

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 27 février à 10h30.**

1. **ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR**

2. **ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU CCU**
 - 2.1 Réunion du 22 février 2024

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 19 mars 2024 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 26^e jour du mois de février 2024.

L'assistante-greffière,


ANNIE JEAN

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

ARRONDISSEMENT DE CHICOUTIMI

Procès-verbal d'une réunion spéciale du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Chicoutimi tenue en vidéoconférence le 22 février 2024 à 13 h 30.

Étaient présents : Mireille Jean, présidente et conseillère municipale
André Lessard, représentant des citoyens du district 10
Mario Martel, représentant des citoyens du district 11

Également présents : Marie-Ève Boivin, directrice de l'arrondissement Chicoutimi
Julie Côté, chargée de projet
Jean-Pascal Lalonde, analyste en aménagement du territoire
Jérôme Bouchard, inspecteur en bâtiment

Étaient absents : David Delisle, représentant du milieu socio-économique
Michel Potvin, conseiller municipal
Raymond Morissette, représentant des citoyens du district 7
Yves Bergeron, représentant du secteur social ou communautaire

ORDRE DU JOUR

1. **ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR DU 22 FÉVRIER 2024**
2. **DÉROGATION MINEURE**
 - 2.1 BP 54 (Chiasson & Thomas, arpenteurs-géomètres) – Sur une partie des lots 4 114 233 et 6 579 333 (futur lot 6 621 472) du cadastre du Québec, à proximité du 1300, rue des Sociétaires, Chicoutimi – DM-5529 (id-17391).
3. **LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE**

1. **ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR DU 22 FÉVRIER 2024**

D'ADOPTER l'ordre du jour de la présente réunion du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Chicoutimi du 22 février 2024, tel que présenté.

Adoptée à l'unanimité

2. **DÉROGATION MINEURE**

- 2.1 **Dérogation mineure – BP 54 (Chiasson & Thomas, arpenteurs-géomètres) – Sur une partie des lots 4 114 233 et 6 579 333 (futur lot 6 621 472) du cadastre du Québec, à proximité du 1300, rue des Sociétaires, Chicoutimi – DM-5529 (id-17391)**

CONSIDÉRANT la demande de dérogation mineure présentée par BP 54 (Chiasson & Thomas, arpenteurs-géomètres), 1207, rue Antonio-Lemaire, Chicoutimi, visant à autoriser la construction d'un bâtiment principal avec une marge avant minimale de 8 mètres au lieu de 25 mètres et avec une hauteur maximale de 12,6 mètres au lieu de 9,5 mètres, sur un immeuble situé sur une partie des lots 4 114 233 et 6 579 333 (futur lot 6 621 472) du cadastre du Québec, à proximité du 1300, rue des Sociétaires, Chicoutimi;

CONSIDÉRANT que l'article 670 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que les marges prescrites à la grille des usages et des normes s'appliquent aux bâtiments principaux pour toutes les zones à l'exclusion des zones situées à l'intérieur des centres-villes dont les marges à respecter sont celles prescrites à la section 1 du chapitre 11 du présent règlement;

CONSIDÉRANT que la grille des usages et des normes spécifie, pour la zone 71324, une marge avant minimale de 25 mètres pour un usage de la classe industries lourdes (I3);

CONSIDÉRANT le plan projet d'implantation produit par Felix Tremblay, arpenteur-géomètre, daté du 14 février 2024, et portant le numéro 5272 de ses minutes, déposé avec la demande;

CONSIDÉRANT la documentation déposée avec la demande;

CONSIDÉRANT le projet de construction d'une usine de fabrication de produits réfractaires et d'automatisation de procédés industriels sur la future rue des Investisseurs, située dans le parc industriel Henri-Girard;

CONSIDÉRANT que le requérant désire implanter une partie du bâtiment principal à une distance de 8 mètres de la ligne avant;

CONSIDÉRANT que le bâtiment comporte un décroché significatif du mur de façade principale, ce qui brise l'effet de longueur du mur avant;

CONSIDÉRANT que seule la partie dédiée à l'administration comporte une marge avant réduite à 8 mètres;

CONSIDÉRANT que ladite partie dispose d'une fenestration abondante procurant une interaction avec la voie publique;

CONSIDÉRANT que la section à caractère industriel (atelier et entrepôt) est davantage éloignée de la rue, soit à une distance de 14,3 mètres de la ligne avant;

CONSIDÉRANT qu'il s'agit du premier projet de construction du nouveau secteur du parc industriel;

CONSIDÉRANT que le comité consultatif d'urbanisme indique que l'aire bâtie du site s'avère, somme toute, non négligeable et qu'il demeure nécessaire d'offrir une qualité visuelle à partir de la rue;

CONSIDÉRANT que le CCU estime qu'il importe de limiter l'impact visuel de l'aire de stationnement à partir de la rue, par une localisation et un aménagement paysager appropriés;

CONSIDÉRANT que les membres du comité soulignent également l'importance de limiter les îlots de chaleur et de maximiser les espaces verts;

CONSIDÉRANT que la grille des usages et des normes prescrit, pour la zone 71324, une hauteur totale maximale de 9,5 mètres applicable à un bâtiment principal;

CONSIDÉRANT que le requérant désire construire un (1) bâtiment dont la hauteur atteint un total de 12,6 mètres, et ce, afin de permettre le dégagement vital pour l'utilisation d'équipements spécialisés dans la section atelier et entrepôt;

CONSIDÉRANT que les équipements sont justifiés dans le cadre des activités de l'entreprise et que la situation revêt un caractère préjudiciable;

CONSIDÉRANT que le comité est favorable à la demande, mais juge que des aménagements paysagers supplémentaires sont indispensables pour s'assurer d'une uniformité en façade pour l'ensemble de la nouvelle rue;

CONSIDÉRANT l'article 15 du règlement VS-R-2012-7 portant sur les dérogations mineures concernant les dispositions réglementaires pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure;

CONSIDÉRANT que l'article 23 du règlement VS-R-2012-7 portant sur les dérogations mineures de la Ville de Saguenay stipule que la dérogation mineure ne peut être accordée que si l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande;

CONSIDÉRANT que l'article 23 du règlement VS-R-2012-7 portant sur les dérogations mineures de la Ville de Saguenay stipule que la dérogation mineure ne peut être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

À CES CAUSES, il est résolu :

QUE le conseil d'arrondissement soit saisi du dossier;

D'ACCEPTER pour fins de publication, la demande de dérogation mineure présentée par BP 54 (Chiasson & Thomas, arpenteurs-géomètres), 1207, rue Antonio-Lemaire, Chicoutimi, visant à autoriser la construction d'un bâtiment principal avec une marge avant minimale de 8 mètres au lieu de 25 mètres et avec une hauteur maximale de 12,6 mètres au lieu de 9,5 mètres, sur un immeuble situé sur une partie des lots 4 114 233 et 6 579 333 (futur lot 6 621 472) du cadastre du Québec, à proximité du 1300, rue des Sociétaires, Chicoutimi, aux conditions suivantes :

- Les surfaces inoccupées en cour avant devront être végétalisées;
- L'aménagement d'une bande gazonnée ou paysagée d'une largeur de 3,5 mètres entre l'aire de stationnement et la ligne de rue;
- La plantation d'un (1) arbre par 7 mètres linéaires de terrain au pourtour de l'aire de stationnement.

Un plan d'aménagement montrant les modifications devra faire l'objet d'une autorisation du Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme avant l'émission du permis.

Selon l'article 25 du règlement VS-R-2012-7 fixant les modalités d'application des dérogations mineures de la Ville de Saguenay, toute dérogation mineure accordée pour une construction est sujette à une période de validité 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 et le début des travaux. Si à l'intérieur dudit délai aucun permis n'a été accordé pour la réalisation de ladite dérogation, elle devient nulle de plein droit.

De plus, la dérogation mineure entrera en vigueur lorsque toutes les

procédures prescrites par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme auront dûment été complétées.

Adoptée à l'unanimité.

3. **VARIA**

4. **LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE**

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