

**AVIS PUBLIC**  
**ARRONDISSEMENT DE CHICOUTIMI**

**AUX PERSONNES INTÉRESSÉES AYANT LE DROIT DE SIGNER  
UNE DEMANDE D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE**

À TOUTES LES PERSONNES HABLES À VOTER ET SUSCEPTIBLES D'ÊTRE INTÉRESSÉES PAR LE PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE POUR LE 108, RUE DES ORMES, CHICOUTIMI – COMPLEXE BON-PASTEUR INC. – PPC 272 (ID 18490)

**1. Objet du projet et demande d'approbation référendaire:**

À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue le 22 juillet 2025 sur un projet de résolution pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble pour le 108, rue des Ormes, Chicoutimi – Complexe Bon-Pasteur inc. – PPC-272 (id-18490), le conseil d'arrondissement de Chicoutimi a adopté le 22 juillet 2025 un second projet de résolution intitulé «Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble pour le 108, rue des Ormes, Chicoutimi – Complexe Bon-Pasteur inc. – PPC-272 (id-18490)».

L'objet de ce projet vise à autoriser la construction d'un bâtiment multifamilial de 16 logements avec des cases de stationnement avec recul dans la rue, des cases de stationnement en commun entre deux usages, l'absence de bandes gazonnées en cour latérale et une partie en cour avant, ainsi que l'absence d'une zone tampon sur un immeuble situé au 108, rue des Ormes, Chicoutimi.

Ce second projet peut faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées de la ou des zones concernées et, à certaines conditions, des zones contiguës afin qu'ils soient soumis à l'approbation des personnes habiles à voter conformément à la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités. Les renseignements permettant de déterminer quelles personnes intéressées ont le droit de signer une demande à l'égard de chacune des dispositions du projet peuvent être obtenus de la municipalité aux heures normales de bureau.

Une copie du second projet peut être obtenue, sans frais, par toute personne qui en fait la demande.

**2. Description des zones:**

Le projet vise l'immeuble sis au 108, rue des Ormes, Chicoutimi, située dans la zone illustrée sur les plans joints au présent avis. Un plan détaillé de cette zone et des zones contiguës est disponible pour consultation au Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

**3. Conditions de validité d'une demande:**

Pour être valide, toute demande doit :

- indiquer clairement la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient ;
- être reçue au Service du greffe au plus tard le 1<sup>er</sup> août 2025 à 16h;
- Être signée :
  - par au moins 12 personnes dans le cas où il y a plus de 21 personnes intéressées de la zone d'où elle provient, ou ;
  - avoir une majorité de signatures dans une zone de 21 personnes ou moins.

#### **4. Personnes intéressées :**

Les renseignements permettant de déterminer quelles sont les personnes intéressées ayant le droit de signer une demande peuvent être obtenus au Service des affaires juridiques et du greffe, aux heures normales de bureau.

#### **5. Absence de demandes:**

Si le projet ne fait pas l'objet d'une demande valide, il sera réputé avoir été approuvé par les personnes habiles à voter.

#### **6. Consultation du projet :**

Le texte complet de ce second projet ainsi que le plan détaillé de la zone 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 au 150, boulevard Saguenay Est, Chicoutimi, aux heures normales de bureau, soit du lundi au jeudi de 8h à 12h et de 13h à 16h et le vendredi de 8h à 12h. 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 suivant : (418) 698-3130.

SAGUENAY, le 24 juillet 2025.

L'assistant-greffier de la Ville,

BASTIEN GAUDET

EXTRAIT du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement de Chicoutimi tenue dans la salle Marguerite-Tellier, le 22 juillet 2025 - Un quorum présent.

---

**6.1 PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE POUR LE 108, RUE DES ORMES, CHICOUTIMI – COMPLEXE BON-PASTEUR INC. – PPC-272 (ID-18490)**

**6.1.2 ADOPTION DU 2<sup>E</sup> PROJET DE RÉSOLUTION**

VS-AC-2025-425

Proposé par Michel Potvin  
Appuyé par Marc Bouchard

CONSIDÉRANT la demande d'autorisation en PPCMOI présentée par Complexe Bon-Pasteur inc., 102-1051, boulevard Talbot, Chicoutimi, visant à autoriser la construction d'un bâtiment multifamilial de 16 logements avec des cases de stationnement avec recul dans la rue, des cases de stationnement en commun entre deux usages, l'absence de bandes gazonnées en cour latérale et une partie en cour avant, ainsi que l'absence d'une zone tampon sur un immeuble situé au 108, rue des Ormes, Chicoutimi;

CONSIDÉRANT que la demande vise à autoriser l'opération cadastrale du lot 3 804 626 et la construction d'un bâtiment multifamilial de 16 logements;

CONSIDÉRANT que la demande vient compléter le projet de mixité d'usages autorisé dans la résolution VS-AC-2025-52 datée du 18 février 2025;

CONSIDÉRANT le plan projet d'implantation (version 2) produit par Dany Gaboury, arpenteur-géomètre, daté du 13 mai 2025 déposé avec la demande;

CONSIDÉRANT les plans d'architecture produits par EPA Architecture, datés du 28 avril 2025;

CONSIDÉRANT la documentation déposée avec la demande;

CONSIDÉRANT que l'article 22 du règlement VS-R-2012-9 portant sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de la Ville de Saguenay indique les types de projets admissibles;

CONSIDÉRANT le paragraphe 1 de l'article 22 du règlement VS-R-2012-9 portant sur les PPCMOI de la Ville de Saguenay stipule que la reconversion, la démolition et le changement d'usage pour un site et un bâtiment institutionnel reconnu au plan d'urbanisme (selon l'article 16, l'article 23, et l'article 24);

CONSIDÉRANT que la grille des usages et des normes de la zone P-86-87260 autorise

les classes d'usages suivantes :

- Parcs, terrains de jeux et espaces naturels (p1a);
- Établissements d'enseignement (p2b);
- Établissements reliés aux affaires publiques (p2e);
- Certains usages spécifiquement autorisés, tels qu'Église, synagogue, mosquée et temple (6911) et Syndicat et organisation similaire (6993).

CONSIDÉRANT que le requérant désire construire un bâtiment multifamilial de 16 logements (Habitation Multifamiliale, catégorie C (H6));

CONSIDÉRANT que l'article 24 du règlement VS-R-2012-9 sur les PPCMOI de la Ville de Saguenay stipule qu'une demande de projet particulier pour la conversion ou un changement d'usage dans un bâtiment institutionnel ou public, est analysée en fonction des critères suivants :

- Les qualités d'intégration du projet et le cas échéant, son acceptabilité en vertu d'un règlement de PIIA applicable sont tenues en compte;
- 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;
- Le nouvel usage, bien que non permis au règlement de zonage pour la zone où est situé le terrain, doit s'harmoniser avec le milieu environnant;
- L'usage proposé génère peu d'inconvénients en matière de voisinage (intégration visuelle, affichage, circulation, bruit, bien-être général des personnes, etc.);
- Le nouvel usage devra répondre aux normes contenues au règlement de zonage en ce qui touche le nombre et l'aménagement des cases de stationnement;
- La morphologie de l'immeuble qui fait en sorte que de le transformer vers un nouvel usage dans la zone rend cette transformation non fonctionnelle est prise en considération;
- 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;
- Si la démolition d'un bâtiment n'implique aucune nouvelle construction, un plan d'aménagement de l'emplacement doit être déposé, afin de s'assurer de l'intégration des aménagements à son milieu d'insertion.

CONSIDÉRANT que le paragraphe 6 de l'article 956 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule qu'une aire de stationnement de plus de trois (3) cases 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 projet disposera de cases de stationnement avec un recul dans la rue;

CONSIDÉRANT que le paragraphe 5 de l'article 956 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que toute aire de stationnement hors-rue doit être située sur le même terrain que l'usage qu'elle dessert;

CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté disposera d'un stationnement en commun avec le lot voisin;

CONSIDÉRANT que l'article 351 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que pour une habitation de la classe d'usages H5 : Multifamiliale, catégorie B (5 à 8 logements), H6 : Multifamiliale, catégorie C (9 logements et plus) et H8 : Habitation collective, l'aménagement d'une bande gazonnée ou paysagée est requis aux endroits suivants:

- 1 mètre entre une allée d'accès et toute ligne latérale de terrain;
- 1 mètre entre une allée de circulation et toute ligne latérale et arrière de terrain;
- 1 mètre entre une allée d'accès et le bâtiment principal;
- 1 mètre entre une allée de circulation et le bâtiment principal.

CONSIDÉRANT que l'article 1004 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que l'aménagement d'une bande gazonnée ou paysagée est obligatoire dans les cas suivants :

- Entre une aire de stationnement et une ligne de rue;
- Entre une allée d'accès et une aire de stationnement;
- Au périmètre d'une terrasse permanente;
- Le long des lignes latérales et arrière d'un terrain.

CONSIDÉRANT que l'article 1005 du règlement de zonage VS-R-2012-3 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 l'article 1008 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule qu'un espace localisé le long des lignes latérales et arrière d'un terrain doit être gazonné ou paysagé. La largeur minimale requise pour ce type d'espace est fixée à 1 mètre;

CONSIDÉRANT que le projet implique l'absence de bandes gazonnées en cour latérale et une partie en cour avant;

CONSIDÉRANT que le paragraphe 1 de l'article 1002 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule qu'à moins qu'il n'en soit stipulé autrement à la grille des usages et des normes, sont tenues à l'aménagement d'une zone tampon toutes les classes d'usages publiques et institutionnelles lorsqu'elles ont des limites communes avec :

- Une zone ou un usage résidentiel.

CONSIDÉRANT que le projet implique l'absence d'une zone tampon;

CONSIDÉRANT que la demande est conforme au plan d'urbanisme;

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

CONSIDÉRANT que le comité consultatif d'urbanisme est favorable avec la demande;

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

À CES CAUSES, il est résolu :

D'ACCEPTER la demande d'autorisation en PPCMOI présentée par Complexe Bon-Pasteur inc., 102-1051, boulevard Talbot, Chicoutimi, visant à autoriser la construction d'un bâtiment multifamilial de 16 logements avec des cases de stationnement avec recul dans la rue, des cases de stationnement en commun entre deux usages, l'absence de bandes gazonnées en cour latérale et une partie en cour avant, ainsi que l'absence d'une zone tampon sur un immeuble situé au 108, rue des Ormes, Chicoutimi.

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.

---

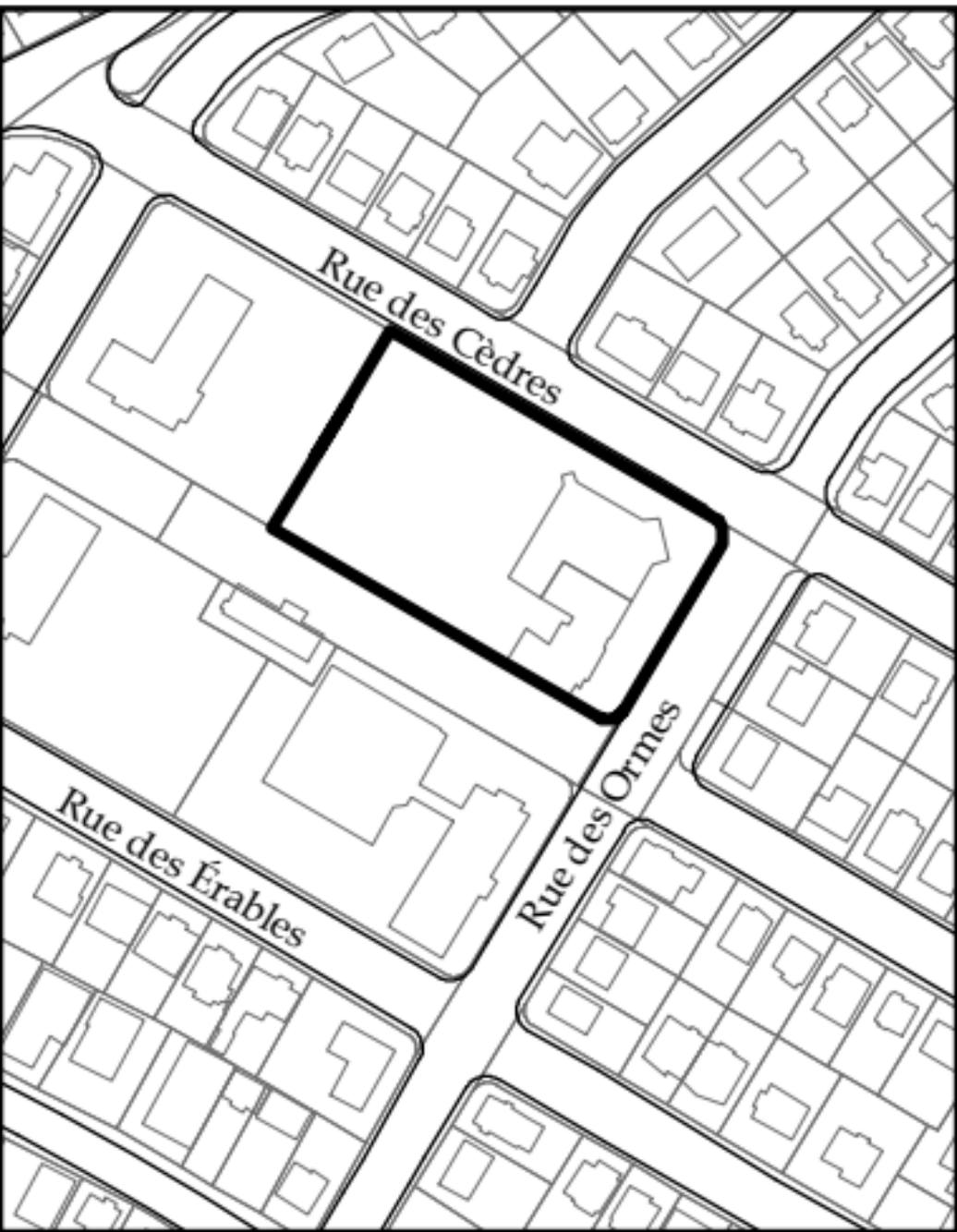
Je certifie sous mon serment d'office que l'extrait ci-haut est une vraie copie d'une résolution adoptée par le conseil d'arrondissement de Chicoutimi à la séance ordinaire du 22 juillet 2025.

DONNÉ À SAGUENAY, QC, ce ° jour du mois de 2025.

L'assistant-greffier,

MAG/sg

MARC-ANDRÉ GAGNON



PPC-272-1

