

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

VILLE DE SAGUENAY

Procès-verbal d'une réunion du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saguenay tenue le 21 mai 2019 à 13 h 30.

Étaient présents : Marc Pettersen, conseiller municipal et président
Simon-Olivier Côté, conseiller municipal
Marc Bouchard, conseiller municipal
Alain Hardy (représentant des citoyens de Jonquière)
Jonathan Maltais (représentant milieu communautaire)
Jonathan Tremblay, conseiller municipal
Pierre Grenon (représentant milieu agricole)
François Gravel (représentant des citoyens de La Baie)

Également présents : François Boivin, chargé de projet, Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme
Simon Tremblay, chargé de projet au Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme
Alain Roch, chargé de projet au Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme

Étaient absents : Raynald Simard, conseiller municipal
Pierre Girard (représentant milieu agricole)
Murray Cain (représentant des citoyens de Chicoutimi)
Sandra Rossignol (représentante milieu économique)
Normand Lapointe (représentante milieu agricole)
Éric Deschênes (représentant du milieu économique)

ORDRE DU JOUR

1. **ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR DU 21 MAI 2019**
2. **ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU 16 AVRIL 2019**
3. **MODIFICATION AU PLAN ET AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME**
 - 3.1 Cité des achats de Jonquière inc. – boulevard René-Lévesque – 6 285 785 cadastre du Québec (Félix Tremblay – ARS-1218 (id-13543))
 - 3.2 9211-0733 Québec inc. – boulevard du Saguenay – Lots 5 299 930 et 5 600 123 Cadastre du Québec – ARS-1219 (id-13557)
 - 3.3 9128-1212 Québec inc. – rue des Loutres – 5 799 596 cadastre du Québec – ARS-1220 (id-13564)
 - 3.4 9070-2473 Québec inc. – 1668, rue des Grands-Ducs, Chicoutimi – ARS-1222 (id-13571)
4. **LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE**
1. **ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR DU 21 MAI 2019**

VS-CCU-2019-19

D'ADOPTER l'ordre du jour de la présente réunion du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saguenay du 21 mai 2019.

Adoptée à l'unanimité.

2. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU 16 AVRIL 2019

VS-CCU-2019-20

D'ADOPTER le procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saguenay du 16 avril 2019, tel que présenté;

Adoptée à l'unanimité.

3. MODIFICATION AU PLAN ET AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

3.1 Amendement - Cité des achats de Jonquière inc. – boulevard René-Lévesque – 6 285 785 cadastre du Québec (Félix Tremblay – ARS-1218 (id-13543))

VS-CCU-2019-21

CONSIDÉRANT que Monsieur Réjean Galichan sollicite pour la Cité des Achats Jonquière, 4774-808 rue Lionel Groulx, Saint-Augustin-de-Desmaures, (Québec) G3A 0M3, une modification au plan d'urbanisme afin d'autoriser dans la zone 61640, les classe d'usages suivantes :

- C1A Commerces et service de proximité;
- C3A Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburants,
- C3B Réparation et vente au détail de pièces et accessoires pour véhicules automobiles ou pour véhicules récréatifs (exception des véhicules lourds);
- C3C location et vente au détail de véhicules automobiles ou de véhicules récréatifs (exception des véhicules lourds);
- S3 Services professionnels et sociaux;
- P2E établissements reliés aux affaires publiques.

CONSIDÉRANT que la zone 61640 permet les classes d'usages et les usages spécifiques suivants :

- C1B Commerce de détail général;
- C2A Divertissement commercial;
- C2B divertissement commercial avec lieu de rassemblement;
- C2C Commerce d'hébergement et de congrès;
- C2D Commerce de restauration;
- C5B Centre commercial;
- C5C Commerce de grande surface;
- P1A Parc, terrains de jeux et espaces naturels.
- Vente au détail de motocyclettes, de motoneige et de leurs accessoires;
- Vente au détail de véhicules récréatifs et de roulottes de tourisme
- Centre sportif multidisciplinaire couvert.

CONSIDÉRANT que le secteur concerné est l'un des deux mégas centres de la Ville de Saguenay;

CONSIDÉRANT que l'orientation du plan d'urbanisme est de « Consolider l'activité commerciale régionale et orienter en priorité le développement commercial de grandes surfaces »

CONSIDÉRANT qu'il s'agit d'un secteur commercial récent avec une vocation précise et avec une bonne accessibilité, une bonne visibilité et un bon potentiel de développement;

CONSIDÉRANT les investissements récents et prévues dans le secteur pour créer un pôle commercial dynamique;

CONSIDÉRANT que les usages commerciaux C1A Commerces et service de proximité, C3A Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburants, C3B Réparation et vente au détail de pièces et accessoires pour véhicules automobiles ou pour véhicules récréatifs (exception des véhicules lourds), et C3C location et vente au détail de véhicules automobiles ou de véhicules récréatifs (exception des véhicules lourds) permettra de consolider le développement du secteur;

CONSIDÉRANT que le cadre de gestion du plan d'urbanisme indique que la réglementation pourra permettre des usages de nature commerciale et de services conformes aux orientations et aux objectifs de l'unité de planification;

CONSIDÉRANT que pour les usages des classes S3 Services professionnels et sociaux et P2E établissements reliés aux affaires publiques, la planification 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 qu'il importe d'orienter le développement commercial et les services vers les principaux centres d'activités et en fonction des vocations prévues;

CONSIDÉRANT que la demande pour les usages des classes S3 Services professionnels et sociaux et P2E établissements reliés aux affaires publiques va à l'encontre de la planification;

À CES CAUSES, il est résolu :

DE REFUSER la demande de Monsieur Réjean Galichan de la Cité des Achats Jonquière, 4774-808 rue Lionel Groulx, Saint-Augustin-de-Desmaures, (Québec) G3A 0M3, concernant la modification du plan d'urbanisme afin d'autoriser dans la zone 61640, les classes d'usages suivantes :

S3 Services professionnels et sociaux;
P2E établissements reliés aux affaires publiques.

DE TRANSFÉRER à l'arrondissement de Jonquière la demande de Monsieur Réjean Galichan de la Cité des Achats Jonquière, 4774-808 rue Lionel Groulx, Saint-Augustin-de-Desmaures, (Québec) G3A 0M3, concernant la modification du règlement de zonage pour autoriser dans la zone 61640, les classes d'usages suivantes :

- C1A Commerces et service de proximité;
- C3A Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburants,
- C3B Réparation et vente au détail de pièces et accessoires pour véhicules automobiles ou pour véhicules récréatifs (exception des véhicules lourds);
- C3C location et vente au détail de véhicules automobiles ou de véhicules récréatifs (exception des véhicules lourds).

Adoptée à l'unanimité.

3.2 Amendement - 9211-0733 Québec inc. – boulevard du Saguenay – Lots 5 299 930 et 5 600 123 Cadastre du Québec – ARS-1219 (id-13557)

VS-CCU-2019-22

CONSIDÉRANT que Monsieur Jacques Normand arpenteur géomètre sollicite pour l'entreprise 9211-0733 Québec inc., 518 rue des Crécerelles, Chicoutimi, G7H 5S9 une modification au plan d'urbanisme afin d'autoriser :

- une résidence pour personnes retraitées de 7 étages avec pharmacie et clinique médicale dans une partie des zones 14300, 14260 et 81 200;
- un dépanneur avec station-service dans la zone 60250.

CONSIDÉRANT que le secteur a fait l'objet d'une planification d'ensemble avec la création d'un secteur commercial et de services pour desservir l'ensemble des nouveaux développements résidentiels du secteur (quartier viable);

CONSIDÉRANT que le pôle commercial planifié permet :

- Commerce et service de proximité;
- Commerce de détail général;
- Divertissement commercial et restauration;
- Services personnels;
- Services bancaires, Agence et courtiers d'assurances, Maison d'agents, de courtiers et de services d'administration des biens fonds de 500 mètres carrés de plancher maximum par usage;
- Service dentaire, Clinique médicale et Service de vétérinaires de 500 mètres carrés de plancher maximum par usage.

CONSIDÉRANT que l'arrondissement de Jonquière a refusé en 2017 une demande de modification au règlement de zonage pour permettre le groupe d'usage centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant;

CONSIDÉRANT que le secteur résidentiel est planifié en fonction d'un plan d'aménagement d'ensemble;

CONSIDÉRANT que le développement résidentiel du secteur n'est pas commencé (ouverture de rue, vente de terrain, etc.);

CONSIDÉRANT que la demande ne répond pas aux objectifs du plan d'urbanisme et au plan d'aménagement d'ensemble du secteur;

À CES CAUSES, il est résolu :

DE REFUSER la demande de Monsieur Jacques Normand arpenteur-géomètre sollicite pour l'entreprise 9211-0733 Québec inc., 518, rue des Crécerelles, Chicoutimi, G7H 5S9 une modification au plan d'urbanisme afin d'autoriser :

- une résidence pour personnes retraitées de 7 étages avec pharmacie et clinique médicale dans une partie des zones 14300, 14260 et 81 200;

De refuser la demande de modification du règlement de zonage pour autoriser :

- un dépanneur avec station-service dans la zone 60250.

Adoptée à l'unanimité.

3.3 Amendement - 9128-1212 Québec inc. – rue des Loutres – 5 799 596 cadastre du Québec – ARS-1220 (id-13564)

VS-CCU-2019-23

CONSIDÉRANT que Monsieur Roger Néron, 1191 chemin de la Baie des Castors, Shipshaw G7P 0A4 sollicite une modification au plan d'urbanisme pour permettre la construction de résidences de 4 logements sur des propriétés accessibles à partir de la rue des Loutres à Shipshaw;

CONSIDÉRANT que le secteur est situé à l'extérieur d'un périmètre urbain dans une affectation d'habitation rurale au plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT que le plan d'urbanisme et le schéma d'aménagement et de développement révisé autorisent seulement des résidences de basse densité dans les secteurs résidentiels à l'extérieur des périmètres urbains;

CONSIDÉRANT que l'avis du gouvernement sur le schéma d'aménagement et de développement révisé indique que l'habitation à l'extérieur des périmètres d'urbanisation doit se limiter aux résidences de faible densité;

À CES CAUSES, il est résolu :

DE REFUSER la demande présentée par Monsieur Roger Néron, 1191, chemin de la Baie des Castors, Shipshaw, G7P 0A4 qui sollicite une modification au plan d'urbanisme pour permettre la construction de résidences de 4 logements sur des propriétés accessibles à partir de la rue des Loutres à Shipshaw.

Adoptée à l'unanimité.

3.4 Amendement - 9070-2473 Québec inc. – 1668, rue des Grands-Ducs, Chicoutimi – ARS-1222 (id-13571)

VS-CCU-2019-24

CONSIDÉRANT que Monsieur Michel Tremblay 678, rue des Saguenéens, Chicoutimi, G7H 5X4 sollicite pour l'entreprise numéro 9070-2473 Québec inc., une modification au plan d'urbanisme afin d'autoriser l'agrandissement d'une affectation résidentielle de moyenne et haute densité de l'unité de planification 85-R à même une partie de l'affectation commerciale et de services de l'unité de planification 83-C;

CONSIDÉRANT qu'une partie de la propriété résidentielle située au 1668, rue des Grands-Ducs et correspondant au numéro 6 092 634 du cadastre du Québec est situé dans l'affectation commerciale et de services régionaux;

CONSIDÉRANT que la propriété est située dans une affectation de moyenne et haute densité existante;

CONSIDÉRANT que l'agrandissement de l'affectation résidentielle permettra l'aménagement de cases de stationnement pour la résidence de haute densité;

CONSIDÉRANT qu'il est justifié d'harmoniser le plan d'urbanisme et le règlement de zonage en fonction de l'utilisation des propriétés;

À CES CAUSES, il est résolu :

D'ACCEPTER la demande de Monsieur Michel Tremblay 678, rue des Saguenéens, Chicoutimi, G7H 5X4 qui sollicite pour l'entreprise numéro 9070-2473 Québec inc., une modification au plan d'urbanisme afin d'autoriser l'agrandissement d'une affectation résidentielle de moyenne et haute densité à l'ensemble de la propriété résidentielle située au 1668, rue des Grands-Ducs et correspondant au numéro 6 092 634 du cadastre du Québec.

Adoptée à l'unanimité.

4. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

L'ordre du jour étant épuisé, la réunion est levée à 14 h 10.