

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

VILLE DE SAGUENAY

Procès-verbal d'une réunion du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saguenay tenue le 24 septembre 2019 à 13 h 30.

Étaient présents : Simon-Olivier Côté, conseiller municipal
Raynald Simard, conseiller municipal
Marc Bouchard, conseiller municipal
Alain Hardy (représentant des citoyens de Jonquière)
Pierre Girard (représentant milieu agricole)
Normand Lapointe (représentante milieu agricole)
Éric Deschênes (représentant du milieu économique)

Également présents : Jade Rousseau, directrice 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 : Marc Pettersen, conseiller municipal et président
Jonathan Tremblay, conseiller municipal
Jonathan Maltais (représentant milieu communautaire)
Donald Tremblay (représentant des citoyens de Chicoutimi)
Sandra Rossignol (représentante milieu économique)
Pierre Grenon (représentant milieu agricole)
François Gravel (représentant des citoyens de La Baie)

ORDRE DU JOUR

1. **ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR DU 24 SEPTEMBRE 2019**
2. **ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU 20 AOÛT 2019**
3. **MODIFICATION AU PLAN ET AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME**
 - 3.1 9187-3927 Québec inc. – 2119 à 2127, rue Deschênes, Jonquière – ARS-1240 (id-13850)
 - 3.2 Claude Caouette – 1255, boulevard du Royaume Ouest, Chicoutimi – ARS-1242 (13859)
 - 3.3 Thibeault Immobilier inc. – 1120, boulevard Talbot, Chicoutimi – ARS-1241 (id-13837)
4. **LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE**
1. **ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR DU 24 SEPTEMBRE 2019**

VS-CCU-2019-33

D'ADOPTER l'ordre du jour de la présente réunion du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saguenay du 24 septembre 2019.

Adoptée à l'unanimité.

2. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU 20 AOÛT 2019

VS-CCU-2019-34

D'ADOPTER le procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Saguenay du 20 août 2019, tel que présenté;

Adoptée à l'unanimité.

3. MODIFICATION AU PLAN ET AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

3.1 Amendement - 9187-3927 Québec inc. – 2119 à 2127, rue Deschênes, Jonquière – ARS-1240 (id-13850)

VS-CCU-2019-35

CONSIDÉRANT que Marc Saint-Gelais, 1396, rue de l'Auvergne, Chicoutimi sollicite une modification au plan d'urbanisme afin d'autoriser les usages de la classe P2D « Établissements culturels, sportifs et communautaires » sur la propriété située au 2119-2127, rue Deschesne, Jonquière;

CONSIDÉRANT que la propriété concernée par la demande est située dans l'unité de planification industrielle 56-I et contiguë au centre-ville du secteur Arvida;

CONSIDÉRANT qu'un objectif du plan d'urbanisme est « d'assurer une intégration des fonctions avec l'environnement et la trame urbaine environnante »;

CONSIDÉRANT que la proximité et les liens de la propriété avec le centre-ville d'Arvida;

CONSIDÉRANT que le projet permet de renforcer l'image et la dynamique du centre-ville d'Arvida et du secteur industriel;

À CES CAUSES, il est résolu :

D'ACCEPTER la demande Marc Saint-Gelais, 1396, rue de l'Auvergne, Chicoutimi sollicite une modification au plan d'urbanisme afin d'autoriser les usages de la classe P2D « Établissements culturels, sportifs et communautaires » sur la propriété située au 2119-2127, rue Deschesne, Jonquière.

Le plan d'urbanisme devra être modifié de manière à permettre la classe d'usage « Établissements culturels, sportifs et communautaires » pour les propriétés correspondant aux lots 2 290 648, 2 290 650 et 2 290 651 cadastre du Québec;

Le règlement de zonage devra être modifié de manière à permettre dans la zone 70510 en plus des usages déjà autorisés la classe d'usage P2D « Établissements culturels, sportifs et communautaires.

D'enregistrer que les membres du comité consultatif d'urbanisme demande au Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de vérifier l'application du cadre réglementaire concernant les aménagements dans la cour avant dans le cadre des changements d'usage;

Adoptée à l'unanimité.

3.2 Amendement - Claude Caouette – 1255, boulevard du Royaume Ouest, Chicoutimi – ARS-1242 (13859)

VS-CCU-2019-36

CONSIDÉRANT que Claude Caouette 943, rue Delfa La Baie, G7B 3J4 sollicite une modification au plan d'urbanisme pour permettre l'ajout de l'usage 6149 « Autres activités reliées à l'assurance » de la classe d'usage Services administratifs, financiers et immobiliers (S1) dans le bâtiment situé au 1255, boulevard du Royaume, Chicoutimi;

CONSIDÉRANT que le bâtiment est situé dans une affectation para-industrielle au plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT que la vocation para-industrielle des boulevards du Royaume et Saint-Paul est peu compatible avec les usages de services;

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 va à l'encontre de la planification et des vocations prévues pour l'ensemble de la structure commerciale de la ville.

À CES CAUSES, il est résolu :

DE REFUSER la demande présentée par Claude Caouette 943, rue Delfa La Baie, G7B 3J4 sollicite une modification au plan d'urbanisme pour permettre l'ajout de l'usage 6149 « Autres activités reliées à l'assurance » de la classe d'usage Services administratifs, financiers et immobiliers (S1) dans le bâtiment situé au 1255 boulevard du Royaume, Chicoutimi.

Adoptée à l'unanimité.

3.3 Amendement - Thibeault Immobilier inc. – 1120, boulevard Talbot, Chicoutimi – ARS-1241 (id-13837)

VS-CCU-2019-37

Madame Jade Rousseau, directrice du Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme déclare la nature générale de son intérêt dans le dossier suivant et quitte la salle.

CONSIDÉRANT que l'entreprise Thibeault Immobilier, C.P. 8274, succursale Racine, G7H 5B8, sollicite une modification du plan d'urbanisme afin d'autoriser la classe d'usage 6156 « Administration de compagnie et société privée et la classe d'usage C4A 5270 Vente au détail de produits de béton et de briques dans un immeuble situé au 1120, boulevard Talbot correspondant au lot 2 689 117;

CONSIDÉRANT que le bâtiment est situé dans l'affectation « Commerciale et de services régionaux » de l'unité de planification 83-C correspondant à une section de l'artère commerciale du boulevard Talbot;

CONSIDÉRANT que l'usage « Administration de compagnie et société privée la planification fait partie de la classe d'usage Services administratifs, financiers et immobiliers (S1) et que le plan d'urbanisme reconnaît et développe les centres-villes de Jonquière, Chicoutimi, Arvida, Kénogami et La Baie comme pôles de services administratifs et professionnels;

CONSIDÉRANT que l'usage « Vente au détail de produits de béton et de briques » fait partie de la classe d'usages C4A « Vente au détail de biens d'équipement et les services connexes » et que le plan d'urbanisme favorise ces usages dans les secteurs para industriels;

CONSIDÉRANT que le projet consiste à aménager les bureaux administratifs du propriétaire de l'immeuble (administration de compagnie et société privée) Thibeault immobilier et l'aménagement d'une aire de vente de produits de maçonnerie résidentielle (échantillons) pour Maçonnerie Thibeault (sans entreposage et de distribution de produits de maçonnerie sur le site seulement de la vente);

CONSIDÉRANT que l'usage de Vente au détail de produits de béton et de briques (échantillons) sans entreposage et de distribution correspond à des activités de commerces de détail similaires à des usages déjà autorisés dans le secteur;

CONSIDÉRANT que le plan d'urbanisme favorise la concentration des activités commerciales à rayonnement régional sur le boulevard Talbot;

CONSIDÉRANT que permettre spécifiquement les bureaux d'administration de compagnie et de société privée pour le propriétaire de l'immeuble commercial dans l'affectation « Commerciale et de services régionaux » permettraient de contrôler l'éparpillement des services administratifs et professionnels;

CONSIDÉRANT que le plan d'urbanisme souhaite limiter les activités de bureaux sur l'artère commerciale;

À CES CAUSES, il est résolu :

D'ACCEPTER la demande présentée par l'entreprise Thibeault Immobilier, C.P. 8274, succursale Racine, G7H 5B8, sollicite une modification du plan d'urbanisme afin d'autoriser la classe d'usage 6156 « Administration de compagnie et société privée et la classe d'usage C4A 5270 Vente au détail de produits de béton et de briques dans un immeuble situé au 1120 boulevard Talbot correspondant au lot 2 689 117.

Le plan d'urbanisme devra être modifié de manière à permettre dans l'affectation « commerciale et de services régionaux » de l'unité de planification 83-C les usages suivants :

- l'usage 6156 « Administration de compagnie et société privée pour le propriétaire de l'immeuble commercial et de services;
- l'usage 5270 Vente au détail de produits de béton et de briques (échantillon) sans activité d'entreposage et de distribution.

Le règlement de zonage devra être modifié pour permettre spécifiquement dans la zone 65020 les usages suivants :

- l'usage 6156 « Administration de compagnie et société privée pour le propriétaire de l'immeuble commercial et de services;
- l'usage 5270 Vente au détail de produits de béton et de briques (échantillon) sans activité d'entreposage et de distribution.

Adoptée à la majorité.

4. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

L'ordre du jour étant épuisé, la réunion est levée à 14 h 30.