

Avis public

Le 19 mars 2024, le conseil d'arrondissement de Chicoutimi a adopté les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble suivants:

- PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE POUR LE 20, RUE DES SOEURS, CHICOUTIMI – CANAC IMMOBILIER INC. (MICHAËL POTVIN) - PPC-242 (ID-17281);
- PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE POUR LE 1127 À 1131, RUE LA BROUSSE, CHICOUTIMI – JULIE BRASSARD (MARTIN BRASSARD-TREMBLAY) – PPC-243 (ID-17311)
- PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE POUR LE 1504, BOULEVARD SAINTE-GENEVIÈVE, CHICOUTIMI – GILBERT AUTO INC. (SABIN NÉRON) – PPC-244 (ID-17316)
- PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE POUR LE 867, RUE D'IBERVILLE, CHICOUTIMI – MARK BOURGOIN ET HÉLÈNE BLACKBURN (DANY GABOURY) – PPC-246 (ID-17302)

Au terme de la période de 30 jours prévue par l'article 137.11 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1), la Commission municipale du Québec n'a reçu aucune demande d'avis de conformité à l'égard de l'un ou l'autre de ces projets.

Les textes complets de ces projets sont disponibles pour consultation 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 en communiquant par téléphone au (418) 698-3260 aux heures normales de bureau, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h à 16h30.

Ces projets sont réputés conformes et ils sont entrés en vigueur rétroactivement le 23 avril 2024.

SAGUENAY, le 25 avril 2024.

L'assistante-greffière de la Ville,

ANNIE JEAN

EXTRAIT du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement de Chicoutimi tenue dans la salle des délibérations du conseil, le 19 mars 2024 - Un quorum présent.

8.2 PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE POUR LE 20, RUE DES SOEURS, CHICOUTIMI – CANAC IMMOBILIER INC. (MICHAËL POTVIN) – PPC-242 (ID-17281)

8.2.1 ADOPTION DE LA RÉOLUTION OFFICIELLE

VS-AC-2024-113

Proposé par Marc Bouchard
Appuyé par Michel Tremblay

CONSIDÉRANT la demande d'autorisation en PPCMOI présentée par Canac Immobilier inc. (Michaël Potvin), 5355, boulevard des Gradins, Québec, visant à autoriser l'agrandissement d'un terrain, dont l'usage est dérogatoire, pour la propriété sise au 20, rue des Sœurs, Chicoutimi;

CONSIDÉRANT que l'usage « Vente au détail de matériaux de construction (cour à bois) » (code d'usage 5511 - classe d'usage C4A) exercé sur la propriété est dérogatoire au règlement de zonage VS-R-2012-3;

CONSIDÉRANT que le requérant désire agrandir le terrain étant déjà conforme et utilisé pour un usage dérogatoire (vente au détail de matériaux de construction (cour à bois));

CONSIDÉRANT que l'article 1492 du règlement de zonage stipule les modalités pour l'extension ou l'agrandissement d'un usage autre que résidentiel disposant de droit acquis;

CONSIDÉRANT que le paragraphe 1 de l'article 1492 du règlement de zonage stipule que l'extension du terrain est autorisée pour tendre à la conformité des aménagements conformément au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale concernant le chapitre se rapportant aux droits acquis;

CONSIDÉRANT que le paragraphe 9 de l'article 22 du règlement sur les PPCMOI VS-R-2012-9 de la Ville de Saguenay spécifie l'agrandissement d'un usage dérogatoire (lorsque les conditions aux articles 1491 et 1492 du règlement de zonage ne peuvent être respectées);

CONSIDÉRANT que les usages autorisés à la grille des usages et des normes identifiée CS-89-65582 faisant partie intégrante du règlement de zonage VS-R-2012-3 sont les suivants :

- c1a Commerces et services de proximité;
- c1b Commerces de détail général (sauf certains usages spécifiquement exclus);
- c2a Divertissement commercial;
- c2b Divertissement commercial avec lieu de rassemblement (sauf certains usages spécifiquement exclus);
- c2c Commerces d'hébergement et de congrès;
- c2d Commerces de restauration;
- c3a Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant;
- c3c Location et vente au détail de véhicules automobiles ou de véhicules récréatifs(exception des véhicules lourds);
- c5a Débits de boisson et danse (sauf certains usages spécifiquement exclus);
- c5b Centre commercial;
- c5c Commerces de grande surface;
- p1a Parcs, terrains de jeux et espaces naturels;
- s2 Services personnels;
- l'usage spécifique Station de collecte de sang;
- l'usage spécifique Autres institutions de formation spécialisée.

CONSIDÉRANT les plans préparés par Nivo9, datés du 13 novembre 2023, déposés avec la demande;

CONSIDÉRANT la documentation soumise avec la demande;

CONSIDÉRANT que le terrain existant occupé par l'usage dérogatoire possède une superficie de 8 943,20 mètres carrés et que le requérant vise un agrandissement d'une superficie approximative de 4 750 mètres carrés sur le lot adjacent portant le numéro 4 228 902 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT que la partie avant du lot 4 228 902 du cadastre du Québec ayant front sur le boulevard Talbot est conservée pour un futur projet commercial;

CONSIDÉRANT qu'une aire d'entreposage de même que la construction d'un bâtiment accessoire sont projetées sur la nouvelle partie;

CONSIDÉRANT que le requérant propose plusieurs aménagements de terrain, à savoir, bandes gazonnées ou paysagées au pourtour, plantation d'arbres linéaires de manière à camoufler l'entreposage (dans un axe nord-ouest), pavage de la cour à bois et ajout d'une clôture opaque;

CONSIDÉRANT que la sous-section 1 et la sous-section 2 du chapitre 2 du règlement VS-R-2012-9 portant sur les PPCMOI de la ville de Saguenay indiquent les dispositions applicables aux critères d'analyse de la demande;

CONSIDÉRANT que l'article 27.2 du règlement VS-R-2012-9 sur les PPCMOI de la ville de Saguenay stipule qu'une demande de projet particulier pour l'agrandissement d'un usage dérogatoire est analysée en fonction des critères suivants :

- Si l'agrandissement d'un usage autre que résidentiel est réalisé à proximité d'un usage résidentiel, des mesures d'intégration le long de la propriété doivent être prévues;
- Les matériaux de revêtement et les couleurs utilisés sur l'agrandissement devraient s'harmoniser avec ceux du bâtiment existant;
- Apporter un traitement particulier à la façade d'un agrandissement donnant sur une rue;
- L'agrandissement devra répondre aux normes contenues au règlement de zonage en ce qui concerne le nombre et l'aménagement des cases de stationnement;
- La cour avant doit être mise en valeur en maximisant l'aménagement et la plantation d'arbres;
- Un aménagement en cour latérale et arrière est requis;
- Clôturer et aménager les aires d'entreposage afin d'atténuer l'impact visuel sur le réseau routier;
- Le projet d'agrandissement ne doit pas porter atteinte à la jouissance des propriétaires des immeubles voisins et de leur droit de propriété;
- Le projet d'agrandissement n'a pas pour effet unique, la réduction des normes de la réglementation d'urbanisme en vigueur, mais l'objectif de créer un cadre de vie accru sur le terrain concerné et dans son environnement immédiat.

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 indique être favorable à cette demande sachant les critères généraux et particuliers d'analyse du règlement;

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

À CES CAUSES, il est résolu :

D'ACCEPTER la demande d'autorisation en PPCMOI présentée par Canac Immobilier inc. (Michaël Potvin), 5355, boulevard des Gradins, Québec, visant à autoriser l'agrandissement d'un terrain dont l'usage est dérogatoire, pour la propriété sise au 20, rue des Sœurs, Chicoutimi, à la condition suivante :

- L'aménagement du terrain devra respecter le plan Esquisse implantation entreposage page 2, préparé par Nivo9, daté du 13 novembre 2023, déposé avec la demande.

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 19 mars 2024.

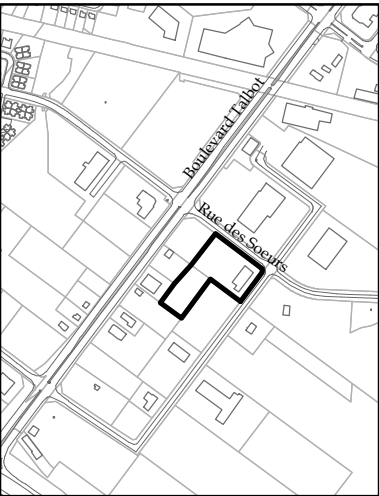
DONNÉ À SAGUENAY, P.Q., ce ^e jour du mois de 2024.

L'assistante-greffière,

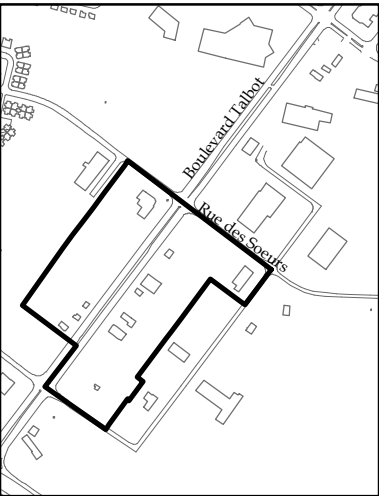
CH/sg

CAROLINE HAMEL

PPC-242



PPC-242-1



EXTRAIT du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement de Chicoutimi tenue dans la salle des délibérations du conseil, le 19 mars 2024 - Un quorum présent.

8.3 PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE POUR LE 1127 A 1131, RUE LA BROsse, CHICOUTIMI – JULIE BRASSARD (MARTIN BRASSARD-TREMBLAY) – PPC-243 (ID-17311)

8.3.1 ADOPTION DE LA RÉSOLUTION OFFICIELLE

VS-AC-2024-114

Proposé par Marc Bouchard
Appuyé par Michel Tremblay

CONSIDÉRANT la demande d'autorisation en PPCMOI présentée par Julie Brassard (Martin Brassard-Tremblay), 2725, rue Bagot, La Baie, visant à autoriser le remplacement de l'usage « Autres activités de vente en gros (code d'usage 5199) » par les usages « Service de plomberie, de chauffage, de climatisation et de ventilation (entrepreneur spécialisé) (code d'usage 6631) » et « Multifamiliale, catégorie A » à structure détachée, sur un immeuble situé au 1127 à 1131, Rue La Brosse, Chicoutimi;

CONSIDÉRANT que le paragraphe 8 a) de l'article 22 du règlement VS-R-2012-9 portant sur les PPCMOI de la Ville de Saguenay stipule que le remplacement d'un usage dérogatoire protégé par droit acquis par un autre usage dérogatoire au règlement de zonage VS-R-2012-3, lorsque l'usage demandé ne peut répondre aux dispositions prévues à l'article 18 du règlement portant sur les usages conditionnels, est admissible (selon l'article 23 et l'article 27.1);

CONSIDÉRANT que les usages suivants sont autorisés dans la zone 32740 :

- H01 - Habitation unifamiliale;
- H02 - Habitation bifamiliale;
- H03 - Habitation trifamiliale;
- p1a - Parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

CONSIDÉRANT que depuis 2002, l'immeuble concerné était occupé par l'usage « Autres activités de vente en gros (code d'usage 5199) de la sous-classe « Vente en gros de produits alimentaires, de produits de consommation, de biens d'équipements »;

CONSIDÉRANT que l'historique du dossier démontre que le rez-de-chaussée de l'immeuble a toujours été utilisé pour un usage commercial;

CONSIDÉRANT que la requérante désire ajouter un (1) local commercial dans la partie avant du rez-de-chaussée, soit une superficie de plus ou moins 232 mètres carrés, occupé par un usage de « Service de plomberie, de chauffage, de climatisation et de ventilation (entrepreneur spécialisé) (code d'usage 6631) » (code d'usage 5182), lequel n'est pas autorisé dans la zone 32740;

CONSIDÉRANT que l'usage projeté appartient à la sous-classe « Entrepreneur de la construction ou du bâtiment sans activité de vente de biens ou de produits (c4f) »;

CONSIDÉRANT que la requérante désire également ajouter deux (2) logements au rez-de-chaussée et conserver les deux (2) logements existants à l'étage du bâtiment principal;

CONSIDÉRANT que l'article 1320 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que les marges et les aménagements de terrain, dans le cas d'un bâtiment à usage mixte, doivent être déterminés selon l'usage principal occupant la plus grande superficie de plancher au rez-de-chaussée;

CONSIDÉRANT que les marges applicables dans ce cas-ci sont les suivantes :

- Marge avant minimale de 15 mètres;
- Marge latérale minimale de 6 mètres;
- Marge arrière minimale de 15 mètres.

CONSIDÉRANT que l'article 1319 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule qu'un bâtiment principal comprenant des usages de commerce, de service et d'habitation est autorisé à la condition que les logements soient situés aux étages supérieurs. Les logements au sous-sol et au rez-de-chaussée sont interdits, sauf si l'aménagement de logements au rez-de-chaussée s'effectue à l'arrière d'un local commercial; les commerces et services sont interdits au-dessus d'unité de logement;

CONSIDÉRANT que l'article 626 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 paragraphe 1 de l'article 620 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'usage commercial et de service lorsqu'elles ont des limites communes avec :

- Une zone ou un usage résidentiel;
- Une zone ou un usage public.

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 :

- La largeur minimale requise de la zone tampon doit être de 4 mètres;
- Installer une clôture opaque à 75 % minimum ayant une hauteur :
 - En cour avant de 1,2 mètre;
 - 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.
- Aménager un écran composé d'une (1) rangée d'arbres plantés à tous les 4 mètres;
- Les essences d'arbres composant la zone tampon doivent être constituées de conifères dans une proportion minimale de 60 %.

CONSIDÉRANT l'absence d'une bande gazonnée le long de la ligne arrière de terrain et en partie le long de la ligne latérale;

CONSIDÉRANT que la requérante propose de gazonner trois (3) cases de stationnements situées dans l'emprise municipale et d'ajouter une haie d'une hauteur de 1,5 mètre en prolongement de celle existante sur le côté;

CONSIDÉRANT que la requérante indique que les conteneurs maritimes seront enlevés;

CONSIDÉRANT les diverses typologies résidentielles présentes sur la rue La Brosse;

CONSIDÉRANT les documents déposés avec la demande;

CONSIDÉRANT que l'article 23 du règlement VS-R-2012-9 sur les PPCMOI de la ville de Saguenay stipule qu'une demande de projet particulier est analysée en fonction des critères 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 considérés;
- 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 l'article 27.1 du règlement VS-R-2012-9 sur les PPCMOI de la ville de Saguenay stipule qu'une demande de projet particulier pour un remplacement ou l'ajout d'usages est analysée en fonction des critères suivants :

- Le nouvel usage ne devrait pas gêner les fonctions et le déroulement des activités du secteur;
- La superficie du terrain et l'implantation du bâtiment principal doivent contribuer à satisfaire les critères applicables au projet;
- Si le projet implique la modification du bâtiment principal existant, son architecture doit s'intégrer à son milieu d'insertion;
- Lorsque requis, le remplacement ou ajout d'usage doit incorporer des aménagements visant l'atténuation des impacts sur le voisinage;
- L'aménagement des cases de stationnement doit répondre aux besoins du projet;
- Les heures d'opération et les activités extérieures doivent respecter les usages avoisinants;
- Les aires d'entreposage ne doivent pas être visibles de la rue et doivent être fermées d'une clôture opaque ou d'une haie dense pour atténuer l'impact visuel;
- Le projet ne doit pas porter atteinte à la jouissance des propriétaires des immeubles voisins de leur droit de propriété.

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 indique être favorable à cette demande, mais considère que le projet devrait incorporer des aménagements paysagers dans la partie avant afin de bonifier la qualité du milieu de vie des résidents;

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

À CES CAUSES, il est résolu :

D'ACCEPTER la demande d'autorisation en PPCMOI présentée par Julie Brassard (Martin Brassard-Tremblay), 2725, rue Bagot, La Baie, visant à autoriser le remplacement de l'usage « Autres activités de vente en gros (code d'usage 5199) » par les usages « Service de plomberie, de chauffage, de climatisation et de ventilation (entrepreneur spécialisé) (code d'usage 6631) » et « Multifamiliale, catégorie A » à structure détachée, sur un immeuble situé au 1127 à 1131, Rue La Brosse, Chicoutimi, aux conditions suivantes :

- Que la superficie commerciale occupée dans le bâtiment principal soit limitée à plus ou moins 232 mètres carrés;
- Que la surface inoccupée entre la rangée de quatre (4) cases de stationnement et le mur avant du bâtiment soit végétalisée;
- Que la surface inoccupée entre les deux (2) rangées de cases de stationnement réservées aux employés et aux locataires soit végétalisée.

Les marges existantes sont réputées conformes.

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 19 mars 2024.

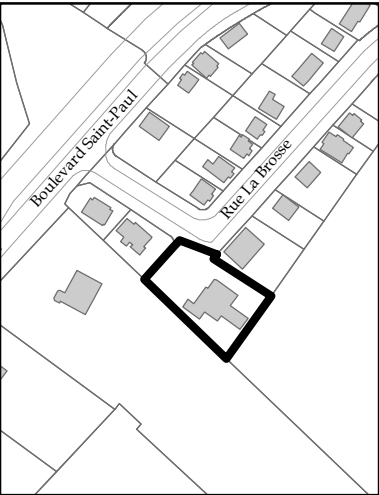
DONNÉ À SAGUENAY, P.Q., ce ^e jour du mois de 2024.

L'assistante-greffière,

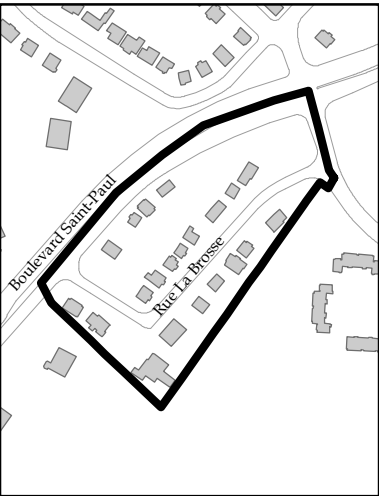
CH/sg

CAROLINE HAMEL

PPC-243



PPC-243-1



EXTRAIT du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement de Chicoutimi tenue dans la salle des délibérations du conseil, le 19 mars 2024 - Un quorum présent.

8.4 PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE POUR LE 1504, BOULEVARD SAINTE-GENEVIEVE, CHICOUTIMI – GILBERT AUTO INC. (SABIN NERON) – PPC-244 (ID-17316)

8.4.1 ADOPTION DU 2^E PROJET DE RÉSOLUTION

VS-AC-2024-115

Proposé par Serge Gaudreault
Appuyé par Michel Potvin

CONSIDÉRANT la demande d'autorisation en PPCMOI présentée par Gilbert auto inc. (Sabin Néron), 1504, boulevard Sainte-Geneviève, Chicoutimi, visant à autoriser un changement de l'usage « Vente au détail de véhicules automobiles usagés » (code d'usage 5512) par « Vente en gros de machinerie et d'instruments commerciaux, industriels ou agricoles, neufs ou d'occasion (incluant machinerie lourde) » (code d'usage 5182), sur un immeuble situé au 1504, boulevard Sainte-Geneviève, Chicoutimi;

CONSIDÉRANT que le paragraphe 8 a) de l'article 22 du règlement VS-R-2012-9 portant sur les PPCMOI de la Ville de Saguenay stipule que le remplacement d'un usage dérogoire protégé par droit acquis par un autre usage dérogoire au règlement de zonage VS-R-2012-3, lorsque l'usage demandé ne peut répondre aux dispositions prévues à l'article 18 du règlement portant sur les usages conditionnels, est admissible (selon l'article 23 et l'article 27.1);

CONSIDÉRANT que les usages suivants sont autorisés dans la zone 25400 :

- H01 - Habitation unifamiliale;
- H02 - Habitation bifamiliale;
- H03 - Habitation trifamiliale;
- H04 - Habitation multifamiliale, catégorie A;
- p1a - Parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

CONSIDÉRANT que l'usage actuel de la propriété concernée est « Vente au détail de véhicules automobiles usagés » (code d'usage 5512) de la sous-classe « Location et vente au détail de véhicules automobiles ou de véhicules récréatifs (exception des véhicules lourds) (c3c) »;

CONSIDÉRANT que le requérant désire changer l'usage de l'immeuble pour « Vente en gros de machinerie et d'instruments commerciaux, industriels ou agricoles, neufs ou d'occasion (incluant machinerie lourde) » (code d'usage 5182), lequel n'est pas autorisé dans la zone 25400;

CONSIDÉRANT que l'usage projeté appartient à la sous-classe « Vente en gros ou au détail de produits ou d'équipements agricoles et services agricoles (c4c) »;

CONSIDÉRANT que le plan d'aménagement accompagnant le permis de construction numéro 19495 en date du 29 février 2008 inclut la plantation d'arbres dans la cour avant, de même que l'aménagement de bandes gazonnées ou paysagées d'une largeur minimale de 1,5 mètre en cour avant ou de 1 mètre en cour latérale et arrière et d'une bordure de béton;

CONSIDÉRANT que le permis de construction numéro 97267 en date du 8 septembre 2021 indique que les travaux d'aménagements extérieurs devront être réalisés comme prévu au permis numéro 19495;

CONSIDÉRANT que les aménagements paysagers exigés antérieurement n'ont été réalisés qu'en partie seulement;

CONSIDÉRANT que la cour avant ne comporte aucun arbre;

CONSIDÉRANT qu'il est possible d'accéder à la propriété concernée par une allée d'accès desservant la propriété résidentielle adjacente à l'est (1490 à 1492, boulevard Sainte-Geneviève);

CONSIDÉRANT que le paragraphe 1 de l'article 605 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que pour toutes les classes d'usage commercial des groupes Commerce – C et Service – C, il doit être compté un (1) arbre par 7 mètres linéaires de terrain ayant frontage avec une rue. La largeur des entrées charretières peut toutefois être soustraite de ce calcul;

CONSIDÉRANT que l'article 626 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 l'article 590 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que toute aire de stationnement et toute allée d'accès y menant doivent être entourées d'une bordure de béton en continu et abaissées complètement ou en partie, selon les besoins du site et le profil de drainage;

CONSIDÉRANT que le paragraphe 1 de l'article 620 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'usage commercial et de service lorsqu'elles ont des limites communes avec :

- Une zone ou un usage résidentiel;
- Une zone ou un usage public.

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 :

- La largeur minimale requise de la zone tampon doit être de 4 mètres;
- Installer une clôture opaque à 75 % minimum ayant une hauteur :
 - En cour avant de 1,2 mètre;
 - 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.
- Aménager un écran composé d'une (1) rangée d'arbres plantés à tous les 4 mètres;
- Les essences d'arbres composant la zone tampon doivent être constituées de conifères dans une proportion minimale de 60 %.

CONSIDÉRANT les documents déposés avec la demande;

CONSIDÉRANT que l'article 23 du règlement VS-R-2012-9 sur les PPCMOI de la ville de Saguenay stipule qu'une demande de projet particulier est analysée en fonction des critères 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 considérés;
- 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 l'article 27.1 du règlement VS-R-2012-9 sur les PPCMOI de

la ville de Saguenay stipule qu'une demande de projet particulier pour un remplacement ou l'ajout d'usages est analysée en fonction des critères suivants :

- Le nouvel usage ne devrait pas gêner les fonctions et le déroulement des activités du secteur;
- La superficie du terrain et l'implantation du bâtiment principal doivent contribuer à satisfaire les critères applicables au projet;
- Si le projet implique la modification du bâtiment principal existant, son architecture doit s'intégrer à son milieu d'insertion;
- Lorsque requis, le remplacement ou ajout d'usage doit incorporer des aménagements visant l'atténuation des impacts sur le voisinage;
- L'aménagement des cases de stationnement doit répondre aux besoins du projet;
- Les heures d'opération et les activités extérieures doivent respecter les usages avoisinants;
- Les aires d'entreposage ne doivent pas être visibles de la rue et doivent être fermées d'une clôture opaque ou d'une haie dense pour atténuer l'impact visuel;
- Le projet ne doit pas porter atteinte à la jouissance des propriétaires des immeubles voisins de leur droit de propriété.

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 indique être favorable à cette demande, mais considère que le projet devrait incorporer des aménagements pour atténuer les impacts sur le voisinage, notamment pour la propriété résidentielle adjacente à l'est et comprendre une plantation d'arbres en cour avant tel qu'exigé antérieurement ;

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

À CES CAUSES, il est résolu :

D'ACCEPTER la demande d'autorisation en PPCMOI présentée par Gilbert auto inc. (Sabin Néron), 1504, boulevard Sainte-Geneviève, Chicoutimi, visant à autoriser un changement de l'usage « Vente au détail de véhicules automobiles usagés » (code d'usage 5512) par « Vente en gros de machinerie et d'instruments commerciaux, industriels ou agricoles, neufs ou d'occasion (incluant machinerie lourde) » (code d'usage 5182), sur un immeuble situé au 1504, boulevard Sainte-Geneviève, Chicoutimi, aux conditions suivantes :

- À la limite latérale commune avec l'immeuble résidentiel situé au 1490 à 1492, boulevard Sainte-Geneviève, qu'une bande gazonnée ou paysagée et qu'une bordure de béton soient aménagées conformément à la réglementation applicable;

- Que des arbres soient plantés en cour avant conformément à la réglementation applicable.

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 19 mars 2024.

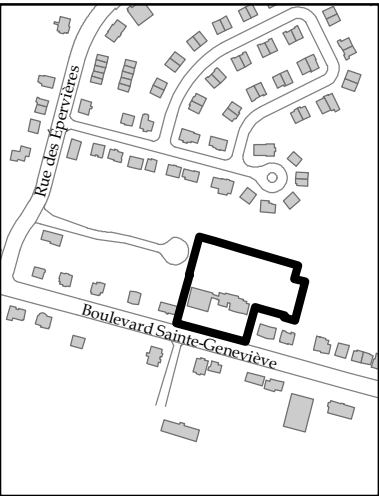
DONNÉ À SAGUENAY, P.Q., ce ^e jour du mois de 2024.

L'assistante-greffière,

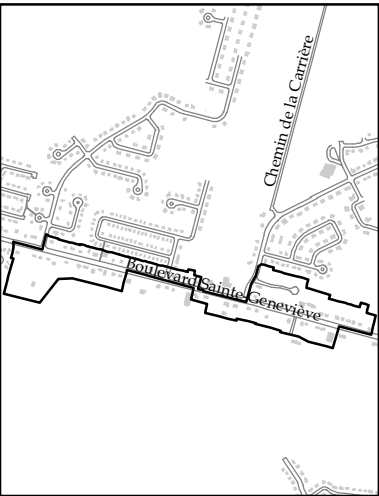
CH/sg

CAROLINE HAMEL

PPC-244



PPC-244-1



EXTRAIT du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement de Chicoutimi tenue dans la salle des délibérations du conseil, le 19 mars 2024 - Un quorum présent.

8.5 PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE POUR LE 867, RUE D'IBERVILLE, CHICOUTIMI – MARK BOURGOIN ET HÉLÈNE BLACKBURN (DANY GABOURY) – PPC-246 (ID-17302)
8.5.1 ADOPTION DE LA RÉOLUTION OFFICIELLE

VS-AC-2024-116

Proposé par Marc Bouchard
Appuyé par Michel Tremblay

CONSIDÉRANT la demande d'autorisation en PPCMOI présentée par Mark Bourgoïn et Hélène Blackburn (Dany Gaboury), 867, rue D'Iberville, Chicoutimi, visant à régulariser l'implantation d'un garage attenant à une distance de 0,7 mètre de la ligne latérale droite au lieu de 1 mètre, sur un immeuble situé au 867, rue d'Iberville, Chicoutimi;

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 que le paragraphe 10 c) de l'article 22 du règlement VS-R-2012-9 portant sur les PPCMOI de la Ville de Saguenay stipule que la régularisation d'un bâtiment principal non conforme ne disposant d'aucun droit acquis est admissible (selon l'article 23 et l'article 27.3);

CONSIDÉRANT le certificat de localisation produit par Dany Gaboury, arpenteur-géomètre, daté du 1 novembre 2023 et portant le numéro 3426 de ses minutes, déposé avec la demande;

CONSIDÉRANT les documents déposés avec la demande;

CONSIDÉRANT que la demande vise à régulariser la conversion d'un abri d'auto en garage intégré implanté à une distance de 0,7 mètre de la ligne latérale droite;

CONSIDÉRANT que l'abri d'auto a été érigé en 1978;

CONSIDÉRANT que les travaux de transformation réalisés en 2008 n'ont pas fait l'objet d'un permis de construction au préalable;

CONSIDÉRANT que le sous-paragraphe 1.1 du paragraphe 1 de l'article 194 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que pour un garage attenant, lorsque la marge latérale du bâtiment principal utilisé pour la construction du garage attenant est de moins de 5 mètres, l'implantation doit respecter une distance minimale de 1 mètre de la ligne latérale dans le cas où l'entrée véhiculaire de la propriété voisine est située du côté du garage projeté;

CONSIDÉRANT que l'entrée véhiculaire de la propriété voisine est située du côté du garage concerné;

CONSIDÉRANT que le paragraphe 2 de l'article 27.3 du règlement VS-R-2012-9 sur les PPCMOI de la ville de Saguenay stipule qu'une demande de projet particulier pour la régularisation d'un bâtiment principal est analysée en fonction des critères suivants :

- L'usage devrait permettre de préserver ou d'améliorer les caractéristiques architecturales du bâtiment;
- L'agrandissement du bâtiment devrait avoir une volumétrie qui s'harmonise à la volumétrie du bâtiment existant et à celle des bâtiments adjacents;
- Si l'agrandissement est réalisé à proximité d'un usage d'habitation, des mesures de mitigation devraient être prévues afin d'atténuer les impacts sur le milieu existant;
- Les matériaux de revêtement et les couleurs utilisés sur l'agrandissement devraient s'harmoniser avec ceux du bâtiment existant;
- Apporter un traitement particulier à la façade d'un agrandissement donnant sur une rue.

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

CONSIDÉRANT que le comité est favorable à la demande de régularisation;

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

À CES CAUSES, il est résolu :

D'ACCEPTER la demande d'autorisation en PPCMOI présentée par Mark Bourgoïn et Hélène Blackburn (Dany Gaboury), 867, rue D'Iberville, Chicoutimi, visant à régulariser l'implantation d'un garage attenant à une distance de 0,7 mètre de la ligne latérale droite au lieu de 1 mètre, sur un immeuble situé au 867, rue d'Iberville, 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 19 mars 2024.

DONNÉ À SAGUENAY, P.Q., ce ^e jour du mois de 2024.

L'assistante-greffière,

CH/sg

CAROLINE HAMEL

PPC-246



