

ORDRE DU JOUR

SÉANCE EXTRAORDINAIRE

Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement de Chicoutimi sera tenue dans la salle des délibérations de l'hôtel de ville au 201 rue Racine Est, Chicoutimi, le 4 juillet 2022 à 13h00.

1. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

2. RECOMMANDATION DU CCU

- 2.1 Recommandation au point 8.3 du procès-verbal du CCU du 12 avril 2022 – Dérogation mineure – Luxuor Récréatif inc. – Lot 6 388 633 du cadastre du Québec, derrière le 2839, boulevard Talbot, Chicoutimi – DM-5104 (id--15911)

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 juillet 2022 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 29^e jour du mois de juin 2022.

AJ/sg

L'assistante-greffière,


ANNIE JEAN

**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
ARRONDISSEMENT DE CHICOUTIMI**

Procès-verbal d'une réunion du comité consultatif d'urbanisme de
l'arrondissement de Chicoutimi tenue le 12 avril 2022 à 13 h.30

Étaient présents : Mireille Jean, présidente et conseillère municipale
Francis Gauthier, représentant des citoyens du district 7
André Lessard, représentant des citoyens du district 10
Mario Martel, représentant des citoyens du district 11 (en
partie)
Yves Bergeron, représentant d'une association sociale ou
communautaire 8
Nicolas Lavoie, représentant des citoyens du district 12 et
représentant de l'UPA (en partie)
Sophie Tremblay, représentante du milieu socio-
économique (en partie)

Également présents : Martin Dion, urbaniste, chargé de projet, Service de
l'aménagement du territoire et de l'urbanisme
Marie-Ève Boivin, directrice de l'arrondissement de
Chicoutimi
Julie Houle, superviseure, Service de l'aménagement du
territoire et de l'urbanisme
Andréa Gaudreault, stagiaire, étudiante

Étaient absents : Florent Deschênes, représentant des citoyens du district 9
Michel Potvin, conseiller municipal (en partie)
Yves Paquin, représentant des citoyens du district 8

ORDRE DU JOUR

1. **ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR DU 12 AVRIL 2022**
2. **ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU 15 MARS 2022**
3. **ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU 29 MARS 2022**
4. **PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION
OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE**
 - 4.1 Cynthia Simard Lapointe – 143 à 145, rue Potvin, Chicoutimi –
PPC-190 (id-15620);
5. **AMENDEMENTS**
 - 5.1 Robert Brassard pour Les Placements Réjean Boivin inc. - lots
4 417 852, 5 004 658, 5 198 716 du cadastre du Québec, derrière les
bâtiments allant du 2706 au 2848, boulevard Talbot, Chicoutimi –
ARS-1438 (id-15866);
 - 5.2 Luxuor Récréatif inc. – Lot 6 388 633 du cadastre du Québec, derrière
le 2839, boulevard Talbot, Chicoutimi – ARS-1443 (id-15908);
 - 5.3 9274-8599 Québec inc. (André Martin) – les lots, 4 967 754,
4 967 769, 4 967 770 et 6 225 272 du cadastre du Québec, rang Saint-
Martin, Chicoutimi – ARS-1447 (id-15952);
6. **USAGE CONDITIONNEL**
 - 6.1 Place Desainay inc. – sur le lot 4 113 434, une partie des lots
5 555 786 et 5 555 788 du cadastre du Québec, rue du Sauvignon,
devant l'immeuble situé au 2150, rue Fabien, Chicoutimi – UC-90
(id-15743);

7. PLAN AMÉNAGEMENT ENSEMBLE

7.1 Robert Brassard pour Les Placements Réjean Boivin inc. - lots 4 417 852, 5 004 658, 5 198 716 du cadastre du Québec, derrière les bâtiments allant du 2706 au 2848, boulevard Talbot, Chicoutimi – PAE-72 (id-15856);

7.2 9274-8599 Québec inc. (André Martin) – les lots 4 967 754, 4 967 769, 4 967 770 et 6 225 272 du cadastre du Québec, rang Saint-Martin, Chicoutimi – PAE-74 (id-15864);

8. DÉROGATIONS MINEURES

8.1 Les Placements Romay inc. – 253 à 259, rue J.-R. Théberge, Chicoutimi – DM-5028 (id-15675);

8.2 Éric Létourneau – 1931, chemin des Bouleaux, Laterrière – DM-5035 (id-15764);

8.3 Luxuor Récréatif inc. – Lot 6 388 633 du cadastre du Québec, derrière le 2839, boulevard Talbot, Chicoutimi – DM-5104 (id-15911);

8.4 9070-2473 Québec inc. – 1668, rue des Grands-Ducs, Chicoutimi – DM-5111 (id-15942);

8.5 9286-9395 Québec inc. – 2385 à 2387, rang Saint-Joseph, Chicoutimi – DM-5112 (id-15933);

8.6 Éric Allard – 1546, rue du Portage, Chicoutimi – DM-5113 (id-15930);

8.7 Gestion DIX7 ltée – lot 5 068 495 du cadastre du Québec, voisin du 1091, rue du Père-Champagnat, Chicoutimi – DM-5114 (id-15969);

9. PIIA

9.1 Immeubles J CO inc. (Jérémi Foucault) – 756, rue Jacques-Cartier Est, Chicoutimi – PI-4310 (id-15957);

10. VARIA

11. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

1. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR DU 12 AVRIL 2022

D'ADOPTER l'ordre du jour de la présente réunion du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Chicoutimi du 12 avril 2022, tel que présenté.

Adoptée à l'unanimité.

2. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU 15 MARS 2022

D'ADOPTER le procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Chicoutimi du 15 mars 2022, avec la correction suivante :

Ajouter :

Au point 5.2 et au point 10.13 que monsieur Francis Gauthier a déclaré la nature générale de son intérêt dans la décision et s'est abstenu de toute délibération et tout vote et a quitté la rencontre.

Adoptée à l'unanimité.

CONSIDÉRANT que le paragraphe 9 de l'article 185 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule qu'à l'extérieur des limites du périmètre urbain, la superficie totale maximale de bâtiments accessoires est fixée à 150 mètres carrés;

CONSIDÉRANT que 10 % de la superficie du terrain est égale à 190,94 mètres carrés;

CONSIDÉRANT que le bâtiment principal est d'une superficie de 81,62 mètres carrés;

CONSIDÉRANT que le requérant désire construire un garage détaché de 9,5 mètres par 12 mètres, soit d'une superficie de 114 mètres carrés;

CONSIDÉRANT que le requérant démolira une partie d'un bâtiment existant ainsi qu'une remise à bois laissant un garage détaché de 19,93 mètres carrés;

CONSIDÉRANT que le requérant précise qu'il possède un grand terrain;

CONSIDÉRANT que le requérant ne coupera pas les arbres dans la cour avant et qu'il aménagera une entrée d'environ 16 pieds de large;

CONSIDÉRANT que le comité juge la proposition acceptable;

CONSIDÉRANT les plans et les élévations déposés avec la demande;

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 Éric Létourneau, 1931, chemin des Bouleaux, Laterrière, visant à autoriser la construction d'un garage qui portera la superficie au sol des bâtiments accessoires à un maximum de 133,93 mètres carrés au lieu de 81,62 mètres carrés, sur un immeuble situé au 1931, chemin des Bouleaux, Laterrière, à la condition que le requérant conserve les arbres existants le long de la rue;

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.

Madame Sophie Tremblay déclare la nature générale de son intérêt dans la décision suivante et s'abstient de toute délibération et tout vote.



8.3 Dérogation mineure - Luxuor Récréatif inc. – Lot 6 388 633 du cadastre du Québec, derrière le 2839, boulevard Talbot, Chicoutimi – DM-5104 (id-15911)

CONSIDÉRANT la demande de dérogation mineure présentée par Luxuor Récréatif inc., 2485, rue Alexis-le-Trotteur, Jonquière, visant à autoriser la construction d'un muret d'une hauteur approximative de 7,0 mètres avec une distance inférieure à 1,0 mètre entre chaque palier pour terrain qui ne présente pas une pente égale ou supérieure à 45 degrés, autoriser la construction d'un des bâtiments

multifamiliaux à une distance de 0 mètre de la limite arrière du terrain au lieu de 10 mètres faisant partie d'un projet intégré, permettre quatre accès au lieu de deux, des entrées véhiculaires dont les manœuvres s'effectueront dans la rue, l'aménagement d'aires d'agrément d'une superficie approximative de 9 500 mètres carrés au lieu de 10 200 mètres carrés, une rue sans issue qui excède 180 mètres de longueur, sur un immeuble situé sur le lot 6 388 633 du cadastre du Québec, derrière le 2839, boulevard Talbot, Chicoutimi;

CONSIDÉRANT que le paragraphe 1 de l'article 380 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que tout mur de soutènement calculé à partir du niveau du sol adjacent doit respecter une hauteur maximale de 1,0 mètre dans la cour avant et de 2,0 mètres dans la cour latérale et la cour arrière. Pour réaliser un mur de plus de 2 mètres en cour latérale et en cour arrière, ces travaux doivent faire l'objet d'un plan approuvé par un ingénieur. La réfection d'un mur de soutènement de plus de 2,0 mètres doit faire l'objet d'un plan approuvé par un ingénieur;

CONSIDÉRANT que le paragraphe 4 de l'article 380 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que tout mur de soutènement devant être construit à un endroit où le terrain présente une pente égale ou supérieure à 45 degrés doit être aménagé en paliers successifs suivant les règles de l'art. La distance minimale requise entre chaque palier est fixée à 1,0 mètre. Cette disposition ne s'applique pas aux murs de soutènement aménagés pour des entrées en dépression;

CONSIDÉRANT que le requérant désire construire un mur d'une hauteur de 7,0 mètres sans palier de 1,0 mètre minimum en créant une pente égale ou supérieure à 45 degrés;

CONSIDÉRANT que le comité juge que la construction d'un tel mur n'est pas souhaitable;

CONSIDÉRANT que le mur projeté avec l'ajout d'immeubles de 10 étages ne s'intégrera pas dans le secteur et causera un impact important sur les propriétés voisines;

CONSIDÉRANT que l'article 406 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que dans le cadre d'un projet intégré, pour un usage du groupe H6-Habitation multifamiliale, catégorie C (neuf logements et plus), les marges applicables sont les suivantes :

- Marge latérale : 8,0 mètres;
- Marge arrière : 10,0 mètres.

CONSIDÉRANT que le requérant désire implanter un bâtiment du groupe H6-Habitation multifamiliale, catégorie C (neuf logements et plus) avec une marge latérale de 0 mètre;

CONSIDÉRANT que le requérant a procédé à une demande d'amendement afin de modifier la zone résidentielle pour permettre l'implantation de ce bâtiment conforme;

CONSIDÉRANT que l'article 407 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que la superficie minimum de l'aire d'agrément est fixée à 20 % de la superficie brute des planchers de toutes les habitations formant le projet;

CONSIDÉRANT que l'aire d'agrément demandée est de 10 200 mètres carrés;

CONSIDÉRANT que l'aire d'agrément projetée est 9 500 mètres carrés;

CONSIDÉRANT que l'article 408 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que toute aire de stationnement aménagée dans le cadre d'un projet intégré demeure assujettie au respect des dispositions relatives au stationnement hors rue contenues à la Section 7 du présent chapitre.

CONSIDÉRANT l'article 354 du règlement VS-R-2012-3 portant sur le zonage de la Ville de Saguenay stipule qu'un maximum de deux allées d'accès par rue est autorisé. La distance minimale requise entre deux allées d'accès aménagées sur un même terrain est de 6,0 mètres;

CONSIDÉRANT que le requérant désire aménager quatre accès véhiculaires à son projet;

CONSIDÉRANT le paragraphe 6 de l'article 342 du règlement VS-R-2012-3 portant sur le zonage de la Ville de Saguenay stipule que l'aire de stationnement pour une habitation de la classe d'usage H-5 : Multifamiliale, catégorie B (cinq à huit logements) et H-6 Multifamiliale, catégorie C (neuf logements et plus) et H8 : Habitation collective doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent y entrer et sortir en marche avant sans nécessiter le déplacement de véhicules;

CONSIDÉRANT que le requérant désire des entrées véhiculaires avec le recul dans la rue;

CONSIDÉRANT que l'article 41 du règlement de lotissement VS-R-2012-4 de la Ville de Saguenay stipule que la longueur d'une rue sans issue de type cul-de-sac ne doit pas excéder 180 mètres jusqu'au début du cercle de virage. Cette longueur peut toutefois être portée à 200 mètres lorsqu'un sentier pour piétons donnant accès à une rue ou à un parc est prévu. Tout cul-de-sac doit se terminer par un cercle de virage et l'emprise minimale du diamètre du cercle de virage est fixée à 36 mètres;

CONSIDÉRANT que le nouveau projet du requérant implique l'ajout d'une rue sans issue de plus de 180 mètres;

CONSIDÉRANT que le comité juge que le projet manque d'espaces verts;

CONSIDÉRANT que le comité juge qu'il n'est pas souhaitable d'accepter le projet tel que déposé;

CONSIDÉRANT les documents déposés avec la demande;

À CES CAUSES, il est résolu:

QUE le conseil d'arrondissement soit saisi du dossier :

DE REFUSER la demande de dérogation mineure présentée par Luxuor Récréatif inc., 2485, rue Alexis-le-Trotteur, Jonquière, visant à autoriser la construction d'un muret d'une hauteur approximative de 7,0 mètres avec une distance inférieure à 1,0 mètre entre chaque palier pour terrain qui ne présente pas une pente égale ou supérieure à 45 degrés, autoriser la construction d'un des bâtiments multifamiliaux à une distance de 0 mètre de la limite arrière du terrain au lieu de 10 mètres faisant partie d'un projet intégré, permettre quatre accès au lieu de deux, des entrées véhiculaires dont les manœuvres s'effectueront dans la rue, l'aménagement d'aires d'agrément d'une superficie approximative de 9 500 mètres carrés au lieu de 10 200 mètres carrés, une rue sans issue qui excède 180 mètres de longueur, sur un immeuble situé sur le lot 6 388 633 du cadastre du Québec, derrière le 2839, boulevard Talbot, Chicoutimi.

Adoptée à l'unanimité.

Madame Sophie Tremblay réintègre la rencontre.

8.4 Dérogation mineure – 9070-2473 Québec inc. – 1668, rue des Grands-Ducs, Chicoutimi – DM-5111 (id-15942)

CONSIDÉRANT la demande de dérogation mineure présentée par 9070-2473 Québec inc., 678, rue des Saguenéens, Chicoutimi, visant à autoriser le lotissement du lot 6 493 524 du cadastre du Québec avec une largeur sur rue de

EXTRAIT du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement de Chicoutimi tenue dans la salle des délibérations du conseil, le 17 mai 2022 - Un quorum présent.

3. **PROCÈS-VERBAUX - ADOPTION**

3.1 **SÉANCE ORDINAIRE DU 19 AVRIL 2022**

VS-AC-2022-317

Proposé par Michel Tremblay
Appuyé par Mireille Jean

QUE le procès-verbal de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement de Chicoutimi, tenue le 19 avril 2022, dont une copie conforme a été signifiée à tous les membres du conseil d'arrondissement, dans les délais prévus par la Loi, soit par la présente adopté et ratifié à toutes fins que de droit avec la modification suivante :

Point 4.2.10, le texte de la résolution VS-AC-2022-276 est remplacé par le suivant :

↳ QUE le conseil d'arrondissement de Chicoutimi diffère à une séance ultérieure la demande de dérogation mineure présentée par Luxuor Récréatif inc. – Lot 6 388 633 du cadastre du Québec, derrière le 2839, boulevard Talbot, Chicoutimi – DM-5104 (ID-15911).

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 Chicoutimi à la séance ordinaire du 17 mai 2022.

DONNÉ À SAGUENAY, P.Q., ce ° jour du mois de 2022.

L'assistante-greffière,

CH/sg

CAROLINE HAMEL