

Avis public

À toutes les personnes habiles à voter sur le territoire de la Ville de Saguenay.

Le 14 janvier 2026, le conseil d'arrondissement de Jonquière a adopté le projet suivant:

PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE POUR LE FUTUR LOT 6 658 837 DU CADASTRE DU QUÉBEC, 2305 ET 2307, RUE ALEXIS-LE-TROTTEUR, JONQUIÈRE – 9474-6930 QUÉBEC INC. - PPC-279 (ID-18385).

Le texte complet de ce projet ainsi que les plans détaillés des zones se retrouvent sur le site internet de la Ville de Saguenay à la suite de l'avis public à l'adresse suivante : <https://ville.saguenay.ca/la-ville-et-vie-democratique/publications/documents-des-conseils-et-avis-publics/avis-publics> ou peut être consulté au Service du greffe, au 201, rue Racine Est, Chicoutimi ou au bureau de l'arrondissement de Jonquière, au 2354 rue St-Dominique, Jonquière aux heures normales de bureau, soit du lundi au vendredi de 8h à 12h et de 13h à 16h. Pour toute information technique ou pour obtenir copie de plans détaillés de la zone ou des zones contiguës, veuillez communiquer avec le Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, au numéro de téléphone (418) 698-3130.

Toute personne habile à voter du territoire de la Ville de Saguenay peut, dans les 30 jours de la publication du présent avis, conformément à l'article 137.11 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, Chap. A-19.1 L.R.Q., demander par écrit à la Commission municipale du Québec son avis sur la conformité, de ce projet, au plan d'urbanisme de la Ville de Saguenay.

La demande doit être transmise par écrit à la Commission municipale du Québec, Édifice Thaïs-Lacoste-Frémont, 10, rue Pierre-Olivier-Chauveau, Tour 5^e étage, Québec (Québec) G1R 4J3.

Conformément à l'article 51 du décret 841-2001 et à l'article 137.12 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, Chap. A-19.1 L.R.Q., la Commission doit dans les 60 jours qui suivent l'expiration du délai prévu à l'article 137.11 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, donner son avis sur la conformité de ce projet au plan d'urbanisme de la Ville de Saguenay, si elle reçoit, d'au moins cinq (5) personnes habiles à voter du territoire de la Ville de Saguenay, une demande faite conformément à l'article 137.11 à l'égard de ce projet.

SAGUENAY, le 17 janvier 2026

L'assistante-greffière de la Ville,

ANNIE JEAN



EXTRAIT du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement de Jonquière tenue dans la salle Pierrette-Gaudreault, le 14 janvier 2026 - Un quorum présent.

ADOPTION DE LA RÉOLUTION OFFICIELLE - PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION ET D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE POUR LE FUTUR LOT 6 658 837 DU CADASTRE DU QUÉBEC, 2305 ET 2307, RUE ALEXIS-LE-TROTTEUR, JONQUIÈRE – 9474-6930 QUÉBEC INC. – PPC-279 (ID-18385)

VS-AJ-2026-036

Proposé par Claude Bouchard

Appuyé par Daniel Tremblay-Larouche

CONSIDÉRANT la demande d'autorisation en PPCMOI présentée par 9474-6930 Québec inc., 4596, chemin du Parc, Lac-Kénogami, visant à régulariser les usages de « Service de réparation d'automobiles (garage) » (code d'usage 6411), « Service de débosselage et de peinture d'automobiles » (code d'usage 6413), « Vente au détail de pièces de véhicules automobiles et d'accessoires usagés » (code d'usage 5593), « Service de réparation d'autres véhicules légers » (code d'usage 6439), « Service de réparation et de rembourrage de meubles » (code d'usage 6423), « Entreposage intérieur de tout genre » (code d'usage 5020), régulariser l'utilisation de conteneurs maritimes pour mini-entrepôts, régulariser l'implantation de mini-entrepôts à une distance minimale de 0 mètre de la ligne de terrain au lieu de 2 mètres, autoriser l'absence d'arbres dans la bande gazonnée ou paysagée entre une aire de stationnement et la ligne de rue, autoriser l'absence d'îlots de verdure dans l'aire de stationnement, autoriser une distance minimale de 1 mètre entre deux allées charretières au lieu de 6 mètres, autoriser une allée d'accès d'une largeur maximale de 42 mètres au lieu de 13 mètres, sur un immeuble situé sur le futur lot 6 658 837 du cadastre du Québec, 2305 et 2307, rue Alexis-le-Trotteur, Jonquière;

CONSIDÉRANT que le bâtiment principal est situé dans la zone 70310;

CONSIDÉRANT que la zone 70310 autorise les usages suivants :

- c4b : Location, vente au détail et réparation de véhicules lourds;
- c4e : Ateliers de métiers spécialisés;
- c4f : Entrepreneur de la construction ou du bâtiment sans activités de vente de biens ou de produits;
- I1 : Industrie de recherche et de développement;
- I2 : Industries légères;
- I3 : Industries lourdes;
- p1a : Parcs, terrains de jeux et espaces naturels;
- S6 : Centre de recherche.

CONSIDÉRANT que la grille des usages et des normes autorise les usages spécifiques suivants :

-
- 4874 : Récupération et triage de métaux;
- 5161 : Vente en gros d'appareils et d'équipements électriques, de fils et de matériel électrique et électronique de construction;
- 5169 : Vente en gros d'autres appareils ou matériel électrique et électronique;
- 5171 : Vente en gros de quincaillerie;
- 5172 : Vente en gros d'appareils et d'équipements de plomberie et de chauffage;
- 5173 : Vente en gros d'équipements et de pièces pour la réfrigération, la ventilation, la climatisation et le chauffage (système combiné);
- 5178 : Vente en gros de pièces et d'équipements destinés à l'énergie;
- 5181 : Vente en gros d'équipements et de pièces de machinerie commerciale, industrielle ou agricole (incluant la machinerie lourde);
- 5184 : Vente en gros d'équipements et de pièces pour les entreprises de services;
- 5185 : Vente en gros d'équipements et de pièces pour le transport (sauf véhicules automobiles);
- 5189 : Vente en gros d'autres pièces d'équipement ou de machinerie (incluant la machinerie lourde);
- 519 : Vente en gros de métaux et de minéraux (sauf les produits du pétrole et les rebuts);
- 5192 : Vente en gros de combustible (incluant le bois de chauffage);
- 5197 : Vente en gros de meubles et d'articles d'ameublement de maison;
- 5198 : Vente en gros de bois et de matériaux de construction;
- Industrie de la production et de la transformation du cannabis;
- Culture maraîchère.

CONSIDÉRANT la documentation déposée avec la demande;

CONSIDÉRANT qu'un permis a été émis en 2013 afin d'autoriser l'installation de plusieurs portes de garage à la suite de la reconversion de l'hippodrome;

CONSIDÉRANT que plusieurs usages ont été ajoutés sur le site sans l'obtention d'un permis;

CONSIDÉRANT que le requérant a ajouté des usages non conformes soient :

- Service de réparation d'automobiles (garage) (code 6411);
- Service de débosselage et de peinture d'automobiles (code 6413);
- Vente au détail de pièces et accessoires usagés de véhicules automobiles (code 5593);
- Service de réparation d'autres véhicules légers (code 6439);
- Service de réparation et de rembourrage de meubles (code 6423);
- Entreposage intérieur de tout genre (code 5020).

CONSIDÉRANT que le sous-paragraphe b) du paragraphe 10 de l'article 22 du règlement VS-R-2012-9 portant sur les PPCMOI de la Ville de Saguenay stipule que la régularisation d'un usage autre que résidentiel non conforme ne disposant d'aucun droit acquis est admissible (selon les articles 23 et 27.3);

CONSIDÉRANT que l'article 23 du règlement VS-R-2012-9 sur les PPCMOI de la ville de Saguenay spécifie qu'une demande de projet particulier est analysée en fonction des critères suivants :

- Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;
- Une meilleure compatibilité des occupations prévues avec le milieu d'insertion est recherchée;
- Les conséquences du projet sur l'environnement notamment en ce qui concerne l'ensoleillement, le vent, le bruit, les émanations et la circulation sont tenues en compte;

- La compatibilité et la complémentarité de l'usage proposé et des interventions sur le bâti et le terrain avec le milieu environnant sont considérées;
- La qualité de l'intégration du projet avec le milieu environnant quant à l'implantation, la volumétrie, la densité et l'aménagement des lieux est recherchée;
- Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;
- Les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes ainsi que de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux originels sont considérés;
- La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet relativement, entre autres, aux stationnements, aux accès et à la sécurité est considérée.

CONSIDÉRANT que la propriété est localisée dans l'unité de planification 51-I, à l'intérieur d'une affectation industrielle;

CONSIDÉRANT que le plan d'urbanisme a pour orientation de « soutenir le développement industriel dans le parc industriel de Jonquière », notamment en favorisant l'implantation d'entreprises industrielles et d'entrepreneurs en construction sans activité de vente au détail, en limitant les usages para-industriels aux entreprises liées aux métaux, à l'énergie et à la construction, en prévoyant des espaces industriels de qualité en quantité suffisante et en concentrant les activités générant des contraintes environnementales sur des sites appropriés;

CONSIDÉRANT que le comité constate que les usages sont exercés depuis de nombreuses années sur le site et se déclare favorable à leur régularisation;

CONSIDÉRANT que l'article 1356.3 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que les conteneurs maritimes sont autorisés à titre d'équipement accessoire servant uniquement à des fins d'entreposage pour les usages non résidentiels dans les zones à dominance Commerce/services (CS), Commerces/services (CS) de type para-industriel, Industrie (I), Public/institutionnel (P), Récréatif (R), Agriculture (A) et Forestier (F);

CONSIDÉRANT que l'article 1356.5 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que les mini-entrepôts sont autorisés comme bâtiment accessoire dans les zones à dominance industrielle (I) et dans les zones à dominance commerciale / service (CS) lorsqu'une ou des sous-classes de la classe C4 est ou sont permises à la grille;

L'utilisation de mini-entrepôts comme bâtiments accessoires est autorisée aux conditions suivantes :

- Il doit y avoir un bâtiment principal sur le terrain pour que puisse être implanté un mini-entrepôt;
- L'activité administrative doit se faire à l'intérieur du bâtiment principal;
- Un mini-entrepôt ne peut être utilisé comme un usage principal;
- Tout mini-entrepôt doit être situé sur le même terrain que l'usage principal.

CONSIDÉRANT que le requérant désire utiliser environ 140 conteneurs maritimes à des fins de mini-entrepôts;

CONSIDÉRANT que la réglementation permet l'usage de mini-entrepôts sur le site, mais uniquement dans une construction traditionnelle;

CONSIDÉRANT que l'utilisation de conteneurs maritimes pour un usage de mini-entrepôts constitue une demande particulière qui pourrait créer un précédent et entraîner des conséquences ailleurs sur le territoire;

CONSIDÉRANT que le comité estime que la réglementation actuelle ne cause pas de préjudice sérieux au requérant pour la réalisation de son activité;

CONSIDÉRANT que l'article 1356.5 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que l'implantation d'un mini-entrepôt est assujettie aux dispositions suivantes :

- Tout mini-entrepôt est autorisé en cour latérale, en cour latérale sur rue, en cour arrière et en cour arrière sur rue;
- En cour latérale sur rue, l'implantation d'un mini-entrepôt est autorisée pourvu qu'il respecte la marge prescrite à la grille des usages et des normes du présent règlement et qu'il n'excède pas vers la rue, la façade du bâtiment principal voisin;
- En cour arrière sur rue, l'implantation d'un mini-entrepôt doit respecter une distance minimale de 3 mètres de la ligne de rue et dans le cas où il y a un ou des bâtiments principaux voisins, le mini-entrepôt ne doit pas excéder vers la rue, la façade du ou des bâtiments principaux voisins;
- Un mini-entrepôt doit être situé à une distance minimale de 2 mètres des lignes de terrain.

CONSIDÉRANT que le requérant souhaite implanter un mini-entrepôt à 0 mètre de la ligne de terrain;

CONSIDÉRANT que le comité juge possible le déplacement du mini-entrepôt afin d'assurer la conformité réglementaire sans compromettre l'activité;

CONSIDÉRANT que l'article 623 du règlement VS-R-2012-3 portant sur le zonage de la Ville de Saguenay stipule que dans la bande gazonnée ou paysagée localisée entre une aire de stationnement et la ligne de rue, il doit être prévu la plantation d'au minimum un (1) arbre à tous les 7 mètres linéaires;

CONSIDÉRANT que le requérant ne désire pas aménager une bande gazonnée ou paysagée sur l'ensemble de l'espace entre l'aire de stationnement et la ligne de rue et dans les espaces où elle est aménagée ni faire de la plantation d'arbres;

CONSIDÉRANT que l'article 628 du règlement VS-R-2012-3 portant sur le zonage de la Ville de Saguenay stipule qu'une aire de stationnement comportant 60 cases ou plus doit être aménagée de façon que toute série de 30 cases de stationnement adjacentes soit isolée par un îlot de verdure;

CONSIDÉRANT que le requérant ne désire pas aménager les îlots de verdure;

CONSIDÉRANT que le paragraphe 1 de l'article 584 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que la distance minimale requise entre deux (2) entrées charretières sur un même terrain doit être de 6 mètres;

CONSIDÉRANT que le requérant désire une distance de 1 mètre entre les deux entrées charretières;

CONSIDÉRANT que l'article 585 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que la largeur maximale d'une allée d'accès est de 13 mètres;

CONSIDÉRANT que le requérant désire une allée d'accès d'un maximum de 42 mètres;

CONSIDÉRANT que le comité juge qu'il est possible pour le requérant de se conformer à l'ensemble des exigences de la réglementation par rapport aux aménagements de terrain afin d'assurer la qualité de l'intégration et de la régularisation des usages avec le milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT que le comité consultatif d'urbanisme doit étudier la conformité du projet avec les critères d'analyse du règlement;

CONSIDÉRANT que le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble a fait l'objet d'une consultation publique ainsi que d'une demande d'approbation référendaire et que la Ville n'a reçu aucun commentaire ni aucune demande d'approbation;

À CES CAUSES, il est résolu :

DE REFUSER la demande d'autorisation en PPCMOI visant à régulariser l'utilisation de conteneur maritime pour mini-entrepôts, régulariser l'implantation de mini-entrepôts à une distance minimale de 0 mètre de la ligne de terrain au lieu de 2 mètres, autoriser l'absence d'arbres dans la bande gazonnée ou paysagée entre une aire de stationnement et la ligne de rue, autoriser l'absence d'ilots de verdure dans l'aire de stationnement, autoriser une distance minimale de 1 mètre en deux allées charretières au lieu de 6 mètres et autoriser une allée d'accès d'une largeur maximale de 42 mètres au lieu de 13 mètres.

D'ACCEPTER EN PARTIE la demande d'autorisation en PPCMOI présentée par 9474-6930 Québec inc., 4596, chemin du Parc, Lac-Kénogami, visant à régulariser les usages de « Service de réparation d'automobiles (garage) » (code d'usage 6411), « Service de débosselage et de peinture d'automobiles » (code d'usage 6413), « Vente au détail de pièces de véhicules automobiles et d'accessoires usagés » (code d'usage 5593), « Service de réparation d'autres véhicules légers » (code d'usage 6439), « Service de réparation et de rembourrage de meubles » (code d'usage 6423), « Entreposage intérieur de tout genre » (code d'usage 5020), sur un immeuble situé sur le futur lot 6 658 837 du cadastre du Québec, 2305 et 2307, rue Alexis-le-Trotteur, Jonquière.

La présente résolution accordée pour un PPCMOI est sujette à une période de **18 mois** à partir de la date de délivrance de cette même résolution d'acceptation par le conseil. Cette période de validité concerne le délai d'obtention d'un permis. Si à l'intérieur dudit délai aucun permis n'a été accordé pour la réalisation du PPCMOI, elle devient nulle de plein droit.

Dans le cas d'un sinistre, le bâtiment doit être reconstruit dans les **18 mois** suivant la date du règlement du sinistre pour maintenir la validité de la présente résolution.

Dans le cas d'une démolition, le bâtiment doit être reconstruit dans les **18 mois** pour maintenir la validité de la présente résolution.

Si le délai des paragraphes 2 et 3 n'a pas été respecté, une nouvelle demande de PPCMOI peut être déposée dans les **18 mois** de la date d'invalidité de la résolution.

Adoptée à l'unanimité.

Je certifie sous mon serment d'office que l'extrait ci-haut est une vraie copie d'une résolution adoptée par le conseil d'arrondissement de Jonquière à la séance ordinaire du 14 janvier 2026.

DONNÉ À SAGUENAY, QC, ce 14^e jour du mois de janvier 2026.

Bastien Gaudet, assistant-greffier de
la ville