

Avis public

Le 7 août 2025, le conseil d'arrondissement de Chicoutimi a adopté le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble suivant:

- 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);

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 ce projet.

Le texte complet de ce projet 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 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 9 septembre 2025.

SAGUENAY, le 11 septembre 2025.

L'assistante-greffière de la Ville,

ANNIE JEAN

EXTRAIT du procès-verbal de la séance
extraordinaire du conseil d'arrondissement
de Chicoutimi tenue dans la salle Murdock,
le 7 août 2025 - Un quorum présent.

**4.1 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)**

4.1.1 ADOPTION DE LA RÉOLUTION OFFICIELLE

VS-AC-2025-451

Proposé par Michel Potvin
Appuyé par Serge Gaudreault

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 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 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 extraordinaire du 7 août 2025.

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

L'assistant-greffier,

MAG/sg

MARC-ANDRÉ GAGNON



