

AVIS PUBLIC

ARRONDISSEMENT DE CHICOUTIMI

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION
SUR LA DEMANDE D'AUTORISATION D'UN USAGE CONDITIONNEL – 9428-3629 QUÉBEC
INC. – LOT 6 360 984 DU CADASTRE DU QUÉBEC, DERRIÈRE LE 299, RUE DES
SAGUENÉENS, CHICOUTIMI – UC-161 (ID-18221)

À TOUTES LES PERSONNES HABLES À VOTER ET SUSCEPTIBLES D'ÊTRE INTÉRESSÉES PAR
LA DEMANDE D'UN USAGE CONDITIONNEL – 9428-3629 QUÉBEC INC. – LOT 6 360 984 DU
CADASTRE DU QUÉBEC, DERRIÈRE LE 299, RUE DES SAGUENÉENS, CHICOUTIMI – UC-161
(ID-18221)

Le conseil de l'arrondissement de Chicoutimi, suite à l'adoption à la séance du conseil
d'arrondissement tenue le 14 mai 2025 d'un projet d'usage conditionnel, lot 6 360 984 du cadastre du
Québec, derrière le 299, rue des Saguenéens, Chicoutimi – 9428-3629 Québec inc. – UC-161 (id-18221),
tiendra une assemblée publique de consultation le 2 juin 2025, à compter de 8h45, dans la salle
Marguerite-Tellier située au Centre des arts, 165, rue Racine Est, Chicoutimi, en conformité des
dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

L'objet de ce projet vise à autoriser la classe d'usages « Habitation collective (H8) » sur le lot 6
360 984 du cadastre du Québec, derrière le 299, rue des Saguenéens, Chicoutimi, à la condition suivante :

- Le requérant devra déposer un nouveau plan des aménagements pour approbation au Service
de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Ce plan devra comprendre des espaces de
verdissement supplémentaires à proximité des bâtiments afin de créer des espaces de vie
extérieurs.

Au cours de cette assemblée publique, le président du conseil d'arrondissement ou un autre
membre de ce conseil, expliquera l'usage conditionnel projeté ainsi que les conséquences de son adoption
et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

Le texte de l'usage conditionnel projeté est disponible 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 peut être consulté au
Service du greffe situé au 201, rue Racine Est, Chicoutimi ou au bureau de l'arrondissement de
Chicoutimi, au 150, boulevard Saguenay Est, Chicoutimi aux heures normales de bureau, soit du lundi au
vendredi de 8h30 à 12h et de 13h à 16h30. Pour toute information technique veuillez communiquer avec
le Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme situé au 216 rue Racine Est, Chicoutimi
(numéro de téléphone suivant : 418-698-3000 poste 3105).

SAGUENAY, le 15 mai 2025.

L'assistant-greffier de la Ville

MARC-ANDRÉ GAGNON

EXTRAIT du procès-verbal de la séance extraordinaire du conseil d'arrondissement de Chicoutimi tenue dans la salle Murdock, le 14 mai 2025 - Un quorum présent.

2. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU CCU

2.1 RÉUNION DU 7 MAI 2025

2.1.1 USAGE CONDITIONNEL – 9428-3629 QUÉBEC INC. – LOT 6 360 984 DU CADASTRE DU QUÉBEC, DERRIÈRE LE 299, RUE DES SAGUENÉENS, CHICOUTIMI – UC-161 (ID-18221) (AC-CCU-2025-51)

VS-AC-2025-196

Proposé par Marc Bouchard
Appuyé par Michel Potvin

CONSIDÉRANT la demande d'autorisation en usage conditionnel présentée par 9428-3629 Québec inc., 1900, 41^e Rue Nord, Saint-Georges, visant à autoriser la classe d'usages « Habitation collective (H8) » sur le lot 6 360 984 du cadastre du Québec, derrière le 299, rue des Saguenéens, Chicoutimi;

CONSIDÉRANT que le requérant souhaite construire un bâtiment d'habitation collective sur le lot 6 360 984 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT la résolution VS-AC-2023-35 datée du 24 janvier 2023, laquelle accepte la demande d'usage conditionnel déposée;

CONSIDÉRANT le plan projet d'implantation produit par Pierre-Luc Pilote, arpenteur-géomètre, version 4, daté du 11 septembre 2020 et portant le numéro 3054 de ses minutes;

CONSIDÉRANT l'étude d'ensoleillement, RPA Chicoutimi, préparée par LaShop, version 1, datée du 10 septembre 2020;

CONSIDÉRANT les modélisations 3D;

CONSIDÉRANT la documentation déposée avec la demande;

CONSIDÉRANT que l'article 16 du règlement VS-RU2012-77 portant sur les usages conditionnels de la Ville de Saguenay stipule les zones d'application et usages conditionnels permis pour les habitations collectives dans une zone à dominance de commerces et de services et que la zone 65080 y est inscrite;

CONSIDÉRANT que le requérant désire construire une résidence pour personnes âgées en un seul bâtiment qui comporte une partie de dix (10) étages (199 unités de logement) et une

partie de six (6) étages (84 unités de logement) reliées par un tunnel sous-terrain;

CONSIDÉRANT que l'article 28 du règlement VS-RU-2012-77 sur les usages conditionnels de la ville de Saguenay stipule qu'une demande d'autorisation pour les habitations collectives, dans une zone à dominance de commerces et de services, est analysée en fonction des critères suivants :

- Le projet doit respecter les objectifs des politiques municipales en matière d'habitation, d'aménagement, d'architecture et de design;
- Si le projet implique la construction d'un bâtiment de plus de trois (3) étages, les effets d'accélération des vents susceptibles d'en résulter doivent être contrôlés de façon à minimiser les impacts négatifs à l'entrée principale et dans les aires d'agrément situées au niveau du sol;
- Le projet doit contribuer à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la Ville;
- Le projet ne doit pas masquer une percée visuelle ou un paysage d'intérêt;
- 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 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 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 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 et des bâtiments accessoires;
- Les matériaux de revêtement et la couleur des bâtiments devraient s'harmoniser avec les éléments dominants du milieu (cadre bâti, couvert végétal);
- L'aménagement paysager doit tenir compte du mode d'implantation des bâtiments adjacents et de leur aménagement;
- Les accès et le stationnement ne devraient pas contraindre les activités et les déplacements ayant cours à proximité. Leur localisation et leur aménagement doivent se faire dans le respect des usages adjacents;
- L'éclairage extérieur devrait être à la fois suffisant pour assurer la sécurité des activités et à la fois adapté à l'intensité de l'éclairage ambiant (minimiser les contraintes sur les terrains adjacents).

CONSIDÉRANT que l'article 30.7 du règlement numéro VS-RU-2012-77 portant sur les usages conditionnels s'appliquant à l'ensemble du territoire de la Ville de Saguenay édicte les critères spécifiques à respecter;

CONSIDÉRANT que le comité juge qu'il serait souhaitable d'augmenter la verdure afin de créer des espaces de vie extérieurs à proximité du bâtiment;

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

CONSIDÉRANT que le projet répond aux critères du règlement;

À CES CAUSES, il est résolu :

QUE le conseil d'arrondissement soit saisi du dossier;

D'ACCEPTER la demande d'autorisation en usage conditionnel présentée par 9428-3629 Québec inc., 1900, 41^e Rue Nord, Saint-Georges, visant à autoriser la classe d'usages « Habitation collective (H8) » sur le lot 6 360 984 du cadastre du Québec, derrière le 299, rue des Saguenéens, Chicoutimi, à la condition suivante :

- Le requérant devra déposer un nouveau plan des aménagements pour approbation au Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Ce plan devra comprendre des espaces de verdissement supplémentaires à proximité des bâtiments afin de créer des espaces de vie extérieurs.

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.

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 extraordinaire du 14 mai 2025.

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

L'assistant-greffier,

MAG/sg

MARC-ANDRÉ GAGNON