

Plan d'urbanisme



Ville de Saguenay
2012

COORDINATION ET RÉDACTION



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

Denis Coulombe, directeur

ÉQUIPE DU PLAN D'URBANISME

François Boivin, urbaniste coordination schéma d'aménagement et plan d'urbanisme
Michel, Charest, urbaniste coordination règlements d'urbanisme

Mélanie Boulianne, technicienne en urbanisme
Julie Gagné, technicienne en urbanisme
Louis Lavoie, technicien en urbanisme
Simon Tremblay, technicien en urbanisme
Sylvain Verreault, technicien en urbanisme

Louise Lantin, secrétaire

COLLABORATEURS DU SERVICE

Luc Desbiens, directeur-adjoint
Roger Lavoie, urbaniste et architecte
Alain Roch, chargé de projet
Rémi St-Pierre, urbaniste
Marie-Christine Tremblay, chargée de projet

SERVICE DE GÉOMATIQUE

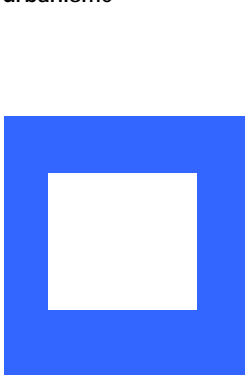
Éric Bolduc, technicien en géomatique
Josée Tremblay, technicienne en géomatique

COMITÉ AVISEUR

Georges Bouchard, président
Denis Dahl, conseiller municipal
Jacques Fortin, conseiller municipal
Claude Tremblay, conseiller municipal
Réjean Laforest, conseiller municipal
Marina Larouche, conseillère municipale
Bernard Noël, conseiller municipal
Jean-Eudes Simard, conseiller municipal
Martine Gauthier, conseillère municipale

Francyne T. Gobeil, cabinet du maire
Michel Fortin, cabinet du maire

François Hains, Promotion Saguenay



| | |
|--|-----------|
| AVANT-PROPOS | 4 |
| INTRODUCTION | 5 |
| 1 PREMIÈRE PARTIE | 5 |
| Les grandes orientations | 8 |
| 1.1. Les grandes vocations..... | 8 |
| 1.1.1. Les périmètres urbains | 8 |
| 1.1.2. La zone agricole permanente | 8 |
| 1.1.3. La zone forestière | 8 |
| 1.2. Les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme | 10 |
| 1.2.1. Fonction urbaine à l'intérieur des périmètres urbains | 10 |
| 1.2.2. Fonction commerces et services à l'intérieur des périmètres urbains | 10 |
| 1.2.3. Fonction industrielle à l'intérieur des périmètres urbains | 12 |
| 1.2.4. Fonction services publics à l'intérieur des périmètres urbains | 12 |
| 1.2.5. Fonction agricole dans la zone agricole permanente | 13 |
| 1.2.6. Fonction forestière dans la zone forestière | 13 |
| 1.2.7. Fonction récréative et espace vert dans l'ensemble du territoire..... | 13 |
| 1.2.8. Le patrimoine bâti | 15 |
| 1.2.9. Les territoires d'intérêt esthétique | 15 |
| 1.2.10. Les territoires d'intérêt écologique | 15 |
| 1.2.11. Les contraintes anthropiques | 17 |
| 1.2.12. Transport..... | 17 |
| 2 DEUXIÈME PARTIE | 16 |
| La division du territoire en unités de planification..... | 18 |
| 2.1. Identification des unités de planification | 18 |
| 2.2. Le nombre d'unités de planification | 18 |
| 3 TROISIÈME PARTIE | 20 |
| Le plan d'urbanisme..... | 22 |
| 3.1. Description et planification des unités de planification | 22 |
| 3.2. Planification sectorielle | 22 |
| 4 QUATRIÈME PARTIE | 25 |
| Le cadre de gestion..... | 27 |
| 4.1. Comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saguenay..... | 27 |
| 4.2. Comité technique..... | 27 |



CODIFICATION ADMINISTRATIVE DU RÈGLEMENT VS-RU-2012-46

PLAN D'URBANISME DE VILLE DE SAGUENAY

AVERTISSEMENT

Le présent document constitue une codification administrative du règlement VS-R-2012-2 adopté par le conseil municipal de la Ville de Saguenay.

Cette codification intègre les modifications apportées au règlement VS-R-2012-2.

Cette codification doit être considérée comme un document de travail facilitant la consultation du règlement VS-R-2012-2 en y intégrant les modifications qui lui ont été apportées.

S'il y a divergence entre la présente codification administrative et le contenu du règlement VS-R-2012-2 ou de ses règlement modificateurs, le texte original adopté et en vigueur est celui qui prévaut. Les modifications aux zones et aux grilles des usages et des normes sont codifiées dans les grilles des usages et des normes.

Liste des règlements pris en considération aux fins de cette codification administrative:

| No de règlement | No de dossier | Avis de motion | Adoption | Entrée en vigueur |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------|--------------------------|
| VS-R-2012-2 | | 22-12-2011 | 09-01-2012 | 11-02-2012 |
| VS-RU-2012-46 | ARP-1 | 07-05-2012 | 04-06-2012 | 06-07-2012 |
| VS-RU-2012-76 | ARP-6 ET 8 | 04-09-2012 | 01-10-2012 | 02-11-2012 |
| VS-RU-2012-114 | ARP-18-19-20-21 | 05-11-2012 | 20-12-2012 | 21-01-2013 |
| VS-RU-2013-1 | ARP-22 ET 23 | 03-12-2012 | 08-01-2013 | 09-02-2013 |
| VS-RU-2013-32 | ARP-25-26 ET 27 | 04-02-2013 | 04-03-2013 | 05-04-2013 |
| VS-RU-2013-65 | ARP-28 ET 31 | 02-04-2013 | 12-08-2013 | 13-09-2013 |
| VS-RU-2013-85 | ARP-32 | 06-05-2013 | 03-06-2013 | 11-07-2013 |
| VS-RU-2013-86 | ARP-33 ET 35 | 06-05-2013 | 03-06-2013 | 11-07-2013 |
| VS-RU-2013-94 | ARP-36 ET 38 | 03-06-2013 | 26-06-2013 | 01-08-2013 |
| VS-RU-2013-112 | ARP-39 ET 40 | 26-06-2013 | 12-08-2013 | 20-09-2013 |
| VS-RU-2013-137 | ARP-41 ET 42 | 03-09-2013 | 30-09-2013 | 08-11-2013 |
| VS-RU-2013-145 | ARP-45 | 30-09-2013 | 02-12-2013 | 10-01-2014 |
| VS-RU-2013-147 | ARP-47 | 30-09-2013 | 02-12-2013 | 10-01-2014 |
| VS-RU-2014-21 | ARP-44 ET 46 | 30-09-2013 | 03-03-2014 | 23-05-2014 |
| VS-RU-2014-12 | ARP-37-48-49-50 ET 51 | 30-12-2013 | 03-02-2014 | 14-03-2014 |
| VS-RU-2014-67 | ARP-52 | 02-06-2014 | 02-07-2014 | 13-08-2014 |
| VS-RU-2014-69 | ARP-55 | 02-06-2014 | 02-07-2014 | 13-08-2014 |
| VS-RU-2014-80 | ARP-54 | 02-07-2014 | 11-08-2014 | 24-09-2014 |
| VS-RU-2014-82 | APR-56 ET 57 | 02-07-2014 | 11-08-2014 | 24-09-2014 |
| VS-RU-2014-100 | ARP-61 | 06-10-2014 | 03-11-2014 | 11-12-2014 |
| VS-RU-2014-102 | ARP-59, 62, 64, 66 ET 67 | 06-10-2014 | 03-11-2014 | 11-12-2014 |
| VS-RU-2014-114 | ARP-69 | 03-11-2014 | 01-12-2014 | 08-01-2015 |
| VS-RU-2015-3 | ARP-68 ET 70 | 01-12-2014 | 12-01-2015 | 19-02-2015 |
| VS-RU-2015-18 | ARP-65 ET 71 | 12-01-2015 | 02-02-2015 | 12-03-2015 |
| VS-RU-2015-36 | ARP-73 | 02-03-2015 | 07-04-2015 | 14-05-2015 |
| VS-RU-2015-38 | ARP-74 | 02-03-2015 | 07-04-2015 | 14-05-2015 |
| VS-RU-2015-40 | ARP-72 | 02-03-2015 | 07-04-2015 | 14-05-2015 |
| VS-RU-2015-74 | ARP-83 ET 84 | 01-06-2015 | 06-07-2015 | 13-08-2015 |
| VS-RU-2015-76 | ARP-85 | 01-06-2015 | 06-07-2015 | 13-08-2015 |
| VS-RU-2015-102 | ARP-86-87-88 89 | 05-10-2015 | 02-11-2015 | 10-12-2015 |

| No de règlement | No de dossier | Avis de motion | Adoption | Entrée en vigueur |
|------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------|--------------------------|
| VS-RU-2015-117 | ARP-92 | 02-11-2015 | 07-12-2015 | 14-01-2016 |
| VS-RU-2016-3 | ARP-90, 93 et 94 | 07-12-2015 | 11-01-2016 | 18-02-2016 |
| VS-RU-2016-24 | ARP-82 | 01-02-2016 | 07-03-2016 | 14-04-2016 |
| VS-RU-2016-26 | ARP-95 | 01-02-2016 | 07-03-2016 | 14-04-2016 |
| VS-RU-2016-21 | ARP-96 | 07-03-2016 | 04-04-2016 | 12-05-2016 |
| VS-RU-2016-52 | ARP-97 | 2016-04-04 | 02-05-2016 | 09-06-2016 |
| VS-RU-2016-27 | ARP-98 | 07-03-2016 | 04-04-2016 | 12-05-2016 |
| VS-RU-2016-27 | ARP-99 | 04-04-2016 | 02-05-2016 | 05-08-2016 |
| VS-RU-2016-66 | ARP-100 et 101 | 02-05-2016 | 06-06-2016 | 14-07-2016 |
| VS-RU-2016-78 | ARP-102 | 06-06-2016 | 04-07-2016 | 11-08-2016 |
| VS-RU-2016-74 | ARP-103 | 06-06-2016 | 04-07-2016 | 11-08-2016 |
| VS-RU-2016-76 | ARP-104 | 06-06-2016 | 04-07-2016 | 11-08-2016 |
| VS-RU-2016-83 | ARP-105 | 06-06-2016 | 04-07-2016 | 11-08-2016 |
| VS-RU-2016-124 | ARP-106-107-108 | 06-09-2016 | 03-10-2016 | 11-11-2016 |
| VS-RU-2016-126 | ARP-109 | 06-09-2016 | 03-10-2016 | 11-11-2016 |
| VS-RU-2016-128 | ARP-110 | 06-09-2016 | 03-10-2016 | 11-11-2016 |
| VS-RU-2016-142 | ARP-111 | 03-10-2016 | 07-11-2016 | 15-12-2016 |
| VS-RU-2016-159 | ARP-113 | 07-11-2016 | 05-12-2016 | 12-01-2017 |
| VS-RU-2017-1 | ARP-115 et 116 | 05-12-2016 | 16-01-2017 | 23-02-2017 |
| VS-RU-2017-2 | ARP-114 | 05-12-2016 | 16-01-2017 | 23-02-2017 |
| VS-RU-2017-11 | ARP-117 | 16-01-2017 | 06-02-2017 | 16-03-2017 |

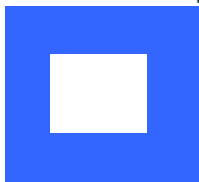
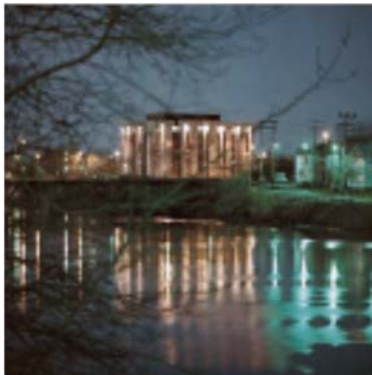
Le plan d'urbanisme fait partie d'un processus de planification du territoire prévu dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Dans le cadre de ce processus, la Ville de Saguenay a adopté le 6 juin 2011, un Schéma d'aménagement et de développement révisé. Celui-ci donne la vision d'avenir ainsi que la vision d'aménagement et de développement des grandes fonctions urbaines et rurales de la ville. Le document est conforme aux orientations que le gouvernement, ses ministères, ses mandataires et les organismes publics poursuivent.

Le plan d'urbanisme s'inscrit à la suite de ce premier document de planification. Il doit être conforme aux orientations et aux objectifs du Schéma d'aménagement et de développement révisé.

Les objectifs de départ du plan d'urbanisme sont :

- Compléter, en précisant pour chaque secteur de la ville, la planification du territoire contenu dans le Schéma d'aménagement et de développement révisé.
- Intégrer à la planification, les préoccupations et les attentes des citoyens tout en assurant une cohérence des interventions dans une perspective de développement durable.
- Définir pour chaque secteur de la ville, les objectifs d'urbanisme à la base des différents règlements (zonage, PIIA, ...).



La démarche poursuivie pour la réalisation du plan d'urbanisme de la Ville de Saguenay se divise en quatre parties :

- **Partie 1** : [Les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme](#)
- **Partie 2** : [La division du territoire en unités de planification](#)
- **Partie 3** : [Le plan d'urbanisme, une planification sectorielle du territoire](#)
- **Partie 4** : [Le cadre de gestion.](#)

La première partie, présente les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme contenues dans le Schéma d'aménagement et de développement révisé adopté en juin 2011. Ces grandes orientations donnent les directions d'aménagement et d'urbanisme privilégiées sur le territoire de Saguenay. Elles représentent la base du plan d'urbanisme afin d'assurer une harmonisation entre les différents documents de planification.

La deuxième partie divise le territoire de Saguenay en unités de planification. Les unités ont été créées d'une part en fonction de l'affectation attribuée par le Schéma d'aménagement et de développement révisé, et d'autre part en fonction de l'usage des terrains et des bâtiments (créer des secteurs homogènes).

La troisième partie évalue chaque unité de planification en fonction de critères physiques, environnementaux, sociaux et urbanistiques et définit pour chaque unité, les orientations, les affectations et le tracé des principales voies de circulation. Il s'agit d'une planification détaillée du territoire conforme aux orientations contenues dans le Schéma d'aménagement et de développement révisé présenté dans la première partie.

Enfin la quatrième partie donne la structure de gestion et la mise en œuvre du plan d'urbanisme.



1. GRANDES ORIENTATIONS

1.1. Les grandes vocations

Le territoire de Saguenay se divise en trois grandes vocations. Il s'agit des périmètres urbains, de la zone agricole permanente et enfin de la zone forestière (voir Carte 1).

1.1.1. Les périmètres urbains

Les périmètres urbains servent à établir la limite entre les zones urbanisées (zones résidentielles, artères commerciales et de services, pôles institutionnels, centres-villes, parcs récréatifs) ou affectées à l'urbanisation et les zones naturelles ou d'utilisation extensive du territoire telles que l'agriculture, la forêt et la villégiature.

Le schéma d'aménagement et de développement a identifié 14 périmètres urbains. Ils couvrent 12% du territoire et accueillent 80% de la population.

En raison de la disponibilité de l'espace à l'intérieur de ces périmètres urbains et la volonté de consolider les fonctions urbaines existantes, le schéma d'aménagement et de développement préconise les interventions suivantes sur les périmètres urbains :

- La conservation des limites des périmètres urbains et lorsque nécessaire, des ajustements de ces limites pour différencier clairement les zones urbanisées et les zones à vocation agricole et forestière;
- À partir d'une analyse spécifique de l'organisation des infrastructures, des espaces vacants disponibles dans la trame urbaine et des besoins réels des fonctions urbaines à proximité des pôles d'emplois, la Ville pourra, en collaboration avec les intervenants, procéder à une modification des limites des périmètres urbains identifiés dans le schéma d'aménagement et de développement.

1.1.2. La zone agricole permanente

La fonction agricole touche les espaces réservés à des fins agricoles. Il s'agit essentiellement du territoire à l'intérieur de la zone agricole permanente et régi par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

La zone agricole permanente couvre 38% du territoire de la ville. En matière d'aménagement et d'urbanisme, cette loi implique l'atteinte des objectifs suivants :

- Favoriser l'utilisation prioritaire du sol à des fins agricoles;
- Assurer la pérennité d'une base territoriale pour la pratique de l'agriculture;
- Favoriser la protection et le développement des activités et des exploitations agricoles.

La protection du territoire agricole et la préservation du capital terre comme outil de développement et ressource rare et non renouvelable, est une préoccupation majeure dans le schéma d'aménagement et de développement.

1.1.3. La zone forestière

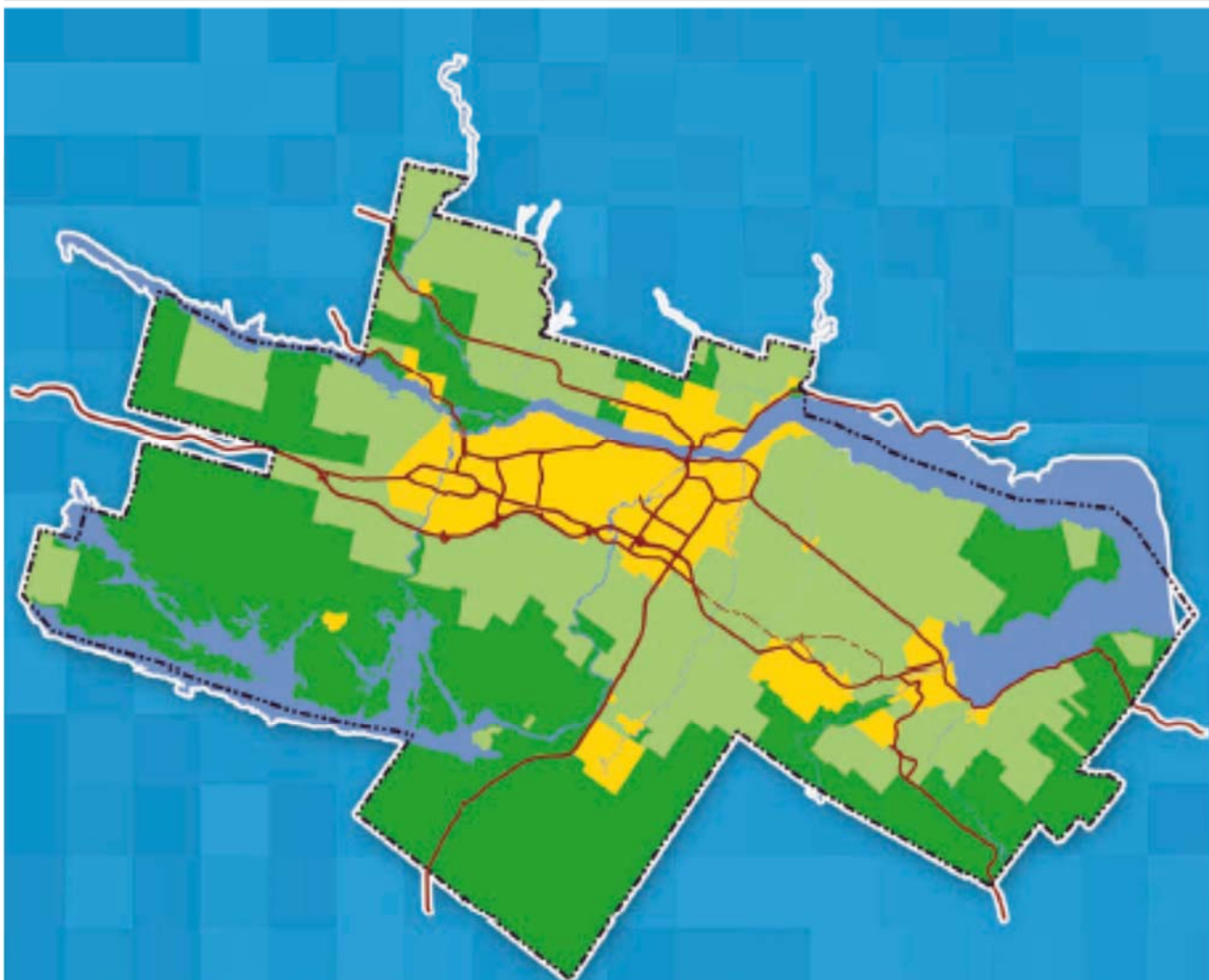
La zone forestière couvre 45% du territoire de la ville. Elle ceinture la zone agricole permanente.

La forêt occupe des fonctions écologiques, économiques et sociales. Elle est caractérisée par sa polyvalence et ses utilisations multiples (exploitation des ressources, villégiature, récréation, etc.).

Le développement durable de la forêt est une préoccupation dans le schéma d'aménagement et de développement.



CARTE 1 Les vocations du territoire



LÉGENDE

- Limite de ville
- Réseau routier majeur
- PÉRIMÈTRE URBAIN
- Zone agricole permanente
- Zone forestière



1.2. Les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme

Le Schéma d'aménagement et de développement révisé donne les orientations d'aménagement et d'urbanisme reliées à chaque grande fonction du territoire. Ces orientations deviennent les lignes directrices du plan d'urbanisme.

1.2.1. Fonction urbaine à l'intérieur des périmètres urbains

La fonction urbaine touche certains espaces urbanisés et les espaces à urbaniser à l'intérieur des périmètres urbains. Elle englobe les développements résidentiels et les usages commerciaux, industriels, de services et institutionnels de nature locale ou isolée. Les grandes fonctions régionales sont traitées spécifiquement.

Pour le développement résidentiel dans la trame urbaine, les orientations sont :

- Consolider et compléter les secteurs résidentiels existants;
- Préserver et améliorer la qualité des milieux résidentiels existants;
- Diriger l'expansion urbaine dans les zones en continuité avec la trame urbaine existante.

Pour les aires commerciales, industrielles et autres dans la trame urbaine, l'orientation et les objectifs sont :

- Assurer une gestion des aires commerciales, industrielles et autres dans la trame résidentielle.

1.2.2. Fonction commerces et services à l'intérieur des périmètres urbains

La structure commerciale et de services à caractère régional est composée (voir Carte 2) :

- Des centres-villes de Chicoutimi, Jonquière, Bagotville, Kénogami et Arvida;
- Des axes commerciaux Talbot, René-Lévesque – Saint-François – Harvey, du Royaume, Saint-Paul, 6^e Rue – du Port et Sainte-Geneviève;
- Des mégacentres Talbot et René-Lévesque.

La ville de Saguenay se positionne comme le pôle commercial et de services du Nord-Est québécois. La ville veut maintenir sa position de pôle commercial et de services régional et extrarégional.

Centres-villes

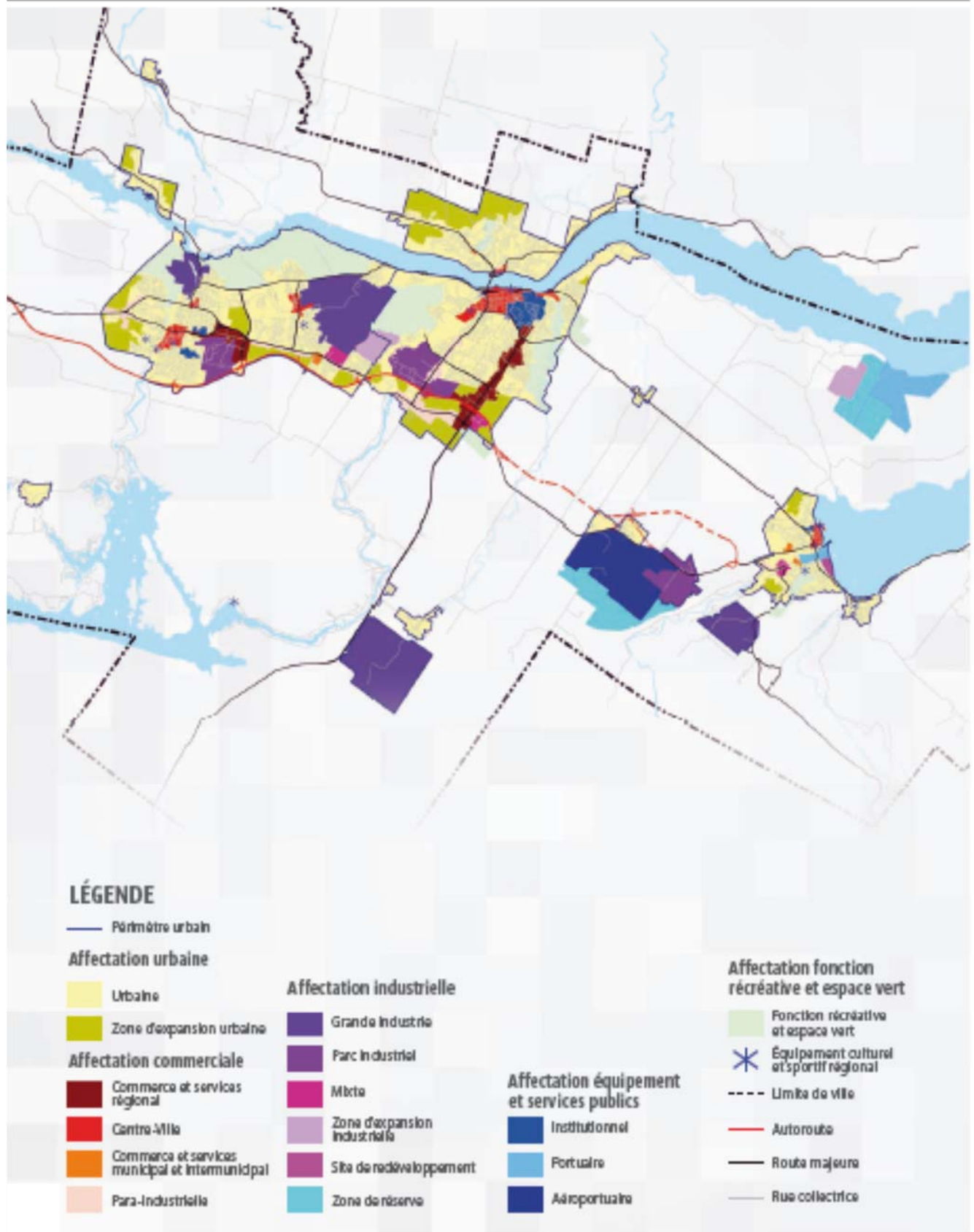
- Reconnaître et développer les centres-villes de Jonquière, Chicoutimi, La Baie (Bagotville), Arvida et Kénogami comme les pôles régionaux de services;
- Renforcer l'image distinctive et créer des milieux de vie attrayants, valorisés et multifonctionnels avec les centres-villes.

Artères commerciales

- Consolider l'activité commerciale régionale et orienter le développement commercial de grandes surfaces vers les centres d'activités existants correspondant au boulevard Talbot et au secteur René-Lévesque – Saint-François – Harvey;
- Consolider les concentrations commerciales, municipales et intermunicipales actuelles sur les grandes artères Sainte-Geneviève, rue Bagot, l'intersection 6^e Rue / du Port et du Royaume;
- Favoriser une vocation para-industrielle pour les artères Saint-Paul, du Royaume et du Port en complémentarité avec les artères régionales des centres-villes.



CARTE 2 AFFECTATION MILIEU URBAIN



1.2.3. Fonction industrielle à l'intérieur des périmètres urbains

Les espaces industriels sur le territoire de Saguenay se répartissent en sept parcs industriels et cinq zones industrielles correspondant aux sites de la grande industrie.

Les orientations pour la fonction industrielle sont pour :

La grande industrie

Assurer le dynamisme, le développement et le rayonnement des zones de grande industrie.

Objectifs

- Stimuler le rayonnement et l'image de marque du complexe industriel d'Arvida et de la nouvelle technologie AP-50 dans l'environnement immédiat;
- Consolider, protéger et mettre en valeur les zones de grande industrie existantes (cohabitation avec les autres usages);
- Développer un parc industriel spécialisé dans les créneaux de développement de la ville dans le secteur du chemin de la Réserve (rues de la Chute-du-Diable et des Siliciums);
- Créer et développer un parc industriel à proximité des installations maritimes de Grande-Anse pour la grande entreprise et les industries qui exportent ou importent des produits via les installations portuaires;
- Offrir des espaces et des conditions favorables pour l'implantation de grandes entreprises au Transfoparc;
- Requalifier le site industriel désaffecté de l'ancienne usine Abitibi Consol à La Baie.

Les parcs industriels

- Soutenir le développement industriel et para-industriel dans les parcs industriels de Jonquière, du Haut-Saguenay et du Transfoparc;
- Convertir les parcs industriels d'Arvida, de La Baie et celui en bordure du boulevard Talbot en secteur mixte.

1.2.4. Fonction services publics à l'intérieur des périmètres urbains

Saguenay est l'un des plus importants centres de services publics à l'extérieur des régions de Montréal et de Québec. La ville doit continuer de fournir des services publics et parapublics dignes du rôle qu'elle assume.

Les équipements et les services publics se répartissent sur l'ensemble du territoire avec sept zones structurantes :

- Cégep de Jonquière;
- Hôpital de Jonquière;
- Centre fiscal;
- Secteur institutionnel de Chicoutimi;
- Base militaire;
- Port de Grande-Anse;
- Hôpital de La Baie.

Les orientations pour la fonction services publics sont :

Le savoir et la recherche

- Développer une Cité du savoir et de la santé à partir du pôle institutionnel de Chicoutimi;
- Assurer des liens et une complémentarité entre la Cité du savoir et de la santé et les zones désignées du Cégep de Jonquière et les hôpitaux sur le territoire.

Les services publics et parapublics

- Assurer le rayonnement et le dynamisme de Saguenay en tant que pôle de services publics et parapublics pour le Nord et le Nord-Est du Québec.



Le développement des installations civiles et militaires de l'aéroport de Bagotville

- 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;
- Développer des stratégies de prospection pour repérer et solliciter les entreprises aéronautiques.

La vocation portuaire et maritime des installations portuaires de Grande-Anse

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

1.2.5. Fonction agricole dans la zone agricole permanente

Au même titre que le gouvernement, la Ville accorde la priorité aux activités et aux exploitations agricoles et assure la pérennité d'une base territoriale pour la pratique de l'agriculture.

Toutefois, la Ville souhaite reconnaître un secteur agricole dynamique caractérisé par la prédominance de l'agriculture et un secteur agricole viable caractérisé par la dominance agroforestière. Le secteur agricole viable est peu ou faiblement exploité à des fins agricoles et présente des terres en friche, des terres de moindre potentiel agricole ou des terres à l'abandon, boisées ou exploitées à des fins agroforestières.

La dynamisation des milieux agricoles viables passe par le développement d'activités connexes à l'agriculture.

La Ville reconnaît également la présence d'îlots déstructurés à l'intérieur de la zone agricole permanente.

Les orientations sont :

- Protéger et mettre en valeur la zone agricole permanente en accordant la priorité aux activités et aux exploitations agricoles;

- Favoriser le développement et la mise en valeur des activités agricoles;
- Préserver les composantes paysagères et les milieux d'intérêt de la coupe forestière.

1.2.6. Fonction forestière dans la zone forestière

Cette grande fonction correspond à l'espace situé à l'extérieur de la zone agricole permanente et des périmètres urbains.

Les orientations sont :

- Favoriser un développement polyvalent du milieu forestier tout en respectant les principes du développement durable;
- Préserver les composantes paysagères et les milieux d'intérêt;
- Contrôler le développement des usages non agricoles et forestiers tout en respectant les principes du développement durable.

1.2.7. Fonction récréative et espace vert dans l'ensemble du territoire

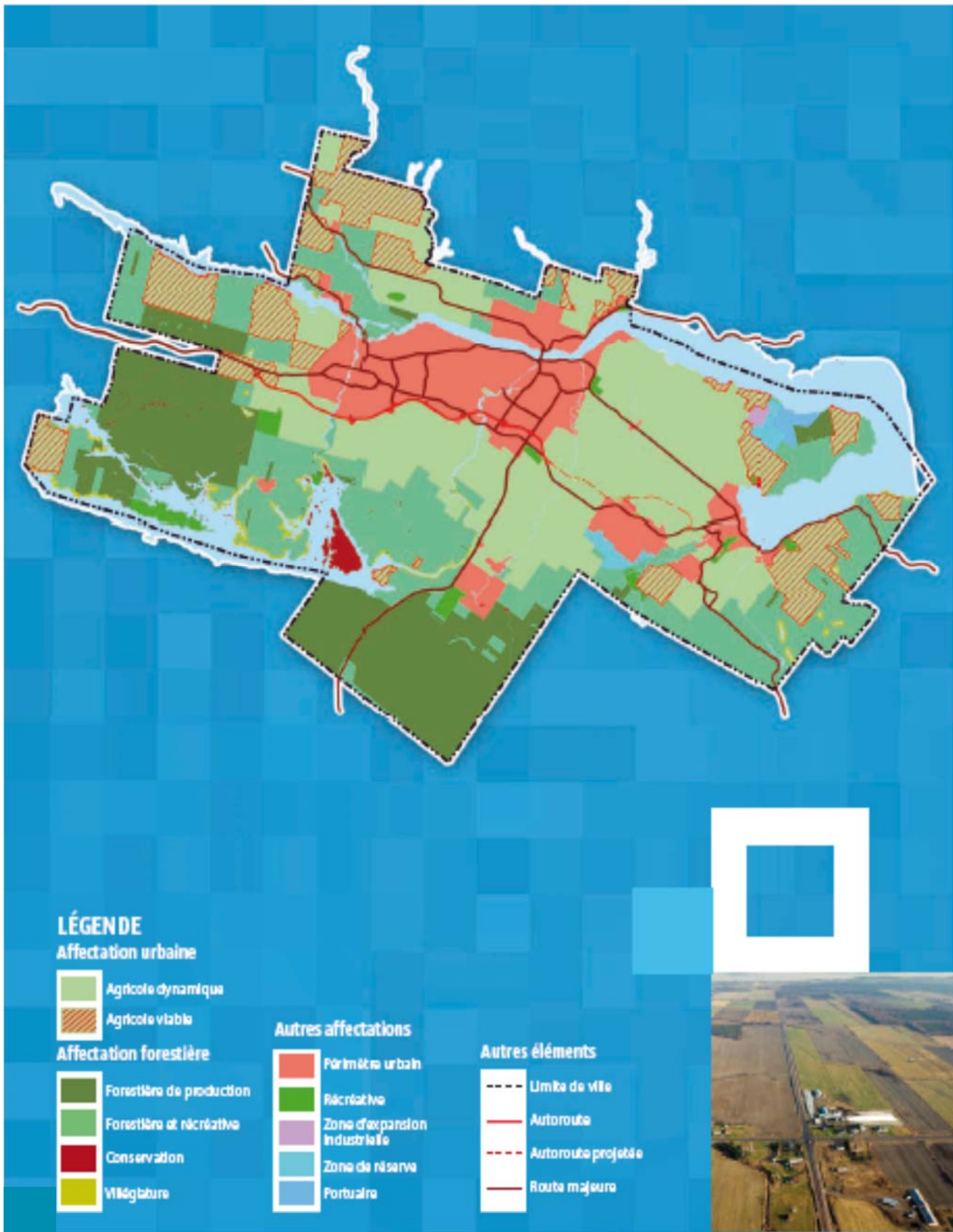
Saguenay dispose d'un nombre important de grands espaces récréatifs et d'espaces verts (parc urbain, golf, centre de ski, ...). Aux grands espaces verts, se greffent des équipements sportifs et culturels de nature régionale (Pulperie, Mont-Jacob, parc Saint-Jacques, ...).

Les orientations sont :

- Reconnaître, consolider et mettre en valeur les grands ensembles récréatifs, naturels, culturels et sportifs.



CARTE 3 AFFECTATION RURALE



1.2.8. Le patrimoine bâti

Saguenay entend assurer la reconnaissance, la conservation et la mise en valeur des éléments distinctifs de son patrimoine bâti par :

- L'attribution de statuts juridiques appropriés en fonction du potentiel de monumentalité de chacun des sites, immeubles ou ensembles d'immeubles;
- La conservation des sites, monuments et biens culturels protégés par un statut juridique;
- La mise en valeur des différents sites, immeubles et concentrations de bâtiments d'intérêt patrimonial.

1.2.9. Les territoires d'intérêt esthétique

Saguenay fait valoir son positionnement au sein d'un immense parc naturel. Saguenay veut accentuer cette image d'un parc naturel.

Les interventions projetées sont :

- Préserver le caractère naturel et le paysage du fjord et de la rivière Saguenay;
- Mettre en valeur le parcours riverain des rivières aux Sables, Chicoutimi, à Mars, Ha! Ha!, Shipshaw, du Moulin, Valin et du lac Kénogami;
- Améliorer l'image des corridors de la route 175, de l'autoroute 70, du boulevard Saguenay – Saint-Jean-Baptiste – Grande-Baie et la Route du Fjord.

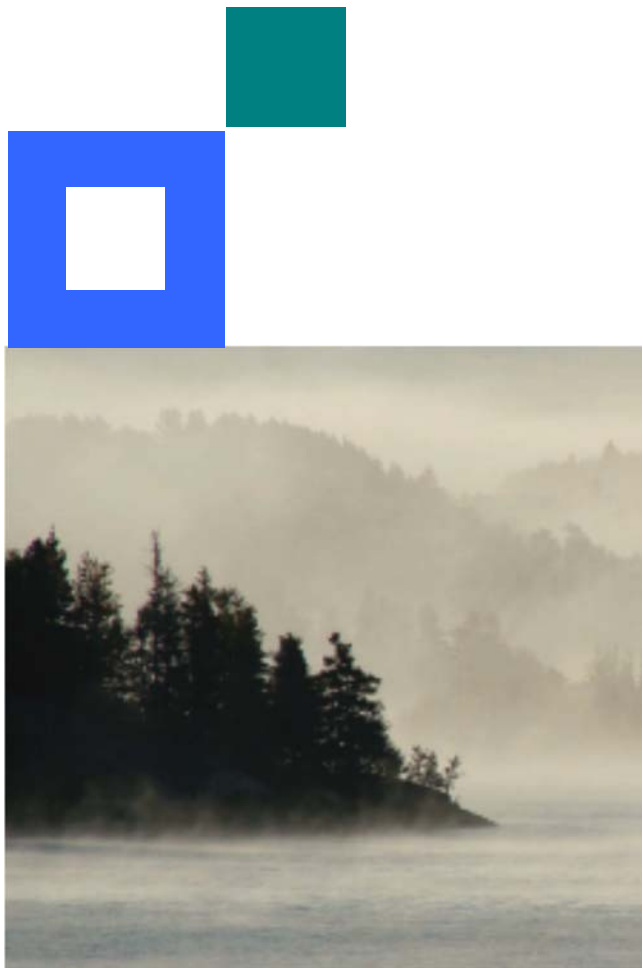
1.2.10. Les territoires d'intérêt écologique

La proximité d'un milieu naturel avec les activités humaines soulève naturellement des enjeux d'aménagement et de perturbation des milieux sensibles.

Ce qui rend le site de la ville de Saguenay varié, c'est la rupture dans les profils, les fortes dénivellations, les ravins argileux et les collines rocheuses boisées.

Les interventions sont :



- La protection adéquate et minimale des rives et du littoral des cours d'eau et des lacs;
- La conservation des collines rocheuses, des ravins et de la forêt urbaine;
- La préservation de l'intégrité des milieux humides, forestiers, fauniques et archéologiques.



CARTE 4 TERRITOIRES D'INTÉRÊT



LÉGENDE

-  Patrimoine riverain
-  Boisé urbain
-  Lieu du patrimoine riverain
-  Limite de ville
-  Route du Fjord
-  Route panoramique
-  Route



1.2.11. Les contraintes anthropiques

Les contraintes anthropiques touchent essentiellement des activités humaines qui génèrent des contraintes à l'occupation du sol situé à proximité.

Sur le territoire de Saguenay, les contraintes identifiées sont :

Voies de circulation et infrastructures de transport

- L'autoroute 70;
- Fonctionnalité du réseau routier supérieur;
- Chemin de fer;
- Aéroport civil et militaire de Bagotville;
- Infrastructures de transport d'énergie et des barrages;
- Sites de dépôt de matières résiduelles et de traitement des déchets;
- Usines de traitement des eaux usées;
- Dépôts de neiges usées;
- Prises d'eau potable.

Les usages liés à la sécurité, à la protection de services publics, aux grands équipements de transport de personnes et de marchandises et à la Défense nationale sont autorisés sur l'ensemble du territoire.

L'implantation de nouvelles infrastructures ou de nouveaux services publics devrait viser l'atteinte des objectifs fondamentaux suivants :

- Privilégier des sites offrant une capacité d'intégration à l'utilisation du sol environnant;
- Protéger les éléments naturels et humains d'intérêt;
- Établir des mesures d'intégration des bâtiments et atténuer l'impact visuel des infrastructures et équipements par des aménagements adéquats.

Usages et activités contraignants au niveau de l'environnement

Zones et parcs industriels

Pour l'ensemble de ces zones, il est recommandé de conserver les zones tampons actuelles et d'aménager de nouvelles zones afin de réduire au maximum les conflits d'usages.

Terrains potentiellement contaminés

Ces terrains peuvent dans certains cas, être développés pour des utilisations résidentielles, institutionnelles ou commerciales. Dans un esprit de développement durable, la Ville favorise la réhabilitation des terrains contaminés avec l'aide financière des gouvernements.

Sites d'extraction de matières minérales

Pour les nouveaux sites d'extraction de sable, gravier ou de pierres à construire, sur les terres privées, il est recommandé de limiter ce type d'exploitation de façon temporaire en permettant seulement :

- Dans les périmètres urbains, les travaux d'extraction reliés à un projet de mise en valeur et de développement d'un site conformément à la réglementation;
- Dans la zone agricole permanente, les travaux d'extraction pour aménager un terrain ou un ensemble de terrains à des fins agricoles;
- Dans la zone agricole permanente et la zone forestière, les exploitations de matières minérales sur une base temporaire lorsqu'elles sont associées à un projet de construction (route, barrage, etc.) et qu'il n'y a aucune exploitation autorisée ou qui peut être autorisée à une distance de route de camion de 5 kilomètres ou moins du chantier prévu. L'exploitation d'une carrière ou d'une sablière temporaire doit s'effectuer conformément au Règlement sur les carrières et sablières RQ 1981, c.Q-2, r.2 du Québec.

1.2.12. Transport

Le Schéma d'aménagement et de développement révisé donne la hiérarchie du réseau routier et indique les principales améliorations devant être apportées aux infrastructures de transport.

Les principales interventions sont :

Le réseau autoroutier

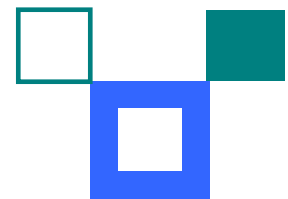
- Compléter l'autoroute 70 vers l'arrondissement de La Baie.

Le réseau national

- Compléter le lien routier à quatre voies divisées avec Québec;
- Étudier la faisabilité d'une voie de contournement du secteur nord de l'arrondissement de Chicoutimi;
- Étudier la faisabilité d'un deuxième pont sur la rivière Saguenay.

Sur les artères et les collectrices municipales

- Concevoir et aménager le domaine public pour les piétons et les cyclistes;
- Harmoniser les dimensions des rues comportant une largeur excessive de chaussée de manière à améliorer le confort des piétons et des cyclistes.



2. LA DIVISION DU TERRITOIRE EN UNITÉS DE PLANIFICATION

Le plan d'urbanisme aborde plus en détails l'aménagement et le développement des différentes fonctions sur le territoire.

Pour réaliser ce mandat, le territoire de Saguenay a été divisé en unités de planification selon différents critères.

2.1. Identification des unités de planification

Le découpage des unités de planification a été effectué sur la base des fonctions données par le Schéma d'aménagement et de développement révisé (centres-villes, artères commerciales, parcs industriels, pôles de services, ...) et des critères suivants :

- Conserver l'homogénéité des usages et des secteurs;
- L'implantation et l'apparence des constructions;
- Respecter l'historique du secteur;
- Le rôle du secteur à l'échelle municipale et régionale.

Les objectifs recherchés avec le plan d'urbanisme sont les suivants :

- Assurer l'organisation des usages dans les différents secteurs;
- Consolider les composantes urbaines et rurales existantes et renforcer leur vitalité;
- Améliorer l'environnement naturel et bâti dans les différents secteurs;
- Développer et améliorer les communications internes et l'accessibilité des bâtiments publics (écoles, parcs, pôles d'emplois, ...) par les différents moyens de transport (vélo, marche, voiture, ...).

2.2. Le nombre d'unités de planification

Une analyse du rôle d'évaluation, des plans d'utilisation du sol et des photos aériennes ont permis de délimiter :

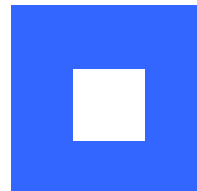
- 154 unités de planification sur l'ensemble du territoire.

La vocation des unités se répartit comme suit :

- 61 unités urbaines;
- 77 pôles d'emplois;
- 25 unités agricoles;
- 21 unités forestières.

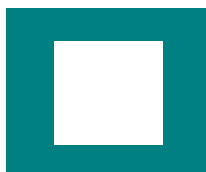
La répartition des unités par arrondissement :

- 53 unités dans l'arrondissement de Jonquière;
- 66 unités dans l'arrondissement de Chicoutimi;
- 35 unités dans l'arrondissement de La Baie.



| URBAINE | | | (61 unités) |
|----------------------------------|---------------------|------------------|--------------------|
| Unités par arrondissement | | | |
| Jonquière | Chicoutimi | La Baie | |
| 3 Shipshaw | 27 Canton-Tremblay | 127 La Baie | |
| 7 Shipshaw | | 128 La Baie | |
| | 10 Chicoutimi-Nord | 131 La Baie | |
| 32 Jonquière | 14 Chicoutimi-Nord | 137 La Baie | |
| 33 Jonquière | 18 Chicoutimi-Nord | 138 La Baie | |
| 34 Jonquière | 20 Chicoutimi-Nord | 139 La Baie | |
| 36 Jonquière | 22 Chicoutimi-Nord | 143 La Baie | |
| 38 Jonquière | 74 Chicoutimi-Nord | 144 La Baie | |
| 39 Jonquière | 156 Chicoutimi-Nord | 149 La Baie | |
| 43 Jonquière | 158 Chicoutimi-Nord | 150 La Baie | |
| 46 Jonquière | | 152 La Baie | |
| 47 Jonquière | 60 Chicoutimi | | |
| 48 Jonquière | 66 Chicoutimi | | |
| 50 Jonquière | 67 Chicoutimi | | |
| 53 Jonquière | 69 Chicoutimi | | |
| 58 Jonquière | 70 Chicoutimi | | |
| 59 Jonquière | 73 Chicoutimi | | |
| 62 Jonquière | 76 Chicoutimi | | |
| 64 Jonquière | 77 Chicoutimi | | |
| 65 Jonquière | 80 Chicoutimi | | |
| 155 Jonquière | 81 Chicoutimi | | |
| 157 Jonquière | 82 Chicoutimi | | |
| | 84 Chicoutimi | | |
| 99 Lac-Kénogami | 85 Chicoutimi | | |
| | 86 Chicoutimi | | |
| | 88 Chicoutimi | | |
| | 115 Chicoutimi | | |
| | 110 Laterrière | | |
| | 111 Laterrière | | |
| | 112 Laterrière | | |
| 22 unités | 28 unités | 11 unités | |

| PÔLES D'EMPLOIS | | | (47 unités) | | |
|---------------------------|----------------|------------|----------------------|-----------|--------------|
| Unités par arrondissement | | | | | |
| Jonquière | | Chicoutimi | | La Baie | |
| 35 | (I) Jonquière | 12 | (CS) Chicoutimi-Nord | 119 | (P) La Baie |
| 37 | (CV) Jonquière | 13 | (CS) Chicoutimi-Nord | 124 | (P) La Baie |
| 40 | (CV) Jonquière | 15 | (P) Chicoutimi-Nord | 125 | (I) La Baie |
| 41 | (P) Jonquière | 16 | (CS) Chicoutimi-Nord | 129 | (P) La Baie |
| 42 | (C) Jonquière | 17 | (P) Chicoutimi-Nord | 130 | (CS) La Baie |
| | | 19 | (CV) Chicoutimi-Nord | 132 | (CV) La Baie |
| 49 | (P) Jonquière | 21 | (CS) Chicoutimi-Nord | 133 | (I) La Baie |
| 51 | (I) Jonquière | | | 134 | (I) La Baie |
| 52 | (C) Jonquière | 71 | (I) Chicoutimi | 135 | (CS) La Baie |
| 54 | (C) Jonquière | 72 | (C) Chicoutimi | 136 | (CS) La Baie |
| 55 | (CV) Jonquière | 75 | (CV) Chicoutimi | 140 | (I) La Baie |
| 56 | (I) Jonquière | 78 | (P) Chicoutimi | 142 | (CS) La Baie |
| 57 | (P) Jonquière | 83 | (C) Chicoutimi | 151 | (I) La Baie |
| 61 | (I) Jonquière | 87 | (C) Chicoutimi | | |
| 63 | (C) Jonquière | 89 | (C) Chicoutimi | | |
| | | 90 | (C) Chicoutimi | | |
| | | 91 | (C) Chicoutimi | | |
| | | 92 | (C) Chicoutimi | | |
| | | 153 | (P) Chicoutimi | | |
| | | 159 | (I) Chicoutimi | | |
| | | | | | |
| | | 109 | (I) Laterrière | | |
| 14 unités | | 20 unités | | 13 unités | |



| AGRICOLE | | | (25 unités) |
|----------------------------------|-----------------------------|----------------|--------------------|
| Unités par arrondissement | | | |
| Jonquière | Chicoutimi | La Baie | |
| 2 Shipshaw | 8 Canton-Tremblay | 117 La Baie | |
| 5 Shipshaw | 23 Canton-Tremblay | 118 La Baie | |
| | 25 Canton-Tremblay | 120 La Baie | |
| 29 Jonquière | 26 Canton-Tremblay | 122 La Baie | |
| 31 Jonquière | | 141 La Baie | |
| 93 Jonquière | 102 Chicoutimi | 145 La Baie | |
| 101 Jonquière | 116 Chicoutimi | 148 La Baie | |
| | | | |
| 96 Lac-Kénogami | 103 Chicoutimi – Laterrière | | |
| | 113 Chicoutimi – Laterrière | | |
| | | | |
| | 105 Laterrière | | |
| | 106 Laterrière | | |
| | 114 Laterrière | | |
| 12 unités | 11 unités | 7 unités | |

| FORESTIER | | | (21 unités) |
|----------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| Unités par arrondissement | | | |
| Jonquière | Chicoutimi | La Baie | |
| 1 Shipshaw | 9 Canton-Tremblay | 121 La Baie | |
| 4 Shipshaw | 11 Canton-Tremblay | 126 La Baie | |
| 6 Shipshaw | 24 Canton-Tremblay | 146 La Baie | |
| | 26 Canton-Tremblay | 147 La Baie | |
| 30 Jonquière | | | |
| | 104 Laterrière | | |
| 100 Jonquière – Lac-Kénogami | 107 Laterrière | | |
| | 108 Laterrière | | |
| 94 Lac-Kénogami | 154 Laterrière | | |
| 95 Lac-Kénogami | | | |
| 97 Lac-Kénogami | | | |
| 98 Lac-Kénogami | | | |
| 9 unités | 8 unités | 4 unités | |

3. LE PLAN D'URBANISME

Cette partie consiste à évaluer et planifier chaque unité de planification en fonction de critères physiques, environnementaux et urbanistiques et à définir les orientations, les affectations et le tracé des principales voies de circulation. Le plan d'urbanisme présente la vision de l'utilisation actuelle et future de l'unité de planification.

La méthode choisie pour la réalisation du plan d'urbanisme donne une planification sectorielle des différentes parties du territoire de la ville (utilisation, protection...). Cette méthode permet d'avoir une planification étroitement associée aux règlements d'urbanisme. Elle est également plus près du citoyen, des élus et de l'ensemble des intervenants concernés.

3.1. Description et planification des unités de planification

La description et la planification de chaque unité de planification sont basées sur les éléments suivants :

Localisation

Il s'agit de décrire rapidement l'unité de planification, sa localisation dans l'ensemble de la ville et sa vocation principale.

Critères physiques

Évaluation de la qualité paysagère et naturelle de l'unité de planification et identification des contraintes naturelles.

- Topographie (talus, caps rocheux, montagnes, ravins);
- Hydrographie (cours d'eau, rivières);
- Contraintes naturelles (risques de mouvements de sol, parois rocheuses, zones d'inondation);
- Sites naturels d'intérêt (habitats fauniques, boisés, rivières, ravins).

L'accessibilité

L'accessibilité de l'unité de planification est présentée selon la hiérarchie du réseau routier et les différents modes de transport.

- Accessibilité;
- Trottoirs, voies cyclables.

Critères fonctionnels / utilisation du sol

Évaluation des éléments fonctionnels (usages et bâtiments). Il s'agit d'une description des activités existantes et projetées à l'intérieur de l'unité de planification. Les éléments esthétiques (patrimoine bâti) et environnementaux (contraintes) sont également présentés.

- Usages existants (implantation, densité, etc.);
- Parc, écoles, églises;
- Contraintes anthropiques (entreposage, usine, chemin de fer, autoroute);
- Patrimoine bâti.

Planification

La planification permet d'identifier des orientations d'aménagement et d'urbanisme pour les fonctions, les territoires d'intérêt et les contraintes à l'intérieur de chaque unité de planification.

Elle permet également de découper l'unité de planification en affectations et de décrire les usages et les densités pouvant être autorisés à l'intérieur de chaque affectation.

Enfin, la planification indique les liens cyclables et piétonniers privilégiés à l'intérieur de l'unité de planification et les interventions à prévoir sur le réseau routier.

3.2. Planification sectorielle

Les analyses et la planification de chaque unité de planification sont présentées dans quatre documents distincts :

Premier document

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

Deuxième document

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

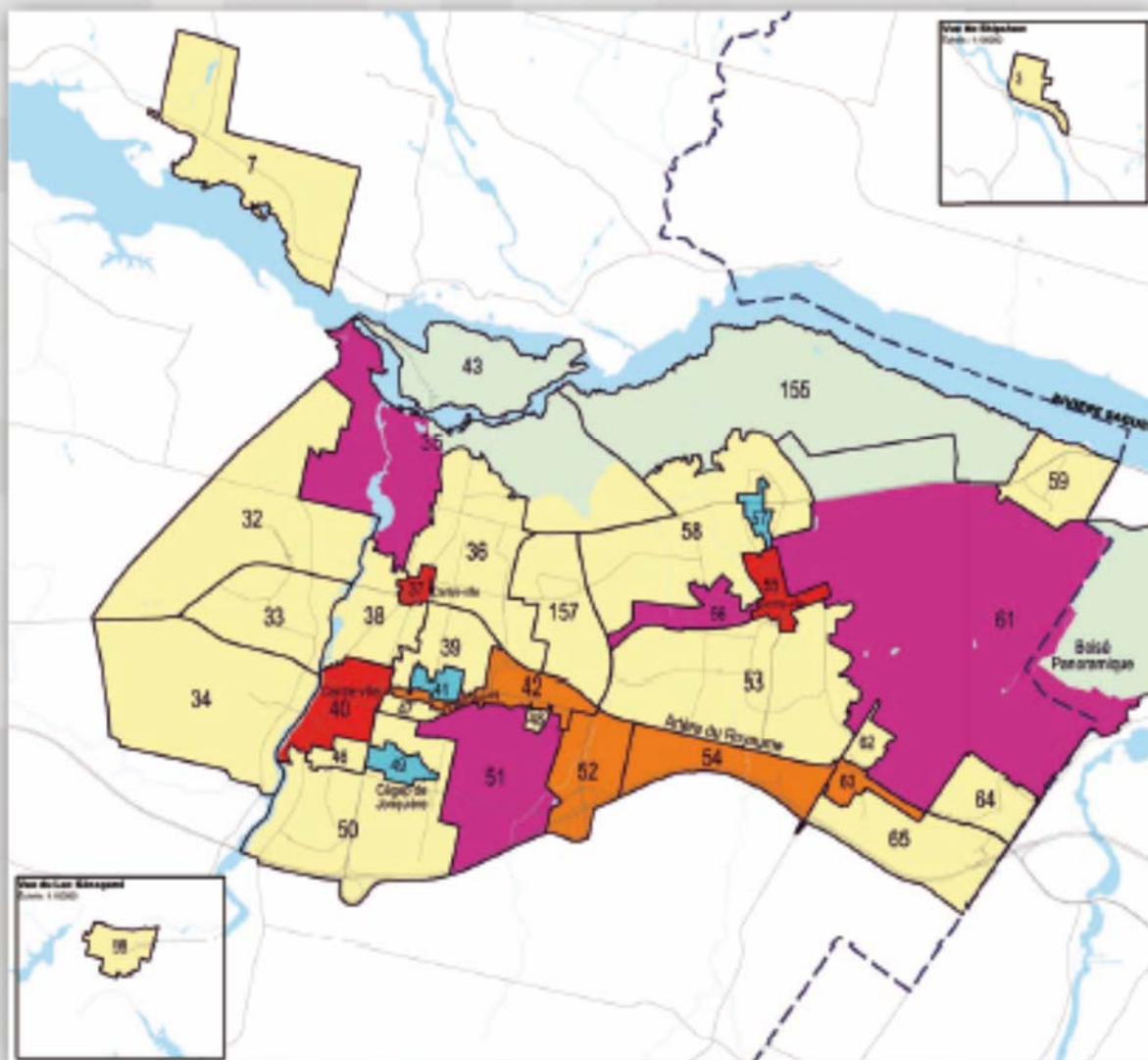
Troisième document

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

Quatrième document

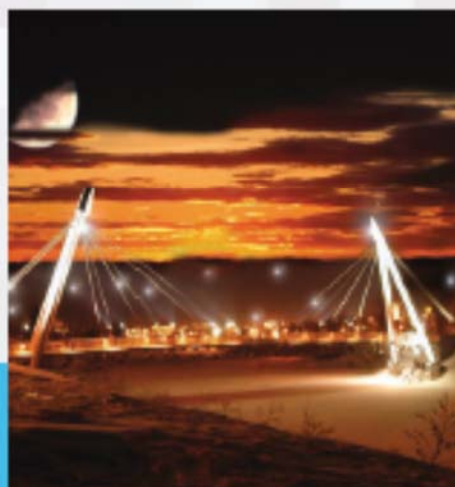
Les unités de planification dans la zone agricole permanente et dans la zone forestière.

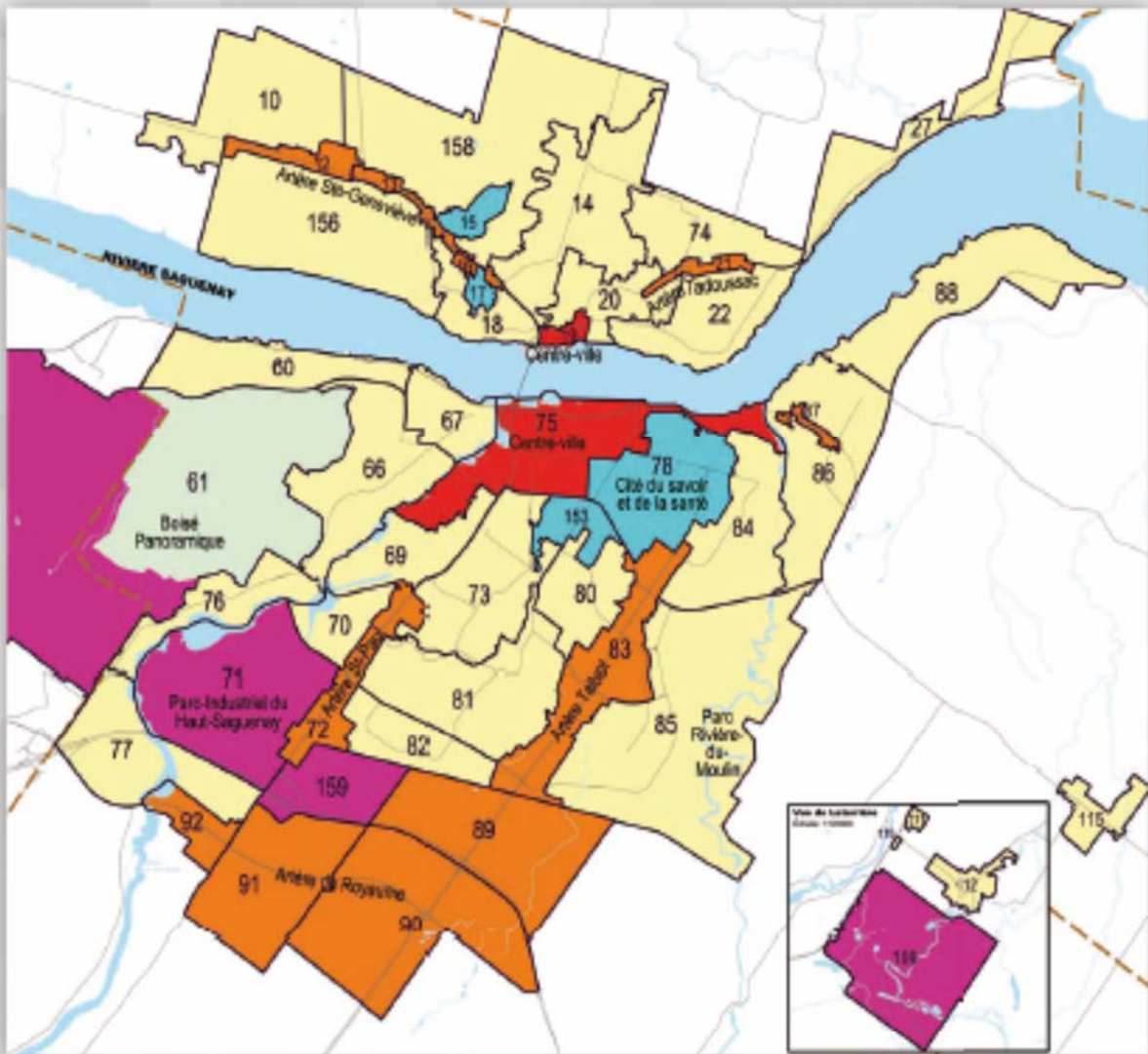
Les cartes qui suivent présentent le numéro des unités de planification à l'intérieur de chaque document.



LÉGENDE

- Réseau routier majeur
- Unité
- - - - Limite de faonondissement

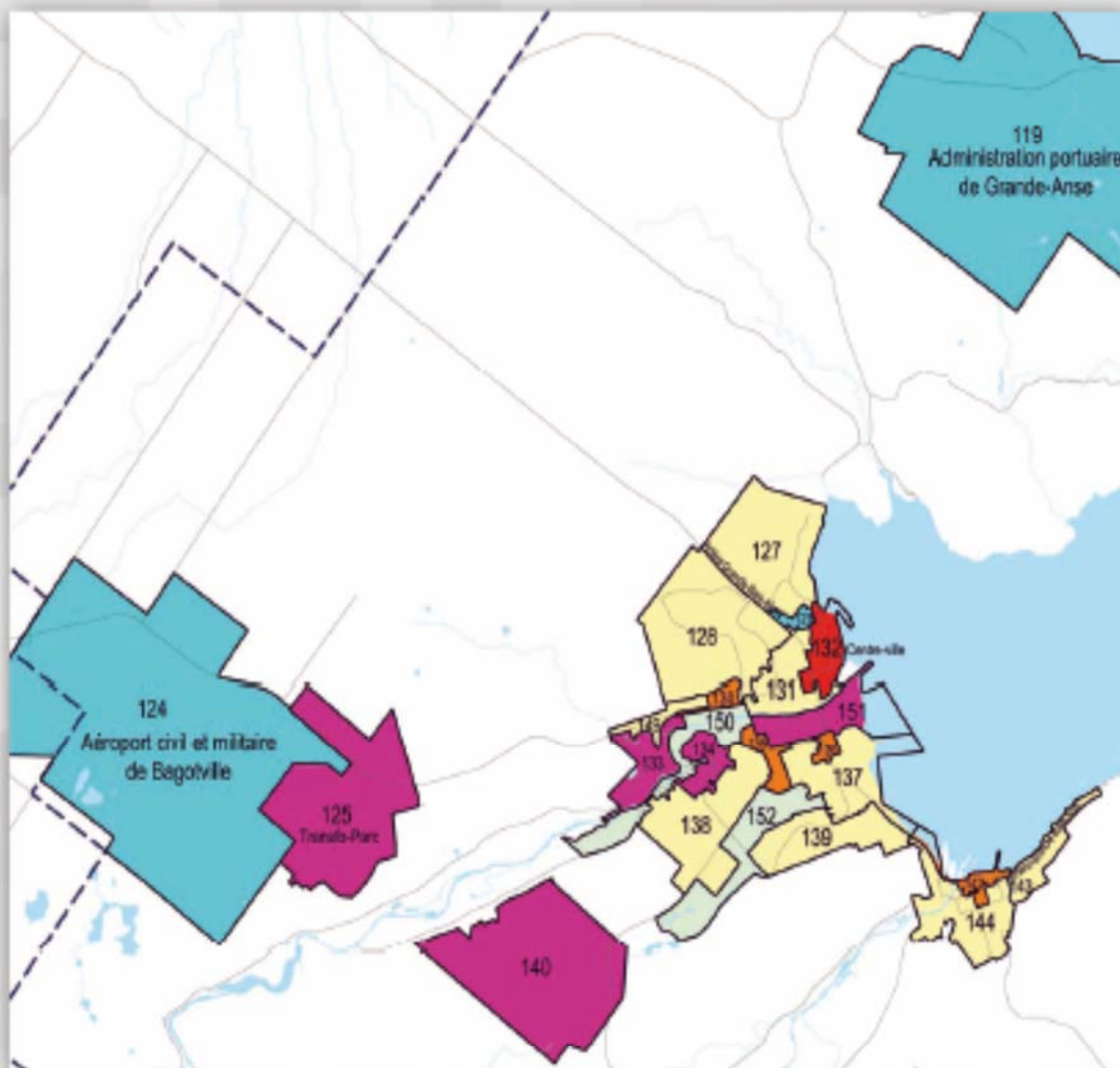




LÉGENDE

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

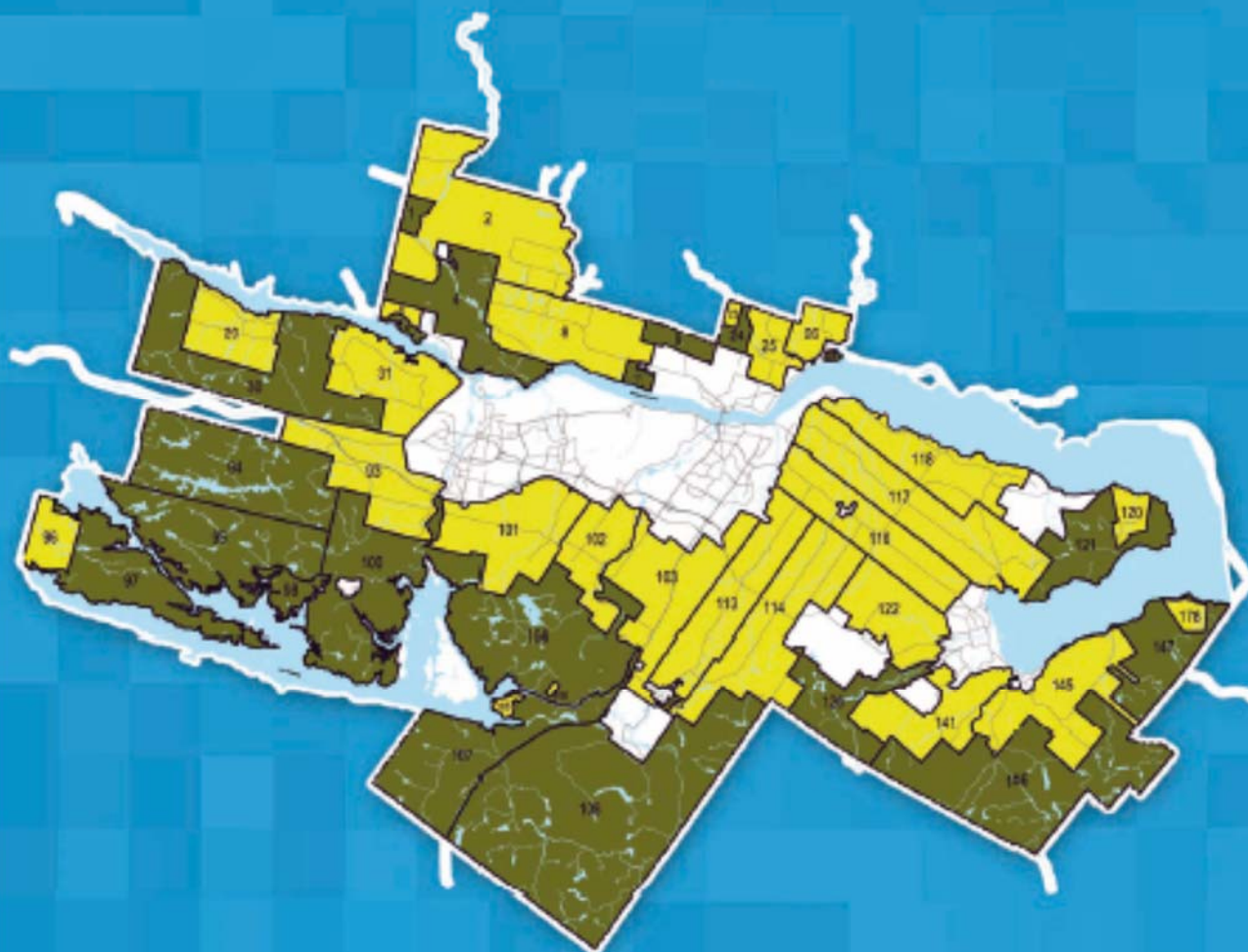




LÉGENDE

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





LÉGENDE

- Réseau routier majeur
- Unité

4. LE CADRE DE GESTION

La présente section présente la structure de gestion mise en place pour mettre en opération le plan d'urbanisme.

Une affectation du sol prévue dans une unité de planification traduit la vocation générale du milieu. Elle doit être perçue comme une image qui traduit les orientations et les objectifs et non comme une affectation réglementaire.

Ainsi l'affectation pour une aire donnée n'exclut pas l'établissement d'autres usages avec le plan et le règlement de zonage. Les usages autorisés dans une affectation d'une unité de planification sont à titre indicatif seulement.

VS-RU-2012-46 a.1.1

Cette approche permet une gestion souple du développement. La procédure de modification du plan d'urbanisme s'applique aux changements ayant une portée significative sur la planification (non conforme aux orientations et aux objectifs). Les tableaux en annexe présentent les catégories d'affectation dans les unités de planification et le cadre de gestion applicable à la concordance aux règlements d'urbanisme.

VS-RU-2012-46 a.1.2

4.1. Comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saguenay

Le comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saguenay est chargé de produire des recommandations au conseil de Ville de Saguenay relativement au plan d'urbanisme.

Le comité consultatif d'urbanisme est responsable de :

- Prendre position sur divers problèmes reliés au plan d'urbanisme qui lui sont soumis par le directeur du Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, par la direction générale ou par le conseil et faire rapport à ce dernier des recommandations du comité;
- Étudier et faire des recommandations dans tous les domaines touchant le plan d'urbanisme;
- Faire des recommandations au conseil sur toutes les demandes de modification du plan d'urbanisme.

4.2. Comité technique

Un comité technique aidera le comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saguenay. Il assure un lien privilégié avec les membres du conseil municipal pour toutes les questions touchant l'application du plan d'urbanisme.

Le comité technique est formé comme suit :

- Le directeur du Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;
- Le chargé de projet responsable de la planification et l'équipe reliée à la planification;
- Les chargés de projet reliés aux arrondissements;
- Un membre de Promotion Saguenay.

Description des principales tâches :

- Exerce un rôle pour l'application du plan d'urbanisme et assure un lien privilégié avec les membres du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saguenay pour tout dossier en la matière;
- Effectue, avec l'équipe, les recherches et analyses qui sont nécessaires au plan d'urbanisme et tout autre document;
- Coordonne et participe à la réalisation de dossiers ponctuels touchant la planification;
- Apporte son expertise concernant tout projet ou politique relevant de son champ de compétence;
- Coordonne l'organisation des séances du comité consultatif d'urbanisme et voit au cheminement des dossiers traités;
- Travaille en étroite collaboration avec les autres membres du service d'urbanisme et/ou d'autres services municipaux en vue d'assurer un cheminement optimal des dossiers.



Exemple

Unité de planification

ANNEXE**Cadre de gestion de la concordance aux règlements d'urbanisme****Fonction résidentielle**

| Catégorie d'affectation dans une unité de planification | Concordance aux règlements d'urbanisme |
|--|---|
| Basse densité Basse et moyenne densité Moyenne et haute densité Maison mobile | <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues dans l'affectation. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>La réglementation pourra reconnaître et délimiter des secteurs existants de densités différentes dans la trame résidentielle.</p> <p>Tel que prescrit dans une affectation résidentielle, la réglementation pourra permettre des usages complémentaires ou secondaires aux résidences en bordure des collectrices, des artères et de certaines rues particulières mentionnées dans le plan d'urbanisme. La réglementation traduira les catégories d'usages et le mode de gestion de ces usages.</p> <p>Tel que prescrit dans une affectation résidentielle, la réglementation pourra permettre des usages commerciaux et de services dans les bâtiments de haute densité et les résidences collectives. La réglementation traduira les catégories d'usages et le mode de gestion de ces usages.</p> |
| | <p>Dans le respect de la cohérence d'un secteur résidentiel et en assurant une saine gestion des usages, la réglementation pourra reconnaître, ponctuellement des occupations non résidentielles présentes lors de l'adoption du plan d'urbanisme. La réglementation assurera le mode de gestion des usages existants (redéveloppement, agrandissement, ...) avec des mesures réglementaires particulières (usages conditionnels, contingentement, PPCMOI, ...) permettant l'insertion harmonieuse des activités.</p> <p>Lorsque prescrit dans une affectation résidentielle, la réglementation doit identifier le nombre d'étages maximum d'un bâtiment résidentiel.</p> |

Fonction commerciale

| Catégorie d'affectation dans une unité de planification | Concordance aux règlements d'urbanisme |
|--|---|
|--|---|

| | |
|--|--|
| <p>Services Régionale Détail et services Para-industrielle</p> | <p><u>Affectation de commerces et de services régionale</u></p> <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues dans l'affectation. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>La réglementation pourra permettre des usages de nature commerciale et de services (commerce et services de proximité, commerce de détail général, divertissement commercial, hébergement et restauration, commerce de l'automobile, commerce distinctif, services personnels, usage particulier, récréation) conformes aux orientations et aux objectifs de l'unité de planification.</p> <p>Lorsque prescrit dans l'affectation, la réglementation pourra autoriser ponctuellement des usages de commerce artériel lourd, de commerce de gros, de services para industriels, industrie non contraignante, ... (usage existant, centre d'activités existant, concentration d'usages similaires, ...).</p> <p>La réglementation pourra autoriser ponctuellement lorsqu'elles sont reliées à un usage commercial, les activités industrielles de l'alimentation, de la boisson et du vêtement. La réglementation assurera le mode de gestion de ces usages avec des mesures réglementaires particulières (usage conditionnel, contingentement, PPCMOI, ect.)</p> <p><u>VS-RU-2013-147 a.1.1</u></p> <p>Lorsque prescrit dans l'affectation, la réglementation pourra autoriser dans une zone (usage ou projet autorisé avant l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme, projet spécifique dans une aire commerciale, ...) des usages de services administratifs, financiers et immobiliers, les services professionnels et sociaux, les bureaux gouvernementaux (services administratifs), les services à but lucratif et les centres de recherche.</p> <p>La réglementation assurera le mode de gestion des usages non conformes (redéveloppement, agrandissement,...) avec des mesures réglementaires particulières (usage conditionnel, contingentement, PPCMOI, usage autorisé...) permettant l'insertion harmonieuse des activités.</p> <p>Lorsque prescrit dans l'affectation, la réglementation traduira la superficie minimale de plancher pour un bâtiment isolé ou selon une aire au sol.</p> <p><u>Affectation services - zone désignée</u></p> <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues dans l'affectation. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu</p> <p>Conformément aux orientations et aux objectifs, la réglementation pourra dans ces aires, autoriser des usages de services administratifs, financiers et immobiliers, les services professionnels et sociaux, les institutions (services administratifs) et les centres de recherche.</p> <p>La réglementation pourra permettre des usages de commerce et de services du milieu d'insertion.</p> <p><u>Affectation détail et services</u></p> <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues dans l'affectation. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> |
|--|--|

| | |
|--|--|
| | <p>La réglementation pourra permettre des usages de nature commerciale et de services (commerce et services de proximité, commerce de détail général, divertissement commercial, hébergement et restauration, commerce de l'automobile, commerce distinctif sans les grandes surfaces, services personnels, usage particulier, récréation) conformes aux orientations et aux objectifs de l'unité de planification.</p> <p>La réglementation pourra autoriser ponctuellement des usages de commerce artériel lourd, de commerce de gros, de services para-industriels, industrie non contraignante, ... (usage existant, centre d'activités existant, concentration d'usages similaires, ...).</p> <p>Lorsque prescrit dans l'affectation, la réglementation pourra autoriser dans une zone (usage ou projet autorisé avant l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme, projet spécifique dans une aire commerciale, ...) des usages de services administratifs, financiers et immobiliers, les services professionnels et sociaux, les bureaux gouvernementaux (services administratifs), les services à but lucratif et les centres de recherche.</p> <p>La réglementation assurera le mode de gestion des usages existants non conformes (redéveloppement, agrandissement, ...) avec des mesures réglementaires particulières (usages conditionnels, contingentement, PPCMOI, ...) permettant l'insertion harmonieuse des activités.</p> <p>Dans une affectation qui autorise seulement les usages de commerces et de services de proximité, la réglementation pourra autoriser des usages résidentiels avec une densité selon la vocation du milieu.</p> <p><u>Affectation para-industrielle</u></p> <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues au plan. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>La réglementation pourra permettre des usages de nature para-industrielle conformes aux orientations et aux objectifs de l'unité de planification.</p> <p>La réglementation pourra autoriser ponctuellement des usages de nature commerciale et de services (commerce et services de proximité, commerce de détail général, divertissement commercial, hébergement et restauration, commerce de l'automobile, commerce distinctif, services personnels, usage particulier, récréation) et industriel,... (usage existant, centre d'activités existant, concentration d'usages similaires, ...).</p> <p>Lorsque prescrit dans l'affectation, la réglementation pourra autoriser dans une zone (usage ou projet autorisé avant l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme, projet spécifique dans une aire commerciale, ...) des usages de services administratifs, financiers et immobiliers, les services professionnels et sociaux, les bureaux gouvernementaux (services administratifs), les services à but lucratif et les centres de recherche.</p> <p>La réglementation assurera le mode de gestion des usages existants non-conformes (redéveloppement, agrandissement, ...) avec des mesures réglementaires particulières (usage conditionnel, contingentement, PPCMOI, ...) permettant l'insertion harmonieuse des activités.</p> |
| Fonction Centre-ville | |
| Catégorie d'affectation dans une unité de | Concordance aux règlements d'urbanisme |

| planification | |
|---|--|
| <p>Résidentielle centre-ville</p> <p>Services</p> <p>Commerce et services</p> <p>Institutionnelle</p> <p>Récréation</p> | <p><u>Résidentielle</u></p> <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues dans l'affectation. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>La réglementation pourra permettre des usages complémentaires ou secondaires aux résidences. La réglementation traduira les catégories d'usages et le mode de gestion de ces usages.</p> <p>La réglementation pourra permettre des usages commerciaux et de services dans les bâtiments de haute densité et les résidences collectives.</p> |
| | <p>Dans le respect de la cohérence d'un secteur résidentiel et en assurant une saine cohabitation des usages, la réglementation pourra reconnaître les occupations non résidentielles présentes lors de l'adoption du plan d'urbanisme. La réglementation assurera le mode de gestion des usages existants (redéveloppement, agrandissement, ...) avec des mesures réglementaires particulières (usage conditionnel, contingentement, PPCMOI, ...) permettant l'insertion harmonieuse des activités.</p> <p><u>Commerce et services</u></p> <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues dans l'affectation. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>La réglementation pourra permettre des usages de nature commerciale, de services, publique et de récréation conformes aux orientations et aux objectifs de l'unité de planification.</p> <p>La réglementation pourra autoriser ponctuellement des usages de commerce artériel lourd, de commerce de gros, de services para-industriels, industrie non contraignante ou autres (usage existant, centre d'activités existant, concentration d'usages similaires, ...).</p> <p>La réglementation assurera le mode de gestion des usages existants non conformes (redéveloppement, agrandissement, ...) avec des mesures réglementaires particulières (usage conditionnel, contingentement, PPCMOI, ...) permettant l'insertion harmonieuse des activités.</p> <p>Lorsque prescrit dans l'affectation, la réglementation traduira la superficie maximale de plancher pour un usage commercial.</p> <p><u>Institutionnel</u></p> <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues dans l'unité de planification. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>Elle pourra permettre des usages compatibles de nature résidentielle, communautaire, commerciale, de services ou récréative.</p> <p>Dans le respect de la cohérence du milieu et de la saine cohabitation, la réglementation pourra permettre le changement de vocation des bâtiments institutionnels avec des mesures réglementaires particulières (PPCMOI, ...).</p> <p><u>Parc</u></p> <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues au plan. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> |

| | |
|--|--|
| | La réglementation pourra permettre des usages compatibles de nature commerciale, de services, récréative, communautaire ou autres lorsqu'associés ou dans la continuité des activités du parc ou de l'espace récréatif. |
| Fonction industrielle | |
| Catégorie d'affectation dans une unité de planification | Concordance aux règlements d'urbanisme |
| Industrielle Industrielle mixte Industrielle parc | <p><u>Pour la grande industrie</u></p> <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues dans l'affectation. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>La réglementation pourra permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des activités de commerce artériel lourd, commerce de gros et services para-industriels de support aux activités de la grande industrie; • Des centres de recherche reliés à la grande industrie; • Des industries de recherche et de développement reliées aux activités de la grande industrie. |
| | <p><u>Pour les parcs industriels</u></p> <p>Lorsque prescrit dans l'affectation, la réglementation pourra autoriser des usages de commerce artériel lourd, de commerce de gros, de services para-industriels, (usage existant, centre d'activités existant, concentration d'usages similaires, ...). La réglementation pourra autoriser la formation spécialisée pour les travailleurs ou associée à des activités industrielles.</p> <p><u>VS-RU-2013-32 a.1</u></p> <p>La réglementation assurera le mode de gestion des usages non conformes (redéveloppement, agrandissement, ...) avec des mesures réglementaires particulières (usage conditionnel, contingentement, PPCMOI, ...) permettant l'insertion harmonieuse des activités.</p> <p><u>Pour les parcs industriels mixtes</u></p> <p>La réglementation pourra autoriser des usages de commerce de l'automobile, de commerce artériel lourd, de commerce de gros, de services para-industriels.</p> <p>La réglementation assurera le mode de gestion des usages non conformes (redéveloppement, agrandissement, ...) avec des mesures réglementaires particulières (usages conditionnels, contingentement, PPCMOI, ...) permettant l'insertion harmonieuse des activités.</p> |
| Fonction institutionnelle | |
| Catégorie d'affectation dans une unité de planification | Concordance aux règlements d'urbanisme |
| Institutionnelle | <p><u>Institutionnelle</u></p> <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues dans l'affectation. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>La réglementation pourra permettre des usages de nature communautaire, commerciale, de services, de recherche ou récréative compatibles avec la</p> |

| | |
|----------|--|
| | <p>vocation institutionnelle.</p> <p>Dans le respect de la cohérence du milieu et de la saine cohabitation, la réglementation pourra permettre le changement de vocation des bâtiments institutionnels avec des mesures réglementaires particulières (PPCMOI, ...).</p> |
| Services | <p><u>Affectation services</u></p> <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues dans l'affectation. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>La réglementation pourra permettre des usages de commerce et de services du milieu d'insertion.</p> |

| Fonction espace vert et récréation | |
|--|---|
| Catégorie d'affectation dans une unité de planification | Concordance aux règlements d'urbanisme |
| Parc aménagé Récréation intensive | <p><u>Affectation parc aménagé</u></p> <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues dans l'affectation. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>La réglementation pourra permettre des usages compatibles de nature commerciale, de services, récréative, communautaire ou autres lorsqu'associés ou dans la continuité des activités du parc ou de l'espace récréatif.</p> <p><u>Affectation récréation intensive</u></p> <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues au plan. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>La réglementation pourra permettre des usages compatibles de nature commerciale, de services, récréative, communautaire, sportive ou autres lorsqu'associés ou dans la continuité des activités du parc ou de l'espace récréatif.</p> <p>Lorsque spécifiquement permis dans l'affectation, la réglementation pourra autoriser des usages résidentiels avec un développement planifié et harmonisé avec les activités récréatives concernées.</p> |
| | <p>Dans le respect de la cohérence du milieu et de la saine cohabitation, la réglementation pourra permettre le changement de vocation d'un bâtiment ou d'un site récréatif avec des mesures réglementaires particulières (PPCMOI, ...).</p> |
| Fonction grand équipement institutionnel | |
| Catégorie d'affectation dans une unité de planification | Concordance aux règlements d'urbanisme |
| Aéroportuaire Portuaire | <p><u>Affectation aéroportuaire</u></p> <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues au plan. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>En plus des usages reliés à l'aéroport, la réglementation pourra permettre des activités commerciales, industrielles, de services et publiques reliées à la fonction dominante.</p> <p><u>Affectation portuaire</u></p> <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues au plan. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>En plus des usages reliés aux installations portuaires, la réglementation pourra permettre des activités commerciales, industrielles, de services et publiques reliées à la fonction dominante.</p> |

| Fonction agricole | |
|--|--|
| Catégorie d'affectation dans une unité de planification | Concordance aux règlements d'urbanisme |
| Agricole dynamique Agricole viable Agricole de protection | <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues dans l'affectation. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>La réglementation assurera le mode de gestion des usages non conformes (redéveloppement, agrandissement, ...), les usages autorisés par la CPTAQ avant l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme et les usages secondaires à un usage résidentiel avec des mesures réglementaires particulières (usage conditionnel, contingentement, PPCMOI, ...) permettant l'insertion harmonieuse des activités.</p> |
| Fonction forestière | |
| Catégorie d'affectation dans une unité de planification | Concordance aux règlements d'urbanisme |
| Forestière de production Forestière de protection Forestière et récréative Villégiature | <p>La réglementation assurera la traduction des vocations prévues dans l'affectation. Elle définira les zones et déterminera les types d'usages autorisés selon la nature du milieu.</p> <p>La réglementation pourra reconnaître des zones d'habitations rurales existantes en bordure des chemins, des secteurs de villégiature existants et des sites de récréation intensive existants, avant l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme.</p> <p>Lorsque spécifiquement permis au plan d'urbanisme, la réglementation pourra autoriser de nouveaux secteurs de villégiature, des développements résidentiels en milieu forestier avec des terrains de plus de 1 hectare, des activités de récréation intensive (marina, camping, chalet locatif hébergement), des commerces et services de proximité, des industries de première et deuxième transformation des ressources,</p> <p>La réglementation assurera le mode de gestion des usages non conformes (redéveloppement, agrandissement, ...) et les usages secondaires à un usage résidentiel avec des mesures réglementaires particulières (usage conditionnel, contingentement, PPCMOI, ...) permettant l'insertion harmonieuse des activités.</p> <p>La réglementation peut autoriser dans une zone forestière la construction d'une résidence sur un terrain vacant de 10 hectares et plus en bordure d'un chemin existant. Lorsqu'autorisé, il est permis une seule résidence par propriété foncière vacante de 10 hectares et plus. La superficie de 10 hectares et plus peut également être obtenue par l'acquisition d'une superficie de terrain contigu. La réglementation assurera le cadre normatif relié à l'implantation de la résidence et à la reconnaissance de la propriété de 10 hectares et plus.</p> <p><small>VS-RU-2013-1</small></p> |

Note : À moins d'indication contraire dans le plan d'urbanisme, les parcs, terrains de jeux et espaces naturels sont permis sur l'ensemble du territoire. Les sentiers récréatifs sont également permis sur l'ensemble du territoire.

USAGE ANTHROPIQUE ET RÈGLES DE CONCORDANCE

| Infrastructures et nouveaux services publics | |
|--|---|
| Exemple de catégorie d'usages | Concordance aux règlements d'urbanisme |
| <p>Voie de circulation et infrastructures de transport</p> <p>Site de dépôt de matières résiduelles et de traitement des déchets</p> <p>Usine de traitement des eaux usées</p> <p>Site de dépôt des neiges usées</p> <p>Utilité publique</p> | <p>Les usages reliés à la sécurité, à la production de services publics, aux grands équipements de transport de personnes et de marchandises et à la Défense nationale sont autorisés sur l'ensemble du territoire.</p> <p>L'implantation de nouvelles infrastructures ou de nouveaux services publics devrait viser l'atteinte des objectifs fondamentaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Privilégier des sites offrant une capacité d'intégration à l'utilisation du sol environnant ; • Protéger les éléments naturels et humains d'intérêt ; • Établir des mesures d'intégration des bâtiments et atténuer l'impact visuel des infrastructures et équipements par des aménagements adéquats. <p>La réglementation d'urbanisme déterminera le mode de gestion des usages et le respect des objectifs fondamentaux avec des mesures particulières.</p> |
| Sites d'extraction de matière minérale | |
| Exemple de catégorie d'usages | Concordance aux règlements d'urbanisme |
| <p>Carrière</p> <p>Sablière</p> <p>Il existe sur le territoire de Saguenay, plusieurs sites d'extraction. Ces sites sont soumis à une réglementation provinciale.</p> | <p>Le plan d'urbanisme privilégie la reconnaissance des sites d'extraction autorisés par le règlement d'urbanisme avant l'entrée en vigueur du présent plan d'urbanisme et la possibilité de reconnaître les sites existants disposant de droits acquis par un zonage approprié.</p> <p>Pour les nouveaux sites d'extraction de sable, gravier ou de pierres à construire sur les terres privées, le plan d'urbanisme privilégie de limiter ce type d'exploitation de façon temporaire en permettant seulement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans les périmètres urbains, les travaux d'extraction reliés à un projet de mise en valeur et de développement d'un site conformément à la réglementation ; • Dans la zone agricole permanente, les travaux d'extraction pour aménager un terrain ou un ensemble de terrains à des fins agricoles; • Dans la zone agricole permanente et la zone forestière, les exploitations de matière minérale sur une base temporaire lorsqu'elles sont associées à un projet de construction (route, barrage, etc.) et qu'il n'y a aucune exploitation autorisée ou qui peut être autorisée à une distance de route de camion de 5 kilomètres ou moins du chantier prévu. L'exploitation d'une carrière ou d'une sablière temporaire doit s'effectuer conformément au Règlement sur les carrières et sablières, RQ 1981, c.Q-2, r.2 du gouvernement du Québec. <p>Les sites d'extraction de sable, gravier ou de pierres à construire temporaires de plus de 500 mètres cubes sur les terres privées devraient viser l'atteinte des objectifs fondamentaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les travaux doivent protéger l'intégrité du paysage fondamental et structurant de Saguenay ; • Les travaux doivent favoriser l'exploitation et l'utilisation de la propriété ; • Les travaux doivent s'intégrer au paysage et au milieu bâti environnant |

| | |
|---|--|
| | <p>;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les travaux devraient éviter les conflits avec l'utilisation du sol environnant ; • Les aménagements et les mesures de mitigation devraient être mis en place pour diminuer le risque de travaux pour les usages et les personnes à proximité ; • Un réaménagement du site doit être réalisé après l'opération. <p>La réglementation d'urbanisme déterminera le mode de gestion des usages et le respect des objectifs fondamentaux.</p> |
| Les infrastructures et règles de concordance | |
| Critères d'aménagement et de développement à l'intérieur des périmètres urbains | <p>Les constructions à l'intérieur d'un périmètre urbain doivent être desservies par les services d'aqueduc et d'égout ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi ou que le règlement décrétant leur installation ne soit en vigueur.</p> <p>Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée doit être adjacent à une rue publique.</p> <p>Certains secteurs d'exception identifiés au règlement de zonage pourront être développés sans les services d'aqueduc ou d'égout et avec des rues privées. Il s'agit de développements déjà amorcés et dans la continuité de ceux-ci.</p> <p>Certains secteurs d'exception ou projets particuliers identifiés à la réglementation, pourront être développés avec des rues privées ou des droits de passage. La réglementation déterminera les catégories d'usages selon la nature des milieux et le mode de gestion pour une insertion harmonieuse des activités avec l'environnement (type d'usage, superficie, conditions d'intégration, etc.).</p> |
| Critères d'aménagement et de développement à l'extérieur des périmètres urbains | <p>Pour toutes les affectations à l'extérieur d'un périmètre urbain, l'implantation de réseaux d'aqueduc et d'égout est autorisée seulement lorsque des problématiques liées à la santé et à la salubrité publique l'obligent.</p> <p>Certains secteurs d'exception ou projets particuliers pourront être développés avec les services d'aqueduc et d'égout. Il s'agit de développement sur un site récréatif et touristique identifié au schéma d'aménagement et de développement (terrain de golf, SEPAQ, marina, ...).</p> |