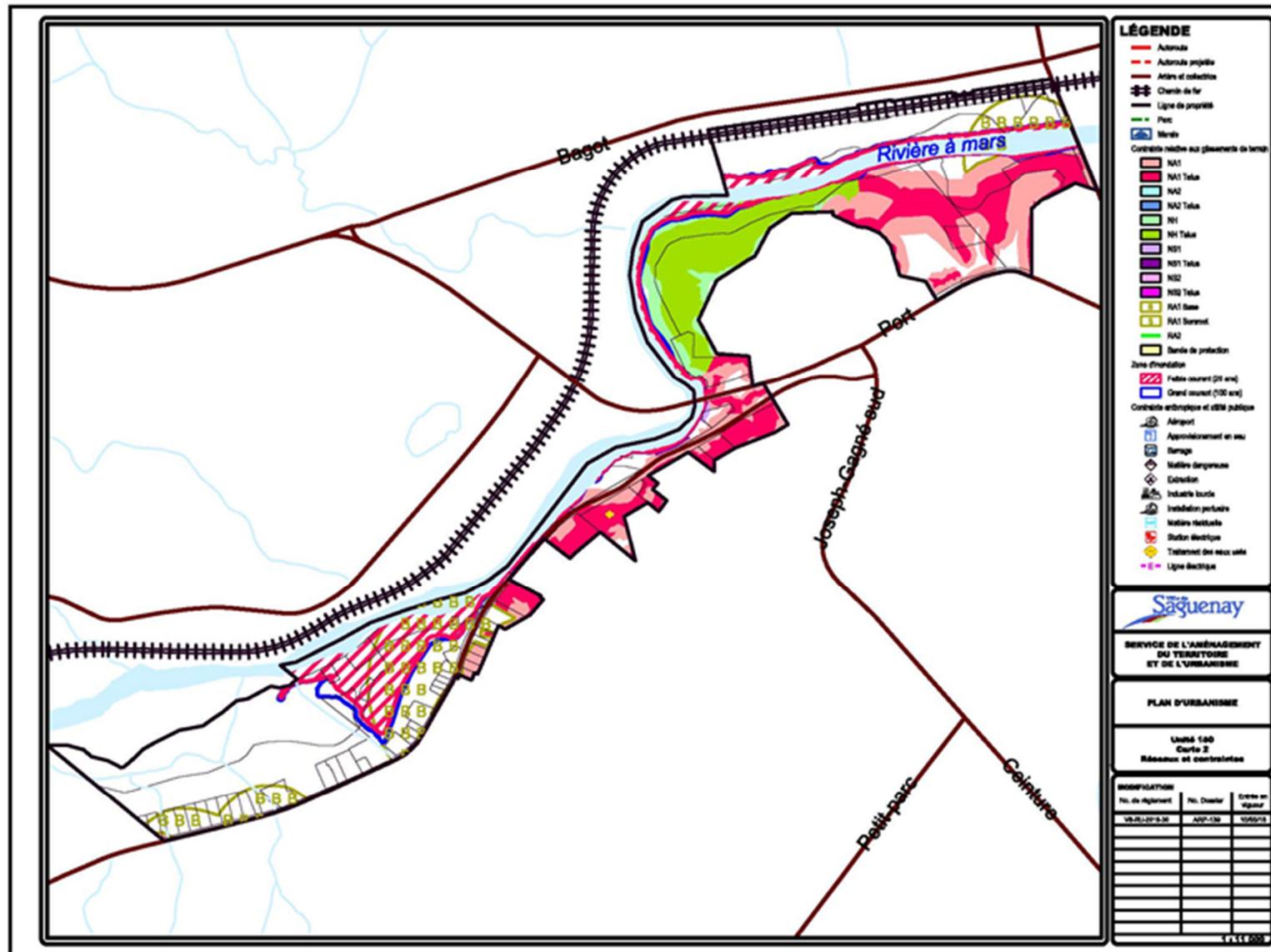
**3232, chemin St-Louis**



**Cimetière Saint-Édouard**









### 3.23 Unité de planification 151 – I

L'unité de planification 151 constitue la zone portuaire de Rio Tinto Alcan bordant le centre-ville. Ce secteur s'étend près de la rive de la rivière à Mars et s'étale jusqu'au plateau de développement du secteur de Port-Alfred.

#### 3.23.1 Description physique (cartes 151-1 et 151-2)

##### Topographie

Le secteur suit la vallée de la rivière à Mars et détient donc une topographie relativement plane.

##### Cours d'eau

La rivière à Mars est le cours d'eau principal de cette unité de planification. La rive récupérée et stabilisée lors des inondations de 1996, est peu aménagée en raison de la présence d'usages industriels.

##### Contraintes naturelles

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

##### Territoires naturels d'intérêt

###### La rivière à Mars

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

###### Le boulevard Grande-Baie (Route du Fjord)

Le boulevard Grande-Baie est reconnu comme une route panoramique. Cette route est également reconnue comme une route touristique par le gouvernement du Québec.

#### 3.23.2 L'accessibilité

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

*Réseau régional* : boulevard Grande-Baie Nord

- Un lien cyclable s'étend le long de la berge de la Baie des Ha! Ha!;
- Un trottoir piétonnier est présent sur le boulevard de la Grande-Baie Nord.

#### 3.23.3 L'utilisation du sol

##### Industrielle

Le secteur est grandement caractérisé par l'occupation de nature industrielle. En fait, on trouve dans l'unité les installations portuaires de Rio Tinto Alcan ainsi que le site de transbordement de matières sur le réseau de chemin de fer du Roberval-Saguenay. De plus, on remarque de grands conteneurs d'entreposage dispersés sur le territoire.

##### Publique

En plus de la grande industrie, l'unité de planification accueille l'usine de traitement des eaux usées de l'arrondissement de La Baie.

##### Contraintes anthropiques

Les installations portuaires de Rio Tinto Alcan peuvent représenter certains risques.

L'usine de traitement des eaux usées est également à prendre en compte quant aux odeurs dégagées.

Nombre de bâtiments selon le type d'usage

Type de bâtiment	Nombre	% type d'usage
Résidentiel	—	—
Commercial	—	—
Services	—	—
Industriel	2	66,7
Public/institutionnel	1	33,3
Récréatif	—	—
Agricole	—	—
Villégiature	—	—
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>100,0</b>

#### 3.23.4 Orientations

##### 3.23.4.1 Les usages et les fonctions

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

- Poursuivre le développement des activités portuaires;
- Assurer le développement portuaire en harmonie avec son environnement urbain par l'aménagement de zones tampons.

#### **Intégrer l'usine de traitement des eaux usées dans une zone industrielle pour protéger l'environnement urbain.**

- Conserver et aménager des zones boisées autour du site (zones tampons);
- Exiger dans les projets de développement résidentiel l'aménagement d'une zone tampon autour du site.

#### **Reconnaître et identifier une bande de récréation et un espace naturel en bordure de la rivière à Mars.**

- Élaborer un plan directeur des parcs;
- Aménager un réseau linéaire.

### **3.23.4.2 Les territoires d'intérêt**

#### **Rivière à Mars**

- Renforcer et protéger l'aspect naturel;
- Reboiser les abords de la rivière à Mars.

#### **Rehausser la qualité des aménagements du boulevard Grande-Baie Nord.**

- 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.

### **3.23.4.3 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.

## **3.23.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation**

### **3.23.5.1 Portuaire**

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

#### **Les classes d'usages permises sont :**

- Grand équipement de transport de personnes et de marchandises;
- Activité industrielle reliée à la fonction dominante;
- Commerce de support aux fonctions dominantes;
- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

### **3.23.5.2 Industrielle**

Cette affectation touche l'usine d'épuration.

#### **Les classes d'usages permises sont :**

- Parc, terrain de jeux et espace naturel;
- Usine d'épuration;
- Industrie légère.

### **3.23.5.3 Espace vert**

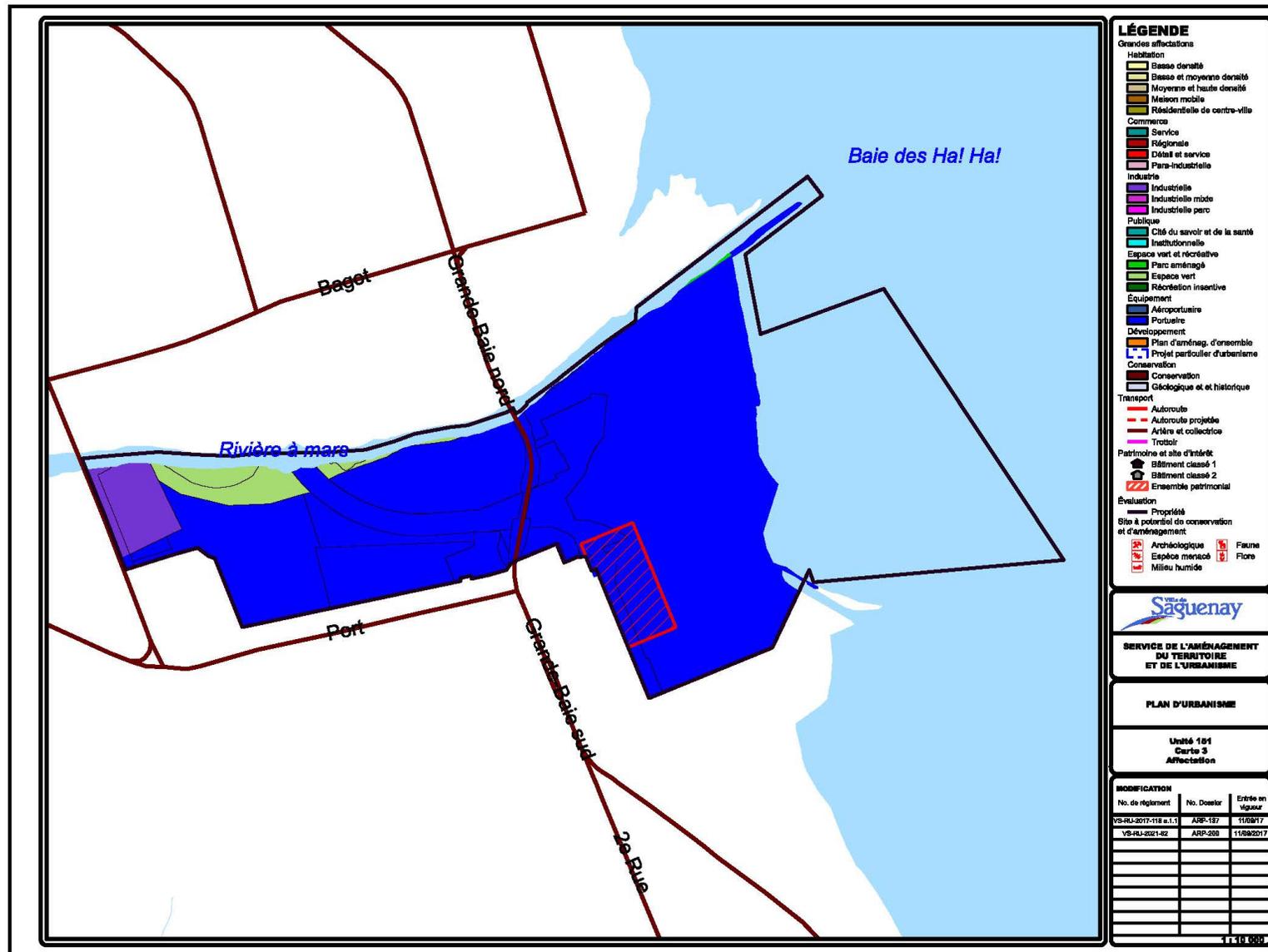
Les rives de la rivière à Mars sont concernées par cette affectation.

#### **Les classes d'usages permises sont :**

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.







### 3.24 Unité de planification 152 –PA

L'unité constitue essentiellement l'espace utilisé par le club de golf de Port-Alfred.

Une partie de l'unité est à l'intérieur du périmètre urbain et l'autre partie dans la zone agricole permanente.

#### 3.24.1 Description physique (cartes 152-1 et 152-2)

##### Topographie

Le secteur exécute une pente allant du plus haut point à l'ouest vers le point le plus bas à l'est. On trouve également un ravin qui encadre le ruisseau qui longe l'unité.

##### Cours d'eau

Un cours d'eau mineur suit le terrain du côté est et le traverse au sud de la route de Ceinture jusqu'à une canalisation dans la partie plus au nord de l'unité. On trouve également trois lacs dans la partie sud de l'unité.

##### Contraintes naturelles

En raison de la topographie de l'unité, le secteur comporte des zones de contraintes relatives aux risques de glissements de terrain.

##### Territoires d'intérêt

###### Les Boisés

Des boisés sont présents dans la partie est ainsi que de part et d'autre de la route de Ceinture. Quelques petits boisés sont également présents le long du parcours.

#### 3.24.2 L'accessibilité

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

*Réseau régional* : route du Petit-Parc

*Collectrices* : chemin de Ceinture et rue John-Kane.

Un circuit cyclable est visible sur la route du Petit-Parc.

#### 3.24.3 L'utilisation du sol

Le golf contribue à la qualité de vie des citoyens et agrmente le paysage. Pour assurer son maintien et sa qualité, il convient de valoriser son potentiel.

##### Parcs

Le secteur reçoit sur son entièreté un usage récréatif avec la présence du club de golf de Port-Alfred ainsi que le club de curling.

##### Nombre de bâtiments selon le type d'usage

Type de bâtiment	Nombre	% type d'usage
Résidentiel	—	—
Commercial	—	—
Services	—	—
Industriel	—	—
Public/institutionnel	—	—
Récréatif	2	100,0
Agricole	—	—
Villégiature	—	—
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>100,0</b>

#### 3.24.4 Orientations

##### 3.24.4.1 Les usages et les fonctions

##### Reconnaître, consolider et mettre en valeur le club de golf à des fins récréatives et sportives.

- Promouvoir l'accès et l'utilisation du site;
- Développer le potentiel du golf au cœur du milieu urbain;
- Permettre des utilisations innovatrices en matière environnementale ou des usages en complémentarité avec l'activité principale dans les secteurs non développés;
- Intensifier et diversifier les activités notamment au plan récréotouristique;
- Protéger et mettre en valeur les vues vers le golf.

##### 3.24.4.2 Les territoires d'intérêt

##### Les boisés

- Préserver les boisés existants en bordure du ruisseau.

### 3.24.4.3 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.

### 3.24.5 Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation

#### 3.24.5.1 Récréation intensive

Le terrain de golf est concerné par cette affectation.

##### Les classes d'usages permises sont :

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

#### 3.24.5.2 Espace vert

Le boisé longeant le ruisseau est concerné par cette affectation.

##### Les classes d'usages permises sont :

- Parc, terrain de jeux et espace naturel.

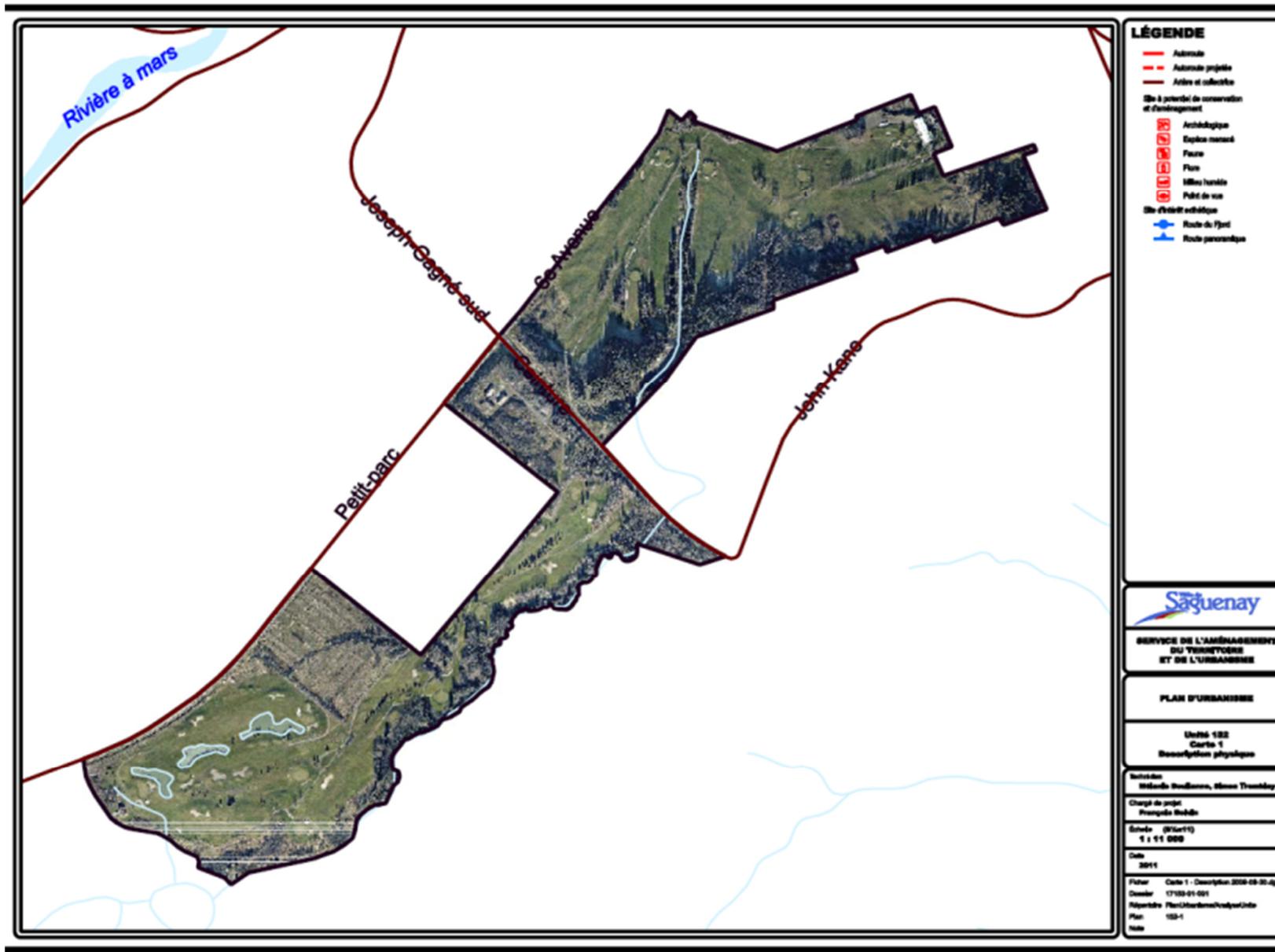
### 3.24.6 Le tracé et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport

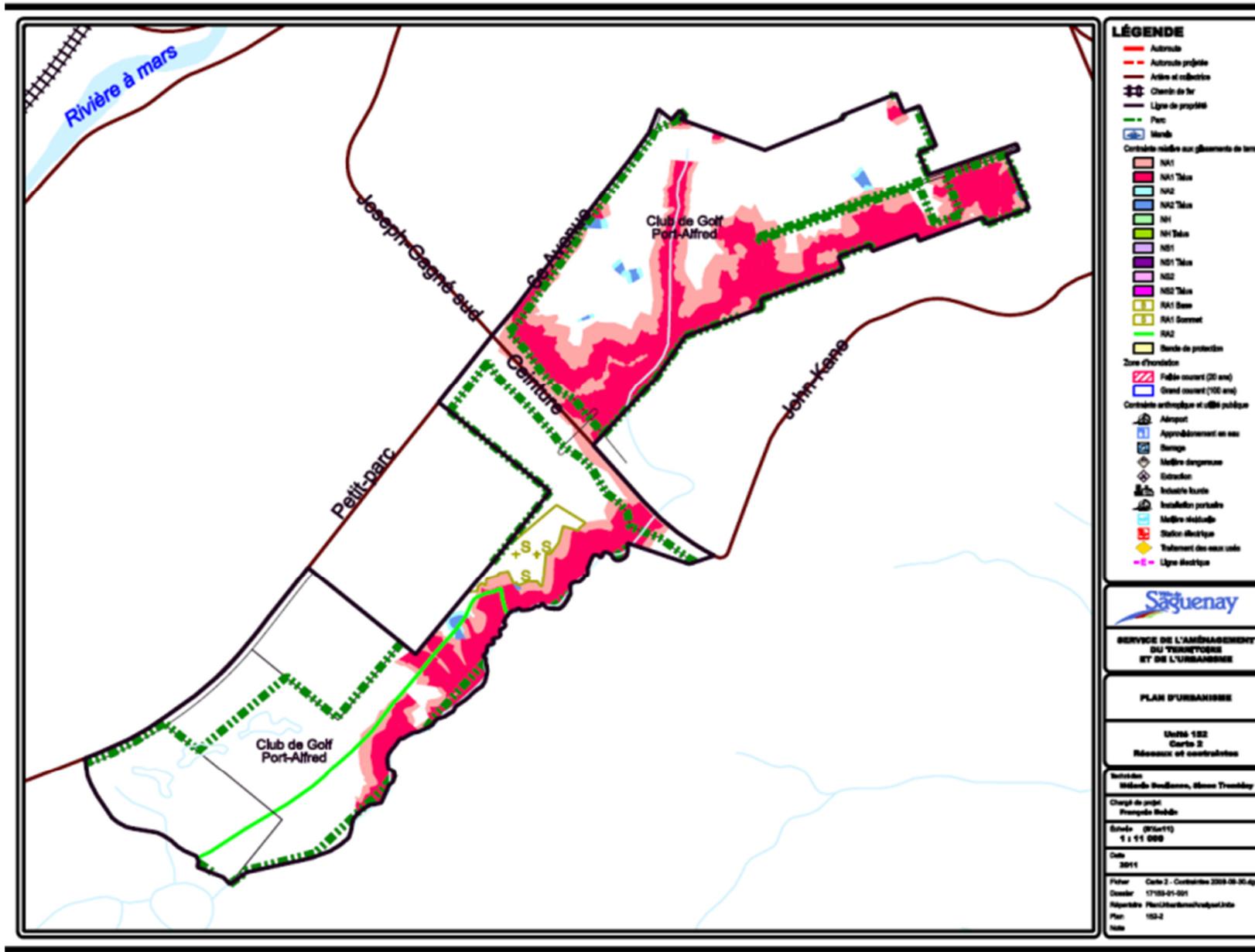
#### 3.24.6.1 Liens piétons et cyclables

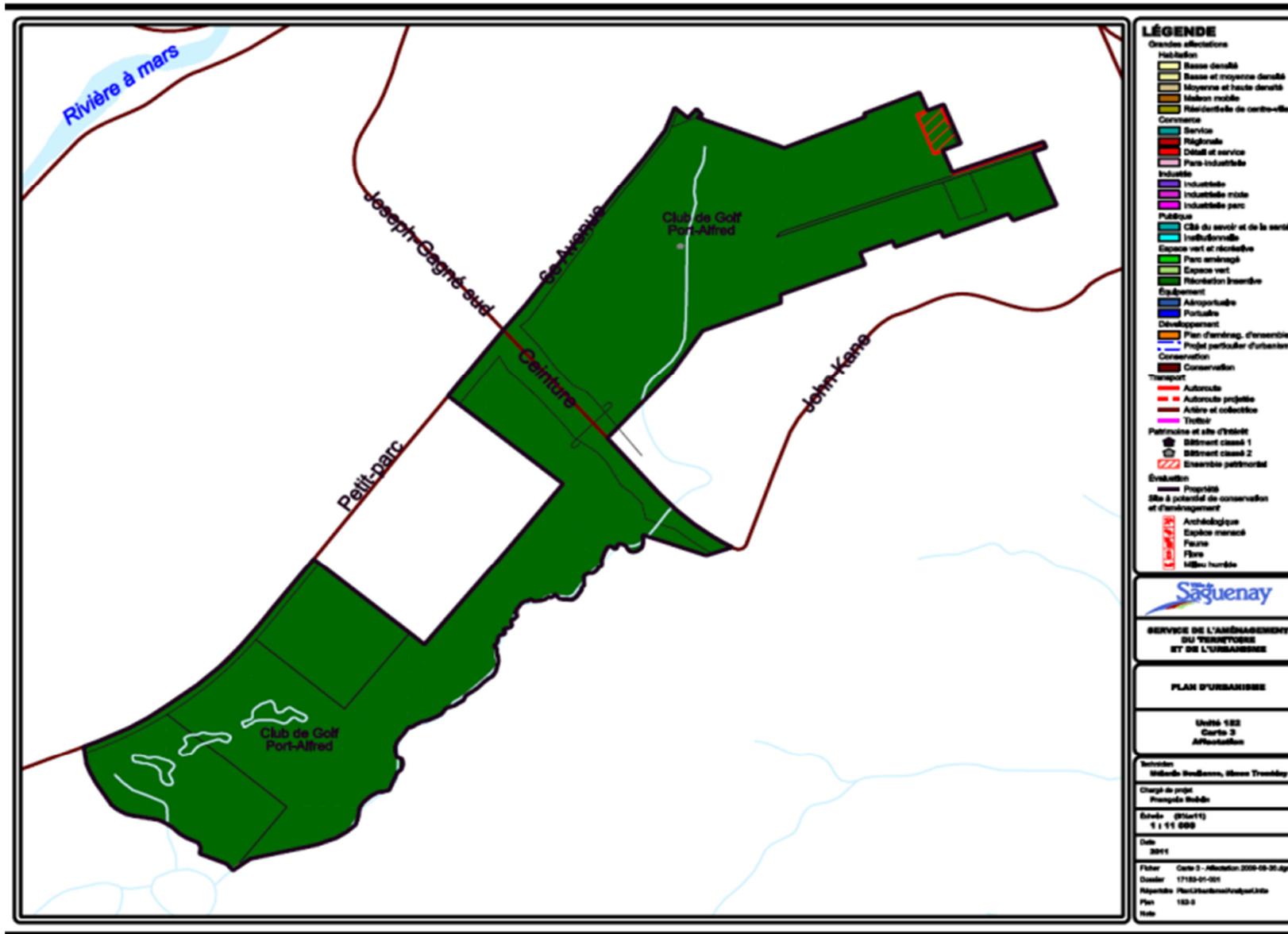
#### Aménager l'espace public en bordure des collectrices et de l'artère principale.

- Compléter le lien cyclable en bordure de la route du Petit-Parc.

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







# ANNEXE

## PLANIFICATION DU RÉSEAU CYCLABLE SUR LE TERRITOIRE DE SAGUENAY



La mise en place d'un réseau cyclable sur le territoire de Saguenay fait partie des mesures identifiées dans le Schéma d'aménagement et de développement révisé qui vise à promouvoir l'utilisation de la marche et de la bicyclette sur les collectrices et les artères (aménagement du domaine public).

Deux types de réseau cyclable sont proposés :

## **PREMIER TYPE DE RÉSEAU ⇨ Le réseau cyclable touristique**

- Développer un produit cyclotouristique attrayant, sécuritaire et de qualité qui répond adéquatement aux besoins et attentes de la clientèle ciblée, autant touristique que locale ou régionale ;
- Profiter des aménagements cyclables pour favoriser la découverte des différents attraits touristiques et des paysages naturels sur le territoire de Saguenay et ses environs ;
- Développer des trajets en boucle ou linéaires de différents niveaux de difficulté et de longueur.

## **DEUXIÈME TYPE DE RÉSEAU ⇨ Le réseau cyclable urbain**

*Les orientations sont :*

- Rendre accessible à vélo et à la marche, les écoles, les parcs, les bâtiments publics et les pôles d'emplois ;
- Faciliter les déplacements à vélo et à la marche ;
- Faciliter les liens entre les quartiers ;
- Contribuer à la mise en valeur urbaine de la ville.

Les trajets et les réseaux pour l'arrondissement de La Baie sont présentés sur les plans qui suivent.



