

ORDRE DU JOUR

SÉANCE EXTRAORDINAIRE

AVIS vous est donné qu'une séance extraordinaire du conseil d'arrondissement de Jonquière sera tenue dans la salle des délibérations, 201, rue Racine Est, arrondissement de Chicoutimi, **le 22 octobre 2024, à 10 h.**

1. **ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR**
2. **ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU CCU**
 - 2.1 Réunion du 16 octobre 2024
3. **ADOPTION DU 2^E PROJET DE RÈGLEMENT**
 - 3.1 Projet de règlement ayant pour objet de modifier le règlement de zonage numéro VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay (zone 17320, secteur de la rue Saint-Dominique entre les rues Fontaine et Sainte-Jeanne-d'Arc, Jonquière) (ARS-1664)
 - 3.1.2 Adoption du 2^e projet de règlement
4. **AIDES FINANCIÈRES AUX ORGANISMES**
5. **VARIA**
6. **PÉRIODE D'INTERVENTION DES MEMBRES DU CONSEIL**
7. **PÉRIODE DE QUESTIONS DU PUBLIC**
8. **LEVÉE DE LA SÉANCE**

DONNÉ à Saguenay, ce 18^e jour du mois d'octobre 2024.

L'assistant-greffier,



MARC-ANDRÉ GAGNON

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

ARRONDISSEMENT DE JONQUIÈRE

Procès-verbal d'une réunion spéciale du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Jonquière tenue en vidéoconférence le 16 octobre 2024 à 12 h.

Étaient présents : Jimmy Bouchard, président et conseiller municipal
Claude Bouchard, conseiller municipal
Alain Brassard, représentant des citoyens

Également présents : Michaël Larue, directeur de l'arrondissement de Jonquière
Simon Tremblay, urbaniste
Julie Houle, superviseure, division programmes, permis et inspections
Jean-Pascal Lalonde, analyste en aménagement du territoire

Étaient absents : Dany Larouche, représentant des citoyens
Denis Tremblay, représentant de l'UPA
Marc-André Allaire, représentant d'une association commerciale
Nicolas Jonkmans, représentant des citoyens et résident de l'ancienne municipalité de Shipshaw
Olivier Turcotte, représentant des citoyens
Serge Martineau, représentant des citoyens et résident de l'ancienne municipalité de Lac-Kénogami

ORDRE DU JOUR

1. **ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR DU 16 OCTOBRE 2024**
2. **USAGE CONDITIONNEL**
 - 2.1 Les Immeubles Abraham inc. – Lot 2 857 464 du cadastre du Québec, voisin du 3721, boulevard Harvey, Jonquière – UC-154 (id-17902).
3. **DÉROGATION MINEURE**
 - 3.1 Les Immeubles Abraham inc. – Lot 2 857 464 du cadastre du Québec, voisin du 3721, boulevard Harvey, Jonquière – DM-5691 (id-17903).
4. **VARIA**
5. **LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE**

1. **ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR DU 16 OCTOBRE 2024**

D'ADOPTER l'ordre du jour de la présente réunion spéciale du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de Jonquière du 16 octobre 2024, tel que présenté.

Adoptée à l'unanimité.

2. USAGE CONDITIONNEL

2.1 Usage conditionnel – Les Immeubles Abraham inc. – Lot 2 857 464 du cadastre du Québec, voisin du 3721, boulevard Harvey, Jonquière – UC-154 (id-17902)

AJ-CCU-2024-45

CONSIDÉRANT la demande d'autorisation en usage conditionnel présentée par Les Immeubles Abraham inc. 942, rue Chabanel, suite 200, Chicoutimi, visant à autoriser l'usage de Centre de récupération des contenants de boisson consignés (code d'usage 4223), sur un immeuble situé au lot 2 857 464 du cadastre du Québec, voisin du 3721, boulevard Harvey, Jonquière;

CONSIDÉRANT que l'article 18.9 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 à dominance Commerce/services (CS) et Public/institutionnel (P);

CONSIDÉRANT que le paragraphe 16 de l'article 25 du règlement sur les usages conditionnels VS-RU-2012-77 de la Ville de Saguenay stipule que les centres de récupération des contenants de boisson consignés sont admissibles à une demande d'usage conditionnel;

CONSIDÉRANT que le requérant désire effectuer l'usage de Centre de récupération des contenants de boisson consignés dans un local de l'immeuble localisé au lot 2 857 464 du cadastre du Québec, voisin du 3721, boulevard Harvey, Jonquière;

CONSIDÉRANT que la zone 61100 à dominance Commerce/services (CS) autorise les classes et sous-classes d'usage suivantes :

- Commerces et services de proximité (c1a);
- Commerces de détail général (c1b), sauf usages spécifiquement exclus;
- Commerces de restauration (c2d);
- Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant (c3a);
- Réparation en vente au détail de pièces et accessoires pour véhicules automobiles ou pour véhicules récréatifs (exception des véhicules lourds) (c3b);
- Location et vente au détail de véhicules automobiles ou de véhicules récréatifs (exception des véhicules lourds) (c3c);
- Centre commercial (c5b);
- Services personnels (S2);
- Services particuliers (S4);
- Parcs, terrains de jeux et espaces naturels (p1a).

CONSIDÉRANT le document « 3D Bâtiment planifié AQRCB 3725 boul. Harvey » produit pour les immeubles Abraham déposé avec la demande;

CONSIDÉRANT le plan projet d'implantation produit par Félix Tremblay, arpenteur-géomètre, daté du 30 septembre 2024 portant le numéro 5567 de ses minutes déposé avec la demande;

CONSIDÉRANT que l'article 30.10 du règlement VS-RU-2012-77 sur les usages conditionnels de la ville de Saguenay stipule qu'une demande d'autorisation pour un centre de récupération des contenants de boisson consignés est analysée en fonction des critères particuliers suivants :

- 1) Le projet doit avoir une façade commerciale;

2) Si le projet implique la construction d'un bâtiment ou la modification d'un bâtiment existant, son architecture doit s'intégrer à son milieu d'insertion et avoir un respect de type commercial;

3) Le projet génère peu d'inconvénients en matière de voisinage (intégration visuelle, affichage, bruit, etc.);

4) Le projet devra répondre aux normes contenues au règlement de zonage en ce qui touche le nombre et l'aménagement des cases de stationnement;

5) Les avantages des propositions de mise en valeur du terrain, des aménagements paysagers, des bâtiments accessoires, des mesures de contrôle de l'éclairage sont pris en considération.

CONSIDÉRANT que le comité consultatif d'urbanisme estime que le projet satisfait les critères du règlement;

À CES CAUSES, il est résolu:

QUE le conseil d'arrondissement soit saisi du dossier;

D'ACCEPTER pour fins de suivi de la procédure régissant un tel projet, la demande d'autorisation en usage conditionnel présentée par Les Immeubles Abraham inc. 942, rue Chabanel, suite 200, Chicoutimi, visant à autoriser l'usage de Centre de récupération des contenants de boisson consignés (code d'usage 4223), sur un immeuble situé au lot 2 857 464 du cadastre du Québec, voisin du 3721, boulevard Harvey, Jonquière.

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.

Adoptée à l'unanimité.

3. DÉROGATION MINEURE

3.1 Dérogation mineure – Les Immeubles Abraham inc. – Lot 2 857 464 du cadastre du Québec, voisin du 3721 boulevard Harvey, Jonquière – DM-5691 (id-17903)

CONSIDÉRANT la demande de dérogation mineure présentée par Les Immeubles Abraham inc. 942, rue Chabanel, suite 200, Chicoutimi, visant à autoriser l'implantation d'un bâtiment principal avec une marge latérale sur rue minimale de 3 mètres au lieu de 15 mètres, autoriser des marges latérales 1 et 2 minimale de 4,1 mètres au lieu de 6 mètres, autoriser une largeur de terrain de 30,7 mètres au lieu de 35 mètres, autoriser une profondeur de terrain de 54,76 mètres au lieu de 60 mètres et autoriser une zone tampon d'une largeur minimale de 2,7 mètres au lieu de 4 mètres, sur un immeuble situé au lot 2 857 464 du cadastre du Québec, voisin du 3721, boulevard Harvey, Jonquière;

CONSIDÉRANT que le requérant désire construire un bâtiment principal afin d'exercer un usage de Centre de récupération des contenants de boisson consignés;

CONSIDÉRANT le document « 3D Bâtiment planifié AQRCB 3725 boul. Harvey » produit pour les immeubles Abraham déposé avec la demande;

CONSIDÉRANT le plan projet d'implantation produit par Félix Tremblay, arpenteur-géomètre, daté du 30 septembre 2024 et portant le numéro 5567 de ses minutes déposé avec la demande;

CONSIDÉRANT que cet usage exige une marge latérale sur rue minimale de 15 mètres et des marges latérales 1 et 2 minimales de 6 mètres;

CONSIDÉRANT que le requérant désire implanter le bâtiment principal avec une marge latérale sur rue de 3 mètres et des marges latérales 1 et 2 de 4,1 mètres;

CONSIDÉRANT la configuration particulière de la propriété limite l'aire constructible sur le terrain;

CONSIDÉRANT que l'usage exige une largeur de terrain minimale de 35 mètres et une profondeur minimale de 60 mètres;

CONSIDÉRANT le terrain possède une largeur de 30,7 mètres et une profondeur de 54,76 mètres;

CONSIDÉRANT que la superficie du terrain (2 123,4 mètres carrés) excède la superficie minimale exigée par la réglementation (2 100 mètres carrés);

CONSIDÉRANT que l'article 621 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que toute zone tampon dont l'aménagement est requis par l'article 620 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay est assujettie aux prescriptions suivantes :

- 1° La largeur minimale requise de la zone tampon doit être de 4,0 mètres;
- 2° Installer une clôture opaque à 75% minimum ayant une hauteur :
 - a) En cour avant de 1,2 mètre;
 - b) En cours latérales, latérale sur rue, arrière et arrière sur rue de 1.8 mètre minimum jusqu'au maximum prescrit au deuxième paragraphe de l'article 637;
- 3° Aménager un écran composé d'une (1) rangée d'arbres plantés à tous les 4,0 mètres;
- 4° Les essences d'arbres composant la zone tampon doivent être constituées de conifères dans une proportion minimale de 60 %.

CONSIDÉRANT que le requérant désire aménager une zone tampon d'une largeur minimale de 2,7 mètres;

CONSIDÉRANT l'aménagement de l'aire de stationnement conforme à la réglementation limite l'espace disponible à la zone tampon;

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;

CONSIDÉRANT que le comité est favorable à 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 Les Immeubles Abraham inc. 942, rue Chabanel, suite 200, Chicoutimi, visant à autoriser l'implantation d'un bâtiment principal avec une marge latérale sur rue minimale de 3 mètres au lieu de 15 mètres, autoriser des marges latérales 1 et 2 minimale de 4,1 mètres au lieu de 6 mètres, autoriser une largeur de terrain de 30,7 mètres au lieu de 35 mètres, autoriser une profondeur de terrain de 54,76 mètres au lieu de 60 mètres et autoriser une zone tampon d'une largeur minimale de 2,7 mètres au lieu de 4 mètres, sur un immeuble situé au lot 2 857 464 du cadastre du Québec, voisin du 3721, boulevard Harvey, Jonquière, à la condition suivante :

L'aménagement de la propriété devra respecter le plan projet d'implantation produit par Félix Tremblay, arpenteur-géomètre, daté du 30 septembre 2024 et portant le numéro 5567 de ses minutes déposé avec la demande. Toutes modifications à cette condition devront obtenir l'approbation 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.

4. VARIA

5. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

L'ordre du jour étant épuisé, la réunion est levée à 12 h 15.

**MODIFICATION À LA SUITE DE LA CONSULTATION PUBLIQUE
DU**

8 OCTOBRE 2024

**PROJET DE RÈGLEMENT AYANT POUR OBJET DE MODIFIER
LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO VS-R-2012-3 DE LA
VILLE DE SAGUENAY (ZONE 17320, SECTEUR DE LA RUE
SAINT-DOMINIQUE ENTRE LES RUES FONTAINE ET SAINTE-
JEANNE-D'ARC, JONQUIÈRE) (ARS-1664)**

- **AJOUTER** le point 2.1 à la suite du point 2 l'article 1 qui se lit comme suit :
 - 2.1) **AJOUTER** à la grille des usages et des normes identifiée H-40-17320 les usages spécifiquement exclus suivants:
 - 1510 – Maison de chambres ou pension
 - 1549 – Autres maisons pour personnes retraitées
- **MODIFIER** la numération du projet de règlement. La numérotation débute à 1 et 2, et recommence à 1, mais elle aurait dû être 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7.

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE CHICOUTIMI
VILLE DE SAGUENAY
ARRONDISSEMENT DE JONQUIÈRE**

RÈGLEMENT NUMÉRO VS-RU-2024-_____ AYANT
POUR OBJET DE MODIFIER LE RÈGLEMENT DE
ZONAGE NUMÉRO VS-R-2012-3 DE LA VILLE DE
SAGUENAY (zone 17320, secteur de la rue Saint-
Dominique entre les rues Fontaine et Sainte-Jeanne-d'Arc,
Jonquière (ARS-1664))

Règlement numéro VS-RU-2024-_____ passé et adopté à la séance ordinaire du conseil d'arrondissement de Jonquière, tenue dans la salle des délibérations le _____ 2024.

PRÉAMBULE

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier le règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay de manière à agrandir la zone 17320 à même une partie de la zone 17360 et à autoriser la classe d'usage habitation collective (H8) dans la zone 17320 au secteur de la rue Saint-Dominique entre les rues Fontaine et Sainte-Jeanne-d'Arc, Jonquière (ARS-1664);

ATTENDU qu'un avis de motion du présent règlement a été régulièrement donné, savoir à la séance ordinaire du conseil d'arrondissement de Jonquière du 9 juillet 2024.

À CES CAUSES, il est décrété ce qui suit :

ARTICLE 1.- Le présent règlement modifie le règlement de zonage numéro VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay de manière à :

GRILLE DES USAGES ET DES NORMES

- 1) **AGRANDIR** la zone 17320 à même une partie de la zone 17360, le tout tel qu'illustré sur le plan ARS-1664 annexé au présent règlement pour en faire partie intégrante.

Classe d'usage permise

- 2) **AJOUTER** à la grille des usages et des normes identifiée H-40-17320, en plus des classes d'usages permises la classe d'usage suivante :

– H8 – Habitation collective

- 2.1) **AJOUTER** à la grille des usages et des normes identifiées H-40-17320 les usages spécifiquement exclus suivants :

- 1510 – Maison de chambres ou pension
- 1549 – Autres maisons pour personnes retraitées

Structure du bâtiment

- 3) **AJOUTER** à la grille des usages et des normes identifiée H-40-17320, en plus des structures de bâtiment permises, les structures de bâtiment suivantes :

Usage(s)	Structure(s) du bâtiment principal
H8	Détachée
H8	Jumelée
H8	En rangée

Normes de lotissement

- 4) **AJOUTER** à la grille des usages et des normes identifiée H-40-17320 les dimensions minimales de terrain suivantes :

Usage	Structure	Largeur	Profondeur	Superficie
H8	Détachée		30	
H8	Jumelée		30	
H8	En rangée		30	

Normes de zonageDimensions du bâtiment principal

- 5) **AJOUTER** à la grille des usages et des normes identifiée H-40-17320, en plus des dimensions du bâtiment permises, les dimensions du bâtiment suivantes :

Usage	Structure	Hauteur (min/max)	Largeur (min)	Superficie d'implantation au sol (min)
H8	Détachée	1/3		
H8	Jumelée	1/3		
H8	En rangée	1/3		

Articles applicables

- 6) **ASSUJETTIR** à la grille des usages et des normes identifiée H-40-17320 l'article applicable suivant :

Articles 1314 à 1317 du chapitre 11 du règlement de zonage.

Note : Les marges prescrites pour les centres-villes s'appliquent aux bâtiments principaux.

La lettre H est applicable à l'usage habitation collective (H8) pour les structures de bâtiment détachées, jumelées et en rangées.

- 7) **ASSUJETTIR** à la grille des usages et des normes identifiée H-40-17320 l'article applicable suivant :

Articles 329 à 330 du chapitre 5 du règlement de zonage.

Note : Un gîte du passant est autorisé dans un bâtiment principal.

La lettre EE est applicable à l'usage habitation collective (H8) pour les structures de bâtiment détachées, jumelées et en rangées.

ARTICLE 2.- Le présent règlement entrera en vigueur après que les formalités prescrites auront été dûment remplies selon la loi.

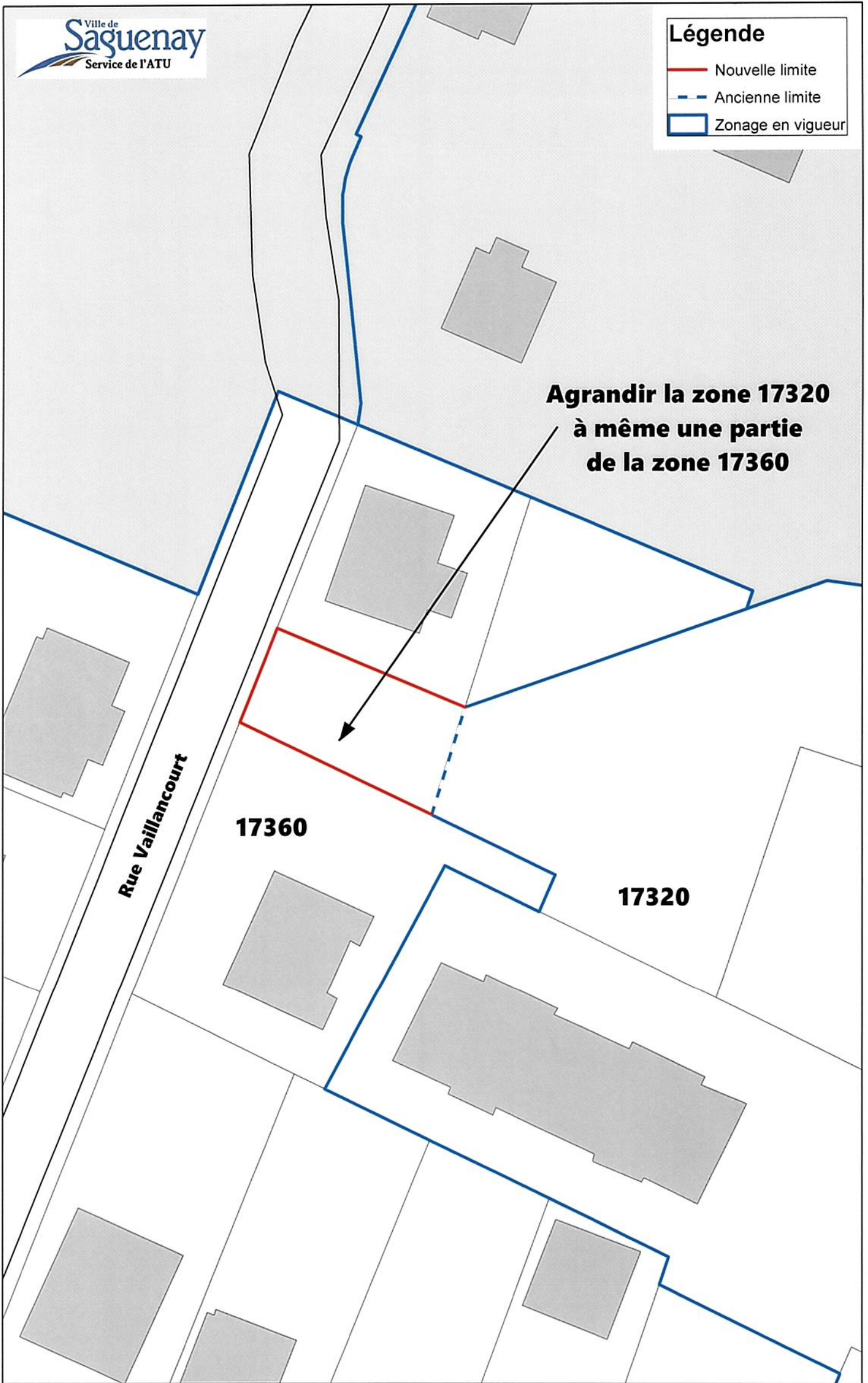
PASSÉ ET ADOPTÉ, tel que ci-dessus mentionné, en séance présidée par le président du conseil d'arrondissement.

Président

Assistante-greffière

Légende

- Nouvelle limite
- - - Ancienne limite
- ▭ Zonage en vigueur



**Arrondissement de Jonquière
ARS-1664**

Ce plan fait partie intégrante du règlement

Juin 2024

Président d'arrondissement

Assistante-greffière