Ville de Saguenay

SERVICE DU GREFFE
ET DES ARCHIVES

ORDRE DU JOUR

SÉANCE EXTRAORDINAIRE

Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement de Chicoutimi tenue dans la salle des délibérations du conseil, 201, rue Racine Est, arrondissement de Chicoutimi, **le 26 juin 2023 à 9 h.**

1. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

2. USAGES CONDITIONNELS

2.1 Usage conditionnel – Serge Ntetu Nganga – 1314 à 1320, boulevard du Saguenay Est, Chicoutimi – UC-134 (id-16717)

2.1.1 Consultation publique
2.1.2 Adoption de la résolution officielle

2.2 Usage conditionnel – Keiven Tremblay, Groupe PGS (Hugo Tremblay) – Lot 6 506 399 du cadastre du Québec, à proximité du 530, rue des Actionnaires, Chicoutimi – UC-137 (id-16906)

2.2.1 Consultation publique
2.2.2 Adoption de la résolution officielle

3. AIDES FINANCIÈRES AUX ORGANISMES

4. VARIA

5. PÉRIODE D'INTERVENTION DES MEMBRES DU CONSEIL

6. PROCHAINE SÉANCE DU CONSEIL

La prochaine séance ordinaire du conseil d'arrondissement de Chicoutimi aura lieu le 18 juillet 2023 à 12 h dans la salle des délibérations du conseil, 201, rue Racine Est, Chicoutimi.

7. PÉRIODE DE QUESTIONS DU PUBLIC

8. LEVÉE DE LA SÉANCE

DONNÉ à Saguenay ce 22e jour du mois de juin 2023.

L'assistante-greffière,

CAROLINE HAMEL

CH/sg

Ville de Saguenay

AFFAIRES JURIDIQUES
ET GREFFE

2.1

EXTRAIT du procès-verbal de la séance du conseil d'arrondissement de Chicoutimi tenue dans la salle des délibérations, le 26 juin 2023 - Un quorum présent.

USAGE CONDITIONNEL – SERGE NTETU NGANGA – 1314 À 1320, BOULEVARD DU SAGUENAY EST, CHICOUTIMI – UC-134 (ID-16717)

CONSIDÉRANT la demande d'autorisation en usage conditionnel présentée par Serge Ntetu Nganga, 792, rue des Viréos, Chicoutimi, visant à autoriser une résidence de tourisme comme usage complémentaire à un usage d'habitation, sur un immeuble situé au 1314 à 1320, boulevard du Saguenay Est, Chicoutimi;

CONSIDÉRANT que l'article 341.1 du règlement VS-R-2012-3 portant sur le zonage de la Ville de Saguenay stipule qu'une résidence de tourisme est autorisée à titre d'usage complémentaire lorsque spécifié à la grille des usages et des normes dans les zones à dominances « CS » pour tout logement faisant partie d'un bâtiment commercial ou de services (mixité d'usage) dans les centres-villes, sans toutefois excéder quatre (4) logements;

CONSIDÉRANT que l'article 341.1 du règlement VS-R-2012-3 portant sur le zonage de la Ville de Saguenay stipule qu'une résidence de tourisme est assujettie au respect des dispositions suivantes :

- L'usage ne doit créer aucun inconvénient au voisinage;
- Aucune identification ou enseigne reliée à l'usage complémentaire n'est autorisée à l'exception de l'enseigne de classification des établissements touristiques officiels de la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ);
- Une procuration du propriétaire de l'immeuble est exigée lorsque l'exploitant de la résidence de tourisme est locataire;
- Le calcul du nombre minimal de cases de stationnement requis doit respecter ce qui suit :
  - Une case pour les deux (premières chambres plus une case par chambre supplémentaire.
- Le nombre maximum de personnes est déterminé comme suit :
  - Deux personnes par chambre.

CONSIDÉRANT que la propriété comprend un local commercial au rez de chaussée et deux logements à l'étage, lesquels disposent au total de trois chambres à coucher;

CONSIDÉRANT que cinq cases de stationnement sont aménagées sur le terrain concerné;

CONSIDÉRANT que le nombre de cases aménagées est suffisant puisqu'un total de cinq cases est requis (incluant les droits acquis);

CONSIDÉRANT les documents déposés avec la demande;

CONSIDÉRANT que le projet est admissible au règlement numéro VS RU 2012-77 portant sur les usages conditionnels s'appliquant à l'ensemble du territoire de la Ville de Saguenay selon l'article 18.6 et l'article 25;

CONSIDÉRANT que l'article 30.7 du règlement numéro VS-RU-2012-77 portant sur les usages conditionnels s'appliquant à l'ensemble du territoire de la Ville de Saguenay édicte les critères spécifiques à respecter;

CONSIDÉRANT que le projet répond aux critères du règlement;

À CES CAUSES, il est résolu :

D'ACCEPTER la demande d'autorisation en usage conditionnel présentée par Serge Ntetu Nganga, 792, rue des Viréos, Chicoutimi, visant à autoriser une résidence de tourisme comme usage complémentaire à un usage d'habitation, sur un immeuble situé au 1314 à 1320, boulevard du Saguenay Est, Chicoutimi.

Ville de Saguenay

AFFAIRES JURIDIQUES
ET GREFFE

2.2

EXTRAIT du procès-verbal de la séance du conseil d'arrondissement de Chicoutimi tenue dans la salle des délibérations, le 26 juin 2023 - Un quorum présent.

USAGE CONDITIONNEL – KEIVEN TREMBLAY, GROUPE PGS (HUGO TREMBLAY) – LOT 6 506 399 DU CADASTRE DU QUÉBEC, À PROXIMITÉ DU 530, RUE DES ACTIONNAIRES, CHICOUTIMI – UC-137 (ID-16906)

CONSIDÉRANT la demande d'autorisation en usage conditionnel présentée par Keiven Tremblay, Groupe PGS (Hugo Tremblay), 1371, rue de la Manic, Chicoutimi, visant à autoriser temporairement l'usage d'extraction de la pierre de concassage et l'enrochement pour l'aménagement d'aires d'entreposage et de stationnement, sur un immeuble localisé sur une partie du lot 6 506 399 du cadastre du Québec, à proximité du 530, rue des Actionnaires, Chicoutimi;

CONSIDÉRANT que l'article 18.1 du règlement sur les usages conditionnels VS-RU-2012-77 de la Ville de Saguenay stipule que les dispositions du présent règlement s'appliquent dans toutes les zones, dans le cas suivant :

- Usage conditionnel permis :
  - 8542 Extraction de la pierre pour le concassage et l'enrochement.

CONSIDÉRANT que le paragraphe 8 de l'article 25 du règlement sur les usages conditionnels VS-RU-2012-77 de la Ville de Saguenay stipule que les carrières, sablières et gravières temporaires dans toutes les zones, à l'intérieur du périmètre urbain, sont admissibles à une demande d'usage conditionnel visant à déroger aux règlements d'urbanisme applicables;

CONSIDÉRANT l'implantation projetée d'un usage de Service de plomberie, de chauffage, de climatisation et de ventilation (entrepreneur spécialisé) sur cette propriété;

CONSIDÉRANT que le requérant désire procéder, sur l'immeuble concerné, à l'extraction de pierres pour le concassage afin d'aménager des aires d'entreposage et de stationnement;

CONSIDÉRANT que la présente demande vise le dynamitage d'une butte d'une hauteur de ± 3 mètres, le tout sur une superficie de ± 1 350 mètres carrés (4 050 mètres cubes);

CONSIDÉRANT que le roc dynamité sera trié, concassé et enfin, réutilisé sous la ligne d'infrastructure ainsi que dans la structure de chaussée de type 3;

CONSIDÉRANT que le déblai non récupérable sera entreposé temporairement sur une partie du terrain, pour ensuite être transporté hors site;

CONSIDÉRANT que le site proposé se trouve sur un terrain localisé au bout de la rue des Actionnaires, et à 427 mètres de la limite de terrain de la résidence située la plus proche;

CONSIDÉRANT que les travaux se dérouleront pendant une période d'environ deux (2) semaines;

CONSIDÉRANT les plans civils préparés par Mageco LMG, 5 feuillets, en date du 25 mai 2023 déposés avec la demande;

CONSIDÉRANT la documentation soumise avec la demande;

CONSIDÉRANT que l'article 26 du règlement sur les usages conditionnels VS-RU-2012-77 de la Ville de Saguenay stipule qu'une demande

d'autorisation pour un usage conditionnel est analysée en fonction des critères généraux 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 le paragraphe 2 de l'article 30.1 du règlement VS-RU-2012-77 sur les usages conditionnels de la ville de Saguenay stipule qu'une demande d'autorisation pour les carrières, sablières et gravières temporaires, est analysée en fonction des critères suivants pour l'intégration au paysage et au milieu bâti :

- Éviter l'activité extractive à l'intérieur du champ visuel offert par le corridor de la rivière Saguenay et à partir des sites offrant des panoramas sur la ville;
- Favoriser l'activité extractive sur des espaces dont la capacité d'insertion aux éléments d'organisation du territoire est forte tels que les espaces commerciaux et industriels en bordure des voies majeures de circulation;
- Favoriser l'activité extractive sur des espaces permettant de compléter et densifier le développement urbain;
- Favoriser l'activité extractive par phase de développement. La superficie des phases est délimitée, d'une part en fonction des projets, et d'autre part en fonction de la configuration géographique du site;
- Éviter les contrastes importants avec le caractère et l'échelle des composantes du paysage;
- Les opérations d'entreposage devraient être camouflées visuellement à partir des axes de circulation et devraient être clôturées et aménagées pour atténuer l'impact visuel;
- Assurer un profil de l'aire d'extraction en harmonie avec celui du relief, de façon à ne pas altérer la silhouette du paysage;
- La forme, les dimensions et la proportion du terrain devraient permettre de l'intégrer à l'utilisation du sol environnant;
- Utiliser les éléments du paysage (reliefs, écrans naturels ou artificiels, bâtiments, clôtures) comme mesure d'intégration visuelle;
- Le site devrait être remis en état avec une couverture végétale du sol (arbres, arbustes, pelouse ou culture) afin d'assurer une transition adéquate avec la périphérie;
- Il devrait être conservé, une bande de terrain de 4 mètres de large en bordure d'une voie de circulation. Cette bande doit être gazonnée et plantée d'un arbre à tous les 7 mètres.

CONSIDÉRANT que le paragraphe 3 de l'article 30.1 du règlement VS-RU-2012-77 sur les usages conditionnels de la ville de Saguenay stipule qu'une demande d'autorisation pour les carrières, sablières et gravières temporaires, est analysée en fonction des critères suivants pour l'opération de l'activité extractive :

- Des mesures d'atténuation devraient être prévues afin que l'activité extractive n'entrave pas l'utilisation actuelle ou projetée des propriétés adjacentes;
- Tous les aspects négatifs du projet (bruit d'impact, transport, émission de poussière, pollution, sécurité) doivent être minimisés et/ou faire l'objet de mesures de mitigation. Les heures d'opération doivent tenir compte du type de zone touchée;
- Incorporer des aménagements paysagers (îlots de verdure, une haie ou une clôture) pour délimiter l'aire d'extraction et atténuer les problèmes de conflit d'usages;
- Garantir un niveau de bruit qui devrait être émis dans l'environnement ne dépassant pas 40 dBA entre 19 h et 6 h et en fonction du règlement municipal sur le bruit entre 6 h et 19 h aux limites d'un terrain résidentiel, commercial ou récréatif;
- Il est interdit de dynamiter entre 19 h et 7 h;
- L'activité devrait se faire de façon graduelle et sécuritaire;
- Atténuer les dommages à la végétation (limiter les opérations de déboisement et d'abattage d'arbres). Il faut tenir compte de la fragilisation des boisés aux vents;
- Un entrepreneur devrait fournir à tout usage situé à l'intérieur d'un périmètre de 200 mètres du lieu d'explosion un avertisseur de CO certifié ULULC 2034 et en état de fonctionner.

CONSIDÉRANT que le projet répond aux critères du règlement;

À CES CAUSES, il est résolu:

D'ACCEPTER la demande d'autorisation en usage conditionnel présentée par Keiven Tremblay, Groupe PGS (Hugo Tremblay), 1371, rue de la Manic, Chicoutimi, visant à autoriser temporairement l'usage d'extraction de la pierre de concassage et l'enrochement pour l'aménagement d'aires d'entreposage et de stationnement, sur un immeuble localisé sur une partie du lot 6 506 399 du cadastre du Québec, à proximité du 530, rue des Actionnaires, Chicoutimi.

La présente résolution accordée pour un usage conditionnel est sujette à une période de **24 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 de l'usage conditionnel, 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 d'usage conditionnel peut être déposée dans les 18 mois de la date d'invalidité de la résolution.