

ORDRE DU JOUR

SÉANCE EXTRAORDINAIRE

Séance extraordinaire du conseil d'arrondissement de Chicoutimi tenue dans la salle Marguerite-Tellier située au Centre des arts, 165, rue Racine Est, Chicoutimi, **le 3 juillet 2025, à 11h00.**

1. **ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR**
2. **ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU CCU**
 - 2.1 Réunion du 25 juin 2025
3. **DÉROGATIONS MINEURES – PRÉSENTATION – COMMENTAIRES DU PUBLIC – ADOPTION**
 - 3.1 Marie-Claude Morissette et Jean-Philippe Monfet – 716, rue Jacques-Cartier Est, Chicoutimi – DM-5739 (id-18046)
 - 3.2 Les Constructions Husu Ltée – 1444, boulevard Saint-Paul, Chicoutimi – DM-5833 (id-18281)
 - 3.3 Germain Lefebvre et Madeleine Jean – 41, rue Price Ouest, Chicoutimi – DM-5846 (id-18332)
 - 3.4 Jérémy Mathieu-Lambert – 2662 à 2664, boulevard Saint-Jean-Baptiste, Chicoutimi – DM-5848 (id-18342)
 - 3.5 Antoine Roussel et Alexandra Néron – 1617, rue des Explorateurs, Chicoutimi – DM-5849 (id-18343)
 - 3.6 Dominique Rousseau – 166, rue De Bienville, Chicoutimi – DM-5852 (id-18362)
 - 3.7 La Compagnie des 21 Ltée – 327 à 329, rue Racine Est, Chicoutimi – DM-5864 (id-18400)
 - 3.8 Matthew Comtois et Andréanne Boucher – 515, rue Dupré, Chicoutimi – DM-5865 (id-18394)
 - 3.9 Éric Maltais et Dominique Simard – 1160 à 1164, rue King, Chicoutimi – DM-5866 (id-18402)
 - 3.10 Tennis CRTC Ltée – 220 à 224, rue des Laurentides, Chicoutimi – DM-5867 (id-18162)
 - 3.11 Ville de Saguenay – Lot 2 687 542 du cadastre du Québec, voisin du 742 à 748, rue Jolliet, Chicoutimi – DM-5871 (id-18425)
 - 3.12 Alexandra Simard-Côté – 754, rue des Jaseurs, Chicoutimi – DM-5872 (id-18423)
 - 3.13 Le Domaine du Saguenay inc. – Lots 5 583 431, 6 302 796, 6 404 935, 6 404 936, 6 570 967, 6 581 090 et 6 581 091 du cadastre du Québec, rue Néron, Chicoutimi – DM-5873 (id-18429)
 - 3.14 Guylaine Gagnon et Carol Fillion – 752, rue des Jaseurs, Chicoutimi – DM-5874 (id-18428)

- 3.15 Belley J.A. Ent inc. – Lot 5 942 530 du cadastre du Québec, au coin du chemin de la Carrière et de la rue Fabien, Chicoutimi – DM-5876 (id-18432)
- 3.16 Raphaël Villeneuve et Andréanne Cloutier – 116, rue Viau, Chicoutimi – DM-5877 (id-18411)
- 3.17 Mario Beaulieu – 2700, rang Sainte-Famille, Chicoutimi – DM-5879 (id-18447)
- 3.18 Ville de Saguenay – Lots 6 580 428, 6 580 429 et 6 580 431 du cadastre du Québec, quadrilatère boulevard du Saguenay, rue La Fontaine et à l'intersection Racine/La Fontaine, Chicoutimi – DM-5880 (id-18450)

4. DEMANDE DE PPCMOI

- 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-270 (id-18417)
 - 4.1.1 Consultation publique
 - 4.1.2 Adoption du 2^e projet de résolution
- 4.2 Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble pour le 801, rue d'Alma, Chicoutimi – Pierre Paradis et Patricia Tremblay – PPC-271 (id-18422)
 - 4.2.1 Consultation publique
 - 4.2.2 Adoption du 2^e projet de résolution

5. USAGE CONDITIONNEL

- 5.1 Usage conditionnel – Tennis CRTC Ltée – 220 à 224, rue des Laurentides, Chicoutimi – UC-159 (id-18083)
 - 5.1.1 Consultation publique
 - 5.1.2 Adoption de la résolution officielle

6. AIDES FINANCIÈRES AUX ORGANISMES

7. DIVERS

- 7.1 Autorisation de travaux – Fossés à creuser dans le rang Sainte-Famille – 2^e partie
- 7.2 Autorisation de travaux – Fossés à creuser sur la rue Gingras
- 7.3 Procès-verbal de correction – Résolution VS-AC-2025-291

8. VARIA

9. PÉRIODE D'INTERVENTION DES MEMBRES DU CONSEIL

10. PROCHAINE SÉANCE DU CONSEIL

La prochaine séance ordinaire du conseil d'arrondissement de Chicoutimi aura lieu le 22 juillet 2025 à 12 h dans la salle Marguerite-Tellier située au Centre des arts, 165, rue Racine Est, Chicoutimi.

11. PÉRIODE DE QUESTIONS DU PUBLIC

12. LEVÉE DE LA SÉANCE

DONNÉ à Saguenay ce 2^e jour du mois de juillet 2025.

L'assistant-greffier,



BASTIEN GAUDET

BG/sg

EXTRAIT du procès-verbal de la séance du conseil d'arrondissement de Chicoutimi tenue dans la salle des délibérations du conseil, le 3 juillet 2025 - Un quorum présent.

PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE POUR LE 108, RUE DES ORMES, CHICOUTIMI – COMPLEXE BON-PASTEUR INC. – PPC-270 (ID-18417)

CONSIDÉRANT la demande d'autorisation en PPCMOI présentée par Complexe Bon-Pasteur inc., 102-1051, boulevard Talbot, Chicoutimi, visant à autoriser la mixité d'usages, un bâtiment multifamilial de 16 logements, avec une marge avant minimale de 7,5 mètres au lieu de 15 mètres et une marge latérale droite minimale de 8,17 mètres au lieu de 10 mètres sur un immeuble situé au 108, rue des Ormes, Chicoutimi;

CONSIDÉRANT que la demande vise à autoriser la mixité d'usages sur le lot 3 804 626 du cadastre du Québec afin d'y construire 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 produit par Dany Gaboury, arpenteur-géomètre, daté du 1 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 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 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 pouvoir implanter à même l'espace disponible sur le lot 3 804 626 du cadastre du Québec, 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 la grille des usages et des normes identifiée P-86-87260 stipule que la marge avant minimale est de 15 mètres;

CONSIDÉRANT que la demande vise un bâtiment multifamilial avec une marge avant minimale de 7,5 mètres;

CONSIDÉRANT que la grille des usages et des normes identifiée P-86-87260 stipule que la marge latérale minimale est de 10 mètres;

CONSIDÉRANT que la demande vise un bâtiment multifamilial avec une marge latérale minimale de 8,17 mètres;

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;

À CES CAUSES, il est résolu :

QUE le conseil d'arrondissement soit saisi du dossier;

D'ACCEPTER la demande d'autorisation en PPCMOI présentée par Complexe Bon-Pasteur inc., 102-1051, boulevard Talbot, Chicoutimi, visant à autoriser la mixité d'usages, un bâtiment multifamilial de 16 logements, avec une marge avant minimale de 7,5 mètres au lieu de 15 mètres et une marge latérale droite minimale de 8,17 mètres au lieu de 10 mètres sur un immeuble situé au 108, rue des Ormes, Chicoutimi, à la condition suivante :

- Le requérant devra réaliser les aménagements extérieurs proposés dans le plan projet d'implantation produit par Dany Gaboury, arpenteur-géomètre, daté du 1^{er} mai 2025.

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.

EXTRAIT du procès-verbal de la séance du conseil d'arrondissement de Chicoutimi tenue dans la salle des délibérations du conseil, le 3 juillet 2025 - Un quorum présent.

PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE POUR LE 801, RUE D'ALMA, CHICOUTIMI – PIERRE PARADIS ET PATRICIA TREMBLAY – PPC-271 (ID-18422)

CONSIDÉRANT la demande d'autorisation en PPCMOI présentée par Pierre Paradis et Patricia Tremblay, 566, 6^e chemin du Lac-Clair, Falardeau, visant à autoriser une extension de l'usage dérogatoire d'« Industrie de l'impression commerciale » (code d'usage 3010) avec l'agrandissement du bâtiment principal d'une superficie totale de 695,35 mètres carrés, avec une marge arrière minimale à 8 mètres au lieu de 15 mètres, une marge latérale droite minimale à 2 mètres au lieu de 8 mètres, une largeur d'allée d'accès de 24 mètres, une allée de circulation à double sens de 3,5 mètres au lieu de 6 mètres, un recul dans la rue pour les stationnements en cour avant, six (6) cases de stationnement au lieu de 10 cases, sur un immeuble situé au 801, rue d'Alma, Chicoutimi;

CONSIDÉRANT que la propriété visée est localisée dans l'unité de planification 83-C à l'intérieur d'une affectation para-industrielle;

CONSIDÉRANT que la demande vise à autoriser l'extension de l'usage dérogatoire d'« Industrie de l'impression commerciale » (code d'usage 3010);

CONSIDÉRANT que l'usage d'« Industrie de l'impression commerciale » (code d'usage 3010) est dérogatoire, mais protégé par droits acquis;

CONSIDÉRANT le plan projet d'implantation produit par Sébastien Bergeron, arpenteur-géomètre, daté du 21 mai 2025;

CONSIDÉRANT les plans d'architecture produits par Seconde nature studio, firme d'architecture, datés du 22 mai 2025;

CONSIDÉRANT les modélisations 3D déposées;

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

CONSIDÉRANT que le paragraphe 2 de l'article 1492 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que l'extension à l'intérieur d'un bâtiment avec ou sans agrandissement est autorisée et la superficie maximale d'extension de l'usage est de 25 % de la superficie de plancher de l'usage dérogatoire si la superficie de plancher résultante est de 301 à 900 mètres carrés;

CONSIDÉRANT que le projet consiste à l'agrandissement du bâtiment principal d'une superficie maximale de 695,35 mètres carrés, soit 207,66 % de la superficie de plancher existante;

CONSIDÉRANT que la grille des usages et des normes identifiée CS-83-64900 stipule que la marge arrière minimale est de 15 mètres;

CONSIDÉRANT que la demande vise un bâtiment principal avec une marge arrière minimale à 8 mètres au lieu de 15 mètres;

CONSIDÉRANT que la grille des usages et des normes identifiée CS-83-64900 stipule que la marge latérale minimale est de 8 mètres;

CONSIDÉRANT que la demande vise un bâtiment principal avec une marge latérale droite minimale à 2 mètres au lieu de 8 mètres;

CONSIDÉRANT que l'article 762 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que la largeur minimale d'une allée d'accès à double sens est de 6 mètres et la largeur maximale autorisée est de 13 mètres;

CONSIDÉRANT que la demande vise une largeur d'allée d'accès de 24 mètres au lieu de 13 mètres;

CONSIDÉRANT que la demande vise une allée d'accès à double sens de 3,5 mètres au lieu de 6 mètres;

CONSIDÉRANT que le paragraphe 6 de l'article 752 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule qu'une aire de stationnement 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 la demande vise le recul dans la rue pour les stationnements en cour avant;

CONSIDÉRANT que l'article 755 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que le calcul du nombre minimal de cases de stationnement requis doit respecter une (1) case par 30 mètres carrés pour la partie du bâtiment allouée à des fins de bureaux, une (1) case par 200 mètres carrés pour la partie du bâtiment allouée à un entrepôt et à une (1) case par 100 mètres carrés pour la partie restante du bâtiment. Toutefois, il ne doit jamais y avoir moins de deux (2) cases par local. Le nombre minimal de cases de stationnement requis par employé doit respecter une (1) case par employé;

CONSIDÉRANT que la demande vise six (6) cases de stationnement au lieu de 10 cases;

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 l'endroit visé par l'agrandissement était occupé par des bâtiments accessoires qui ne s'intégraient pas avec le bâtiment principal;

CONSIDÉRANT que l'agrandissement représente une amélioration par rapport aux bâtiments accessoires existants;

CONSIDÉRANT que le comité est favorable à la demande;

À CES CAUSES, il est résolu :

QUE le conseil d'arrondissement soit saisi du dossier;

D'ACCEPTER la demande d'autorisation en PPCMOI présentée par Pierre Paradis et Patricia Tremblay, 566, 6^e chemin du Lac-Clair, Falardeau, visant à autoriser une extension de l'usage dérogatoire d'« Industrie de l'impression commerciale » (code d'usage 3010) avec l'agrandissement du bâtiment principal d'une superficie totale de 695,35 mètres carrés, avec une marge arrière minimale à 8 mètres au lieu de 15 mètres, une marge latérale droite minimale à 2 mètres au lieu de 8 mètres, une largeur d'allée d'accès de 24 mètres,

une allée de circulation à double sens de 3,5 mètres au lieu de 6 mètres, un recul dans la rue pour les stationnements en cour avant, six (6) cases de stationnement au lieu de 10 cases, sur un immeuble situé au 801, rue d'Alma, Chicoutimi, à la condition suivante :

- Les requérants devront réaliser les aménagements extérieurs proposés dans le plan projet d'implantation produit par Sébastien Bergeron, arpenteur-géomètre, daté du 21 mai 2025.

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.

EXTRAIT du procès-verbal de la séance du conseil d'arrondissement de Chicoutimi tenue dans la salle des délibérations, le 3 juillet 2025 - Un quorum présent.

USAGE CONDITIONNEL – TENNIS CRTC LTÉE – 220 À 224, RUE DES LAURENTIDES, CHICOUTIMI – UC-159 (ID-18083)

CONSIDÉRANT la demande d'autorisation en usage conditionnel présentée par Tennis CRTC Ltée, 255, rue Racine Est, bureau 500, Chicoutimi, visant à autoriser la modification des conditions d'un usage conditionnel qui autorise l'usage « Industrie de la bière » (code d'usage 2093) pour permettre la subdivision d'une partie de la propriété, sur un immeuble situé au 220 à 224, rue des Laurentides, Chicoutimi;

CONSIDÉRANT que la demande vise à réaliser une opération cadastrale sur le lot 4 761 361 du cadastre du Québec ce qui vient modifier les conditions de l'usage conditionnel accepté par la résolution VS-AC-2015-70, datée du 17 mars 2015;

CONSIDÉRANT le plan projet d'implantation produit par Mathieu Tremblay, arpenteur-géomètre, daté du 11 décembre 2024 et portant le numéro 7962 de ses minutes;

CONSIDÉRANT la documentation déposée avec la demande;

CONSIDÉRANT que la zone CS-83-65240 autorise les usages suivants :

- C1a - Commerces et services de proximité;
- C1b - Commerces de détail général;
- C2a - Divertissement commercial;
- C2b - Divertissement commercial avec lieu de rassemblement;
- C2c - Commerces d'hébergement et de congrès;
- C2d - Commerces de restauration;
- C3a - Centre de distribution au détail de produits pétroliers et de carburant;
- C5a - Débits de boisson et danse;
- C5b - Centre commercial;
- C5c - Commerces de grandes surfaces;
- H8 - Habitation collective;
- P1a - Parcs, terrains de jeux et espaces naturels;
- S2 - Services personnels.

CONSIDÉRANT que l'article 16.1 du règlement VS-R-2012-77 énumère les zones d'applications et usages conditionnels permis pour les usages industriels de l'alimentation, de la boisson et du vêtement, lorsque reliés à une activité commerciale dans une zone à dominance commerces de services;

CONSIDÉRANT que la zone CS-83-65240 est une zone d'application pour l'article 16.1 du règlement sur les usages conditionnels;

CONSIDÉRANT que l'usage « 2093 - Industries de la bière », est un usage conditionnel autorisé en vertu de l'article 16.1 du règlement sur les usages conditionnels;

CONSIDÉRANT les conditions émises dans la résolution VS-AC-2015-70 datée du 17 mars 2015;

CONSIDÉRANT que le comité juge qu'il est souhaitable que les aménagements proposés sur le plan projet d'implantation produit par Mathieu Tremblay, arpenteur-géomètre, daté du 11 décembre 2024 et portant le numéro 7962 de ses minutes, soient réalisés, et ce, avant l'émission du permis de lotissement;

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

CONSIDÉRANT que le projet répond aux objectifs et respecte les critères du règlement;

À CES CAUSES, il est résolu :

D'ACCEPTER la demande d'autorisation en usage conditionnel présentée par Tennis CRTC Ltée, 255, rue Racine Est, bureau 500, Chicoutimi, visant à autoriser la modification des conditions d'un usage conditionnel qui autorise l'usage « Industrie de la bière » (code d'usage 2093) pour permettre la subdivision d'une partie de la propriété, sur un immeuble situé au 220 à 224, rue des Laurentides, Chicoutimi, à la condition suivante :

- Le requérant devra réaliser les aménagements proposés sur le plan projet d'implantation produit par Mathieu Tremblay, arpenteur-géomètre, daté du 11 décembre 2024 et portant le numéro 7962 de ses minutes, et ce, avant l'émission du permis de lotissement.

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.