

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

VILLE DE SAGUENAY

Procès-verbal d'une réunion du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saguenay tenue le 20 février 2018.

Étaient présents : Marc Pettersen, conseiller municipal et président
Jonathan Tremblay, conseiller municipal
Simon-Olivier Côté, conseiller municipal
Normand Lapointe (représentante milieu agricole)
Alain Hardy (représentant des citoyens de Jonquière)
Pierre Girard (représentant milieu agricole)
Éric Deschênes (représentant du milieu économique)
Jonathan Maltais (représentant milieu communautaire)
Pierre Grenon (représentant milieu agricole)

Également présents : Denis Coulombe, directeur Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme
François Boivin, chargé de projet, Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme
Martin Dion, analyste en aménagement du territoire, Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme

Étaient absents : Raynald Simard, conseiller municipal
Marc Bouchard, conseiller municipal
François Gravel (représentant des citoyens de La Baie)
Sandra Rossignol (représentante milieu économique)
Murray Cain (représentant des citoyens de Chicoutimi)

ORDRE DU JOUR

1. **ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR DU 20 FÉVRIER 2018**
2. **ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU 22 AOÛT 2017**
3. **MODIFICATION AU PLAN ET AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME**
 - 3.1 9267-8135 Québec inc. M. Michel Fournier – 1247, boulevard Sainte-Geneviève, Chicoutimi – ARS-1073 (ID-12469)
 - 3.2 Fabrique Saint-Antoine, M. Michel Lavoie – 500, chemin de la Réserve, Chicoutimi – ARS-1074 (ID-12470)
 - 3.3 9291-1825 Québec inc. M. Carl Savard - 899, chemin Sydenham, Chicoutimi – ARS-766 (ID-7181)
 - 3.4 M. David Potvin – 3052, rue des Noisetiers, La Baie – ARS-1075 (ID-12480)
 - 3.5 8144753 Canada inc. M. Nicolas Savard – 681, boulevard Sainte-Geneviève, Chicoutimi – ARS-1082 (ID-12524)
 - 3.6 Les Immeubles SBT Chicoutimi inc. M. Marcel Boivin – 1324, boulevard Talbot, Chicoutimi – ARS-1083 (ID-12539)
 - 3.7 Eurêko, M. Yves Gauthier – Lot : 5 988 407, rue Solange, Chicoutimi – ARS-1084 (ID-12540)
4. **LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE**
 1. **ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR DU 20 FÉVRIER 2018**

D'ADOPTER l'ordre du jour de la présente réunion du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saguenay du 20 février 2018. Le point 3.1 de l'ordre du jour initial est déplacé au point 3.3.

Adoptée à l'unanimité.

2. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU 29 AOÛT 2017

VS-CCU-2018-2

D'ADOPTER le procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saguenay du 29 août 2017, tel que présenté;

Adoptée à l'unanimité.

3. MODIFICATION AU PLAN ET AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

3.1 9267-8135 Québec inc. M. Michel Fournier – 1247, boulevard Sainte-Geneviève, Chicoutimi – ARS-1073 (ID-12469)

VS-CCU-2018-3

CONSIDÉRANT la demande de modification du plan d'urbanisme présentée par M. Michel Fournier, pour l'entreprise 9267-8135 Québec inc. 915, rue du Canal, Chicoutimi (Québec), G7J 4W9, visant à autoriser les services administratifs, financiers et immobiliers ainsi que les services professionnels et sociaux dans une affectation commerciale pour la propriété située au 1247, boulevard Sainte-Geneviève à Chicoutimi;

CONSIDÉRANT qu'il s'agit d'un immeuble commercial et résidentiel qui s'insère dans un environnement commercial;

CONSIDÉRANT que le schéma d'aménagement et de développement révisé a comme orientations "de reconnaître et développer les centres-villes comme les pôles régionaux de services";

CONSIDÉRANT que le plan d'urbanisme conformément au schéma d'aménagement et de développement révisé a comme objectifs de limiter les activités de bureaux aux immeubles à bureau existants sur l'artère commerciale;

CONSIDÉRANT que l'objet de la demande va à l'encontre de la planification;

À CES CAUSES, il est résolu:

DE REFUSER la demande de modification du plan d'urbanisme présentée par M. Michel Fournier, pour l'entreprise 9267-8135 Québec inc. 915, rue du Canal, Chicoutimi, visant à autoriser les services administratifs, financiers et immobiliers ainsi que les services professionnels et sociaux dans une affectation commerciale pour la propriété située au 1247, boulevard Sainte-Geneviève à Chicoutimi.

Adoptée à l'unanimité.

3.2 Fabrique Saint-Antoine, M. Michel Lavoie – 500, chemin de la Réserve, Chicoutimi – ARS-1074 (ID-12470)

VS-CCU-2018-4

CONSIDÉRANT la demande présentée par M. Michel Lavoie pour la

Fabrique Saint-Antoine, 500, chemin de la Réserve, Chicoutimi (Québec) G7J 3N9, afin de modifier le plan d'urbanisme pour le remplacement d'une partie de l'aire d'affectation institutionnelle par une affectation résidentielle de basse densité sur une partie du lot 3 097 379 au coin des rues Émile-Grouard et De Quen à Chicoutimi;

CONSIDÉRANT que le projet consiste lotir 3 terrains à des fins résidentielles;

CONSIDÉRANT que la planification privilégie la construction sur les terrains vacants desservis par les services d'aqueduc et d'égout et sur les terrains vacants à proximité des services;

CONSIDÉRANT que ce projet permet de compléter la trame urbaine dans le secteur;

CONSIDÉRANT que ce projet s'insère dans un secteur résidentiel de basse densité;

À CES CAUSES, il est résolu:

D'ACCEPTER la demande présentée par M. Michel Lavoie pour la Fabrique Saint-Antoine, 500, chemin de la Réserve, Chicoutimi (Québec) G7J 3N9, afin de modifier le plan d'urbanisme pour le remplacement d'une partie de l'aire d'affectation institutionnelle par une affectation résidentielle de basse densité sur une partie du lot 3 097 379 au coin des rues Émile-Grouard et De Quen à Chicoutimi.

Adoptée à l'unanimité.

Monsieur Roger Lavoie intègre la réunion.

3.3 Amendement - 9291-1825 Québec inc. M. Carl Savard - 899, chemin Sydenham, Chicoutimi – ARS-766 (ID-7181)

VS-CCU-2018-5

CONSIDÉRANT la demande de retrait du statut patrimonial municipal, déposée par le Complexe funéraire Carl Savard, 780, boulevard Sainte-Geneviève, Chicoutimi (Québec), G7G 2E8, visant le bâtiment situé au 899, chemin Sydenham, Chicoutimi;

CONSIDÉRANT que l'église et le presbytère Notre-Dame-de-Grâce ont été constitués en site du patrimoine par la Ville de Saguenay, en vertu du « Règlement numéro VS-R-2006-17 ayant pour objet la protection et la mise en valeur du patrimoine religieux à Saguenay »;

CONSIDÉRANT que le statut patrimonial municipal a été attribué en vertu des valeurs patrimoniales suivantes :

- L'église Notre-Dame-de-Grâce a été construite en 1966-1967 suivant les plans de l'architecte Maurice Gravel;
- Elle est de forme pentagonale ce qui permet de disposer en arcs le maximum de bancs autour de l'autel. Pour exprimer le plan en volume, l'architecte a opté pour un expressionnisme structural en dressant une charpente de bois lamellé-collé culminant autour d'un puits de lumière qui porte le clocher au-dessus du sanctuaire. Les murs bas inclinés et les massifs encadrant la porte ancrent l'imposante toiture au sol.

CONSIDÉRANT que l'église a été désacralisée;

CONSIDÉRANT que le propriétaire actuel souhaite réhabiliter le bâtiment à des fins commerciales (complexe funéraire);

CONSIDÉRANT la demande de retrait du statut patrimonial municipal déposée le 12 juillet 2017;

CONSIDÉRANT que le conseil municipal, lors de sa séance du 5 septembre 2017, a adopté la résolution VS-CCU-2017-40 ayant pour effet d'entreprendre la procédure visant à abroger le site du patrimoine de l'ancienne église et du presbytère Notre-Dame-de-Grâce;

CONSIDÉRANT que la procédure prévoit la tenue d'une consultation publique visant à permettre aux personnes intéressées de faire des représentations;

CONSIDÉRANT que personne ne s'est présenté lors de la consultation publique;

À CES CAUSES, il est recommandé :

D'ACCEPTER la demande de retrait du statut patrimonial municipal, déposée par le Complexe funéraire Carl Savard, 780, boulevard Sainte-Geneviève, Chicoutimi, en regard du bâtiment situé au 899, chemin Sydenham, Chicoutimi.

Le retrait du statut patrimonial municipal sera effectif lorsque la procédure prescrite à la Loi sur le patrimoine culturel aura dûment été complétée.

Adoptée à l'unanimité.

Monsieur Roger Lavoie quitte la réunion.

3.4 M. David Potvin – 3052, rue des Noisetiers, La Baie – ARS-1075 (ID-12480)

VS-CCU-2018-6

CONSIDÉRANT la demande présentée par M. David Potvin, 3052, rue des Noisetiers, La Baie (Québec) G7B 4R8, visant à autoriser l'agrandissement de l'affectation "Industrielle" de l'unité de planification 134-I à même une partie de l'affectation "Espace vert" de l'unité de planification 150-R sur une partie du lot 5 622 797 du Cadastre du Québec correspondant à une superficie d'environ 1 313 mètres carrés sur l'avenue du Port à La Baie;

CONSIDÉRANT que les activités du requérant empiètent sur une partie du lot 5 622 797 du cadastre;

CONSIDÉRANT que le requérant a déposé une promesse d'achat d'une partie du lot 5 622 797 du Cadastre du Québec d'une superficie approximative de 1 313 mètres carrés;

CONSIDÉRANT que le terrain concerné par la demande est dans le prolongement de la propriété du requérant et s'intègre à la vocation industrielle du secteur;

CONSIDÉRANT que l'agrandissement des limites du parc industriel ne génère pas de contrainte particulière dans l'environnement immédiat;

À CES CAUSES, il est résolu :

D'ACCEPTER la demande présentée par M. David Potvin, 3052, rue des Noisetiers, La Baie, visant à autoriser l'agrandissement de l'affectation "Industrielle" de l'unité de planification 134-I à même une partie de l'affectation "Espace vert" de l'unité de planification 150-R sur une partie du lot 5 622 797 du Cadastre du Québec contiguë au 2400 avenue du Port à La Baie.

Adoptée à l'unanimité.

3.5 8144753 Canada inc. M. Nicolas Savard – 681, boulevard Sainte-Geneviève, Chicoutimi – ARS-1082 (ID-12524)

VS-CCU-2018-7

CONSIDÉRANT que Monsieur Nicolas Savard sollicite pour l'entreprise 8144753 Canada inc. 1399, rue Saint-Amour, Saint-Laurent (Québec), H4S 1T4, une modification au plan d'urbanisme afin d'ajouter la classe d'usage S1 Services administratifs, financiers et immobiliers, sur la propriété correspondante au 681, boulevard Sainte-Geneviève, Chicoutimi;

CONSIDÉRANT que la demande consiste à agrandir le centre d'achat existant pour accueillir une banque;

CONSIDÉRANT la vocation commercial intermunicipale de la propriété en bordure du boulevard Sainte-Geneviève;

CONSIDÉRANT que le schéma d'aménagement et de développement révisé a comme objectif de reconnaître et développer les centres villes comme les pôles régionaux de service;

CONSIDÉRANT la volonté municipale d'assurer le développement vers les principaux centres d'activités en fonction des vocations prévues;

CONSIDÉRANT que cette demande modifierait de façon importante les vocations prévues pour l'ensemble de la structure commerciale de la ville;

À CES CAUSES, il est résolu:

DE REFUSER la demande de Monsieur Nicolas Savard qui sollicite pour l'entreprise 8144753 Canada inc. 1399, rue Saint-Amour, Saint-Laurent (Québec), H4S 1T4, une modification au plan d'urbanisme afin d'ajouter la classe d'usage S1 Services administratifs, financiers et immobiliers, sur la propriété correspondante au 681, boulevard Sainte-Geneviève, Chicoutimi.

Adoptée à l'unanimité.

3.6 Les Immeubles SBT Chicoutimi inc. M. Marcel Boivin – 1324, boulevard Talbot, Chicoutimi – ARS-1083 (ID-12539)

VS-CCU-2018-8

CONSIDÉRANT que Monsieur Allan Hitelman sollicite pour Les Immeubles SBT Chicoutimi inc. 106, Avenue Gun, Pointe-Claire (Québec), H9R 3X3, une modification au plan d'urbanisme afin d'ajouter la classe d'usage S1 Services administratifs, financiers et immobiliers, sur la propriété située au 1324, boulevard Talbot, Chicoutimi;

CONSIDÉRANT que la demande est associée à un projet de reconversion de l'ancien magasin « Sears » ;

CONSIDÉRANT la vocation commerciale régionale du boulevard Talbot;

CONSIDÉRANT que le schéma d'aménagement et de développement révisé a comme orientation de reconnaître et développer les centres villes de Jonquière, Chicoutimi, La Baie (Bagotville), Arvida et Kénogami comme les pôles régionaux de services;

CONSIDÉRANT que le schéma d'aménagement et de développement révisé a comme orientation d'assurer une gestion des artères commerciales en complémentarité avec les centres villes;

CONSIDÉRANT que cette demande modifierait de façon importante les vocations prévues pour l'ensemble de la structure commerciale de la ville;

À CES CAUSES, il est résolu :

DE REFUSER la demande présentée par Monsieur Allan Hitelman qui sollicite pour Les Immeubles SBT Chicoutimi inc. 106, Avenue Gun, Pointe-Claire (Québec), une modification au plan d'urbanisme afin d'ajouter la classe d'usage S1 Services administratifs, financiers et immobiliers, sur la propriété située au 1324, boulevard Talbot, Chicoutimi.

Adoptée à l'unanimité

3.7 Eurêko, M. Yves Gauthier – Lot : 5 988 407, rue Solange, Chicoutimi – ARS-1084 (ID-12540)

VS-CCU-2018-9

CONSIDÉRANT que Monsieur Yves Gauthier, sollicite pour l'organisme Eurêko, 397, rue Racine Est, Chicoutimi (Québec), G7H 1S8, une modification du plan d'urbanisme pour donner une affectation espace vert au lot 5 988 40, situé à proximité de la rue Solange à Chicoutimi;

CONDIDÉRANT que la propriété est localisée dans le corridor de la rivière Saguenay;

CONSIDÉRANT l'objectif du plan d'urbanisme de reconnaître, consolider et mettre en valeur le parcours riverain de la rivière Saguenay comme parc naturel;

CONSIDÉRANT l'intérêt de protéger et mettre en valeur les terrains vacants et les boisés en bordure de la rivière;

À CES CAUSES, il est résolu :

D'ACCEPTER la demande de Monsieur Yves Gauthier qui sollicite pour l'organisme Eurêko, 397, rue Racine Est, Chicoutimi, une modification du plan d'urbanisme pour donner une affectation espace vert au lot 5 988 40, situé à proximité de la rue Solange à Chicoutimi.

Adoptée à l'unanimité

4. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

L'ordre du jour étant épuisé, la réunion est levée à 15 h 30.