

ORDRE DU JOUR

SÉANCE ORDINAIRE

Séance ordinaire du conseil d'arrondissement de Chicoutimi tenue dans la salle Marguerite-Tellier située au Centre des arts, 165, rue Racine Est, Chicoutimi, **le 2 octobre 2025 à 10 h.**

1. **ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR**
2. **PROCÈS-VERBAUX – ADOPTION**
 - 2.1 Séance ordinaire du 23 septembre 2025
 - 2.2 Séance extraordinaire du 30 septembre 2025
3. **DÉROGATIONS MINEURES – PRÉSENTATION – COMMENTAIRES DU PUBLIC – ADOPTION**
 - 3.1 Jonathan Lavoie et Audrey Gravel – 1525, rue des Martinets, Chicoutimi – DM-5958 (id-18702)
 - 3.2 9442-9966 Québec inc. – 751, rue des Hospitalières, Chicoutimi – DM-5959 (id-18706)
 - 3.3 Audrey Vézina et David Simard – Lot 3 098 177 du cadastre du Québec, voisin du 1050, boulevard Sainte-Geneviève, Chicoutimi – DM-5961 (id-18693)
 - 3.4 Vober Immobilier inc. – Lot 6 521 720 du cadastre du Québec, voisin du 1014, rang Saint-Martin, Chicoutimi – DM-5968 (id-18736)
 - 3.5 Frédéric Kokai Kuun – Lot 6 625 817 du cadastre du Québec, derrière le 954 à 956, boulevard de Tadoussac, Chicoutimi – DM-5970 (id-18746)
 - 3.6 Les Immeubles l'Axe inc. – 428 à 452, boulevard du Royaume Ouest, Chicoutimi – DM-5971 (id-18748)
 - 3.7 Camille Boilard – 223, rue Monseigneur-Laval, Chicoutimi – DM-5973 (id-18741)
 - 3.8 9481-3961 Québec inc. – 1100 à 1110, rue Radisson, Chicoutimi – DM-5974 (id-18747)
 - 3.9 9135-0512 Québec inc. – 4028, chemin de l'Église, Laterrière – DM-5975 (id-18602)
 - 3.10 9481-3961 Québec inc. – 1090 à 1094, rue Radisson, Chicoutimi – DM-5977 (id-18751)
 - 3.11 Ferme du Fjord inc. – Lot 4 228 546 du cadastre du Québec, boulevard Saint-Jean-Baptiste, Chicoutimi – DM-5978 (id-18684)
 - 3.12 Ferme du Fjord inc. – Lot 4 228 546 du cadastre du Québec, boulevard Saint-Jean-Baptiste, Chicoutimi – DM-5979 (id-18754)
 - 3.13 Richard Thibeault et Lison Simard – 343 à 345, rue du Foyer, Chicoutimi – DM-5981 (id-18756)
 - 3.14 9481-3961 Québec inc. – 1070, rue Radisson, Chicoutimi – DM-5982 (id-

18757)

4. AVIS DE MOTION ET ADOPTION DU 1^{ER} PROJET DE RÈGLEMENT

4.1 Projet de règlement ayant pour objet de modifier le règlement de zonage numéro VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay (zone 28120, secteur situé à l'est de la rue Olier et à l'ouest de la rue Roussel, Chicoutimi) (ARS-1723)

4.1.1 Avis de motion

4.1.2 Adoption du 1^{er} projet de règlement

5. ADOPTION DE RÈGLEMENT

5.1 Règlement numéro VS-RU-2025-107 ayant pour objet de modifier le règlement de zonage numéro VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay (zone 65060, au secteur de la rue des Champs-Élysées et de la rue Mozart, Chicoutimi) (ARS-1739)

6. DEMANDE DE PPCMOI

6.1 Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble pour le 1725, rue Michaël, Chicoutimi – 9100-3954 Québec inc. – PPC-278 (id-18665)

6.1.1 Adoption de la résolution officielle

7. AIDES FINANCIÈRES AUX ORGANISMES

8. VARIA

9. PÉRIODE D'INTERVENTION DES MEMBRES DU CONSEIL

10. PROCHAINE SÉANCE DU CONSEIL

10.1 Calendrier des séances du conseil d'arrondissement de Chicoutimi – Modification

11. PÉRIODE DE QUESTIONS DU PUBLIC

12. LEVÉE DE LA SÉANCE

DONNÉ à Saguenay ce 25^e jour du mois de septembre 2025.

L'assistant-greffier,


MARC-ANDRÉ GAGNON

MAG/sg

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

RÈGLEMENT NUMÉRO VS-RU-2025-_____
AYANT POUR OBJET DE MODIFIER LE
RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO VS-R-2012-3
DE LA VILLE DE SAGUENAY (zone 28120, secteur
situé à l'est de la rue Olier et à l'ouest de la rue Roussel,
Chicoutimi (ARS-1723))

Règlement numéro VS-RU-2025-_____ passé et adopté à la séance ordinaire du conseil d'arrondissement de Chicoutimi, tenue dans la salle des délibérations le _____ 2025.

PRÉAMBULE

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier le règlement de zonage numéro VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay de manière à modifier la zone 28120 à la suite de l'acceptation d'un plan d'aménagement d'ensemble au secteur situé à l'est de la rue Olier et à l'ouest de la rue Roussel et à permettre l'aménagement d'accès dans une zone contiguë pour les usages de la zone 28121.

ATTENDU qu'un avis de motion du présent règlement a été régulièrement donné, savoir à la séance ordinaire du conseil d'arrondissement de Chicoutimi, du 2 octobre 2025;

À CES CAUSES, il est décrété ce qui suit :

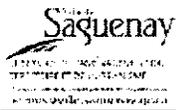
ARTICLE 1.- Le présent règlement modifie le règlement de zonage numéro VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay de manière à :

PLAN DE ZONAGE

- 1) **CRÉER** la zone 28121 à même une partie de la zone 28120, le tout tel qu'illustré sur le plan ARS-1723 annexé au présent règlement pour en faire partie intégrante;

GRILLE DES USAGES ET DES NORMES

- 1) **CRÉER** la grille des usages et des normes identifiée H-22-28121;
- 2) **AUTORISER** les classes d'usages, les structures du bâtiment principal, les normes de lotissement, les normes de zonage, les normes spécifiques et les dispositions particulières telles que prescrites à la grille des usages et des normes identifiée H-22-28121 et faisant partie intégrante du présent règlement;



Règlement de zonage VS-R-2012-3 Zone 28121
Grille des usages et des normes

Généré le 2025-09-25 à 07:53:37
H-22-28121

1- CLASSES D'USAGES PERMISES		# Dispositions	Classe d'usage															
Multifamiliale, catégorie C.			H08															
Parcs, terrains de jeux et espaces naturels				P1a														
USAGE SPÉCIFIQUEMENT AUTORISÉ		# Dispositions																
USAGE SPÉCIFIQUEMENT EXCLU																		
4- STRUCTURE DU BÂTIMENT PRINCIPAL																		
Détaché (isolé)			*															
6- NORMES DE LOTISSEMENT																		
6-1- TERRAIN																		
Largeur (mètre)	min.		30															
Profondeur (mètre)	min.																	
Superficie (mètre carré)	min.																	
8- NORMES DE ZONAGE																		
8-1- MARGES DU BÂTIMENT PRINCIPAL																		
Avant (mètre)	min.		6															
Latérale 1 (mètre)	min.		6															
Latérale 2 (mètre)	min.		6															
Latérale sur rue (mètre)	min.		6															
Arrière (mètre)	min.		10															
Arrière sur rue (mètre)	min.		10															
9-2- DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL																		
Hauteur (étage)	min./max.		3/3															
Largeur (mètre)	min.																	
Superficie d'implantation au sol (mètre carré)	min.																	
6-3- RAPPORTS DU BÂTIMENT PRINCIPAL																		
7- AUTRES RÉGLEMENTS APPLICABLES																		
8- ARTICLES APPLICABLES																		
article 329, 332 et 333 du chapitre 5 du règlement de zonage			C															
9- NORMES SPÉCIFIQUES		# Dispositions																
Il ne doit jamais y avoir plus de 3 mètres de différence de hauteur totale de bâtiment entre les bâtiments latéraux voisins et le nouveau bâtiment construit, rénové ou agrandi.																		
La hauteur totale maximale à respecter pour le bâtiment principal est de 12,5 mètres.																		
Zone affectée en partie ou en totalité par une zone de contrôles relatives aux glissements de terrain, tel que prescrit au chapitre 14 du règlement de zonage. Vérifiez la cartographie.																		
Zone incluse dans le périmètre urbain.																		
10- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES																		
11- NOTES (ARTICLES)																		
Code	Description																	
C	Les services personnels sont autorisés pour les bâtiments principaux dont la façade principale est située sur un réseau routier supérieur (RD), une artère ou une collectrice.																	
12- AIRE DE BOTTON																		
13- AMÉNAGEMENTS																		

3) ASSUJETIR à la grille des usages et des normes, identifiée H-22-28420, la disposition particulière suivante :

1023 : Les allées d'accès pour desservir les usages résidentiels de la zone 28121 sont autorisées.

4) ASSUJETIR à la grille des usages et des normes, identifiée H-22-28150, la disposition particulière suivante :

1023 : Les allées d'accès pour desservir les usages résidentiels de la zone 28121 sont autorisées.

5) ASSUJETIR à la grille des usages et des normes, identifiée CS-21-63500, la disposition particulière suivante :

1023 : Les allées d'accès pour desservir les usages résidentiels de la zone 28121 sont autorisées.

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

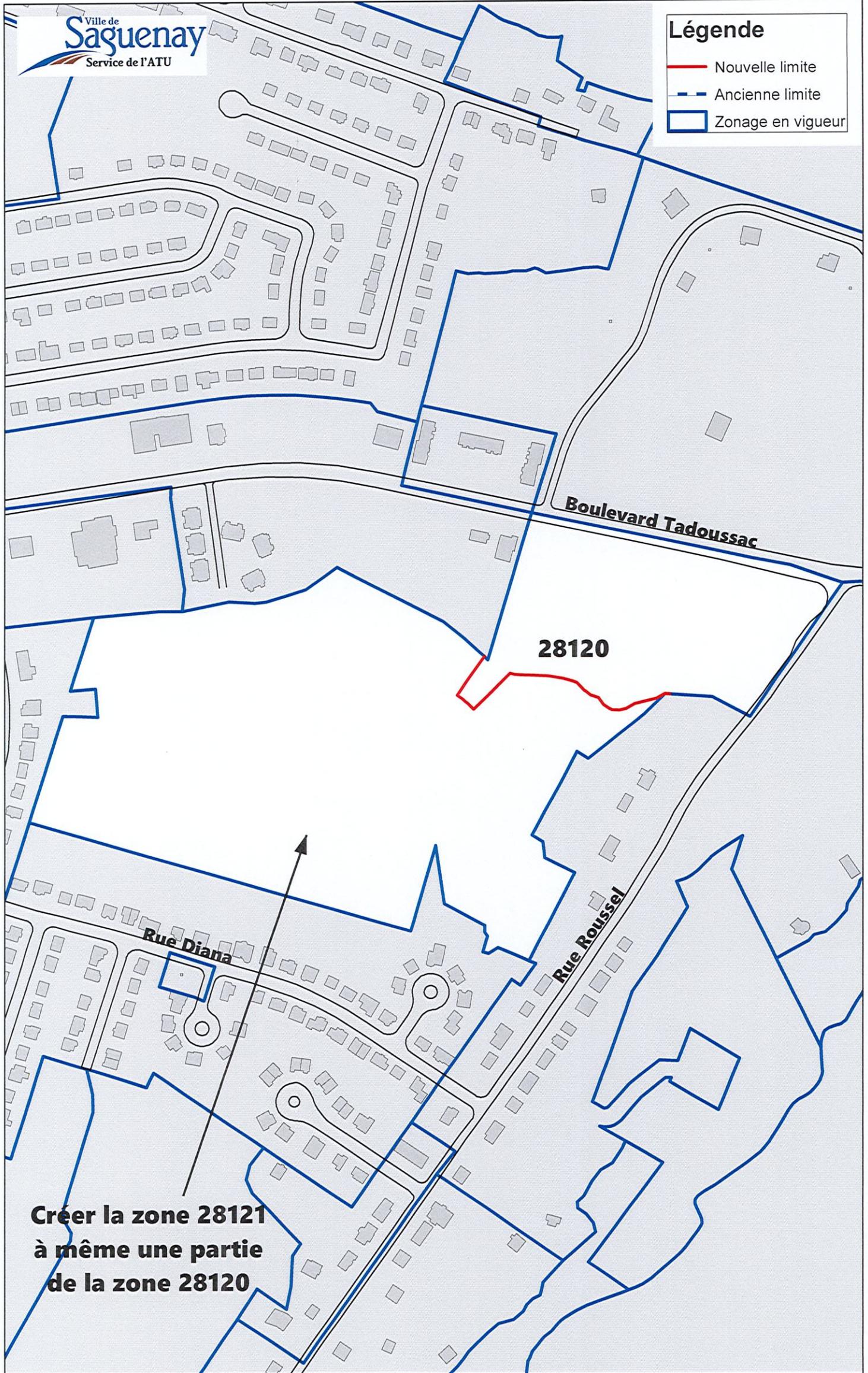
PASSÉ ET ADOPTÉ, tel que ci-dessus mentionné, en séance présidée par le président du conseil d'arrondissement.

Président d'arrondissement

Assistant-greffier

Légende

- Nouvelle limite
- Ancienne limite
- Zonage en vigueur



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

RÈGLEMENT NUMÉRO VS-RU-2025-107 AYANT
POUR OBJET DE MODIFIER LE RÈGLEMENT DE
ZONAGE NUMÉRO VS-R-2012-3 DE LA VILLE DE
SAGUENAY (zone 65060, au secteur de la rue des
Champs-Élysées et de la rue Mozart, Chicoutimi)
(ARS-1739)

Règlement numéro VS-RU-2025-107 passé et adopté à la séance ordinaire du conseil d'arrondissement de Chicoutimi, tenue dans la salle des délibérations le 2 octobre 2025.

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 autoriser la classe d'usage Services éducatifs à but lucratif (S5) dans la zone 65060 au secteur de la rue des Champs-Élysées et de la rue Mozart, arrondissement de Chicoutimi (ARS-1739);

ATTENDU qu'un avis de motion du présent règlement a été régulièrement donné, savoir à la séance ordinaire du conseil d'arrondissement de Chicoutimi du 19 août 2025.

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 :

Classe d'usage permise

1) **AJOUTER** à la grille des usages et des normes identifiée CS-83-65060, en plus des classes d'usages permises la classe d'usage suivante :

- S5 – Services éducatifs à but lucratif.

Structure du bâtiment

2) **AJOUTER** à la grille des usages et des normes identifiée CS-83-65060, en plus des structures de bâtiment permises, la structure de bâtiment suivante :

Usage(s)	Structure(s) du bâtiment principal
S5	Détachée

Normes de lotissement

3) **AJOUTER** à la grille des usages et des normes identifiée CS-83-65060 la dimension minimale de terrain suivante :

Usage	Structure	Largeur	Profondeur	Superficie
S5	Détachée	30	30	900

Normes de zonage

- 4) **AJOUTER** à la grille des usages et des normes identifiée CS-83-65060 en plus des marges minimales permises, les marges minimales suivantes :

Usage	Structure du bâtiment	Marge avant	Marge latérale 1	Marge latérale 2	Marge latérale sur rue	Marge arrière	Marge arrière sur rue
S5	Détachée	13	4	6	13	8	8

- 5) **AJOUTER** à la grille des usages et des normes identifiée CS-83-65060, 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)
S5	Détachée	1/6	8	80

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

Assistant-greffier



Arrondissement de Chicoutimi
ARS-1739

Ce plan fait partie intégrante du règlement

Projet de résolution présenté à la séance du conseil d'arrondissement de Chicoutimi tenue dans la salle des délibérations du conseil, le 2 octobre 2025 - Un quorum présent.

PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE POUR LE 1725, RUE MICHAËL, CHICOUTIMI – 9100-3954 QUÉBEC INC. – PPC-278 (ID-18665)

CONSIDÉRANT la demande d'autorisation en PPCMOI présentée par 9100-3954 Québec inc., 1727, rue Michaël, Chicoutimi, visant à autoriser la classe d'usages H4 : Habitations multifamiliales, catégorie A (4 logements) sur un immeuble situé au 1725, rue Michaël, Chicoutimi;

CONSIDÉRANT que la demande vise à autoriser la classe d'usages H4 : Habitations multifamiliales, catégorie A (4 logements), afin de convertir l'unité de condo commercial en logement résidentiel;

CONSIDÉRANT que la grille des usages et des normes, pour la zone 30790, autorise les usages suivants :

- H1 : Habitation unifamiliale;
- H2 : Habitation bifamiliale.

CONSIDÉRANT que le requérant a obtenu une autorisation en PPCMOI en mai 2014, par la résolution VS-AC-2014-220, pour permettre les usages de Traiteur et H3 : Habitations trifamiliales dans le bâtiment avec la régularisation de certaines non-conformités;

CONSIDÉRANT la résolution VS-AC-2017-280, datée du 13 décembre 2017, qui autorisait la classe d'usages H4 : Habitations multifamiliales, catégorie A (4 logements);

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 que 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 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 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 juge que la conversion de l'usage commercial en usage résidentiel est une amélioration pour le milieu d'insertion résidentiel;

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 9100-3954 Québec inc., 1727, rue Michaël, Chicoutimi, visant à autoriser la classe d'usages H4 : Habitations multifamiliales, catégorie A (4 logements) sur un immeuble situé au 1725, rue Michaël, 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.