

PAR COURRIEL : [REDACTED]

Québec, le 29 février 2024

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Objet : Demande d'accès à l'information
Lots 5 988 873, 6 388 633 et 6 424 287 — Société Luxuor Récréatif inc.

Maître [REDACTED],

Par la présente, nous donnons suite à votre requête reçue le 26 janvier 2024 par laquelle vous formulez une demande conformément à la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ — Chapitre A-2.1).

Comme souhaité, nous vous transférons copie des documents que nous avons concernant votre demande. Dans les fichiers qui vous sont transmis, vous constaterez que certaines informations ont été caviardées en vertu des articles 53 et 54 de la *Loi sur l'accès*. Ces articles ne nous permettent pas de partager des renseignements personnels, lesquels sont confidentiels au sens de cette loi.

De plus, nous ne sommes pas en mesure de vous envoyer quelques fichiers relatifs à votre demande puisqu'ils ont été détruits selon notre calendrier de conservation.

Par ailleurs, une décision concernant votre requête se trouve à être dans le dossier numéro **086293**. Vous pourrez la récupérer sur notre site Internet : <https://www.cptaq.gouv.qc.ca/rechercher-un-dossier>. Ensuite, vous devez inscrire le numéro ci-dessus et peser sur la touche « Entrée » de votre clavier. Puis, sélectionner « Consulter ». Finalement, en dessous du segment « Progression de la demande », choisir l'onglet « Documents » pour accéder aux fichiers disponibles.

En terminant, selon les articles 51 et 135 de la *Loi sur l'accès*, nous vous signalons que vous pouvez réclamer la révision de cette conclusion auprès de la Commission d'accès à l'information dans les trente (30) jours de la présente décision. Vous trouverez ci-jointe une note explicative concernant l'exercice de ce recours.

Recevez, Maître, nos salutations distinguées.



Manon Côté
Responsable de l'accès aux documents et de la protection des renseignements personnels

Québec

200, chemin Sainte-Foy, 2e étage
Québec (Québec) GR 4X6

Téléphone : 418 643-3314 (local)

1 800 667-5294 (extérieur)

Télécopieur : 418 643-2261

www.cptaq.gouv.qc.ca

Longueuil

25, boul. La Fayette, 3^e étage
Longueuil (Québec) J4K 5C7

Téléphone : 450 442-7100 (local)

1 800 361-2090 (extérieur)

Télécopieur : 450 651-2258

www.cptaq.gouv.qc.ca



Jean-Luc Henault.

Chicoutimi, 23 Décembre 2002

Commission du territoire agricole
2200 chemin Ste-Foy,
2^{ème} étage
Québec QC G1R 4X6

À l'attention de Mme Sylvie Racine

Objet: Dossier # 329215 Municipalité du Saguenay

Re : Votre lettre du 17 décembre 2002

Remis au service de Gestion des Dossiers

30 DEC. 2002

C.P.T.A.Q.

Madame,

Veillez trouver ci-joint un chèque daté du 1 janvier 2003 au montant de \$ [REDACTED] pour remplacer celui périmé qui a été retourné par courrier le 17 décembre 2002.

Vous remerciant à l'avance de votre collaboration, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Jean-Louis Laforte
Jean-Louis Laforte
246 rue Du Régent,
Chicoutimi, Qc. G7G 2V7

Tél. 418 545-5047 (travail) ou 418 543 8869 (domicile)
Fax 418 690-2472

ville de
SAGUENAY

Service du génie, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire
216, rue Racine Est
Case postale 129
Chicoutimi (Québec)
G7H 5B8
Téléphone : (418) 698-3110 Télécopieur : (418) 698-1158

Le 4 décembre 2002

Madame Sylvie Émond

COMMISSION DE PROTECTION DU
TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC
Service d'ouverture des dossiers
et de gestion documentaire
200, chemin Sainte-Foy
2^e Étage
Québec (Qc)
G1R 4X6

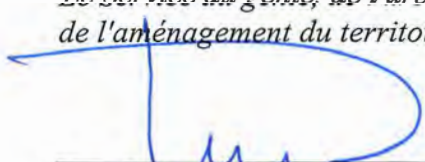
OBJET : *Dossier 329215 – Déglacage industriel (DGI) inc.*
N/Réf.: ZA-12

Madame,

Conformément à votre demande du 31 octobre 2002, vous trouverez ci-joint une copie de la résolution VS-CM-2002-868, et ce, afin de compléter le dossier cité en titre.

Espérant le tout à votre entière satisfaction, nous demeurons à votre disposition pour de plus amples renseignements.

*Le Service du génie, de l'urbanisme et
de l'aménagement du territoire,*



Luc Desbiens, urbaniste

LD/sp
Pj.-

09 DEC. 2002

C.P.T.A.Q.

VS-CM-2002-713
Modifiée par VS-CM-2002-868

EXTRAIT du procès-verbal de la dix-huitième (18^e) séance ordinaire de la Ville de Saguenay tenue dans la salle des délibérations du conseil, le mardi 3 septembre 2002 - Un quorum présent.

CONSIDÉRANT la demande soumise par l'entreprise de Déglaçage industriel DGI inc., 246 rue Régent, Chicoutimi, afin de permettre des activités de recherche sur une partie des lots 13B et 13C, Rang 7 SOCS, paroisse de Chicoutimi;

CONSIDÉRANT que le site concerné n'offre aucun potentiel agricole et qu'il est situé entre le golf et le site de AES;

CONSIDÉRANT que dans le cadre de la révision du schéma d'aménagement, le second projet adopté par le conseil de la MRC du Fjord-du-Saguenay prévoyait qu'une bonne partie de ce terrain devait être situé en zone blanche;

CONSIDÉRANT que le projet nécessite une modification au zonage;

À CES CAUSES, il est résolu:

QUE la Ville de Saguenay convienne de déposer une demande d'exclusion auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) concernant la partie de terrain connu comme étant les lots 13B et 13 C, Rang 7 SOCS, paroisse de Chicoutimi.

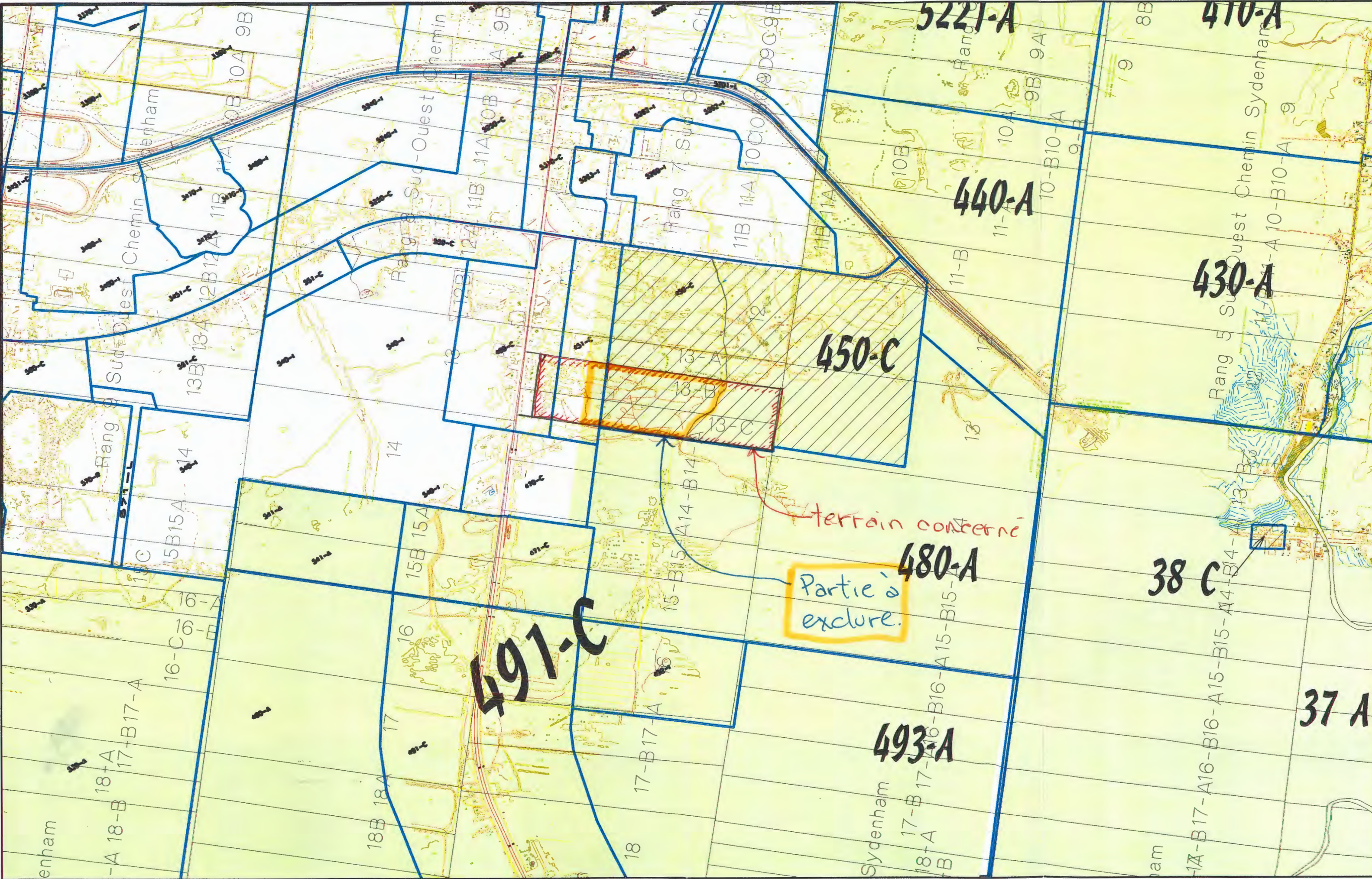
Je certifie sous mon serment d'office que l'extrait ci-haut est une vraie copie d'une résolution adoptée par le conseil de la Ville de Saguenay à la séance ordinaire du 3 septembre 2002.

DONNÉ À SAGUENAY, P.Q., ce 2^e jour du mois de décembre 2002.

L'assistante-greffière,


AUDRY BOUDREAUULT

AB/gb



5221-A

410-A

440-A

430-A

450-C

480-A

38 C

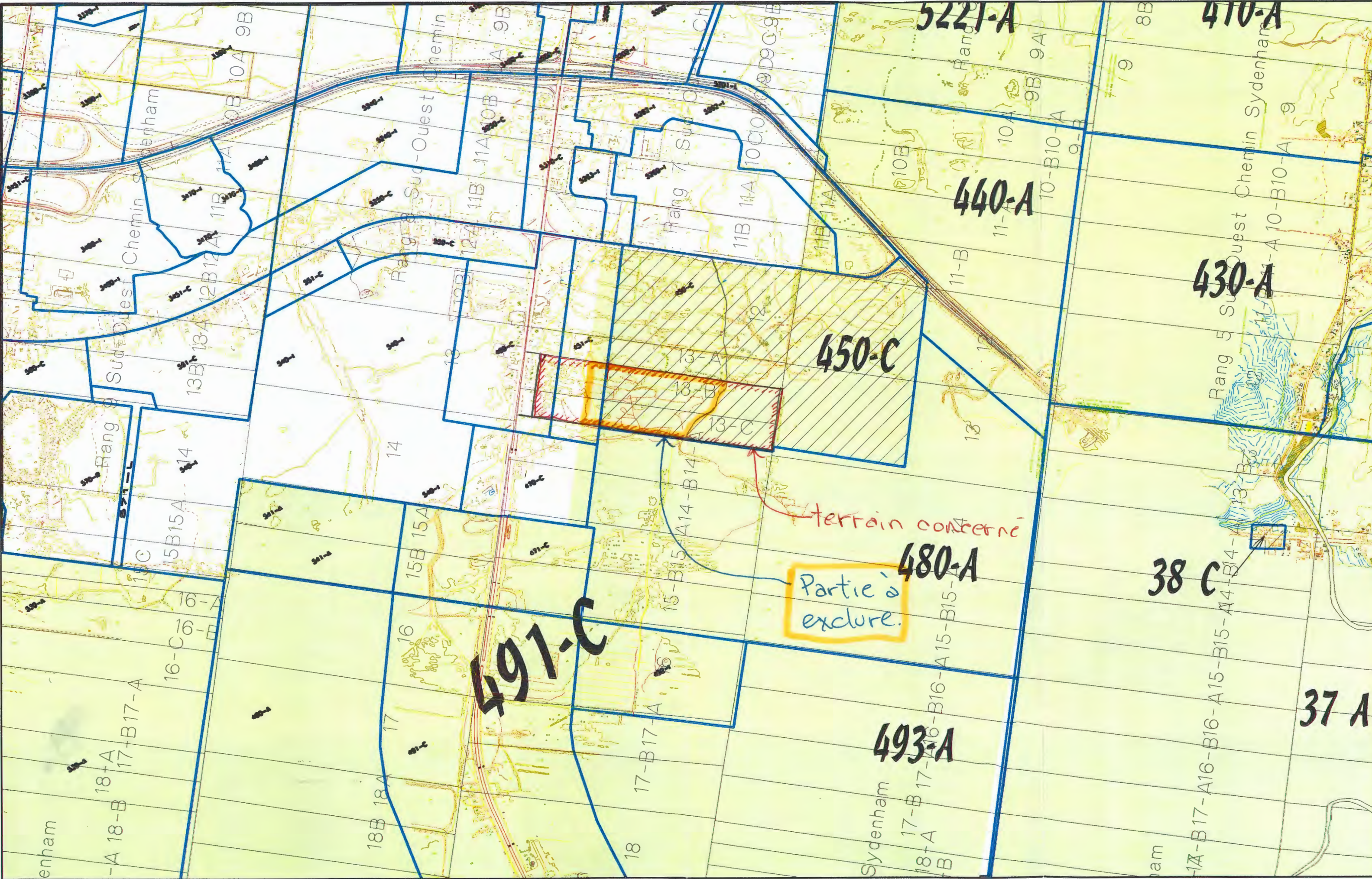
37 A

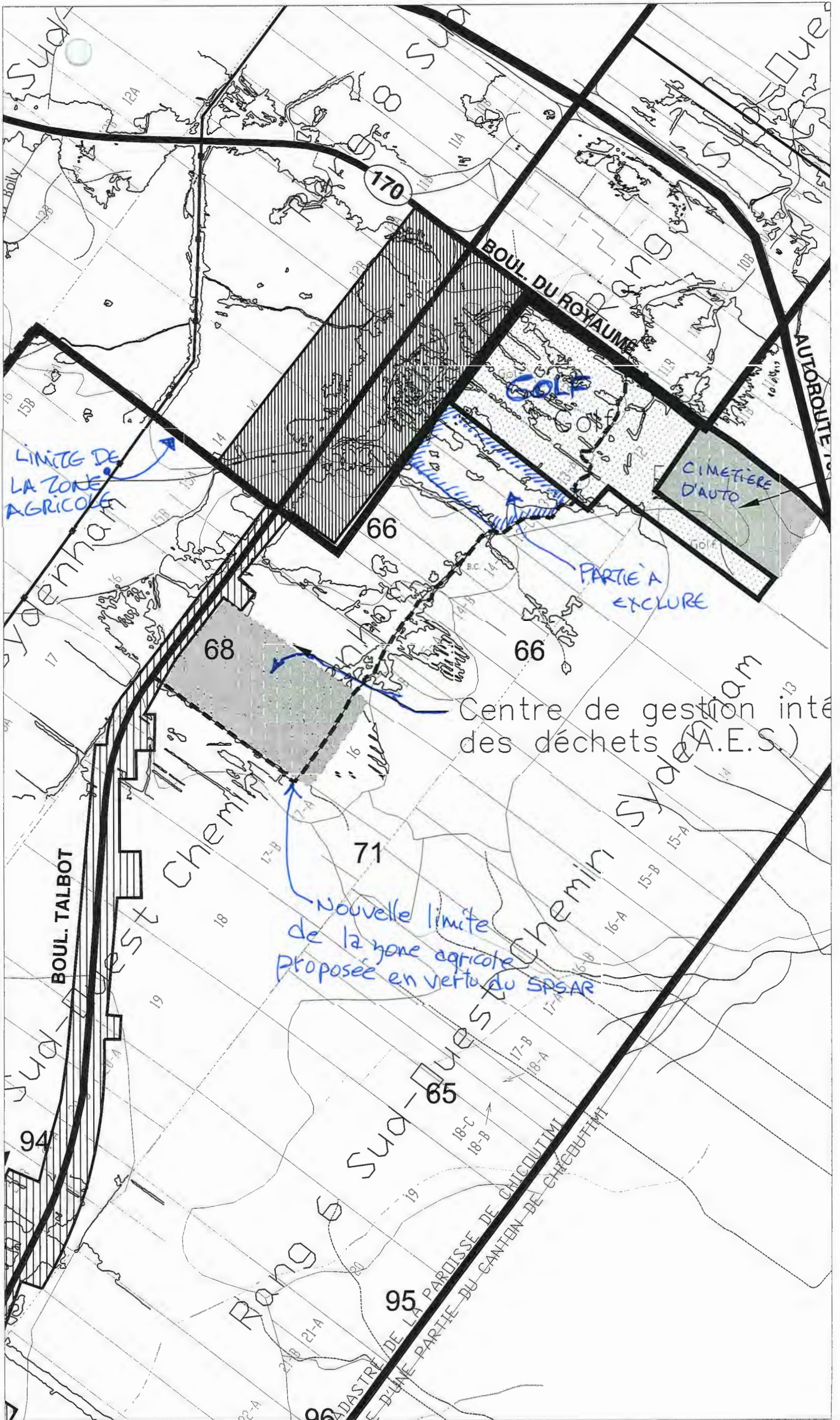
497.C

493-A

Partie à exclure.

terrain concerné





170

BOUL. DU ROYAUME

AUTOROUTE

LIMITE DE LA ZONE AGRICOLE

CIMETIERE D'AUTO

PARTIE A EXCLURE

Centre de gestion intégrée des déchets (A.E.S.)

BOUL. TALBOT

Nouvelle limite de la zone agricole proposée en vertu du SPSAR

Chemins

Chemins

Sud-Ouest

Rang 6

95

65

66

66

68

71

94

96

18-C
18-B

17-B
18-4

17-A
16-B

15-B
16-A

15-A
14

19

18

19

17

17

15B

12A

Billy

Sud

Sud-Ouest

124

11A

10B

10A

10B

10A

10B

10A

10B

10A

10B

10A

10B

10A

10B

10A

10B

10A

10B

10A

10B

10A

10B

10A

10B

10A

10B

10A

10B

10A

10B

10A

10B

10A

10B

10A

10B

10A

10B

10A

10B

10A

10B

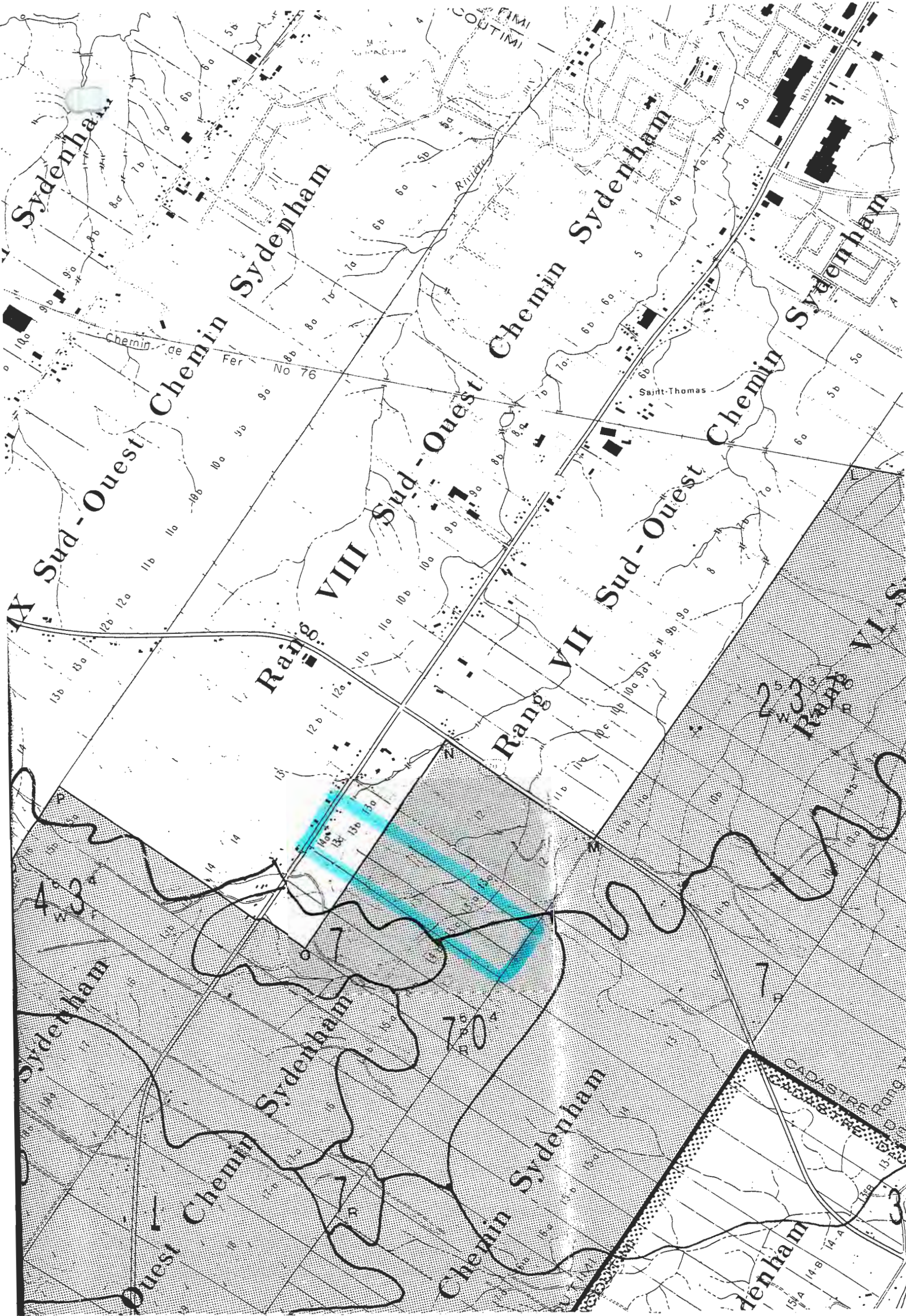
10A

10B

10A

10B

10A



Municipalité Saguenay

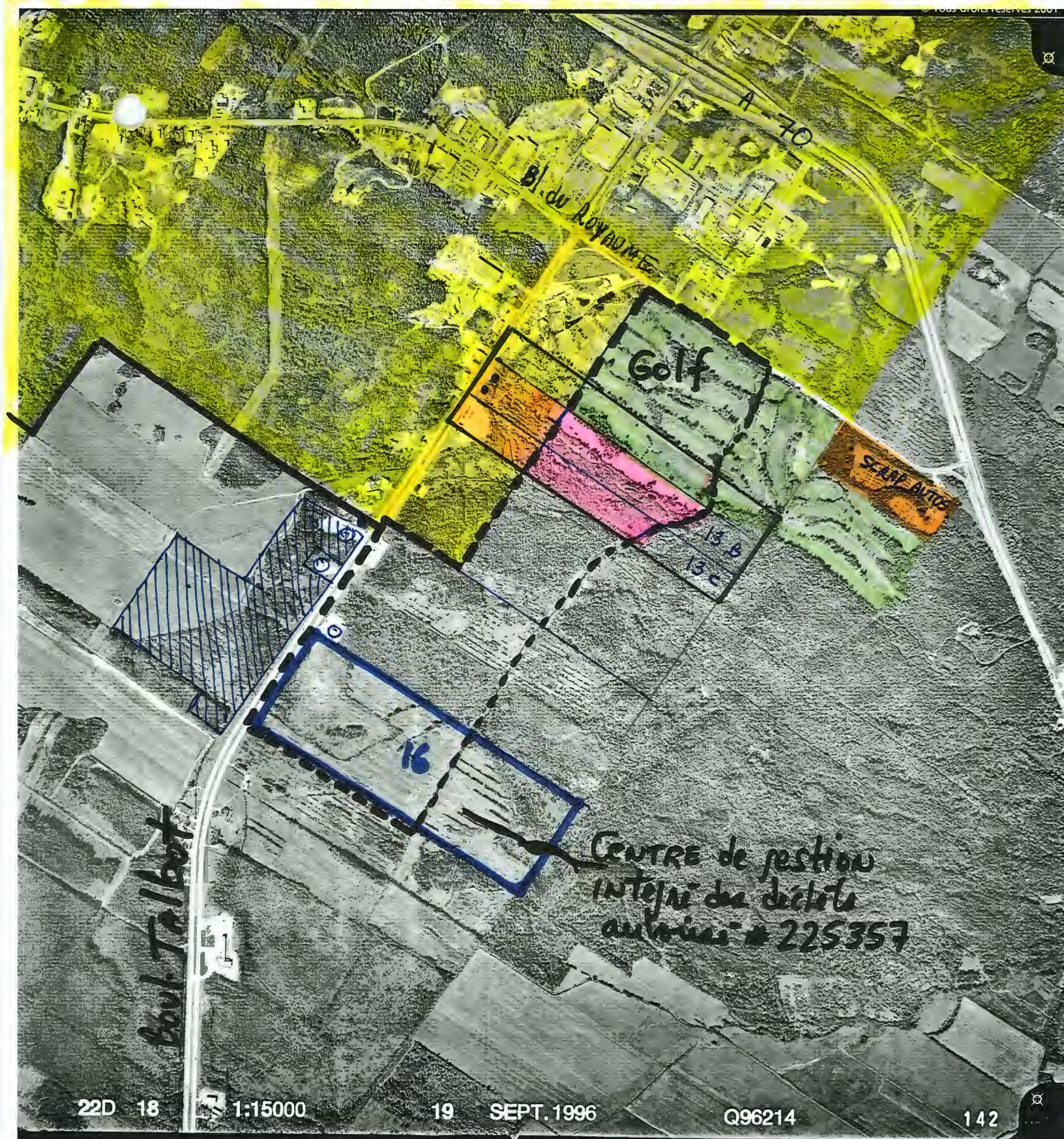
Dossier 389215

Carte (s) 22 P6 N.O.

Photo (s) 96214-1/2

S.O.








M.R.C.: *le Nord-de-Saguenay*

Municipalité: *Saguenay*

no dossier: *329215*

Partie visée

-  Exclusion ± 10 ha
-  Nouvelle limite ZNA proposée au PSAR
-  Refus CPTAQ pour usages commerciaux / industriels

- Bâtiment agricole
- Résidence
- Commerce, Industrie, Autre
- Route
- Z.N.A.
- Lot originaire
- Limite municipale

Communauté métropolitaine

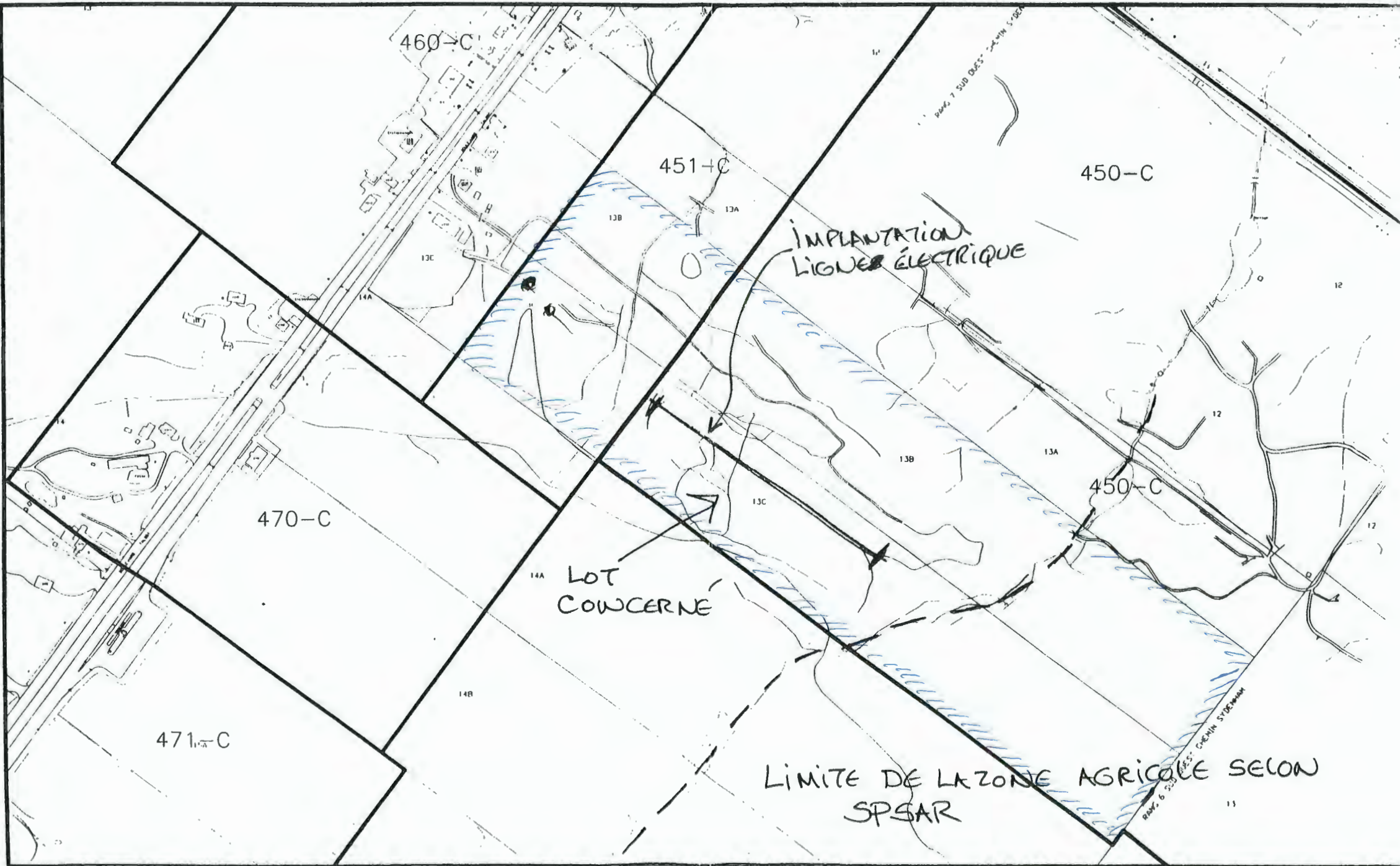
Pourtour (A.R., R.M.R., C.M.)

M.R.C. Ressource

A.R. ou R.M.R.

Zone d'activité limitée

Politique sur la ruralité



460-C

451-C

450-C

IMPLANTATION
LIGNES ÉLECTRIQUE

470-C

LOT
CONCERNE

450-C

471-C

LIMITE DE LA ZONE AGRICOLE SELON
SPSAR

Rue 7 Sud 025

Rue 6 Sud 025

28 OCT. 2002

C.P.T.A.Q.

Section 4 : MOTIF DE LA DEMANDE

Le projet d'installation d'une ligne expérimentale a pour but de permettre la réalisation par notre société au cours des mois d'hiver des essais de givrage artificiel sur des câbles aériens représentatifs de ceux des lignes réelles dont les portées atteignent 500 mètres. Déglçage Industriel est une entreprise de Chicoutimi effectuant des travaux de R&D pour la mise au point de produits commerciaux de déglçage applicables aux câbles aériens, ces derniers ayant besoin dans leur phase de développement d'être mis à l'épreuve sur des câbles dont les longueurs sont comparables à celles des portées existantes. Or, l'exécution des essais de glaçage dans de telles conditions exige une superficie de terrain importante, environ 50 x 500 mètres. Or les dimensions et les coûts d'un terrain dans un emplacement industriel pour les fins de l'utilisation projetée font en sorte qu'il serait très plutôt difficile de rentabiliser un projet de ce genre.

Le terrain objet de la présente demande convient particulièrement aux besoins des travaux de notre société. En effet, sa profondeur permet d'une part l'installation de l'infrastructure à 250 mètres de distance de la route, ce qui permet d'en cacher la vue aux passants et d'assurer le caractère confidentiel des recherches effectuées. D'autre part, sa relative planéité permet en hiver le déplacement facile des équipements d'arrosage sur toute la longueur de la ligne. Cependant, le terrain reste quand suffisamment près de la ville pour l'accès rapide du personnel de la DGI aux différents points de services dont elle a besoin, ce qui permet ainsi de minimiser les coûts de déplacements. Enfin, la place d'affaire de la DGI est localisé dans un bâtiment (lot 13C-1) portant le numéro civique 2853 Boul. Talbot, qui est contigu au terrain objet de la demande. Dans ce bâtiment, se trouvent le personnel travaillant à la fabrication des produits qui sont commercialisés. De même, y sont entreposés les équipements spécialisés dont a besoin l'infrastructure.

28 OCT. 2002
C.P.T.A.Q.

VS-CM-2002-713

EXTRAIT du procès-verbal de la dix-huitième (18^e) séance ordinaire de la Ville de Saguenay tenue dans la salle des délibérations du conseil, le mardi 3 septembre 2002 - Un quorum présent.

CONSIDÉRANT la demande soumise par l'entreprise de Déglacage industriel DGI inc., 246 rue Régent, Chicoutimi, afin de permettre des activités de recherche sur une partie du lot 13B, Rang 7 SOCS, paroisse de Chicoutimi;

CONSIDÉRANT que le site concerné n'offre aucun potentiel agricole et qu'il est situé entre le golf et le site de AES;

CONSIDÉRANT que dans le cadre de la révision du schéma d'aménagement, le second projet adopté par le conseil de la MRC du Fjord-du-Saguenay prévoyait qu'une bonne partie de ce terrain devait être situé en zone blanche;

CONSIDÉRANT que le projet nécessite une modification au zonage;

À CES CAUSES, il est résolu:

QUE la Ville de Saguenay convienne de déposer une demande d'exclusion auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ)

concernant la partie de terrain connu comme étant le lot 13B, Rang 7 SOCS, paroisse de Chicoutimi.

Je certifie sous mon serment d'office que l'extrait ci-haut est une vraie copie d'une résolution adoptée par le conseil de la Ville de Saguenay à la séance ordinaire du 3 septembre 2002.

DONNÉ À SAGUENAY, P.Q., ce 30^e jour du mois de septembre 2002.

L'assistante-greffière,


AUDRY BOUDREAU

AB/gb

28 OCT. 2002

C.P.T.A.Q.

DEMANDE D'EXCLUSION (ZA-12)

1) IDENTIFICATION

Ville de Saguenay*

À l'attention de Monsieur Luc Desbiens

216, rue Racine Est

Case postale 129

Chicoutimi (Québec)

G7H 5B8

Téléphone: (418) 698-3117

Télécopieur: (418) 698-1158

2) DESCRIPTION DU PROJET

Exclure de la zone agricole un terrain destiné à la recherche sur le givre (voir document joint de la compagnie Déglacage industriel DGI inc.).

Le terrain concerné a une superficie de 20,5 hectares mais la partie à exclure est d'environ 10 hectares (voir plan annexé).

3) DÉMONSTRATION DU BESOIN

Le terrain est contigu à la zone blanche.

Le second projet de schéma d'aménagement révisé adopté par la M.R.C. du Fjord-du-Saguenay **prévoyait** qu'une partie de ce terrain devait être inclus en zone blanche (voir plan).

Le terrain est constitué pour l'essentiel d'un boisé et peut difficilement être mis en valeur pour l'agriculture (en raison de la nature du sol). Son exclusion respectera les orientations prises dans le cadre du second projet d'aménagement révisé de la M.R.C. du Fjord-du-Saguenay et les possibilités d'utilisation agricole des sols.

28 OCT. 2002

C.P.T.A.Q.

4) AUTRES ESPACES

Les activités sur le site ne sont pas de nature à causer de préjudices sur l'utilisation agricole périphérique. L'accès au site se fait par le boulevard Talbot. Le terrain concerné ne présente pas de potentiel pour l'agriculture. Selon l'inventaire des terres de l'ARDA, il s'agit d'affleurements rocheux sur 60 % ou de sol organique (40 %).

Compte tenu de la nature du besoin de l'entreprise (grand terrain, éloigné), il y a peu d'opportunités dans la zone blanche (voir page précédente). ✓

5) EMPLACEMENT VISÉ

Voir extrait du rôle d'évaluation annexé. La partie à exclure est d'environ 10 hectares (voir plan joint). Le propriétaire ne possède pas de lots contigus.

6) LOCALISATION

(Voir documents joints).

7) UTILISATION ACTUELLE

Le terrain est boisé. Seule une partie a été déboisée pour installer une ligne électrique (non alimentée).

Le site est desservi par l'égout et l'aqueduc.

8) MILIEU ENVIRONNANT

Au nord: Golf.

À l'ouest: Partie industrielle et commerciale de Talbot (zone blanche).

Au sud: (partie du 14)
Terre en friche.

À l'est: Zone agricole.

28 OCT 2002

C.P.T.A.Q.

Il s'agit d'un secteur où le milieu agricole est hétérogène. Exclure le terrain concerné est logique par rapport à l'objectif de protection du territoire agricole:

- . Le terrain n'offre aucun potentiel pour l'agriculture;
- . Une décision favorable ne ferait que confirmer la vocation industrielle et commerciale du terrain telle que reconnue par la population et les intervenants agricoles;
- . Il ne s'agit pas d'un secteur agricole homogène;
- . Il s'agit d'une poursuite logique de la mise en valeur du territoire pour ce secteur conformément au règlement de zonage en vigueur et selon les orientations retenues au second projet de schéma d'aménagement révisé de la M.R.C. du Fjord-du-Saguenay.

9) CONFORMITÉ AVEC LA RÉGLEMENTATION

Le terrain est situé dans une zone commerciale (450-C) dont la grille des spécifications est annexée. Plusieurs usages sont possibles et le terrain est suffisamment grand pour répondre aux exigences du règlement.

Le projet est conforme au plan d'urbanisme et au schéma d'aménagement de la MRC du Fjord-du-Saguenay.



28 OCT. 2002

C.P.T.A.Q.

Bloc: Identification

à **TALBOT** **BOULEV**
 No Civ. 1 No Civ. 2 Lien Générique
6159 43 6506 1 000 0000 **9**
 No Matricule: Code Postal Secteur:

Bloc: Valeurs immobilières **308 000 \$** **308 000 \$**
 ValeurTerrain: ValeurBâtiment: ValeurTotale:

Bloc: Usage

Terrain: Vague FondTerre
 Optimale 5000 **CENTRE COMMERCIAL ET IMMEUBLE COMMERCIAL**
Bâtiment:
 Unit. d'évaluation: 9100
 Bâtiment: **ESPACE DE TERRAIN NON AMENAGE ET NON EXPLOITE.**
 Local(aux):

Bloc: Bâtiment principal

Type Bâtiment: Qualité architecturale: **N.A.** 0
 Construit en: **00 0000** Age Apparent: **00 0000** Piscine: **Non N**
 Nbre Étage: Nbre Logement: Nbre Locaux:

Bloc: Terrain

Frontage Lot: 60 M.
 Profondeur Lot: M.
 Superficie Lot: 20,552 M.c.
 Ferme: Zoné: **Zonée en partie** Pourcentage Zoné: **80** %
 Superficie Zonée: 16,59 M.c.

Bloc: Nom et coordonnées du(des) propriétaire(s)

DEGLACAGE INDUSTRIEL (DGI) INC
246 RUE REGENT
VILLE DE CHICOUTIMI, QUEBEC G7G 2V7

Note Complémentaire:

Bloc: Éléments particuliers

Surtaxe sur terrains vagues Taxable pour PPU: **Services:**
 Zone taxation C.-V. Sect. Dénombrement: **0** N **Eau**
 Parc industriel N **Égout**
 Patrimoine (Inventaire du) N **Ordure**
 Programme de revitalisation des vieux quartiers PPU: **Compteur d'eau N**
 N Exploitation agricole enregistrée N en zone agricole

Bloc: Cadastre

| Désignation | Ran | Ori | Lot | Superficie | UnitMesure |
|------------------------|-----|-----|-------|------------|------------|
| Paroisse de Chicoutimi | R8 | 20 | P-13B | 7,987 | |
| Paroisse de Chicoutimi | R8 | 20 | P-13C | 12,565 | |

6159 43 6506 1 000 0000

NoZone

6159 43 6506 1 000 0000

DéglacindusB.jpg (640x480x16M jpeg)



DéglacindusA.jpg (640x480x16M jpeg)



UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À CHICOUTIMI
DÉPARTEMENT DES SCIENCES FONDAMENTALES

Rapport sur les indicateurs des
Saines Habitudes de Vie (SHV)

Travail présenté à Gilles DUFOUR

par

Anthony FOULQUIER,

Pauline COTTEREAU,

Quentin THIERRY,

Véronique GAMET

Table des matières

| | |
|---------------------------------------|----|
| I. INTRODUCTION..... | 2 |
| II. PRÉSENTATION DES SHV | 2 |
| III. MÉTHODOLOGIE | 3 |
| IV. PRÉSENTATION DE L'OUTIL | 5 |
| 1. L'alimentation..... | 5 |
| 2. L'activité physique | 7 |
| 3. La santé psychologique | 8 |
| 4. La dépendance | 9 |
| 5. Interprétation des résultats | 9 |
| V. CONCLUSION | 10 |
| BIBLIOGRAPHIE | 12 |

I. INTRODUCTION

Le présent rapport reprend la méthodologie et l'outil mis en place afin d'établir des indicateurs destinés à illustrer les Saines Habitudes de Vie prônées par le projet Luxuor. Cette étude a été réalisée par une équipe de quatre personnes après avoir pris connaissance des informations et documents transmis par M. Dufour, promoteur du projet.

L'objectif de ces indicateurs est de caractériser les habitudes de vie des habitants de l'écoquartier Luxuor afin d'évaluer leur mode de vie selon divers points de vue (alimentation, sport, psychologie, dépendance).

Les résultats de cette étude permettent d'estimer l'adhésion des citoyens aux Saines Habitudes de Vie en accord avec les objectifs annoncés de l'écoquartier. En effet, le projet Luxuor est un écoquartier dont la vocation est majoritairement sociale, du point de vue des six dimensions du développement durable. En effet, l'aménagement urbain, les moyens et services mis à disposition des habitants ainsi que le cadre de vie sont autant de facteurs destinés à optimiser le bien-être des habitants, tout en garantissant une meilleure santé par l'aménagement de jardins partagés, et la proximité avec des services de kinésithérapie.

Pour atteindre ces objectifs, ce document présente les Saines Habitudes de Vie (SHV) dans un premier temps, puis poursuit sur la démarche méthodologique appliquée par le groupe dans une seconde partie. Le questionnaire, outil élaboré lors de cette étude (cf. l'Excel rattaché à ce rapport), est présenté dans une troisième partie. Les résultats sont présentés dans une dernière partie, en présentant notamment les quatre thématiques majeures. Enfin, des éléments critiques concernant l'élaboration et la mise en application du questionnaire seront rapportés dans la conclusion.

II. PRÉSENTATION DES SHV

Selon le Ministère de la Santé et des Services Sociaux, « l'adoption de saines habitudes de vie, en particulier d'un mode de vie physiquement actif et d'une bonne alimentation, est un facteur déterminant pour la santé. » (MSSS, 2018).

En adoptant de telles habitudes, les citoyens contribuent à réduire le risque d'obésité, de diabète de type 2, de maladies du cœur, de certains types de cancer et d'ostéoporose. Ces habitudes offrent aussi de nombreux autres avantages. En effet, elles permettent d'acquérir une meilleure santé globale, de diminuer le risque de maladies, de ressentir une sensation de bien-être et une meilleure apparence, de regagner de l'énergie et de renforcer les muscles et les os (GOUVERNEMENT DU CANADA, 2007).

Afin de mieux les caractériser, un questionnaire a été mis en place en ciblant les principales thématiques définissant les SHV : l'alimentation, l'activité physique, la santé psychologique et les dépendances (alcoolisme et tabagisme).

III. MÉTHODOLOGIE

La présente partie constitue la démarche méthodologique des indicateurs de bien-être du projet du Domaine LUXUOR, par la création d'un questionnaire adapté aux SHV. L'objectif principal de ce système de suivi est d'évaluer les performances directes et indirectes du projet du Domaine LUXUOR sur ces futurs habitants, en termes d'enjeux et objectifs de santé.

Dans un premier temps, avant même de parler de résultats ou d'approches, il a été important d'adopter un langage commun, à savoir la signification d'un « indicateur ». Ainsi après réflexion, il a finalement été retenu celle du Secrétariat du Conseil du Trésor qui définit un indicateur comme : « toute mesure significative, relative ou non, utilisée pour apprécier les résultats obtenus, l'utilisation des ressources, l'état d'avancement des travaux ou le contexte externe ».

Après cette étape, il a été convenu d'une recherche individuelle afin que chaque membre de l'équipe s'imprègne de l'enjeu des SHV. Les quatre étudiants du groupe ont ainsi pris connaissance des nombreux documents et renseignements à ce sujet et ont pu lister les indicateurs qu'ils jugeaient intéressants. C'en est suivi d'une première réunion qui a permis à chacun de présenter les indicateurs potentiels dans le cadre du projet LUXUOR et ainsi regrouper les informations pour soulever le plein enjeu et la complexité de ce suivi.

Pour élaborer des indicateurs, il a été pertinent de connaître l'éventail de données auquel il est possible d'avoir accès et de les hiérarchiser. Ainsi d'après le Ministère de

la Santé et des Services sociaux, les quatre membres ont priorisé les indicateurs de bien-être selon les caractéristiques suivantes :

- La **pertinence** : un indicateur est pertinent lorsqu'il correspond à une préoccupation, une attente en lien avec l'objectif dont il contribue à mesurer l'atteinte.
- La **validité** : un indicateur est valide s'il mesure réellement ce qu'il doit mesurer en fonction de ce qui est visé. Il permet de faire état de la situation de la manière la plus éthique possible.
- La **fiabilité** : un indicateur est fiable si les résultats de sa mesure sont constants dans les mêmes circonstances. Il souligne la conformité du résultat à la réalité.
- La **faisabilité** : un indicateur est faisable s'il est relativement facile à obtenir.
- La **transparence** : un indicateur est transparent s'il est facile et clair à comprendre et à présenter. Son interprétation est la même pour tous (définition et limites connues).

Le choix des indicateurs est une étape cruciale dans l'élaboration du questionnaire des SHV. Ils sont un élément essentiel du système de suivi puisqu'ils permettent d'évaluer la performance considérée dans un contexte donné, soit le Domaine LUXUOR. Ils apportent un jugement sur la performance observée en repérant rapidement les habitudes, qu'ils soient bons ou mauvais, des futurs habitants de l'écoquartier et amènent le projet à explorer de nouvelles approches pour satisfaire sa communauté.

Ainsi, grâce aux différents échanges, des ajustements ont été effectués afin qu'ils paraissent par la suite dans le questionnaire. Le groupe s'est alors entendu sur différents axes d'interventions potentiels et interreliés pour concevoir le questionnaire, autrement dit :

- L'alimentation ;
- L'activité physique ;
- La santé psychologique ;
- Le tabagisme ;
- Et l'alcoolisme.

En cas de désaccord sur les indicateurs choisis, plusieurs compromis ont été réalisés afin d'arriver à un consensus. Si toutefois aucun compromis ne pouvait être fait, la majorité l'emportait.

Une fois cette réunion réalisée, la rédaction du rapport a pu commencer et de premières ébauches du questionnaire final sont apparues. Les résultats de la méthode permettront ainsi de dégager les points forts des futurs habitants du Domaine LUXUOR, mais aussi leurs plus faibles afin d'amener à une conscientisation des SHV et à des actions concrètes. Un détail des résultats du support final, autrement dit le questionnaire, est par la suite présenté.

IV. PRÉSENTATION DE L'OUTIL

La présente partie fait état de l'élaboration du questionnaire adapté aux SHV.

Notre système de suivi de la performance est constitué de cinq axes prépondérants qui se déclinent en thèmes, eux-mêmes comportant des indicateurs répondant aux critères de sélection identifiés et définis précédemment.

1. L'alimentation

L'alimentation demeure centrale dans les SHV, en raison du rôle vital et du rôle santé qu'elle joue dans les communautés. En somme, les enjeux liés au secteur alimentaire interpellent autant les aspects environnementaux et sanitaires du développement durable.

Sur le plan environnemental, la façon dont les humains s'alimentent est un déterminant majeur de la manière dont les ressources naturelles sont utilisées. De même que sur la santé humaine. Actuellement, les habitudes alimentaires reflètent les rythmes de vie des populations. L'apport nutritionnel varie énormément entre un repas préparé et des légumes saisonniers cultivés dans son jardin. Avoir une alimentation nutritive et équilibrée est un facteur déterminant pour la santé. Ainsi, le choix des aliments que l'homme produit et consomme ou encore le lieu d'où ces derniers proviennent influent considérablement sur l'état de l'environnement et de la santé.

Le questionnaire vise à dresser un portrait global sur les habitudes alimentaires des différentes populations interrogées. De multiples paramètres permettent de caractériser les apports nutritionnels au quotidien, basés sur la récurrence des repas, les plats préparés, conditionnés, les quantités consommées en fonction des familles alimentaires (féculents, légumes, viandes...), les types de produits consommés (fromage, charcuteries, etc.), et les habitudes gustatives prises vis-à-vis de la préparation des repas (type de matières grasses utilisées, etc.).

Le questionnaire cherche également à faire le lien avec le contexte du projet du Luxuor, en tenant compte des différents moyens et services proposés aux futurs habitants de l'écoquartier. Sur le sujet de l'alimentation, le futur jardin partagé est l'un des éléments clés intégrés dans le questionnaire. L'objectif est notamment de savoir si, dans un contexte favorable aux Saines Habitudes de Vie, les habitants feront le choix de changer volontairement leurs habitudes alimentaires. La conception de l'écoquartier cherche à encourager ce mouvement en facilitant, d'une part, l'accès aux citoyens à ces services de proximité et, d'autre part, en les incitant à participer à la pérennisation de ce service par l'entretien du jardin.

Ce questionnaire s'articule donc autour de quatre thématiques majeures. Il couvre ainsi, dans un premier temps le nombre de repas pris par jour, en tenant compte des collations et en-cas entre les repas. Dans un second temps, il aborde les repas préparés, avec la fréquentation des restaurants (fast-food, pizza, etc.), les mets prêts à être servis (mets congelés, pizza, mets italiens, etc.) et la consommation des produits transformés par l'industrie (breuvages sucrés, bouillons en conserves, etc.). Dans un troisième temps, la majeure partie s'adresse aux habitudes alimentaires, visant notamment la consommation des fruits et légumes, la quantité et le type de produits consommés, la fréquence de consommation de produits sucrés ou issus d'une boulangerie. Cette partie intègre les questions relatives au jardin partagé projeté au cœur de l'écoquartier. Et enfin, les informations nutritionnelles sont le dernier point abordé, et ont pour but de déterminer si les personnes sondées sont conscientes, sensibilisées ou simplement curieuses de savoir ce que contiennent les produits qu'ils consomment.

L'ensemble du questionnaire se décline en 26 questions, balayant les quatre parties évoquées précédemment. Cependant, si on rattache en premier lieu les SHV à l'alimentation, il ne faut pas négliger qu'elles concernent également l'activité physique.

2. L'activité physique

En ce qui concerne l'activité physique, celle-ci joue un rôle important dans le maintien de la santé, du bien-être et de la qualité de vie. Les personnes pratiquant une activité physique améliorent ses secteurs sur bien des niveaux.

A une échelle plus restreinte puisqu'elle ne s'applique qu'à l'individu, il est incontestable que l'activité physique est un moyen important et efficace de prévenir de nombreux risques pour la santé. Elle est présente à la fois dans l'exercice physique de la vie quotidienne que dans l'activité physique de loisirs ou pratiques sportives, à une fréquence et une intensité bien sûr propres à chaque personne (âge, genre, état de santé, etc.).

Le questionnaire cherche à établir un état des lieux de l'activité sportive d'un individu en abordant plusieurs aspects liés aux habitudes sportives.

Dans un premier temps, le questionnaire cible les habitudes sportives, et interroge notamment sur le plaisir à pratiquer une activité physique, la fréquence à laquelle elle est faite, et les gestes simples tels que monter un étage en privilégiant les escaliers plutôt que l'ascenseur. Dans un second temps, les questions abordent les multiples freins à la pratique d'une activité sportive. Ces freins peuvent être de natures diverses telles que la fatigue, le climat, la crainte d'une blessure, les contraintes de santé, etc. La proximité des services de kinésithérapie est censée répondre à certaines inquiétudes en réalisant un suivi auprès des habitants de l'écoquartier. Dans un troisième temps, la question de la motivation vise à cerner les réels arguments utilisés pour se lancer dans une activité sportive : les raisons de la pratiquer, la fatigue, etc. Enfin, dans un dernier temps, dans le contexte du Luxuor, la prise en compte des moyens et services de transport dans le questionnaire a été nécessaire afin d'évaluer les prédispositions et la volonté des habitants à pratiquer une activité sportive. En effet, l'aménagement de l'écoquartier est prévu pour faciliter le transport actif et optimiser les déplacements aussi bien à l'échelle du quartier que de la ville puisque des services sont mis à la disposition des citoyens tels que les vélos en libre-service, la proximité du transport en commun, ou encore la mise à disposition de véhicules électriques partagés.

L'ensemble du questionnaire se décline en 19 questions, couvrant les quatre parties évoquées précédemment. Les SHV étant principalement liées à l'alimentation et aux activités sportives, celles-ci sont influencées par un troisième facteur : la santé psychologique, développée dans la partie suivante.

3. La santé psychologique

En ce sens la santé mentale est un autre aspect des SHV qui est pris en compte dans le questionnaire. Sûrement l'axe d'intervention le plus difficile à quantifier, la santé psychologique n'en reste pas moins essentielle aux bons déroulements des SHV.

D'après l'Organisation mondiale de la Santé, elle est « un état de complet bien-être physique, mental et social ». Elle prend une place primordiale puisqu'elle est un état de bien-être déterminé par des facteurs biologiques, sociaux et environnementaux. Ce sont des interactions avec ces éléments (résilience émotionnelle, sentiment d'appartenance ou encore milieu de vie) qui permettent à un individu de surmonter les obstacles, de se réaliser et de participer à la vie communautaire. Ainsi une santé mentale équilibrée est fondamentale au maintien d'un bon état de santé global.

Le questionnaire cherche à établir une estimation du profil psychologique de chaque individu selon plusieurs critères que sont sa motivation, son activité physique, ses humeurs, son cadre professionnel et ses habitudes alimentaires.

Dans un premier temps, le questionnaire interroge motivation en ciblant les pensées négatives, les exigences, les habitudes et les attentes trop élevées susceptibles de décourager les habitants dans l'adoption des Saines Habitudes de Vie. Le second point abordé concerne l'activité physique, et souligne les douleurs susceptibles d'impacter la santé psychologique, la fatigue, la solitude et l'envie. Par la suite, les humeurs sont contenues dans une troisième partie et relèvent les sentiments d'isolement, d'anxiété, de frustration ou de découragement. La notion du travail intervient dans une quatrième partie, et suggère le découragement lié à un rythme de travail trop contraignant, agissant sur le moral. Enfin, les habitudes alimentaires viennent terminer cette section, dans une dernière partie, et suggèrent la compensation des efforts par des excès alimentaires, et la pression liée à des normes de consommation alimentaires.

L'ensemble du questionnaire se décline en 23 questions, abordant les cinq parties évoquées précédemment. Cependant, si on rattache en premier lieu les SHV à l'alimentation, il ne faut pas négliger qu'elles concernent également l'activité physique.

4. La dépendance

4.1 Le tabagisme

Souvent oublié, mais non moins négligeable, l'adoption ou le maintien de bonnes habitudes de vie passe aussi par la non-consommation de tabac. Assurément, les effets du tabagisme sur la santé sont bien connus. Des études ont même montré qu'il existait de nombreuses corrélations entre l'usage du tabac et certaines habitudes de vie néfastes à la santé. De manière générale, les individus se retrouvent à adopter des comportements nuisibles pour la santé, notamment en ce qui a trait à leur alimentation ou encore à leur pratique d'activité physique (Benoit L. et al, 2016).

Le tableau se décline seulement quand 5 questions étant donné le peu d'influence que dispose le projet Luxuor dans cet axe d'intervention. De même, ces facteurs et ces corrélations rejoignent en de nombreux points l'alcoolisme.

4.2 L'alcoolisme

Dans la même optique, la non-consommation d'alcool est une voie incontournable dans l'adoption de SHV. En effet, la consommation régulière ou excessive d'alcool est un comportement qui peut entraîner de graves problèmes de santé.

Le tableau se décline seulement quand 5 questions étant donné le peu d'influence que dispose le projet Luxuor dans cet axe d'intervention.

5. Interprétation des résultats

De manière générale, des explications ont été fournies pour chaque axe d'intervention. Avec une affiliation de points, pondérés de 1 à 3 en fonction des réponses, les résultats de ces dernières ont été classés selon trois catégories, à savoir un résultat :

- Inférieur à 50% ;

Expliquant que beaucoup d'habitudes et/ou actions de l'utilisateur du questionnaire, mener à tort les Saines Habitudes de Vie. Et qu'il était en cela intéressant de revoir les critères les plus mal notés.

- Compris entre 50 et 75% ;

Certaines habitudes et/ou actions, en rapport avec les Saines Habitudes de Vie sont ancrées dans le quotidien de l'utilisateur du questionnaire. Il est en cela intéressant de perdurer ces dernières, mais de garder à l'esprit que des bonifications sont possibles pour d'autres approches.

- Et enfin supérieur à 75%.

Les habitudes et/ou actions sont totalement ancrées dans le quotidien de l'utilisateur du questionnaire. Ne tient qu'à lui de les pérenniser et d'en promouvoir les bienfaits.

V. CONCLUSION

Le projet Luxuor a pour objectif principal de garantir les Saines Habitudes de Vie au sein d'un écoquartier à vocation sociale. En effet, pour parvenir à améliorer de façon durable les habitudes alimentaires des habitants, le projet souhaite faciliter des conditions d'habitudes de vie saines. Le présent questionnaire permet une bonne connaissance de la situation relative aux déterminants des SHV et d'être proactif afin de concevoir de meilleures actions en matière de sensibilisation et de promotion auprès des habitants.

Il permet de faire émerger une prise de conscience auprès des habitants de l'écoquartier, en établissant pour chacun un bilan personnalisé de leur situation. Cela peut inciter par la suite une meilleure intégration, acquisition des Saines Habitudes de Vie au cœur de chaque foyer. Par la suite il est envisageable d'évaluer la place des SHV chez un résident dans un premier temps, et réaliser un suivi régulier auprès de chacun d'entre eux dans un second temps. Ce suivi peut illustrer l'évolution globale de l'intégration des SHV au sein de l'écoquartier, et permettre par la suite de distinguer les points forts et les points faibles méritant d'être étudiés pour être améliorés par la suite. Le questionnaire peut également faire office d'outil de sensibilisation, puisqu'il tient compte des conditions favorables de l'écoquartier dans l'adoption des SHV. Enfin, des pistes d'amélioration peuvent être envisagées afin de les améliorer.

En revanche, l'évaluation globale mise en œuvre par l'application des différents indicateurs n'est pas adaptée à la condition de chaque individu, puisqu'elle ne tient pas compte de l'âge, du genre, etc., qui peuvent illustrer d'autres aspects non évoqués dans ce questionnaire.

Le projet Luxuor se démarque comme étant un projet novateur dans la région de par sa dimension sociale. De nombreux dispositifs, services et moyens sont mis à la disposition des citoyens dans le but de favoriser l'acquisition des SHV par une sensibilisation et une prise de conscience collective. Ce questionnaire ne s'accorde aucune exhaustivité, et il est sujet à bonification, notamment grâce à une consultation d'organismes précurseurs en matière de SHV, ou encore une consultation des habitants. Des ajustements peuvent ainsi être amenés sur ce questionnaire, jusqu'à permettre de mobiliser la créativité des habitants en faveur de la bonification du projet. En intégrant les dimensions du DD, combinées à une optimisation des SHV par une mobilisation collective, ce projet serait en mesure de s'inscrire sur le long terme comme une référence parmi les écoquartiers sur le sol canadien.

BIBLIOGRAPHIE

GOUVERNEMENT DU CANADA, 2007. Adoptez de saines habitudes *In aem* [en ligne]. Date de consultation : 04/05/2018. Disponible sur : <<https://www.canada.ca/fr/sante-canada/services/aliments-nutrition/guide-alimentaire-canadien/adoptez-saine-habitudes.html>>

Olivier Riffon, David Tremblay, 2016, Comment réaliser une analyse de développement durable? Guide d'utilisation de la Grille d'analyse de développement durable, 32p.

MSSS, 2018. Site Officiel du Ministère de la Santé et des Services Sociaux [en ligne]. Date de consultation : 04/05/2018. Disponible sur : <<http://www.msss.gouv.qc.ca/professionnels/promotion-de-la-sante/saines-habitudes/>>

Ville de Saguenay

Demande d'exclusion

Dossier de demande

Pascal Girard
Avocat



**GAGNON · GIRARD
BEAULIEU · MATTE**

avocats & avocates
société nominale

Table des matières

| | |
|--|-----|
| Table des matières | i |
| Table des figures | ii |
| Annexes | iii |
| 1) Identifications des parties | 1 |
| 2) Objet de la demande | 1 |
| a) Superficie visée | 1 |
| b) Utilisation des superficies contigües | 2 |
| c) Propriétaire des lots | 3 |
| d) Utilisation actuelle des lots | 3 |
| e) Présence de l'aqueduc et de l'égout | 3 |
| 3) Description du projet | 4 |
| a) Spécificité du projet | 4 |
| b) Caractéristiques du projet | 4 |
| c) Lieu d'implantation du projet | 5 |
| d) Mise en contexte | 6 |
| 4) L'analyse de l'article 65.1 | 7 |
| a) Les espaces appropriés et disponibles | 7 |
| b) Le besoin et l'objectif de développement de la municipalité | 8 |
| 5) L'analyse de la demande en vertu de l'article 62 de la <i>Loi</i> | 9 |
| a) Les 1 ^{er} et 2 ^{ème} critère de l'article 62 | 9 |
| b) Article 62, paragraphe 3 : | 12 |
| c) Article 62, paragraphe 4 : | 13 |
| d) Article 6, paragraphe 5° | 14 |
| Le sud de l'autoroute 70 | 14 |
| Les abords du golf Le Ricochet | 14 |
| e) Article 62, paragraphe 6 | 16 |
| Côté nord-ouest du Boulevard Talbot | 16 |
| Côté sud-est du Boulevard Talbot | 16 |
| Les activités agricoles du secteur | 17 |
| f) Article 62, paragraphe 7 : | 19 |

| | |
|--|----|
| g) Art. 62. Paragraphe 8 : | 20 |
| h) Article 62 : paragraphe 9° | 21 |
| i) Article 62, paragraphe 10..... | 22 |
| j) Article 62, paragraphe 11° | 23 |
| 6) Les critères facultatifs de l'article 62 : | 24 |
| a) L'avis de non-conformité aux objectifs du schéma d'aménagement..... | 24 |
| b) 2° Les conséquences d'un refus pour le demandeur..... | 25 |
| 7) Conclusion..... | 26 |

Table des figures

| | |
|---|----|
| Figure 1 Superficie visée par la demande..... | 1 |
| Figure 2 Photographie aérienne du secteur..... | 2 |
| Figure 3 Les secteurs agronomiques..... | 9 |
| Figure 4 Le potentiel de la superficie visée par la demande | 10 |
| Figure 5 Le potentiel des lots voisins | 11 |
| Figure 6 Les cultures assurées du secteur | 12 |
| Figure 7 Les établissements de production animale du secteur | 13 |
| Figure 8 Les abords de l'autoroute 70 | 14 |
| Figure 9 Les abords du club de golf Le Ricochet..... | 15 |
| Figure 10 Localisation du Chemin de l'Église | 18 |
| Figure 11 Extrait du PDZA, le secteur de la route 175 est encerclé..... | 23 |

Annexes

| | |
|---|----|
| Annexe 1 Résolution municipale..... | A1 |
| Annexe 2 Avis relatif à la règlementation municipale..... | A2 |
| Annexe 3 Titres de propriété..... | A3 |
| Annexe 4 Analyse du potentiel agricole des lots..... | A4 |
| Annexe 5 Carte topographique | A5 |
| Annexe 6 Plan d'aménagement d'ensemble..... | A6 |
| Annexe 7 Divers documents relatifs au développement de Saguenay | A7 |
| Annexe 8 Comparaison photographiques du secteur | A8 |
| Annexe 9 Appuis au projet..... | A9 |

1) Identifications des parties

Conformément à la Loi et à la Résolution municipale (Annexe 1), la demande est déposée par Ville Saguenay, dont les coordonnées sont les suivantes :

Ville Saguenay
Hôtel de ville de Saguenay
a/s Francois Boivin
201, rue Racine Est, C.P. 8060
Chicoutimi (QC) G7H 5B8
Téléphone : 418 698-3000
Télécopieur : 418 698-1158
francois.boivin@ville.saguenay.qc.ca

Le promoteur impliqué au dossier est *Luxuor Récréatif inc.*, dont les coordonnées sont les suivantes :

Luxuor Récréatif inc.
a/s Gilles Dufour
2485, rue Alexis-le-Trotteur,
Jonquière, (Qc) Québec, G7X 0E4
Téléphone : 418 -812 -4490
constructionigd@gmail.com

Le mandataire au dossier est Pascal Girard, avocat.

Me Pascal Girard
Gagnon Girard Beaulieu Matte
1535 Chemin Sainte-Foy, bur. 301
Québec, (Qc) G1S 2P1
Téléphone : 418 681-0037
Télécopieur : 418 681-0539
pgirard@ggbm.ca

2) Objet de la demande

La présente demande a pour objet d'obtenir l'exclusion d'une superficie totale de 38 hectares de la zone agricole. Avec le secteur du développement actuellement en zone blanche, la superficie totale du développement serait de 52,1 hectares.

a) Superficie visée

La superficie visée par la demande est constituée d'une partie des lots 6 205 768 (auparavant 4 112 194) et 5 988 973 (auparavant 4 417 861) du Cadastre du Québec, à Saguenay (Chicoutimi).

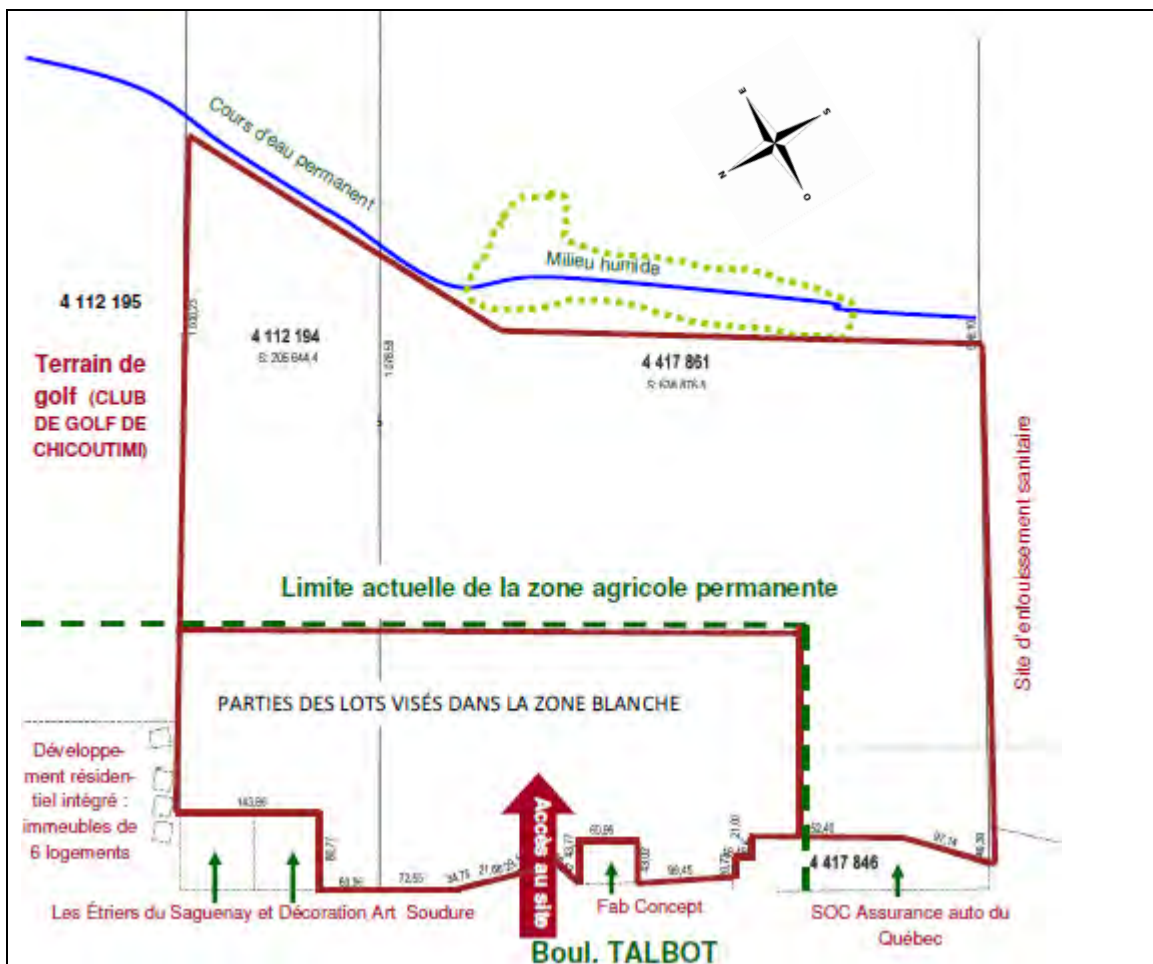


Figure 1 Superficie visée par la demande

b) Utilisation des superficies contigües

La superficie se retrouve enclavée sur quatre (4) côtés de la manière suivante :

Au **Nord-Ouest**, par le périmètre urbain, puis par le Boulevard Talbot au-delà duquel se poursuit le périmètre urbain;

Au **Nord-Est**, par un terrain de golf en activité bénéficiant de droits acquis au-delà duquel se retrouve le Boulevard du Royaume puis le périmètre urbain;

Au **Sud-Est**, par une petite rivière au-delà de laquelle il n'y a pas d'activités agricoles actives;

Au **Sud-Ouest** par une propriété où l'on retrouve un lieu d'enfouissement qui était en activité jusqu'en 2017 et dont les gaz qui en émanent seront captés pour être injectés dans le réseau de gaz naturel présent à proximité.

La superficie visée par la demande se retrouve à l'écart de toute activité agricole potentielle ou effective.



Figure 2 Photographie aérienne du secteur

c) Propriétaire des lots

Les lots 6 205 768 et 5 988 973 du Cadastre du Québec sont tous deux propriétés de Luxuor Récréatifs inc en vertu des titres de propriété suivants :

Vente le 16 décembre 2016 par Gestion Logitec inc. à Luxuor Récréatif inc. par acte publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chicoutimi sous le numéro 22 811 104.

Vente le 4 avril 2017 par Construction immobilière GD inc. à Luxuor Récréatif inc. par acte publié au bureau de la des droits de la circonscription foncière de Chicoutimi sous le numéro 23 030 059.

Les actes se retrouvent à l'Annexe A3.

Si la demande est autorisée, Luxuor Récréatif inc. demeurera propriétaire du résidu des lots 6 205 768 et 5 988 973 du Cadastre du Québec d'une superficie de 356 000 mètres carrés hectares.

d) Utilisation actuelle des lots

Les lots ne sont actuellement pas utilisés à des fins agricoles.

Il n'existe aucun bâtiment sur les superficies visées par la demande d'exclusion.

e) Présence de l'aqueduc et de l'égout

Il existe un aqueduc et un égout qui dessert le boulevard Talbot.

3) Description du projet

L'objectif de la demande d'exclusion est la réalisation d'un projet de développement résidentiel comportant aussi certains services de proximité.

Il est important de noter que la demande s'inscrit dans le cadre de l'agrandissement d'un développement résidentiel actuellement en cours de réalisation en zone non-agricole. À terme, il y aura un total de 183 unités de logements en zone blanche et 796 unités de logement sur la superficie visée par la demande d'exclusion.

Certaines infrastructures et services sont déjà implantés ou en voie d'implantation. À terme, on retrouvera :

- Une garderie;
- Une station d'écomobilité (ravitaillement en carburant, électricité, gaz naturel) comportant un dépanneur;
- Un stationnement incitatif et un abribus;
- Un ou deux commerces (restaurants de restauration rapide ou petite boutique);
- Un milieu de vie en ressource intermédiaire;
- Une résidence pour personnes âgées

Le plan d'aménagement d'ensemble a déjà été approuvé par Ville Saguenay (voir Annexe A6).

a) Spécificité du projet

Le projet Luxuor a pour objectif principal de garantir de saines habitudes de vie au sein d'un écoquartier à vocation sociale. En effet, pour parvenir à améliorer de façon durable les habitudes alimentaires des habitants, le projet souhaite faciliter des conditions d'habitudes de vie saines.

Le Luxuor se démarque comme étant un projet novateur dans la région par sa dimension sociale et orienté vers le développement de transport collectif (*transit oriented development*, ci-après « TOD »). De nombreux dispositifs, services et moyens sont mis à la disposition des citoyens dans le but de favoriser l'acquisition de saines habitudes de vie par une sensibilisation et une prise de conscience collective.

b) Caractéristiques du projet

Les caractéristiques du projet font en sorte qu'il ne peut se réaliser ailleurs sur le territoire municipal de Saguenay.

En effet, il s'agit à la base de créer un quartier résidentiel intégrant un club de golf, en l'occurrence celui de Chicoutimi. Bien plus, il s'agit de développer un quartier TOD qui tend vers une application des saines habitudes de vie et créant un environnement favorable à la qualité de vie et la santé des communautés. Il s'agit de promouvoir les modes actifs de déplacement, l'activité physique, la création d'une véritable « vie de quartier » et la mixité sociale et générationnelle, déjà incarnée par la présence de la ressource intermédiaire.

Les bâtiments du Luxuor sont et continueront d'être construits en respectant des normes et des méthodes de construction écoénergétiques efficaces (LEED). L'utilisation de sources d'énergie renouvelable (panneaux solaires, gaz renouvelable) sera privilégiée pour les résidences. Le site mettra en valeur et protégera les espaces verts qu'il comporte et les rendra accessible pour les dix (10) activités plein-air qui peuvent être exercés.

L'objectif est de favoriser le transport actif ou collectif (marche, vélo, transport en commune, etc) et vise à devenir un TOD. On y prévoit environ 700kg de déchet par année par habitant. Il sera un projet pilote d'un quartier intelligent par son utilisation des mégadonnées (big data).

Il apparaît clair que Ville Saguenay bénéficie d'emplacement **disponible** pour la construction résidentielle en zone non agricole. Aucun de ces emplacements n'est cependant un espace **approprié** disponible aux fins visées par la demande d'exclusion, tel qu'il sera démontré plus loin.

c) Lieu d'implantation du projet

Le projet sera contigu au Golf de Chicoutimi, situé immédiatement au nord. Cette localisation précise est fondamentale compte tenu de la nature du projet.

Il sera aussi contigu, en zone blanche avec des service de proximité, et très près du projet L'axe actuellement en développement immédiatement de l'autre côté du boulevard Talbot et situé à moins d'un kilomètre d'un carrefour commercial régional.

La proximité avec les circuits pédestres et cyclables régionaux fait partie intégrante du projet.

D'une manière plus générale, le site peut-être aisément accessible en voiture puisqu'il est implanté en marge du boulevard Talbot, à proximité du boulevard du Royaume et de l'Autoroute 70.

d) Mise en contexte

Le Saguenay est à l'aube de plusieurs changements importants du point de vue de sa structure industrielle et générationnelle.

Bien que le Saguenay continue d'être tourné vers les pâtes et papier et l'aluminium (Rio Tinto a des plans importants de développement dans la région, dont celui d'Élysis, une production sans émission de gaz à effet de serre), la région voit plusieurs projets d'envergures se développer et amener une diversification de l'économie. Les projets Blackrock (transformation de ferronadium), Ariane Phosphate (mine de phosphate dans le secteur du Lac-à-Paul) et de GNL Québec (pipeline, complexe industriel de liquéfaction de gaz naturel et port sur le Saguenay), pour ne nommer que ceux-là, entraîneront inévitablement l'arrivée de nouveaux résidents à Ville Saguenay.

À ce titre, une localisation extrêmement bien choisie de ce quartier est donc un élément essentiel de la réalisation de ce projet. Dans ce cadre, le lieu nécessaire à sa réalisation nécessite :

- Un accès aux principales voies de transport de la région;
- Une grande proximité avec les services commerciaux, ce pour maximiser le transport actif et limiter l'impact régional;
- Un accès aux circuits pédestres et cyclables régionaux;
- Une proximité avec des installations sportives en nature existantes;

4) L'analyse de l'article 65.1

Compte tenu du fait qu'il s'agit d'agrandir un usage existant, il n'est pas raisonnable d'appliquer l'article 65.1. De toute façon, l'analyse du dossier démontre que le projet soumis répond aux exigences de cet article.

a) Les espaces appropriés et disponibles

L'article 65.1 de la Loi impose une recherche de sites alternatifs.

À cet égard, on ne peut contester qu'il existe des espaces en zone blanche pour la construction résidentielle à Saguenay.

L'article 65.1 impose cependant une exigence supplémentaire, puisqu'il est nécessaire que l'espace soit **disponible** aux fins visées par la demande d'exclusion.

Une recherche exhaustive a été donc faite pour analyser la possibilité d'implanter ce quartier à l'intérieur de la zone blanche. Plusieurs secteurs ont été analysés.

Les espaces appropriés ont été analysés en fonction des critères suivants :

- Proximité d'équipement sportifs de basse intensité, tel un terrain de golf;
- Proximité de sentiers de marche;
- Facilité d'accès pour les vélos de montagne, de route, *fat bike*;
- Possibilité d'avoir des implantations résidentielles de haute densité;
- Taille du développement d'au moins 45 hectares.

Il n'existe aucune superficie de cette taille en zone blanche, dans la Ville de Chicoutimi, qui réponde à ces critères.

En l'absence d'espace approprié et disponible aux fins visées par la demande d'exclusion, on ne peut, pour ce seul motif, refuser l'autorisation.

b) Le besoin et l'objectif de développement de la municipalité

Le schéma d'aménagement actuel de Ville Saguenay est en processus de révision. La participation citoyenne à cette opération, nommée *Saguenay 2035*, est actuellement en cours. Des sondages ont été complétés en avril 2019 et diverses consultations ont été menées. Une vision sera adoptée à l'automne 2019.

L'avancée de ce processus pourra donc être communiquée à la CPTAQ ultérieurement.

5) L'analyse de la demande en vertu de l'article 62 de la Loi

Conformément à la Loi, la CPTAQ doit baser, pour rendre sa décision, sur les dispositions des articles 62. Nous procéderons donc à l'examen de chacun des paragraphes décisionnels de l'article 62.

a) Les 1^{er} et 2^{ème} critère de l'article 62

Le potentiel agricole du lot et ses possibilités d'utilisation à des fins d'agriculture.

Selon les informations reçues des précédents propriétaires, la superficie visée par la demande n'est pas utilisable à des fins agricoles.

Cette connaissance empirique de la qualité du sol est corroborée par l'analyse agronomique de la superficie visée par la demande. À cet égard, l'agronome Louis Jean a fait une analyse du potentiel des lots. Ces expertises sont jointes en Annexe A4 ;



Figure 3 Les secteurs agronomiques

Aux fins de cet analyse, l'agronome a divisé la terre en 3 secteurs distincts, tel qu'exposé au tableau suivant, extrait du rapport (la ligne pointillée noire délimite la zone blanche) :

La section I se retrouve essentiellement en zone blanche. Si l'on ne s'en tient qu'à l'Inventaire des terres du Canada, on pourrait conclure que le sol de cette petite section est situé en sol pour moitié de classe 2 et 3, et pour l'autre moitié en classe 7.

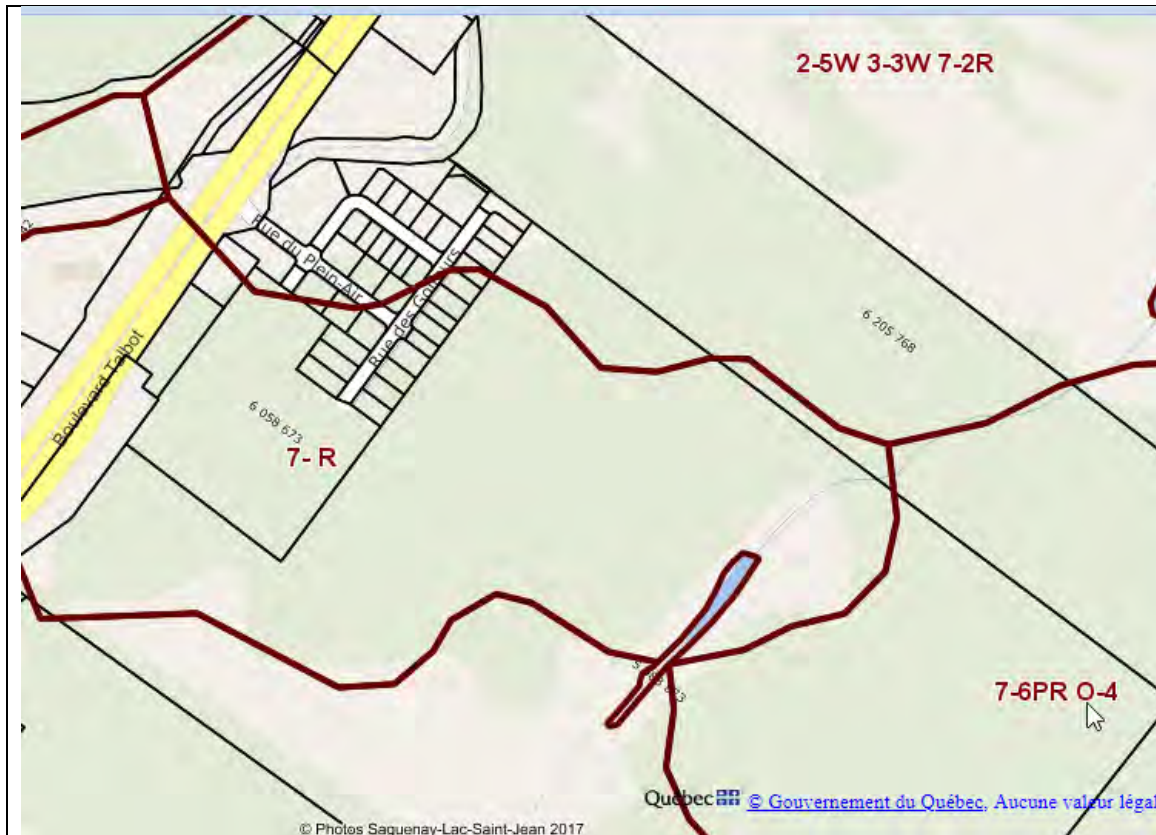


Figure 4 Le potentiel de la superficie visée par la demande

Dans les faits, cependant, les observations de l'agronome l'amènent à conclure « que cette zone est la transition entre les sols de classe 2 et de classe 7. La superficie de classe 2 et 3 est très limitée ».

La section 2 est quant à elle composée de sol rocailleux et d'effleurement rocheux, avec une topographie accentuée. Comme le souligne l'agronome, le potentiel agricole est nul, le sol est inculte. La classification de 7-R donnée à l'inventaire des terres du Canada est donc exacte.

Il importe par ailleurs de noter que la demande d'exclusion ne vise pas la section 3, située au-delà du ruisseau.

Il est donc, à tout de fin pratique, d'utiliser les superficies visées par la demande pour quelque forme d'agriculture que ce soit.

Le potentiel agricole des lots avoisinants

Les lots immédiatement voisins n'ont pas de potentiel agricole important, soit du fait de leur composition ou de leur usage.

On l'a vu, les lots situés au nord-est sont déjà utilisés à des fins de golf. Rien n'indique que cet usage est susceptible d'être modifié.

La parcelle au sud-est a été analysés au rapport de l'agronome, qui l'identifie comme étant la section 3.

Tout comme la section 2 décrite plus haut le potentiel agricole de la section 3 est nul, le sol est inculte. Il s'agit de sol de classe 7R.

Un peu plus au sud-est, le sol n'est pas meilleur pour l'agriculture : on y retrouve cependant beaucoup de sol de classe 0.

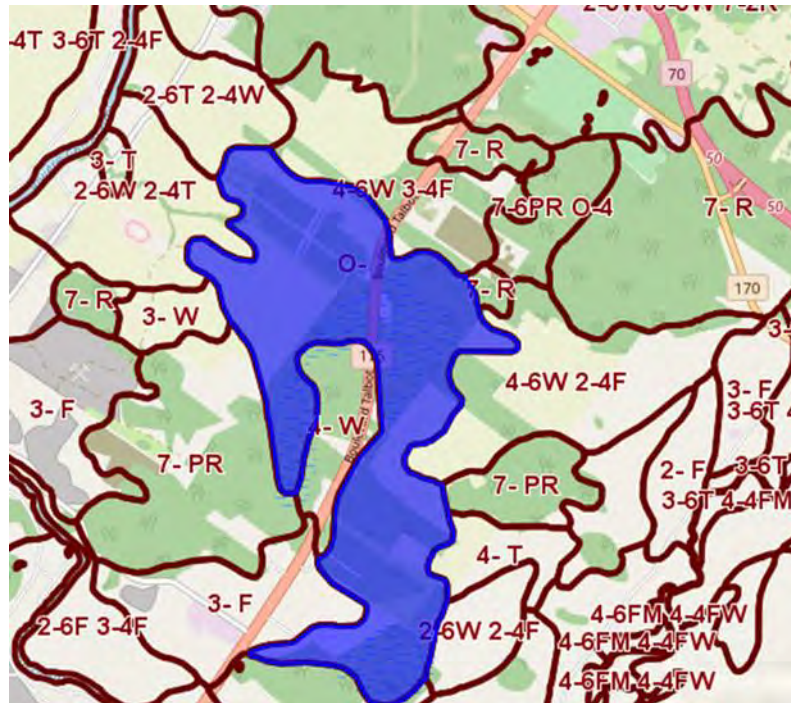


Figure 5 Le potentiel des lots voisins

La parcelle au sud-ouest apparait aux cartes pédologiques d'un peu meilleure qualité. En pratique, cependant tout usage agricole est très limité par la présence du site d'enfouissement.

Les lots au nord-ouest se retrouvent quant à eux en zone non-agricole. On ne peut donc considérer leur potentiel agricole aux fins de l'analyse de la présente demande.

Toutes les terres agricoles possédant un réel potentiel agricole se retrouvent assez loin.

Ainsi, le lot le plus près est situé à 450 mètres de la superficie visée, mais de l'autre côté du boulevard Talbot. D'autres usages agricoles actifs se retrouvent à environ un kilomètre de distance, vers le sud. Il s'agit essentiellement de culture d'avoine.

Les lots plus près ne peuvent, en pratique, être utilisés à des fins agricoles : le sol y est inculte. C'est d'ailleurs la conclusion que tire aussi le PDZA de Ville Saguenay (p. 27).

b) Article 62, paragraphe 3 :

Les conséquences d'une autorisation sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants notamment, compte tenu des normes visant à atténuer les inconvénients liés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles

On l'a vu, les lots situés à proximité de la parcelle visée par la demande ne sont pas utilisés à des fins agricoles.

Le déplacement du périmètre urbain qu'entraînerait potentiellement l'autorisation n'aurait aucun impact sur les activités agricoles existantes.

En effet, le lot le plus près, à l'ouest, est situé au-delà de la zone non-agricole existante.

L'agrandissement du périmètre vers le sud-est n'aurait donc aucun impact sur ces parcelles.

Les autres parcelles utilisables à des fins non-agricoles, situées au sud-est, sont situées bien trop loin pour que les usages projetés puissent avoir un

quelconque impact à cet égard. Il n'existe d'ailleurs aucune culture assurée à proximité du site visé par la demande.



Figure 6 Les cultures assurées du secteur

c) Article 62, paragraphe 4 :

Les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale;

Après analyse, l'agronome conclut à son rapport que l'établissement de production animale situé le plus près du site visé par la demande se retrouve à 2,29km de distance du lot 14a (tel qu'il était alors désigné), sur le Chemin de l'Église (point D sur le rapport agronomique).



Figure 7 Les établissements de production animale du secteur

Dans ce contexte, il apparaît évident que l'autorisation n'aurait aucun impact à cet égard.

En effet, la distance des exploitations rend même inutile tout calcul qui pourrait être lié aux distances séparatrices qui pourraient être applicables.

d) Article 6, paragraphe 5°

La disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture, particulièrement lorsque la demande porte sur un lot compris dans une agglomération de recensement ou une région métropolitaine de recensement telle que définie par Statistique Canada ou sur un lot compris dans le territoire d'une communauté;

Le lot se retrouve effectivement dans une Région métropolitaine de recensement.

Cela étant, nous avons déjà démontré qu'il n'existe pas d'espace approprié disponible dans la zone non-agricole de la municipalité.

Le même exercice démontre aussi qu'il n'existe pas, ailleurs en zone agricole, de superficie de moindre impact où le projet pourrait se réaliser. Pour des raisons évidentes, la recherche s'est limitée au secteur sud du Saguenay, à proximité des grands axes de transport ou à proximité de terrains de golf.

Pour cette analyse, seuls les terrains contigus à la zone non agricole ont évidemment été considérés. Il ne s'agit en effet pas de créer une toute nouvelle enclave non-agricole au milieu de la zone agricole.

Dans ce cadre, deux secteurs principaux ont été identifiés :

Le sud de l'autoroute 70



Figure 8 Les abords de l'autoroute 70

Ces lots ne peuvent être considérés puisque cela aurait pour effet d'étendre la zone non-agricole au-delà de la limite bien définie que constitue l'autoroute.

Les abords du golf Le Ricochet

Compte tenu du fait qu'il est nécessaire d'avoir un terrain de golf à proximité pour réaliser le projet il aurait aussi pu être envisagé d'implanter le projet près du golf Le Ricochet. Encore là, cependant, la réalisation du projet aurait eu pour effet

d'étendre la zone non-agricole au-delà de la limite définie que constitue notamment le Boulevard Saint-Jean-Baptiste.



Figure 9 Les abords du club de golf Le Ricochet

Des autorisations ont déjà été donné antérieurement dans ce secteur (décision 153 984) mais leur développement est maintenant terminé.

Il n'existe donc pas de site de moindre impact à l'intérieur de la zone agricole que celui visé par la demande.

e) Article 62, paragraphe 6

L'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricoles

Les abords du boulevard Talbot sont très diversifiés, il n'existe pas une grande homogénéité relative à l'agriculture dans le secteur. Pour démontrer ce fait, nous avons procédé à l'analyse des divers usages bordant le boulevard Talbot, à partir de l'autoroute 70.

Côté nord-ouest du Boulevard Talbot

L'analyse des divers usage bordant le côté nord-ouest du boulevard Talbot à partir de l'autoroute 70 jusqu'au boulevard du Royaume permet de constater que la zone blanche y est occupée par diverses industries (Béton Boivin, Kingsway, etc) et commerces. Ceux-ci se retrouvent notamment dans un *Power Center* qui regroupe plusieurs bannières de grande surface.

La zone immédiatement à l'ouest de l'intersection des boulevards Talbot et du Royaume est en plein développement, puisqu'un *Power center* multiusage nommé l'Axe est en train de s'y implanter. On y retrouvera des commerces spécialisés, des bureaux et des bâtiments voués à la restauration et à l'hôtellerie.

Toujours vers le sud-ouest, la zone blanche du boulevard Talbot se termine du côté ouest à un ruisseau précédé par des concessionnaires de véhicules spécialisés, des garages de mécanique et des détaillants de pièces automobiles ainsi que des résidences et une partie boisée qui n'est pas exploitation. Des bâtiments agricoles, qui se trouvaient initialement en zone blanche, ont été inclus à la zone agricole en vertu de la décision 61 044. Selon les informations en notre possession, on ne retrouve plus aucun animal de ferme à cet endroit depuis plus près de quinze ans.

La zone agricole est, à partir de cet endroit, extrêmement déstructurée. On y retrouve notamment une succession de bâtiments résidentiels ou commerciaux, les industries Tavico, spécialisé dans les produits du béton et une entreprise de transport lourd.

Le tout est situé dans un secteur où les sols organiques, impropres à l'agriculture, dominant (voir figures 4 et 5).

Côté sud-est du Boulevard Talbot

Toujours à partir de l'autoroute 70, du côté sud-est du Boulevard Talbot, on retrouve d'abord un site qui regroupe des entreprises et des services pour le transport lourd, puis un hôpital vétérinaire.

Du côté sud de l'intersection du boulevard Saguenay et du boulevard Talbot, toujours en zone blanche, on retrouve d'abord un hôpital vétérinaire spécialisé dans les animaux domestiques (chiens et chats).

Immédiatement après, on retrouve le club de golf Saguenay, implanté très majoritairement en zone verte, l'entrée du site étant en zone blanche. Par la suite, on retrouve quelques commerces et le développement résidentiel du Domaine du Golf.

Le Luxuor, dont l'agrandissement en zone verte fait l'objet de la présente demande d'exclusion, occupe le secteur immédiatement contigu au terrain de golf, en zone blanche, suivi par une entreprise technologique.

Le site d'enfouissement de Matrec se retrouve ensuite, lorsque la zone verte rejoint à cet endroit le boulevard Talbot.

On retrouve par la suite une balance du Ministère des transports, un site industriel des industries Matrec, puis un écocentre de la même société.

Une écurie se retrouve ensuite, puis quelques résidences et des zones de sol organique impropre à l'agriculture. Les sols organiques sont d'ailleurs majoritaires dans ce secteur, de part et d'autre du Boulevard Talbot, tel qu'il appert des figures 4 et 5 présentées ci-haut.

Par la suite, on retrouve aussi l'Hôtel Mont-Valin, d'autres bâtiments liés à Matrec puis le transporteur Inter-car. Ce n'est qu'ensuite que l'on retrouve le premier champ cultivé, à près de 4km du site visé par la demande.

Les activités agricoles du secteur

Dans les faits, toutes les activités agricoles du secteur émanent du Chemin de l'Église, à l'est du site visé, ou du Rang Saint-Paul, à l'ouest du boulevard Talbot.

Cette situation s'explique aisément, puisque le sol est naturellement drainé d'une part à l'est par la Rivière du Moulin et d'autre part, à l'ouest, par la Rivière Chicoutimi. Le centre de la zone est occupé par du roc ou de vastes zones de sols organiques.

L'agriculture est aussi plus facile à exercer à partir de ces routes, bien moins fréquentées que le boulevard Talbot.

Au net, la communauté agricole est beaucoup plus homogène du côté du Chemin de l'Église, et est très déstructurée sur toute la longueur du boulevard Talbot.

Ces caractéristiques sont d'ailleurs reconnues par le PDZA qui souligne que les meilleurs sols se retrouvent dans l'axe des rangs de l'Église et Saint-Isidore, dans

l'ancienne ville Laterrière, et que les moins bons sols se retrouvent le long de la route provinciale 175 (le boulevard Talbot) (p. 27 du PDZA)

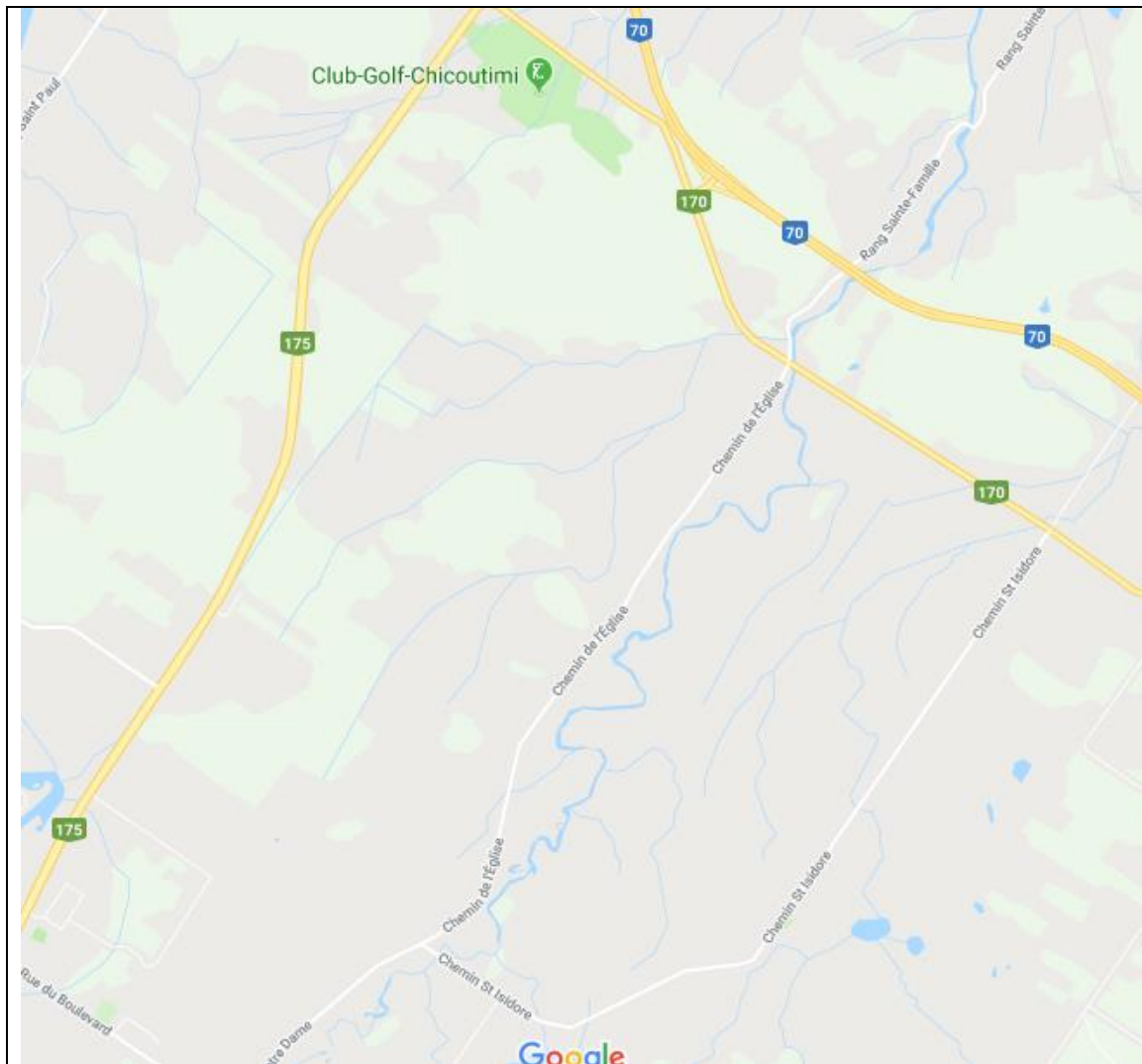


Figure 10 Localisation du Chemin de l'Église

f) Article 62, paragraphe 7 :

L'effet sur la préservation pour l'agriculture des ressources eau et sol sur le territoire de la municipalité locale et dans la région;

Aucun impact n'est à prévoir à cet égard, le site étant raccordé aux services municipaux d'aqueduc et d'égout.

g) Art. 62. Paragraphe 8 :

La constitution de propriétés foncières dont la superficie est suffisante pour y pratiquer l'agriculture;

La demande en étant une d'exclusion, aucun impact négatif n'est à prévoir à cet égard.

Au surplus, la partie du lot située au sud-ouest, d'une superficie d'environ 356 000 m² pourra éventuellement être acquise par une propriété agricole contigüe.

h) Article 62 : paragraphe 9°

L'effet sur le développement économique de la région sur preuve soumise par une municipalité, une communauté, un organisme public ou un organisme fournissant des services d'utilité publique;

On l'a vu, le développement du Luxuor vise à permettre l'intégration du commercial, du divertissement, du plein-air, du résidentiel, du culturel et des emplois tout en pratiquant l'écomobilité et dans un contexte de Développement Durable.

Ce projet immobilier novateur TOD permettra le déplacement actif, la mixité sociale et le design urbain. Ce pôle mixte, près des infrastructures de transport en commun, limitera les déplacements en voiture. Le mode de vie proposé par ces projets offre plus de bien-être et d'agrément aux résidents, moins de dépenses liées au transport individuel, ainsi qu'un meilleur bilan environnemental, le tout sans impact réel sur la zone agricole de la municipalité.

À cet égard, la Société de transport de Saguenay opère depuis 2019 un système d'autobus à haut niveau de service entre le coin des boulevards Talbot et du Royaume et le centre-ville de Chicoutimi, ce qui améliore d'autant la possibilité des déplacements sans voiture.

L'implantation de cet écoquartier répond à un besoin de développement et permettra à la région de maximiser les retombées économiques découlant de l'implantation des nouvelles industries et commerces à Saguenay.

En annexe A7, on retrouve divers articles annonçant le développement des nouvelles industries à Saguenay.

i) Article 62, paragraphe 10

Les conditions socio-économiques nécessaires à la viabilité d'une collectivité lorsque la faible densité d'occupation du territoire le justifie;

Ce critère n'est évidemment pas applicable en l'espèce.

j) Article 62, paragraphe 11°

Le cas échéant, le plan de développement de la zone agricole de la municipalité régionale de comté concernée.

Ville Saguenay, qui est aussi une ville-MRC, possède un PDZA depuis mars 2018. Il vise « à promouvoir et organiser le développement des activités agroalimentaires sur le territoire de Saguenay en fonction d'une VISION intégrative » (PDZA, p. 2). À cet égard, Saguenay « constitue une plaque tournante du positionnement national de la région du Saguenay-Lac-Saint-Jean dans le développement d'une agriculture et d'une alimentation boréale ».

Le PDZA reconnaît que les sols situés le long du boulevard Talbot, où se retrouve le site visé par la demande, n'ont pas un bon potentiel et sont coupés « par des terres impropres à l'agriculture ou des organiques » (PDZA, p. 27).

Il est donc parfaitement normal et logique que le PDZA ne rapporte pratiquement aucune activité agricole le long du Boulevard Talbot :

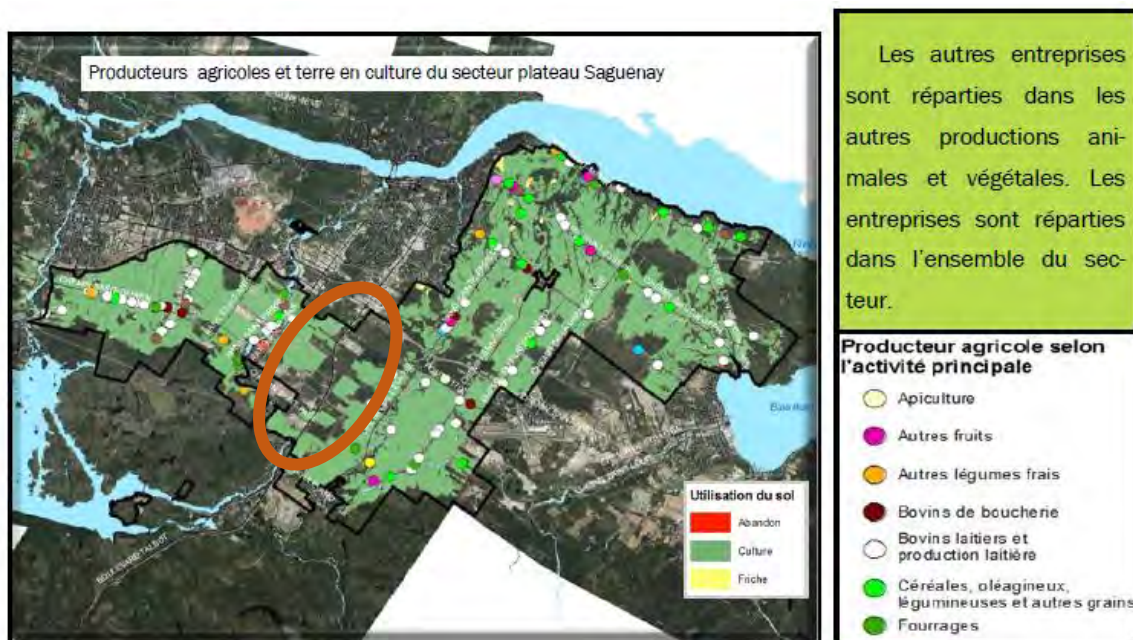


Figure 11 Extrait du PDZA, le secteur de la route 175 est encerclé

La Ville a tout de même choisi, dans ce secteur, de ne pas particulariser la zone agricole. L'ensemble est donc désigné comme étant une « zone agricole dynamique », quoique les terres visées par la demande sont incultes, ce que reconnaît aussi le PDZA.

6) Les critères facultatifs de l'article 62 :

a) L'avis de non-conformité aux objectifs du schéma d'aménagement

Évidemment, la demande n'est actuellement pas conforme à la réglementation municipale. L'avis en ce sens est produit en Annexe A2.

Les étapes menant à la modification pourront être faites à la suite de l'autorisation par la CPTAQ.

b) 2° Les conséquences d'un refus pour le demandeur.

Le projet visé par la demande est unique et novateur, en ce qu'il préconise une urbanisation de haute densité, orienté vers la mixité sociale et la promotion de déplacement orienté vers le transport collectif et la promotion de saines habitudes de vie et créant un environnement favorable à la qualité de vie et la santé des communautés.

Dans ce contexte, un refus ne permettrait pas à la demanderesse de réaliser un projet porteur, innovateur et respectueux de l'environnement qui bénéficie de plusieurs appuis importants des acteurs régionaux (voir annexe A9).

Ce serait donc l'ensemble des citoyens de Saguenay qui serait impacté négativement.

7) Conclusion

Il est donc demandé à la CPTAQ d'autoriser l'exclusion d'une superficie de 38 hectares pris à même les lots 6 205 768 et 5 988 973 du Cadastre du Québec selon la configuration indiquée à la figure 1.

Saguenay, ce 30 septembre 2019

Me Pascal Girard

Gagnon Girard Beaulieu Matte

EXTRAIT du procès-verbal de la séance ordinaire
du conseil municipal de la Ville de Saguenay tenue
dans la salle des délibérations du conseil, le mardi
5 septembre 2017 - Un quorum présent.

DEMANDE D'AUTORISATION À LA CPTAQ - GILLES DUFOUR;

CONSIDÉRANT que la Ville de Saguenay a pris connaissance de la demande d'exclusion pour des fins résidentielles sur les lots 5 988 873 et 4 112 194 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chicoutimi sur une superficie de 380 000 mètres carrés ;

CONSIDÉRANT qu'en conformité avec les dispositions de la loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, la ville doit donner un avis relativement à la demande d'exclusion ;

CONSIDÉRANT qu'en vertu des articles 58.2, 61.2, 65, 65.1 de la loi, l'avis que transmet la ville à la Commission doit être motivé en tenant compte des critères visés à l'article 62 de la loi, des objectifs de la réglementation de la ville et doit inclure une indication quant à la conformité de la demande d'exclusion;

CONSIDÉRANT que la partie visée par la demande d'exclusion se localise en contiguïté avec le périmètre urbain de la ville;

CONSIDÉRANT que la demande d'exclusion n'a aucune conséquence négative sur le développement des activités agricoles du secteur et sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants, compte tenu de la présence d'un terrain de Golf, de résidences, des établissements commerciaux et que l'arrivée de nouvelles résidences n'augmentent en rien les contraintes sur l'agriculture, donc pas de contraintes additionnelles;

CONSIDÉRANT que la demande d'exclusion ne soustrait aucune partie cultivable de l'agriculture et qu'elle ne modifie pas, n'altère pas, n'affaiblit pas et ne déstructure pas le tissu urbain de la ville;

CONSIDÉRANT qu'il existe en zone non-agricole des espaces disponibles, mais que ces derniers de par la nature du projet deviennent non disponibles et appropriés puisqu'il s'agit d'un concept d'usage résidentiel à haute densité intégré au Club de golf de Chicoutimi, le projet ne peut s'effectuer qu'à l'endroit visé par la demande;

CONSIDÉRANT que l'endroit sélectionné par la demande d'exclusion est celui où la demande est le moins dommageable pour l'agriculture et que l'arrivée d'un projet résidentiel à caractère « loisir » ne viendra pas modifier l'homogénéité du milieu, compte tenu des résidences

déjà construites;

CONSIDÉRANT que le bâtiment agricole actif le plus rapproché des lots visés est à quatre (4) kilomètres de distance, et que par conséquent la demande n'a pas d'effets négatifs résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et plus particulièrement pour les établissements de production animale;

CONSIDÉRANT que les possibilités d'utilisation des lots visés à des fins agricoles sont limitées de par leurs classes de potentiels puisqu'ils sont de classes 2^f/w⁴ et 7P⁶ selon la carte de l'inventaire des terres du Canada;

CONSIDÉRANT que le projet se réalisera sans porter atteinte à la ressource eau et sol ;

CONSIDÉRANT que le projet LUXUOR n'est pas conforme à la réglementation municipale, la ville s'engage à modifier sa réglementation et sa planification pour rendre le projet conforme si la CPTAQ l'autorise;

CONSIDÉRANT que la demande a un effet positif sur le développement socio-économique et la viabilité de la Ville et qu'un refus aurait pour conséquences de limiter la ville dans son développement futur;

CONSIDÉRANT que la demande aura pour effet d'encourager les saines habitudes de vie et qu'elle s'inscrit dans le cadre de la vision spécifique de développement de la ville, puisque le projet d'urbanisation à long terme se distingue par un caractère résidentiel-loisir;

CONSIDÉRANT que l'autorisation de l'exclusion de la zone agricole est dépendante du design de l'infrastructure municipale en génie civil des phases actuelles #2 et #3 et entraînant des frais variables de 750 000\$ au projet LUXUOR, l'urgence d'agir est capitale pour le développement immédiat et futur de ce projet. L'emplacement, sa profondeur, sa dimension, etc... de la station est variable en fonction de l'autorisation de l'exclusion de la zone agricole pour la réalisation de la phase #2 et #3 de la zone blanche actuelle autorisée ;

À CES CAUSES il est résolu :

QUE la Ville de Saguenay appuie la demande d'exclusion pour des fins résidentielles sur les lots 5 988 873 et 4 112 194 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chicoutimi sur une superficie de 380 000 mètres carrés adressée à la CPTAQ.

ET QUE Monsieur Gilles Savoie Consultant en zone agricole soit mandaté pour acheminer la demande d'exclusion, préparée par le promoteur, à la CPTAQ.


Adoptée à la majorité, les conseillers Carl Dufour, Marc Pettersen, Simon-Olivier Côté et François Tremblay et les conseillères Christine Boivin, Julie Dufour et Josée Néron ayant voté contre.

Je certifie sous mon serment d'office que l'extrait ci-haut est une vraie copie d'une résolution

adoptée par le conseil municipal à la séance ordinaire du 5 septembre 2017.

DONNÉ À SAGUENAY, P.Q., ce 13^e jour du mois de septembre 2017.

La greffière,

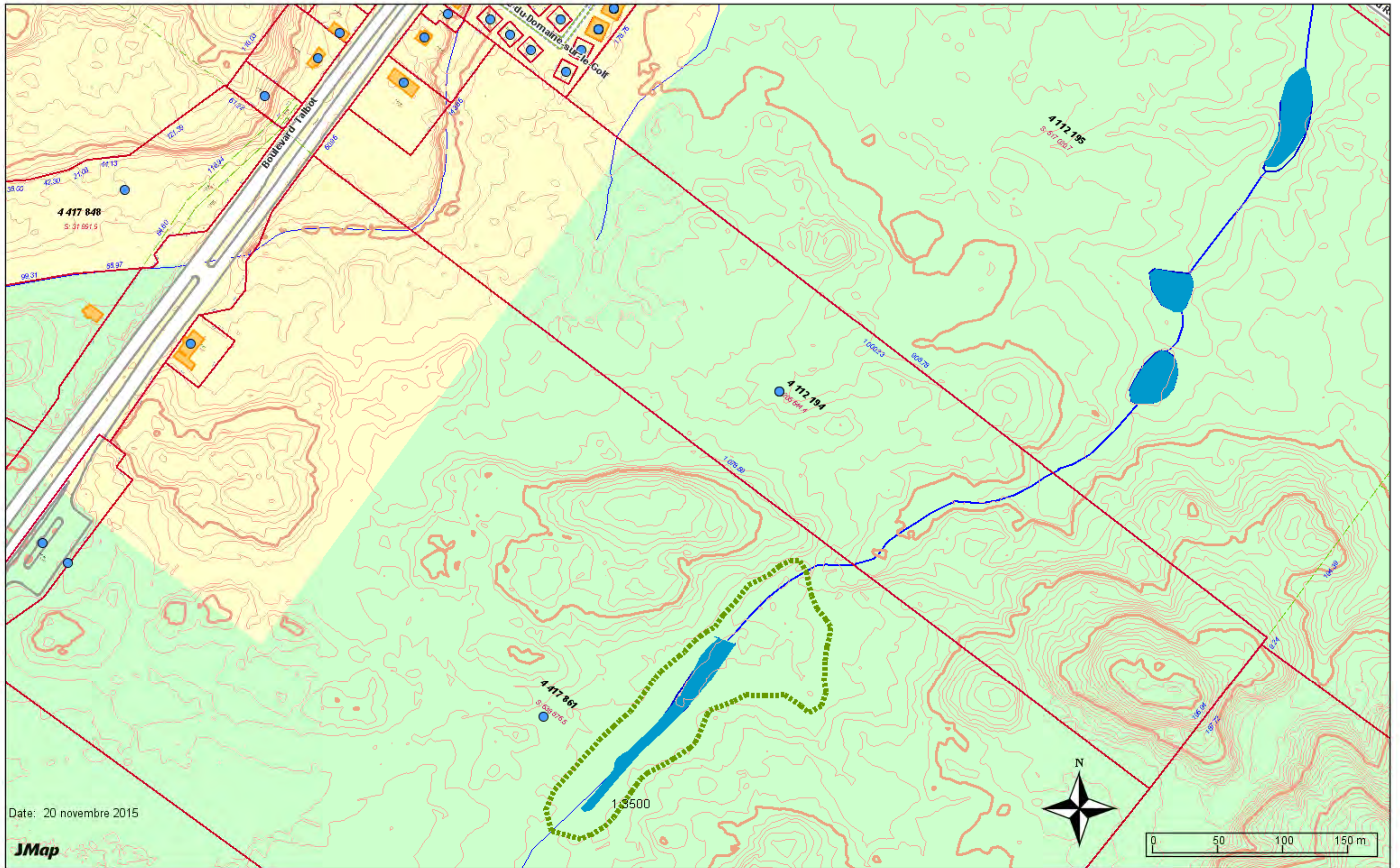


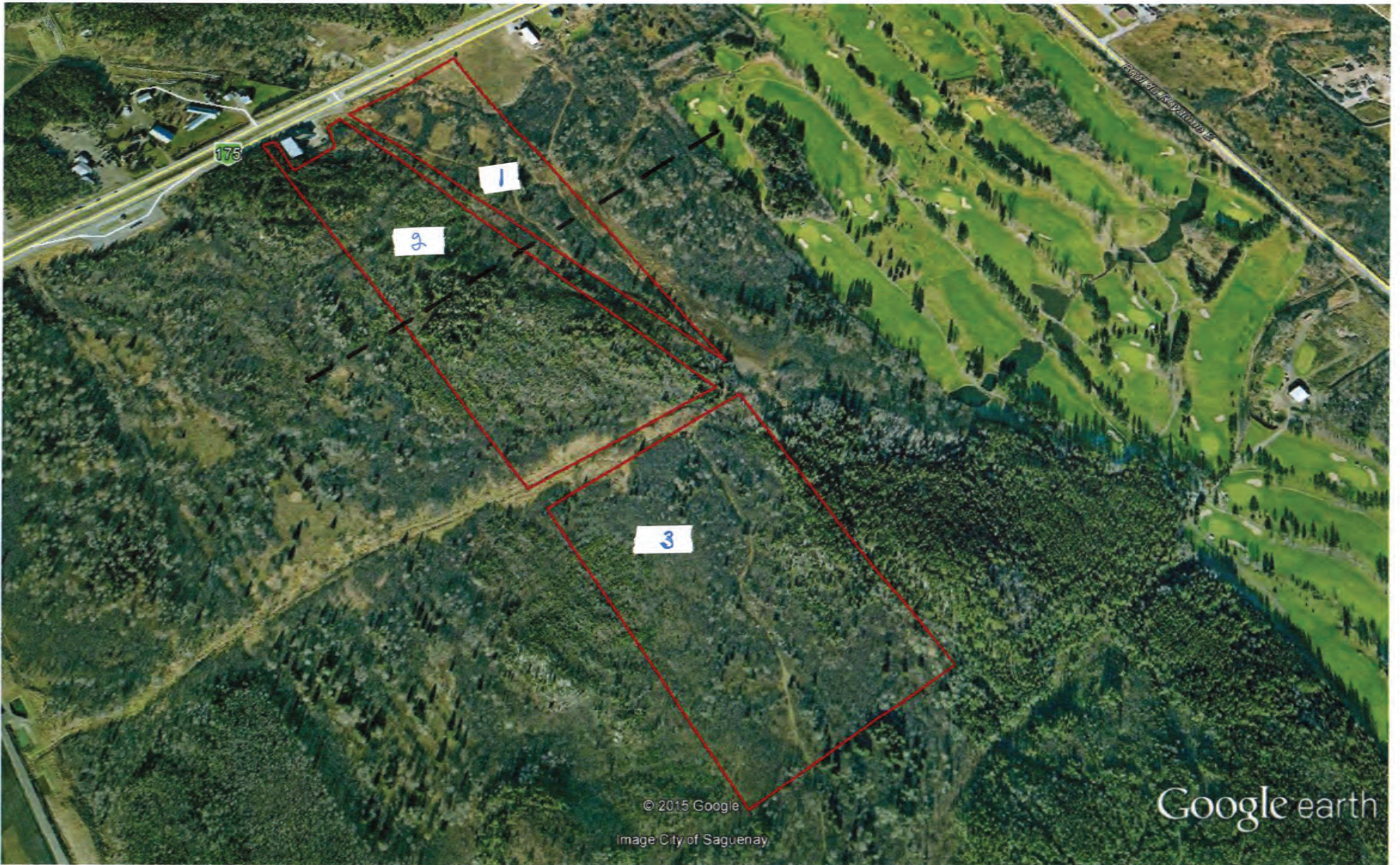
CAROLINE DION

CD/mg



Comparaison entre la situation de 1970 et la situation actuelle des lieux





Google earth

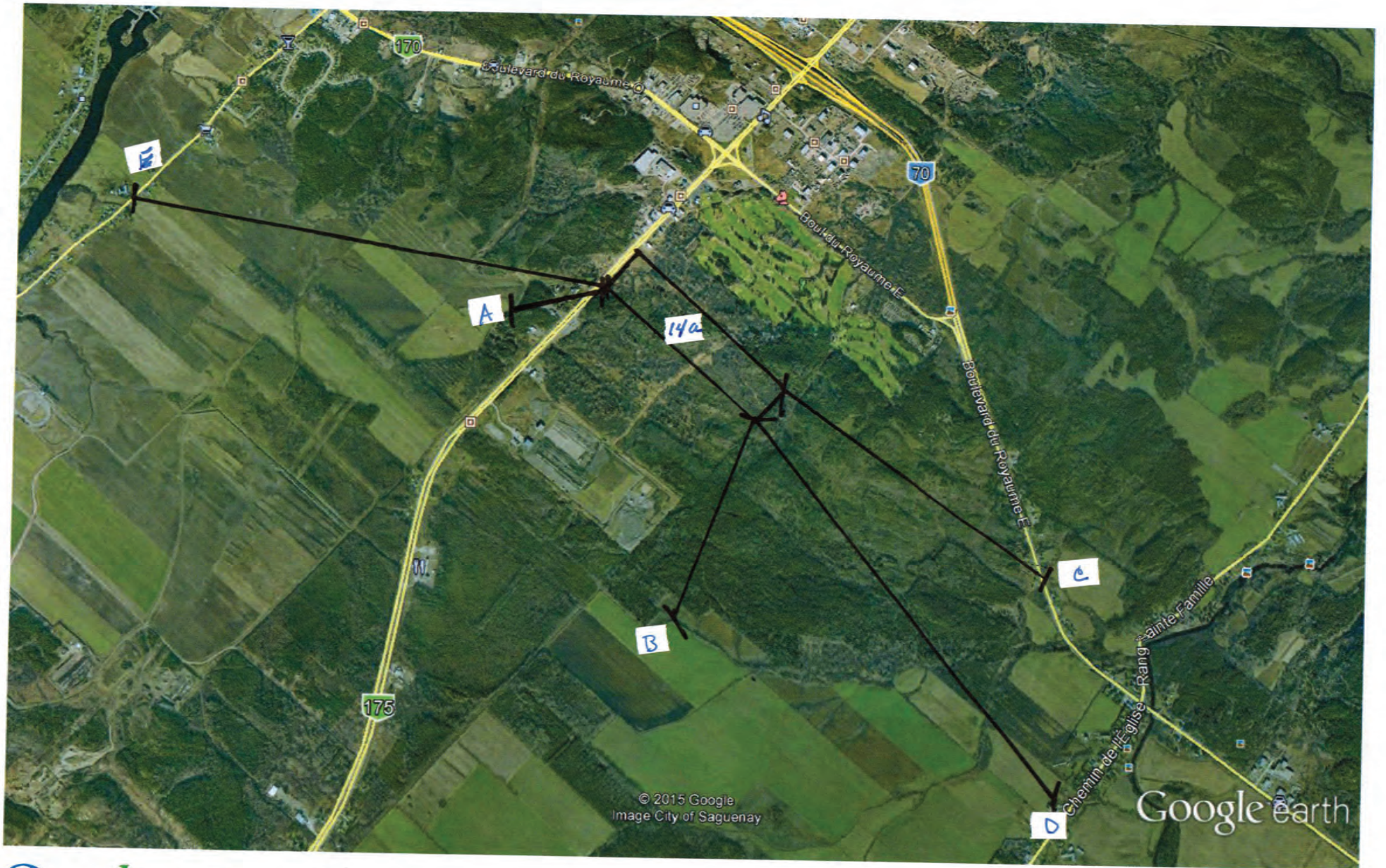
pieds
mètres

2000

800



--- : LIMITES DE LA ZONE BLANCHE



Google earth



PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE DOMAINE LE LUXOR RÉCRÉATIF — SECTEUR DU GOLF DE CHICOUTIMI



Promoteur : Construction immobilière GD inc. (M. Gilles Dufour)
8546, chemin des Portageurs
Laterrière , Québec, G7N 2A3

14 novembre 2016

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---|----|
| 1. IDENTIFICATION DU PROMOTEUR ET DES PROFESSIONNELS | 3 |
| 2. LISTE DES PLANS ET DOCUMENTS D'ACCOMPAGNEMENT | 4 |
| 3. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PROJET ET EMPLACEMENT VISÉ | 5 |
| • Nature du projet, superficie de la partie visée par la demande, lots concernés et voisins | 5 |
| • Cadastre, lots originaux et terrains voisins | 7 |
| 4. BÂTIMENTS EXISTANTS ET ACTIVITÉS LIMITROPHES | 8 |
| • Terrains visés par la demande de PAE et terrains voisins à l'emplacement | 8 |
| 5. MILIEU PHYSIQUE | 9 |
| • Topographie, contraintes, dépôts meubles, végétation, capacité portante, hydrogéologie | 9 |
| 6. PLAN D'ENSEMBLE | 11 |
| • Localisation et périmètre du projet | 11 |
| 7. PLAN CONCEPT | 12 |
| • Plan de lotissement, infrastructures, accès et phases de réalisation du projet | 12 |
| • Conservation des boisés, écran tampon et bande riveraine | 13 |
| • Intégration du quartier et son rattachement au voisinage | 14 |
| 8. UTILISATION DU SOL ET CADRE BÂTI | 16 |
| • Description de l'utilisation du sol | 16 |
| • Tableau de l'occupation du sol selon les usages et densités | 17 |
| • Style architectural | 19 |
| • Matériaux, revêtement des murs, toiture et fenêtres | 20 |
| • Hauteur, implantation, stationnement, plantation, bâtiments complémentaires | 21 |
| 9. ÉCHÉANCIER | 23 |

1. IDENTIFICATION DU PROMOTEUR ET DES PROFESSIONNELS

◆ PROMOTEUR

Monsieur Gilles Dufour

Construction Immobilière GD inc.

8546, chemin des Portageurs, Laterrière (Québec), G7N 2A3

Téléphone : 418-812-4490

◆ PROFESSIONNELS AU DOSSIER

⇒ Madame Julie Simard, urbaniste sénior (OUQ #889)

JULIE SIMARD, URB. SERVICES CONSEILS

⇒ Monsieur Stéphane Brassard, arpenteur-géomètre

LABERGE GUÉRIN , ARPENTEURS-GÉOMÈTRES

⇒ Monsieur Louis-Marie Gauthier, ingénieur— infrastructures, nature des sols et capacité portante

LOUIS-MARIE GAUTHIER INGÉNIEUR, BUREAU D'ÉTUDES CONSULTANTS

⇒ Monsieur Louis Jean, agronome— caractérisation du potentiel agricole sur les lots visés

SOLUTION 3R

⇒ Madame Dominique Simard, B.SC. Biologiste— caractérisation écologique

DOMINIQUE SIMARD Biologiste

2. LISTE DES PLANS ET DOCUMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

◆ CARTOGRAPHIE ET PLANS PLACÉS EN ANNEXE

- | | |
|-----------------|---|
| ANNEXE 1 | <ul style="list-style-type: none"> • Cadastre original, lots 4 112 194 et 4 417 861, novembre 2015 • Topographie, Secteur du PAE, à partir de Jmap, échelle 1: 5 000, novembre 2015 • Topographie, Secteur du PAE, à partir de JMAP, échelle 1: 3 500, novembre 2015 • Plan de localisation, à partir de Jmap, échelle 1 : 35 000, novembre 2015 • Plan de localisation, à partir de Jmap, échelle 1: 10 000 , novembre 2015 |
| ANNEXE 2 | <ul style="list-style-type: none"> • Plan projet de lotissement sur fond Jmap, Julie Simard, 1: 4 500, novembre 2015 • Plan projet de lotissement, Laberge Guérin arp.-géom., 1: 3 000, novembre 2015 |
| ANNEXE 3 | <ul style="list-style-type: none"> • Utilisation du sol partie Zone agricole, Julie Simard, urb., échelle 1: 4500, nov. 2016 • Utilisation du sol partie Zone blanche, Julie Simard, urb., échelle variable, fév. 2016 |

◆ ÉTUDES, RAPPORTS ET LETTRES

- | | |
|-----------------|--|
| ANNEXE 4 | <ul style="list-style-type: none"> • Rapport de caractérisation écologique. DOMINIQUE SIMARD, Biologiste, octobre 2015 |
| ANNEXE 5 | <ul style="list-style-type: none"> • Résolution de la Ville de Saguenay—demande d'exclusion à la CPTAQ, novembre 2015 • Rapport de caractérisation des terres agricoles, Louis Jean, Solution 3 R, juillet 2015 • Rapport de caractérisation des terres agricoles, Louis Jean Solution 3R, octobre 2015 |
| ANNEXE 6 | <ul style="list-style-type: none"> • Lettre relative à la station de pompage, Louis-Marie Gauthier, ing., 12 août 2015 |
| ANNEXE 7 | <ul style="list-style-type: none"> • Arguments complémentaires PAE, Construction immobilière GD inc., août 2015 • Deux Power Point de présentation par Construction immobilière GD |
| ANNEXE 8 | <ul style="list-style-type: none"> • Exemple pour un immeuble de huit logements • Exemple pour un immeuble de 12 ou 16 logements • Exemple Domaine de La Faune |

3. DESCRIPTION GÉNÉRALE DU PROJET ET EMBLEMMENT VISÉ

◆ NATURE DU PROJET

Le projet vise à développer un quartier résidentiel de grande qualité et à densité élevée dans son ensemble sur un horizon de quinze ans. Le développement inclut un total 183 unités de logements en zone blanche et **796 unités de logement en zone agricole permanente**. Le projet se veut structurant pour la consolidation du Club de Golf de Chicoutimi et pour le renforcement du pôle commercial régional au carrefour des boulevards Talbot et du Royaume Est (route 170).

◆ SUPERFICIE DE LA PARTIE VISÉE PAR LA DEMANDE

La superficie totale du site visé par le PAE est de 520 997 mètres carrés à savoir, 140 997 mètres carrés en zone blanche et **380 000 mètres carrés en zone agricole permanente**. Une demande d'exclusion de la zone agricole est actuellement en cours (voir annexe 5).

◆ LOTS CONCERNÉS PAR LE PAE ET LOTS VOISINS

| LOTS CADASTRAUX CONCERNÉS PAR LE PAE | | | |
|---|--|--|--|
| Lot ou adresse | Propriétaire | Utilisation actuelle | Commentaire |
| 4 112 194 | Construction Immobilière G.D. inc. | Vacant, au rôle le terrain est classé « immeuble non exploité ». | Le terrain visé par le PAE est voisin du terrain de golf du Club de golf de Chicoutimi. Il est généralement boisé et plat avec vallons. |
| 4 417 861* | | | |
| TERRAINS VOISINS À LA LIMITE NORD DU SITE VISÉ PAR LE PAE | | | |
| 2743 boul. Talbot | Club de Golf de Chicoutimi | Club de Golf de Chicoutimi incluant le bâtiment de desserte. | La ligne de terrain est mitoyenne sur presque toute la longueur. Une large bande boisée encadre l'extrémité sud-est du terrain de golf. |
| 110 à 150 Rue Domaine sur le Golf | Québec inc. 9106-0137 et 24 propriétaires différents | Développement résidentiel intégré : 6 bâtiments résidentiels de 6 logements (possibilité de 16 bâtiments au total sur le site) | Sur 16 bâtiments, 6 bâtiments sont construits comptant au total 36 logements. 12 logements sont vacants et 24 logements sont occupés. |
| TERRAINS VOISINS AUX LIMITES SUD et SUD-EST | | | |
| 4 417 865 | Édifice 888 inc. | Immeuble non exploité et étendues d'eau (U 9220) | Ces terrains sont entièrement boisés et non construits. |
| 4 417 864 | Marius Claveau | | |
| 4 417 863 | Paul Grenon | | |
| 4 417 838 | Services Matrec inc. | Site d'enfouissement sanitaire (U 6346) | Fermeture du site d'enfouissement prévue pour 2017. Une réhabilitation s'en suivra. À noter que le site n'est pas mitoyen avec le site du PAE (environ 1000 mètres de distance). |
| * Le propriétaire actuel est Gestion Logitec inc. Toutefois, l'offre d'achat de M. Gilles Dufour (Construction Immobilière G.D. inc.) a été acceptée et signée par Logitec. Un contrat notarié est actuellement en cours de production. | | | |

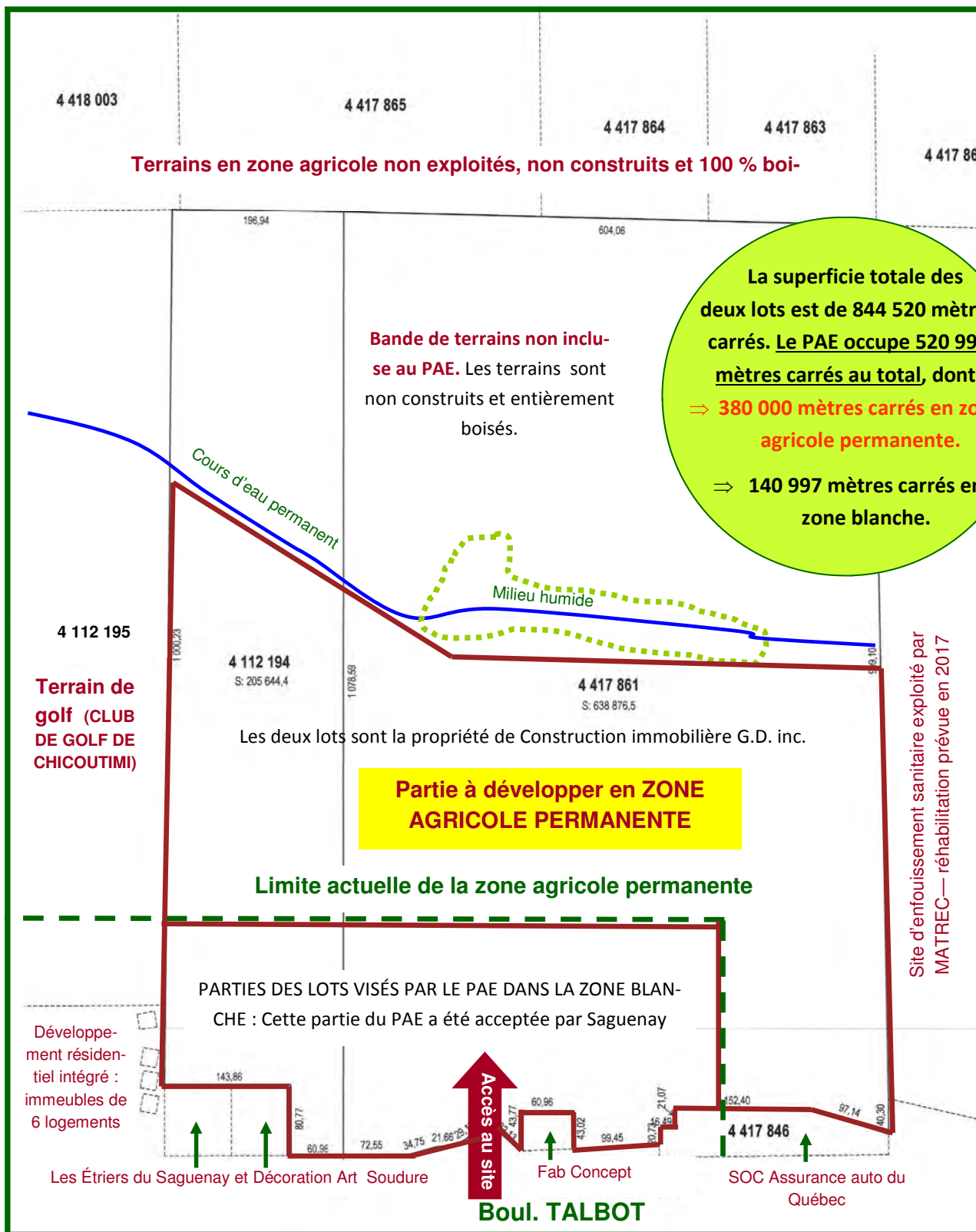
◆ LOTS CONCERNÉS PAR LE PAE ET LOTS VOISINS (suite)

| TERRAINS VOISINS AUX LIMITES OUEST ET NORD-OUEST DU SITE VISÉ PAR LE PAE | | | |
|--|------------------------------|--|--|
| Lot ou adresse | Propriétaire | Utilisation actuelle | Commentaire |
| 3055 boulevard Talbot | SOC Assurance auto du Québec | Service automobile (poste de contrôle pour le transport lourd) | La partie du terrain mitoyenne avec le site visé par le PAE présente une large bande boisée. |
| 2991, boulevard Talbot | Équipe Fab Concept inc. | Entreprise manufacturière et de conception d'équipements et de pièces d'ingénierie spécialisées et sur mesure. | Les opérations s'effectuent à l'intérieur du bâtiment sans production de volume puisqu'il s'agit de pièces sur mesure. Le niveau de bruit extérieur est quasi inexistant selon l'entreprise. Le terrain est entouré d'arbres matures sur deux côtés. |
| 2853, boulevard Talbot | Décoration Art soudure | Entreprise de service | Terrain profond permettant une distance de 30 à 40 mètres entre le bâtiment et le stationnement par rapport au site du PAE. |
| 2839, boulevard Talbot | Les Étriers du Sa-guenay | Bâtiment mixte : Résidentiel, commercial et de service | Terrain profond avec boisé le long de la ligne arrière. Le bâtiment est de deux étages avec stationnement à l'avant. |
| De 2830 à 3070 boul. Talbot | | L'utilisation des terrains est variée (commercial, services et résidentiel). | Les terrains se localisent en face du site visé par le PAE, de l'autre côté du boulevard Talbot (non directement mitoyen au site visé par le PAE). |

En synthèse, voici les faits saillants relatifs aux lots concernés par le PAE et aux terrains voisins :

- Les lots visés par le projet sont les suivants : 4 112 194 et 4 417 861. Ces lots sont la propriété de Construction immobilière G.D. inc.
- Au nord, le site visé par le PAE partage les limites avec le Club de Golf de Chicoutimi.
- Du côté sud-est, les terrains sont en zone agricole mais ne sont pas exploités comme tel. Les cartes aériennes permettent de constater que ces terrains sont inexploités et 100 % boisés.
- Au sud-ouest, l'on retrouve le site d'enfouissement sanitaire. Celui-ci devrait être en processus de réhabilitation à partir de 2017.
- En bordure du boulevard Talbot, trois terrains utilisés à des fins manufacturières, commerciales et de services sont mitoyens au site visé par le PAE.

◆ CADASTRE, LOTS ORIGINAIRES ET TERRAINS VOISINS



4. BÂTIMENTS EXISTANTS ET ACTIVITÉS LIMITOPHES

◆ TERRAINS VISÉS PAR LA DEMANDE DE PAE

Aucune construction existante n'est présente sur le site visé par la demande de PAE. Les terrains inclus dans la **zone agricole permanente** ne font l'objet d'aucune activité particulière et ne sont pas exploités par l'agriculture. L'utilisation du sol est : vacant et boisé. Des démarches pour une demande d'exclusion de la zone agricole permanente à la CPTAQ sont en cours (voir annexe 5).

◆ TERRAINS VOISINS À L'EMPLACEMENT VISÉ PAR LA DEMANDE

Le site est délimité au nord par le terrain de golf du Club de golf de Chicoutimi, un équipement récréatif majeur. Les terrains limitrophes au sud-est sont en zone agricole permanente mais ils sont entièrement boisés et non construits. Au sud-est, on retrouve le site d'enfouissement sanitaire opéré par MATREC. Celui-ci sera en réhabilitation à partir de 2017.



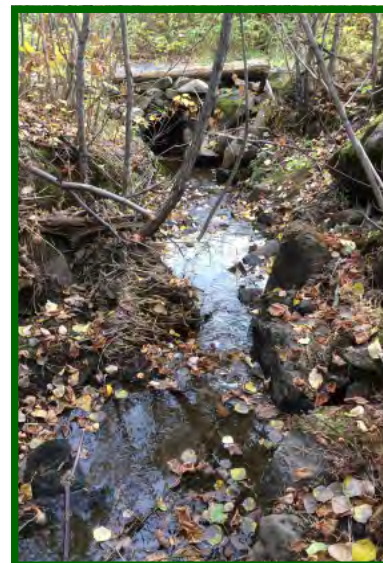
Le secteur de l'autre côté du boulevard Talbot accueille une mixité de bâtiments (résidentiel, commercial, industriel et de service). Une petite partie est mitoyenne avec un développement domiciliaire intégré comprenant 16 bâtiments de six logements (six bâtiments sont actuellement construits) ce qui démontre l'intérêt grandissant du secteur pour le résidentiel. Il faut également noter la proximité du carrefour commercial régional (Rona, Costco, Club Piscine) desservi par l'autoroute 70 et la proximité de la piste de motoneige provinciale.

5. MILIEU PHYSIQUE

◆ TOPOGRAPHIE, CONTRAINTES, VÉGÉTATION, CAPACITÉ PORTANTE, HYDROLOGIE

Les plans en annexe produits à partir de *Jmap* montrent la topographie de l'emplacement et des terrains voisins. De plus, la caractérisation écologique préparée par Madame Simard, biologiste, est également jointe au dossier. La caractérisation permet de répondre aux questions relatives à la végétation, composition du sol, milieux humides et l'hydrogéologie. Voici les faits saillants :

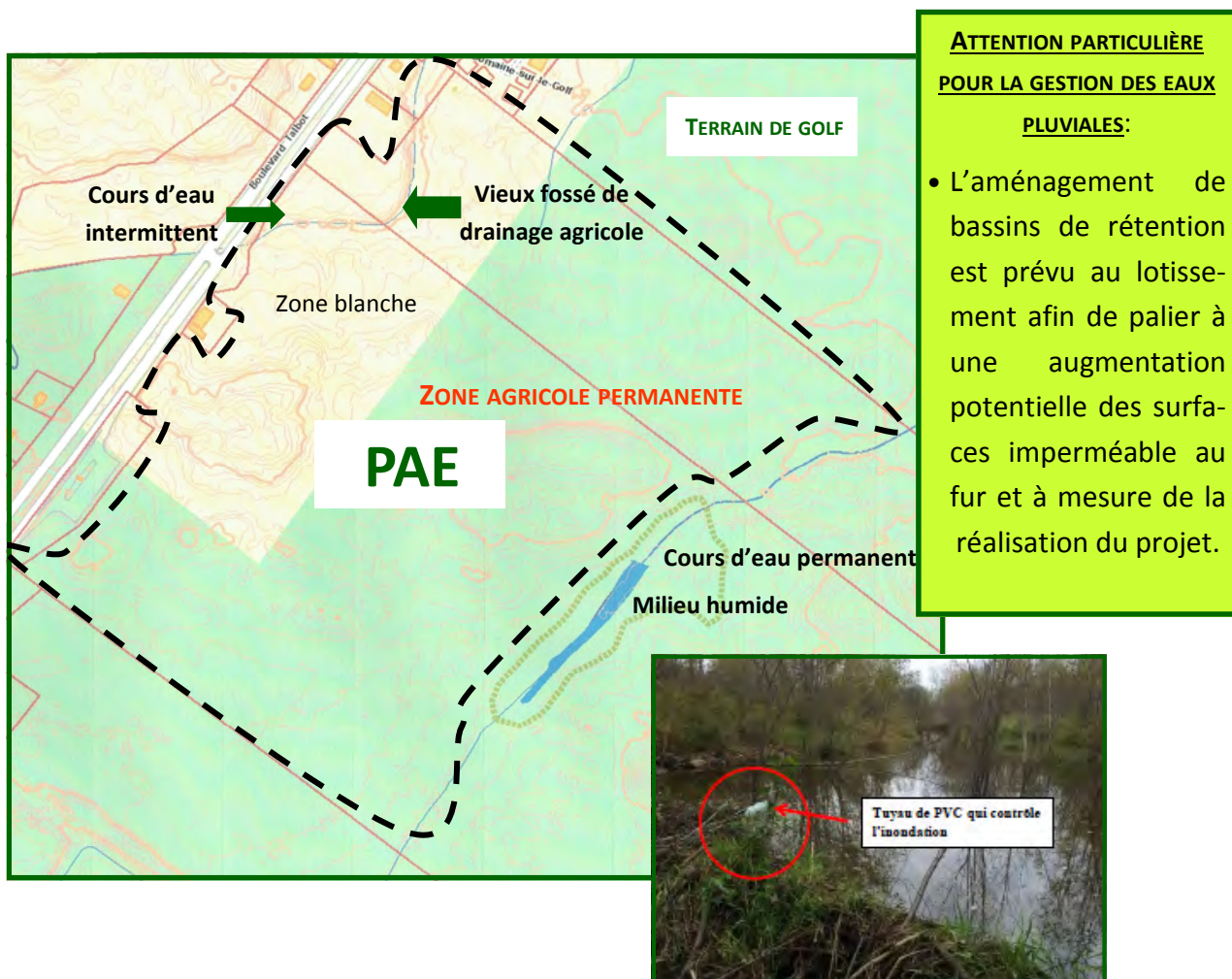
- Le terrain visé par le PAE sur le lot 4 112 194 est généralement plat et sans présence de roc. Sur le lot 4 417 967, le terrain est généralement plat au nord. Il y a présence d'affleurements rocheux en bordure du boulevard Talbot (derrière Fab Concept) ainsi qu'une légère pente (environ 9%) du côté sud du site visé par le PAE.
- Le sol présente des caractéristiques typiques des forêts mixtes avec matières organiques partiellement désintégrées démontrant une bonne décomposition et un bon drainage (sable grossier et mélange de sable loameux sur environ 40 cm de profondeur). Au-delà de cette profondeur, l'ingénieur M. Gauthier indique la présence d'argile filteuse raide et de roc. La capacité portante du site serait très adéquate pour la réalisation du projet à savoir, 3 000 livres par pied carré.
- La nappe phréatique est indéterminée du fait de la nature du terrain argileux. Compte tenu de ce fait, M. Gauthier précise qu'il n'y a aucune incidence à ce niveau pour la réalisation du projet.
- Les espèces végétales dominantes sont le peuplier faux-tremble, le peuplier baumier, le sapin baumier ainsi que le bouleau blanc. La strate arbustive est représentée par l'aulne crispé et l'aulne rugueux. En outre, le rapport de l'agronome (voir annexe 5), indique que les terres possèdent un potentiel agricole pratiquement nul, sur plus de 75 % de la superficie du site visé par le PAE.
- Selon la caractérisation écologique, aucune espèce floristique à statut précaire n'a été identifiée.
- Une espèce faunique à statut susceptible d'être désignée menacée ou vulnérable, le hibou des marais, a fait l'objet d'une mention près du site d'étude. Toutefois, du fait des habitats préférentiels de cette espèce (terrains ouverts), le projet ne peut être considéré comme une nuisance pour lui. Aucune autre espèce faunique à statut précaire n'a été identifiée.
- Des cours d'eau et un milieu humide sont identifiés sur les lots à l'étude de caractérisation. La page suivante en fait la description ainsi que la détermination des bandes riveraines.



5. MILIEU PHYSIQUE

◆ TOPOGRAPHIE, CONTRAINTES, VÉGÉTATION, HYDROLOGIE (suite)

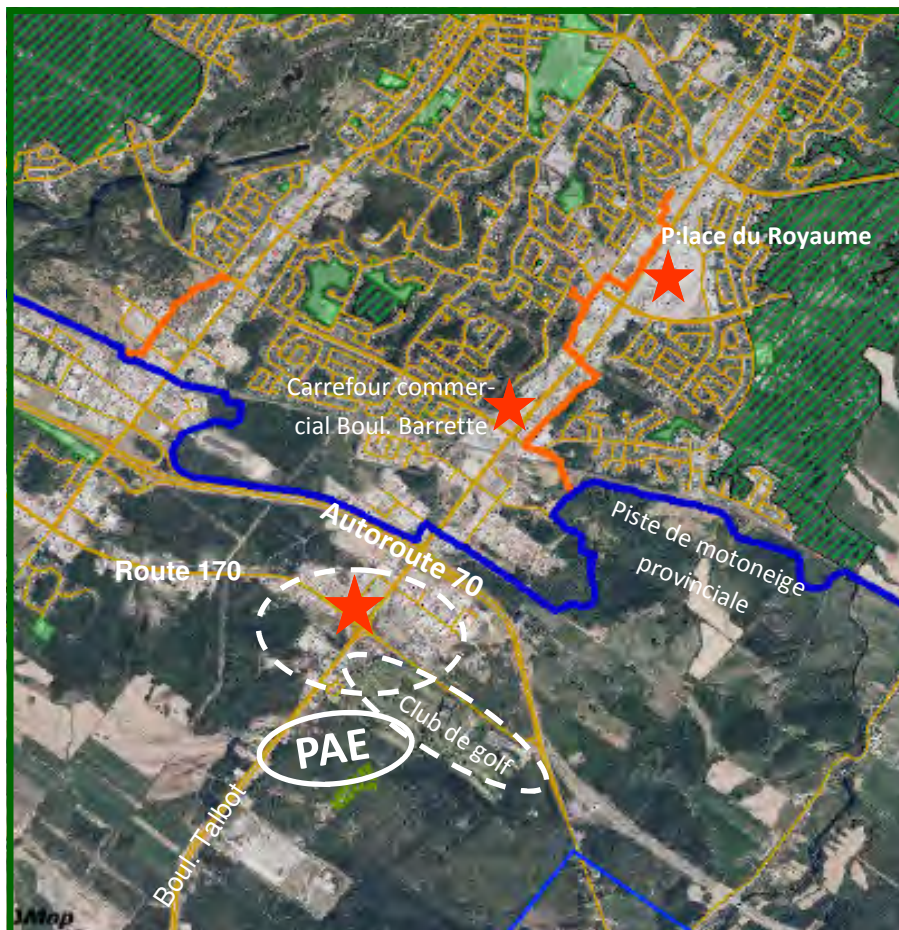
L'étude de caractérisation identifie deux cours d'eau sur le site visé par le PAE. Un vieux fossé de drainage agricole datant des années 1980 est également perceptible sur la cartographie produite à partir de l'outil Jmap. Après vérification par la biologiste, celui-ci doit être soustrait de l'application de la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (voir p.21, annexe 4).



- ⇒ Les bandes riveraines ont été établies par l'étude de caractérisation écologique. Elles ont 10 mètres de largeur de part et d'autre de chacun des deux cours d'eau. Les bandes riveraines ont été respectées au plan projet de lotissement par l'arpenteur-géomètre.
- ⇒ Le milieu humide est d'une superficie de 2,22 ha et sa valeur est considérée moyenne. Un barrage et une hutte ont été observés ainsi que de l'irrigation (tuyau de PVC vert) afin de contrôler l'inondation plutôt que de trapper les castors.

6. PLAN D'ENSEMBLE

◆ LOCALISATION ET PÉRIMÈTRE DU PROJET



- ⇒ Le site est avantageusement situé à moins d'un kilomètre d'un carrefour commercial régional qui comprend le Centre Rona L'entrepot, Le Club piscine et Costco.
- ⇒ Le bâtiment principal d'accueil touristique pour l'arrondissement Chicoutimi se situe juste en face du carrefour commercial régional.
- ⇒ Deux pôles commerciaux majeurs se localisent plus au nord sur Talbot à moins de 2 et de 4 kilomètres du site visé par le PAE.
- ⇒ Le secteur offre à la fois la quiétude d'un milieu rural et la proximité de tous les services urbains propre à une grande ville.
- ⇒ Le site du PAE est intimement lié à la récréation étant voisin du Club de golf et à 1,5 kilomètre de la piste provinciale de motoneige.

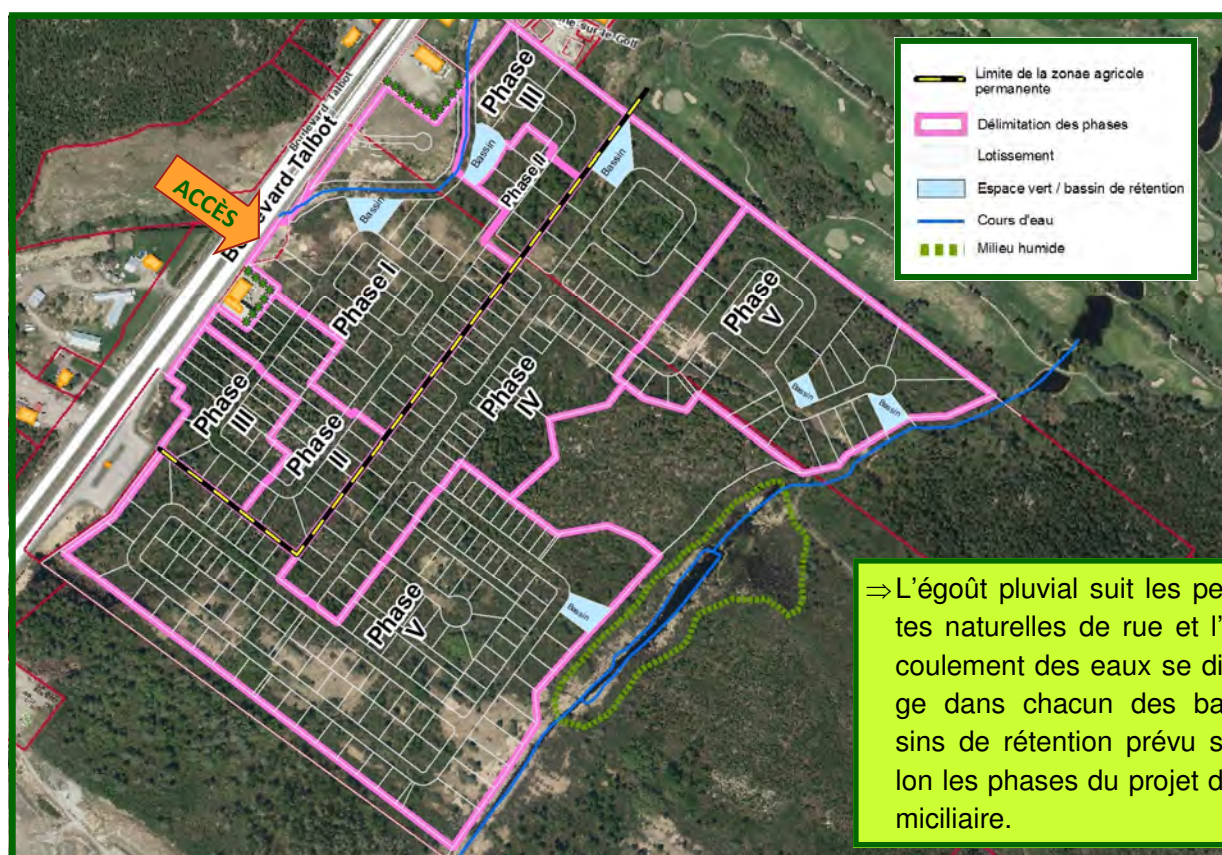
- ⇒ Le site se localise dans l'arrondissement de Chicoutimi, au sud de l'intersection de deux artères majeures soit, les boulevards Talbot et du Royaume Ouest (Route 170). Il est voisin du terrain de golf du Club de golf de Chicoutimi.
- ⇒ Outre le terrain de golf et le boulevard Talbot, le site est entouré par des terrains vacants non exploités et 100 % boisés. La partie du PAE en zone blanche a déjà été acceptée par la Ville de Saguenay.
- ⇒ Le site d'enfouissement sanitaire exploité par Matrec est situé au sud-ouest du site et sa réhabilitation est prévue pour 2017.
- ⇒ Un développement résidentiel comprenant 16 immeubles de six logements est entamé en bordure du boulevard Talbot. Il s'agit du Domaine du Chemin du golf, lequel est en partie voisin du site du PAE. Six bâtiments sont actuellement construits. Ce développement compte une densité d'environ 3,5 logements par 1000 mètres carrés.

7. PLAN CONCEPT

◆ PLAN PROJET DE LOTISSEMENT, INFRASTRUCTURE, ACCÈS AU SITE ET PHASES

Les infrastructures s'effectuent dans la continuité de celles déjà existantes. Pour plus de détail, le plan projet de lotissement de l'arpenteur-géomètre est placé à l'annexe 2.

- ⇒ Il est prévu que la station de pompage soit construite lors de la phase II. Ce délai permettra au promoteur de connaître la réponse de la CPTAQ et de prévoir la profondeur adéquate de la station de pompage en conséquence (11 m. au lieu de 4,5 m., selon le cas). L'annexe 6 informe sur les options pour cette infrastructure dans l'éventualité de phases subséquentes à plus long terme.
- ⇒ L'accès principal à partir du boulevard Talbot est de 25 mètres de largeur et inclut un terre plein au centre agrémenté d'une affiche sur pilier de pierre annonçant le Domaine Le Luxor récréatif. Un accès direct au secteur au nord du ruisseau est également prévu à partir du boulevard Talbot. Enfin, la rue prévue dans la phase II (derrière Fab Concept) présentera une pente d'environ 9 %. Le volume de roc dynamité et concassé sur place sera utilisé comme remblai pour la totalité du développement. Toutes les rues sont publiques et d'une largeur de 15 mètres.
- ⇒ Les phases sont selon la séquence illustrée au plan projet de lotissement (annexe 2) et s'échelonnent sur 5 ans en zone blanche et sur **15 ans en incluant la zone agricole (2016 à 2031)**.

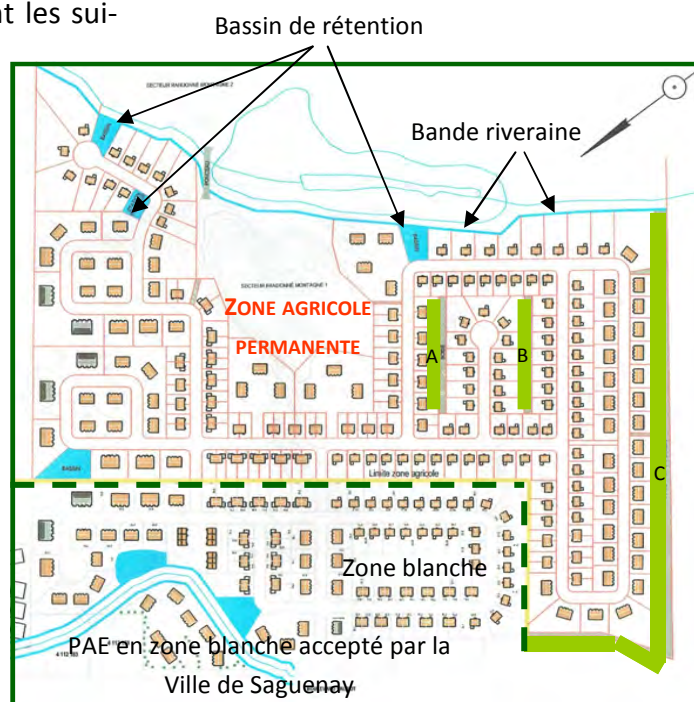


7. PLAN CONCEPT (suite)

◆ CONSERVATION DES BOISÉS, ÉCRAN TAMPON ET BANDE RIVERAINE

Dans la zone agricole permanente, la conservation des boisés et les écrans tampons prévus sont les suivants :

- Une bande riveraine de 10 mètres de chaque côté du cours d'eau permanent;
- Deux boisés laissés à l'état naturel au centre du développement résidentiel (voir A et B sur l'image ci-contre);
- Un boisé naturel de 5 à 10 mètres de largeur ou plus aménagé le long du terrain du site d'enfouissement sanitaire qui sera réhabilité en 2017 (voir C).



◆ SERVITUDES REQUISES

Les servitudes requises pour le projet sont les suivants: l'électricité, l'aqueduc, les égouts sanitaires et les égouts pluviaux. Ces servitudes sont présentes sur le boulevard Talbot. Toutefois, une station de pompage est prévue ainsi que six bassins de rétention pour la gestion des égouts pluviaux.

◆ INTÉGRATION DU QUARTIER ET SON RATTACHEMENT AU VOISINAGE

Le concept du projet se fonde sur quatre grands axes de développement

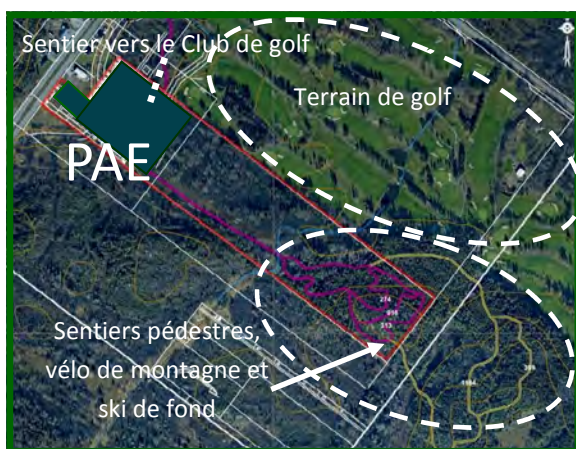
- 1 Être intimement lié au terrain de golf et profiter de ce positionnement privilégié pour accroître le potentiel récréatif et attractif du secteur (sentiers pédestres, vélo de montagne, motoneige);
- 2 Créer un ensemble immobilier de grande qualité selon des types variés d'habitation disposés dans une progression décroissante des densités selon que l'on s'éloigne du terrain de golf, un équipement récréatif majeur : offrir un ensemble rural-urbain à l'image de son environnement « Entre ville et nature! »;
- 3 Cibler les personnes de 50 ans et plus mais offrir également un type d'habitation attirant pour les jeunes et les familles afin de favoriser l'accès à la propriété et de réaliser un quartier multigénérationnel;
- 4 Atteindre globalement une densité d'au moins 2,7 logements par 1000 mètres carrés.

7. PLAN CONCEPT (suite)

◆ INTÉGRATION DU QUARTIER ET SON RATTACHEMENT AU VOISINAGE (suite)

Les éléments d'intégration du quartier et de rattachement au voisinage sont les suivants :

- Consolidation d'une infrastructure récréative majeure soit, le terrain de golf. Les bâtiments en bordure du terrain de golf feront montre d'un traitement de façade esthétique sur les quatre côtés afin de favoriser une intégration optimale au milieu environnant.
- Développement structurant pour le pôle commercial régional (Rona L'entrepot, Club piscine et Costco, pavillon d'accueil touristique) par une augmentation notable de la densité de population à moins de 1 kilomètre. Le pouvoir d'attraction du pôle commercial sur le projet domiciliaire s'effectue réciproquement.
- **Optimisation de l'utilisation de deux terrains agricoles vacants non exploités et dont le potentiel agricole est faible voir quasi inexistant selon l'agronome Louis Jean, Solution 3R.**



- Accroissement du potentiel d'attraction récréatif du secteur: aménagement de sentiers pour le vélo de montagne l'été et de ski de fond l'hiver, espaces boisés conservés tout autour du site (sud/sud-est).
- Proximité de la piste provinciale de motoneige.
- Espace boisé et sentier conduisant au pavillon du Club de golf de Chicoutimi permettant un accès piétonnier et en voitures de golf entre les îlots habités et avec le terrain de golf.
- Conservation d'une bande boisée entre le site du PAE et le site d'enfouissement sanitaire exploité par MATREC et conservation des boisées existants en bordure du boulevard Talbot.
- Transition harmonieuse entre les activités de Fab Concept et de Décoration art soudure par la conservation d'une rangée d'arbres en bordure des lignes de terrain mitoyennes ou par la plantation d'une rangée de conifères aux endroits où il n'y a pas d'arbres déjà existants.
- Aménagement d'un tumulus de 5 mètres de largeur en bordure du boulevard Talbot sur toute la longueur du terrain mitoyen utilisé pour du résidentiel en rangée.
- Protection des deux cours d'eau par la conservation d'une bande végétale naturelle de protection d'une largeur de 10 mètres de chaque côté des cours d'eau selon les normes applicables et cédée pour fins de parc à la Ville de Saguenay.

7. PLAN CONCEPT (suite)

◆ INTÉGRATION DU QUARTIER ET SON RATTACHEMENT AU VOISINAGE (suite)

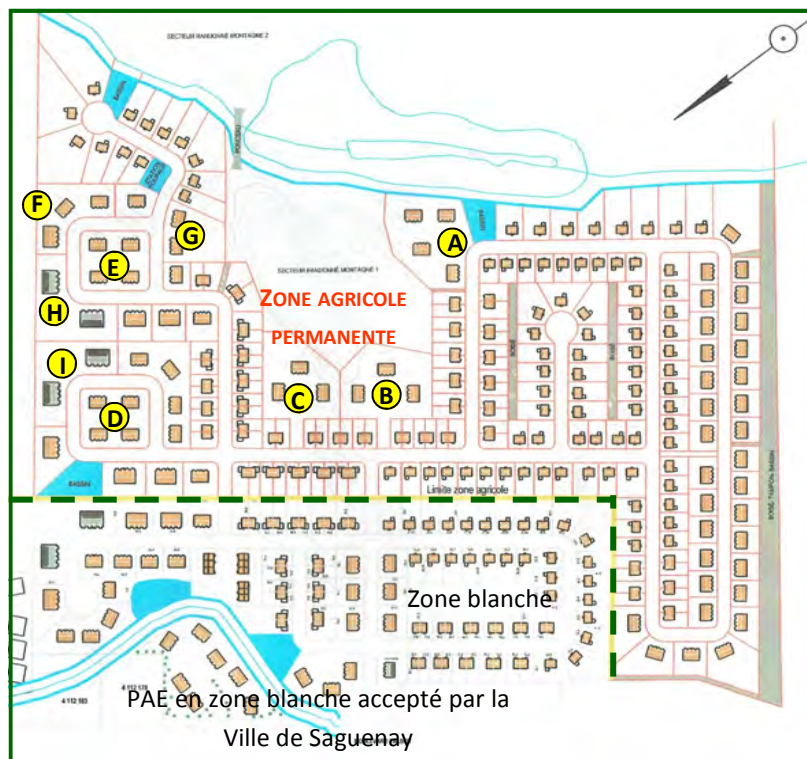
Le lotissement, la configuration des rues et le type des habitations au sein même du développement s'appuient sur les éléments d'intégration et de rattachement au voisinage suivants :

Rural—urbain « Entre ville et nature ! »

Le Domaine de la Faune est l'exemple typique d'un secteur résidentiel offrant une variété intéressante de densité à proximité d'un équipement récréatif majeur. Les immeubles de haute densité (42 logements) encadrent le terrain de golf et les rues mitoyennes accueillent des habitations unifamiliales et jumelées. La faible densité vient soutenir le développement à haute densité. Elle offre un accès mixte à la propriété favorisant un quartier multigénérationnel et assure une viabilité et une rentabilité à long terme du projet.

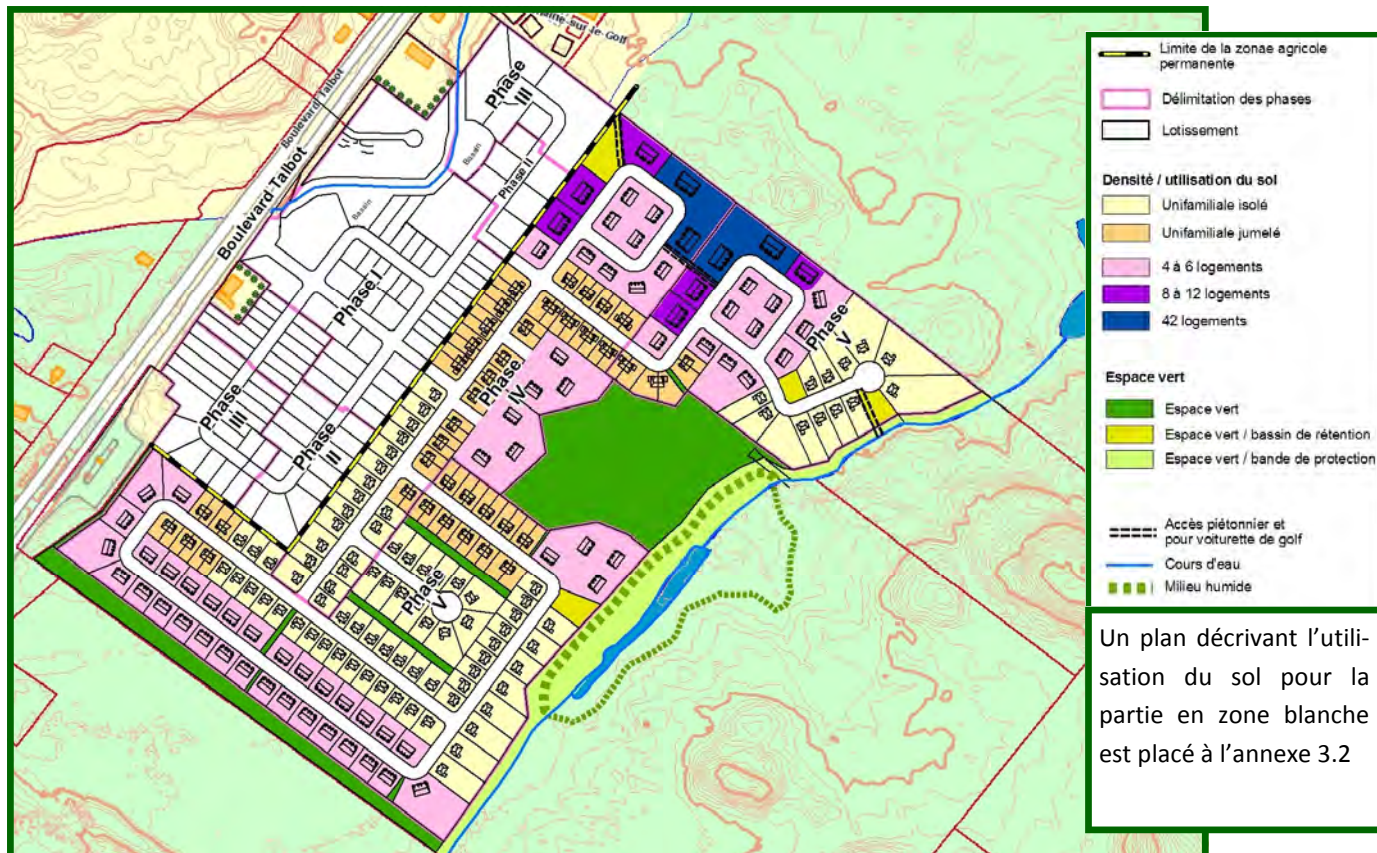


- ⇒ Les rues sont en boucles ce qui favorise l'intimité et la tranquillité des résidents.
- ⇒ L'accès principal est large (25 mètres) et deux rues maitresses perpendiculaires droites permettent une desserte fonctionnelle pour la sécurité.
- ⇒ Les types d'habitation sont en progression décroissante des densités depuis le terrain de golf vers les extrémités du développement.
- ⇒ Le secteur en zone blanche privilégié pour les unifamiliales isolées et jumelées s'intègrent avantageusement au relief en tenant compte de la présence du roc (implantation sur roc).
- ⇒ **Dans le secteur en zone agricole**, les immeubles de six étages auront des ascenseurs et des stationnements intérieurs favorisant l'accès pour les personnes plus âgées ainsi que neuf projets intégrés pour plus de flexibilité dans les aménagements (A à I sur l'image).



8. UTILISATION DU SOL ET CADRE BÂTI

◆ DESCRIPTION DE L'UTILISATION DU SOL, PARTIE EN ZONE AGRICOLE PERMANENTE



- ⇒ Les plus petits terrains unifamiliaux isolés possèdent une superficie de 620 mètres carrés (3 terrains). Les dimensions minimales sont de 31 mètres de profondeur et 18 mètres de largeur. Pour ce qui est des plus petits terrains unifamiliaux jumelés, la superficie minimale est de 400 mètres carrés avec des dimensions de 32 mètres pour la profondeur et de 12,5 mètres pour la largeur .
- ⇒ Les terrains destinés pour les quatre ou six logements ont une superficie minimale de 960 mètres carrés (30 mètres de largeur et 32 mètres de profondeur). L'implantation d'un bâtiment de 16 mètres de façade permet de respecter des marges latérales d'environ 5 mètres de chaque côté du bâtiment.
- ⇒ Les terrains destinés aux 8 à 12 logements ont une superficie minimale de 1 520 mètres carrés (38 mètres de largeur et 40 mètres de profondeur). L'implantation d'un bâtiment de 22 mètres de façade permet de respecter des marges latérales d'environ 5 mètres de chaque côté du bâtiment.
- ⇒ Les immeubles de 42 logements disposent d'un stationnement intérieur de 37 cases. Les terrains en développement intégré offre l'espace suffisant pour 26 autres cases extérieures.

8. UTILISATION DU SOL ET CADRE BÂTI (suite)

◆ OCCUPATION DU SOL POUR LA PARTIE EN ZONE AGRICOLE PERMANENTE

| Utilisation du sol | Terrains Nombre* | Logements Nombre | Superficie mètres carrés |
|--|---------------------|---------------------|-----------------------------|
| HABITATION TOUTES CATÉGORIES | 236 | 796 | 380 000 |
| ⇒ <i>Unifamiliale isolée</i> | <i>87</i> | <i>87</i> | <i>86 674</i> |
| ⇒ <i>Unifamiliale jumelée</i> | <i>78</i> | <i>78</i> | <i>39 530</i> |
| ⇒ <i>Unifamiliale en rangée</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| ⇒ <i>Immeuble de 4 et 6 logements</i> | <i>61*</i> | <i>366</i> | <i>90 620</i> |
| ⇒ <i>Immeuble de 8 et 12 logements</i> | <i>6*</i> | <i>72</i> | <i>10 338</i> |
| ⇒ <i>Immeuble de 42 logements</i> | <i>4*</i> | <i>168</i> | <i>19852</i> |
| ESPACES PARC | 4 | N/A | 82 486 |
| ⇒ <i>Bandes riveraines</i> | <i>1</i> | <i>N/A</i> | <i>46 479</i> |
| ⇒ <i>Boisés à l'état naturel</i> | <i>3</i> | <i>N/A</i> | <i>36 007</i> |
| ⇒ <i>Tumulus</i> | <i>0</i> | <i>N/A</i> | <i>0</i> |
| RUES ET STATION DE POMPAGE | 9 | N/A | 47 835 |
| ⇒ <i>Rues</i> | <i>8</i> | <i>N/A</i> | <i>47 835</i> |
| ⇒ <i>Station de pompage et accès</i> | | <i>N/A</i> | |

*Les unifamiliales en rangée, de même que les immeubles de 42 logements et certains immeubles de 4 à 12 logements sont prévus sur des espaces pour des développements domiciliaires intégrés. Le chiffre présenté dans cette colonne du tableau indique donc le nombre d'immeubles et non le nombre de terrains. Au total, le **PAE en zone agricole** compte 9 espaces pour des développements domiciliaires intégrés.

****AVERTISSEMENT :**

Afin de bénéficier d'une certaine latitude lors de la réalisation du projet, le promoteur souhaite que les bâtiments de 4, 6 et 8 logements soient autorisés à l'intérieur d'une même zone. De même, les 12 et 42 logements pourraient faire partie d'une même zone où seraient autorisés des 8, 12 et 42 logements. Il est possible que d'autres parties du plan projet s'effectuent en projet intégré. Le promoteur a déjà approché trois entrepreneurs individuellement, lesquels se sont déclarés être très intéressés à acheter des terrains pour les construire. Les immeubles de 42 logements seraient construits par le promoteur en partenariat avec un autre entrepreneur.

8. UTILISATION DU SOL ET CADRE BÂTI (suite)

◆ OCCUPATION DU SOL POUR LA PARTIE EN ZONE BLANCHE

| Utilisation du sol | Terrains / Nombre* | Logements / Nombre | Superficie / m ² |
|---|--------------------|--------------------|-----------------------------|
| HABITATION TOUTES CATÉGORIES | 86 | 183 | 100 702 |
| ⇒ <i>Unifamiliale isolée</i> | <i>28</i> | <i>28</i> | <i>25 785</i> |
| ⇒ <i>Unifamiliale jumelée</i> | <i>34</i> | <i>34</i> | <i>24 025</i> |
| ⇒ <i>Unifamiliale en rangée</i> | <i>3*</i> | <i>9</i> | <i>4 149</i> |
| ⇒ <i>Immeuble de 4 et 6 logements</i> | <i>18*</i> | <i>80</i> | <i>36 062</i> |
| ⇒ <i>Immeuble de 8 et 12 logements</i> | <i>3*</i> | <i>32</i> | <i>4 967</i> |
| ⇒ <i>Immeuble de 42 logements</i> | <i>2*</i> | <i>84</i> | <i>5 714</i> |
| SERVICES ET COMMERCES DE PROXIMITÉ | 1 | 1 À 4 | 1 825 |
| ESPACES PARC** | 7 | N/A | 18 553 |
| ⇒ <i>Parc de quartier**</i> | <i>1</i> | <i>N/A</i> | <i>600</i> |
| ⇒ <i>Bandes riveraines et bassins rétention</i> | <i>3</i> | <i>N/A</i> | <i>8 758</i> |
| ⇒ <i>Boisés à l'état naturel</i> | <i>2</i> | <i>N/A</i> | <i>7 801</i> |
| ⇒ <i>Tumulus</i> | <i>1</i> | <i>N/A</i> | <i>1 394</i> |
| RUES ET STATION DE POMPAGE | 4 | N/A | 21 763 |
| ⇒ <i>Rues</i> | <i>3</i> | <i>N/A</i> | <i>21 135</i> |
| ⇒ <i>Station de pompage et accès</i> | <i>1</i> | <i>N/A</i> | <i>628</i> |

*Les unifamiliales en rangée, de même que les immeubles de 42 logements et certains immeubles de 4 à 12 logements sont prévus sur des espaces pour des développements domiciliaires intégrés. Le chiffre présenté dans cette colonne du tableau indique donc le nombre d'immeubles et non le nombre de terrains. Au total, le PAE compte quatre espaces pour des développements domiciliaires intégrés.

** Afin de respecter le 10% en parcs et espaces verts, le promoteur versera en argent la différence par rapport à ce qui doit être préservé et la superficie des espaces développés selon la réglementation en vigueur.

****AVERTISSEMENT :**

Afin de bénéficier d'une certaine latitude lors de la réalisation du projet, le promoteur souhaite que les bâtiments de 4, 6 et 8 logements soient autorisés à l'intérieur d'une même zone. De même, les 12 et 42 logements pourraient faire partie d'une même zone où seraient autorisés des 8, 12 et 42 logements. Il est possible que d'autres parties du plan projet s'effectuent en projet intégré. Le promoteur a déjà approché trois entrepreneurs individuellement, lesquels se sont déclarés être très intéressés à acheter des terrains pour les construire. Les immeubles de 42 logements seraient construits par le promoteur en partenariat avec un autre entrepreneur.

8. UTILISATION DU SOL ET DU CADRE BÂTI (suite)

NOTE IMPORTANTE : Le promoteur ne souhaite pas offrir des résidences déjà construites. Les terrains seront vendus individuellement ou par bloc à des entrepreneurs intéressés à construire lesquels vendront à des individus qui voudront s'établir au gré de leur disponibilité et capacité financière. Les informations suivantes concernant le style architectural et les matériaux ne sont donc qu'à titre indicatif. Elles se veulent une intention du type de construction qui sera offert. Toutefois, le promoteur souhaiterait une réglementation ferme pour les items marqués d'une étoile rouge. ★

◆ STYLE ARCHITECTURAL

Les intentions guidant le style architectural au sein du quartier résidentiel sont les suivantes :

- Les bâtiments sont de conception moderne, se distinguent par des détails originaux et respectueux du bâti et présentent des décalages de volumes afin d'éviter la monotonie.
- Les caractéristiques architecturales demeurent communes et apparentées de manière à créer une harmonie avec les bâtiments voisins mais sans avoir le même modèle deux fois de suite.
- Pour les habitations unifamiliales jumelées, une séquence de construction comportant trois styles architecturaux différents et trois types ou couleur de matériaux de revêtement différents en alternance mais s'harmonisant entre eux devraient être encouragés.
- Pour les immeubles de 6, 8, 12 et 42 logements, particulièrement ceux implantés en bordure du terrain de golf, un traitement de façade sur les quatre côtés doit être privilégié de manière à favoriser une intégration optimale avec le milieu environnant. ★



8. UTILISATION DU SOL ET DU CADRE BÂTI (suite)

◆ MATÉRIAUX PRIVILÉGIÉS, REVÊTEMENT DES MURS, TOITURE ET FÉNÊTRES



- Le choix et la texture des matériaux de revêtement et les couleurs des bâtiments principaux et accessoires s'harmonisent entre eux pour former un ensemble résidentiel intégré. ★
- La couleur des matériaux de revêtement extérieur demeure dans des teintes neutres par opposition aux couleurs vives ou pastel. ★
- Au maximum, trois matériaux sont utilisés pour les murs d'un même bâtiment. Les matériaux permis sur 100 % de la façade pour les unifamiliales isolées et jumelées, les unifamiliales en rangée ainsi que pour les quadruplex sont la pierre, la brique, le fibrociment ou le déclin d'acier imitant le bois torréfié ou le cèdre naturel (Harry-wood de Maconnex). ★
- Pour les immeubles de 6 logements et plus, les matériaux permis pour le revêtement extérieur de tous les murs sont la pierre, la brique, le fibrociment ou le déclin d'acier imitant le bois torréfié ou le cèdre naturel (Harry-wood de Maconnex). ★
- Le revêtement extérieur des murs du bâtiment offre un aspect de continuité pour chaque mur. Les changements de direction dans la pose d'un revêtement linéaire sont déconseillés.
- Les matériaux pour les toitures sont de couleur neutre et s'harmonisent avec la couleur du revêtement extérieur des murs. ★
- Le cadrage des fenêtres et des portes peut ressortir du revêtement principal. L'ensemble des portes et fenêtres d'un même bâtiment possède un traitement uniforme.

8. UTILISATION DU SOL ET DU CADRE BÂTI (suite)

◆ DIMENSION ET HAUTEUR DES BÂTIMENTS

Les conditions suivantes s'appliquent pour la dimension et la hauteur des bâtiments :

- Le bâtiment principal respecte les normes prescrites au règlement de zonage de Saguenay.
- La hauteur de bâtiment pour les unifamiliales isolées, jumelées et en rangée ne doit pas être moindre que 4,75 mètres sans toutefois excéder 9,5 mètres. ★
- La hauteur minimale de bâtiment pour les quadruplex est de 6,5 mètres et la hauteur maximale est de 9,5 mètres. ★



- Les hauteurs pour les bâtiments de 6 à 42 logements sont de 6,5 mètres minimums et de six étages maximums. ★
- À l'intérieur d'une même zone où sont autorisés des immeubles de 8 logements ou moins, les bâtiments principaux ne doivent jamais avoir plus de 3 mètres de différence de hauteur par rapport aux bâtiments principaux voisins, ★ ceci afin de favoriser une meilleur intégration entre les immeubles de volumétrie et densité différente et de favoriser un cadre de bâti de qualité.

8. UTILISATION DU SOL ET DU CADRE BÂTI (suite)

◆ IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

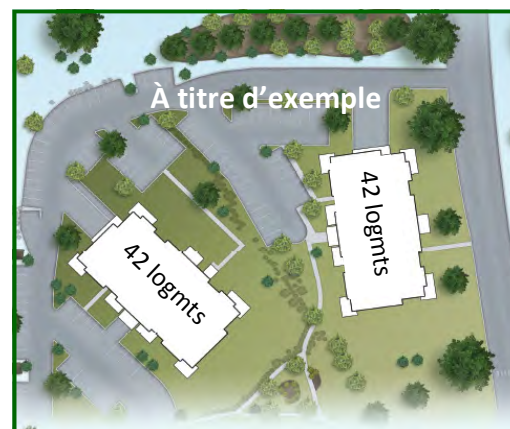
Les intentions suivantes guident l'implantation des bâtiments :

- Le bâtiment est implanté harmonieusement par rapport aux bâtiments voisins et à l'environnement du site et ce, conformément au règlement de zonage.
- Le caractère naturel du site est protégé. L'aménagement est réalisé en visant l'unité et l'harmonie et en maximisant la conservation des aires boisées existantes. Les terrains sont directement accessibles à partir d'un chemin public.
- En regard des marges, de manière générale, le respect des normes du règlement de zonage est une condition à l'implantation des bâtiments principaux et des bâtiments complémentaires. L'implantation des bâtiments préserve un niveau de quiétude satisfaisant pour les résidents.
- De manière particulière, l'implantation des quadruplex et des immeubles de 6 à 12 logements doit permettre une marge de recul arrière assez grande pour inclure les aires de stationnement et les cabanons dans la cour arrière à moins que des cases de stationnement ne soient à l'intérieur de l'immeuble. ★
- L'implantation des immeubles de 42 logements favorise des aménagements paysagers de qualité par la plantation et la conservation des arbres dans la mesure du possible .

VOIES DE CIRCULATION ET AIRES DE STATIONNEMENT

Les intentions suivantes s'appliquent en regard des rues et des aires de stationnement :

- Le tracé des voies de circulation s'inscrit dans la continuité de la trame de rue existante et il favorise une bonne fluidité de même qu'un accès facile aux résidences.
- Le réseau de desserte véhiculaire assure une circulation automobile restreinte en minimisant la circulation de transit (rue en cul-de-sac et en boucle).
- L'aménagement des aires de stationnement s'effectue de façon à ne pas constituer une dominance visuelle, notamment par grappe ou avec des îlots de verdure pour les immeubles de 42 logements.
- Les aires de stationnement sont préférablement implantées en cour latérales ou arrière. Les stationnements contigus ne sont pas encouragés pour les unifamiliales isolées et jumelées.



8. UTILISATION DU SOL ET DU CADRE BÂTI (suite)

◆ AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATION D'ARBRES

De façon générale, le projet vise à maximiser la conservation des aires boisées existantes et à encourager la plantation d'arbres afin de créer un quartier de qualité :

- Seul le déboisement des aires requises pour l'implantation des bâtiments et du stationnement est recommandé.
- Les boisés prévus au PAE et les bandes riveraines sont préservés et cédés pour fins de parc à la Ville de Saguenay. Les normes à la réglementation municipale sur le déboisement, la plantation d'arbres ainsi que sur la protection des rives et du littoral s'appliquent intégralement.
- Chaque propriétaire devra planter au moins un arbre dans la cour avant de sa propriété, à deux mètres de la ligne de rue ou de tout bâtiment ou infrastructure et ce, dans un délai maximal d'un an après la construction du bâtiment principal. ★

◆ BÂTIMENTS COMPLÉMENTAIRES

Les intentions suivantes s'appliquent pour l'implantation des bâtiments complémentaires :

- Le style architectural, les types et couleurs de matériaux de revêtement doivent s'harmoniser au bâtiment principal.
- Le cabanon se localise obligatoirement en cour arrière.
- L'antenne parabolique doit être dissimulée et située en cour arrière.
- L'entreposage du bois doit s'effectuer dans un cabanon conformément à la réglementation municipale.

9. ÉCHÉANCIER

◆ DURÉE ET ÉCHÉANCIER DE RÉALISATION DU PROJET

La durée de la construction est prévue sur une période de 15 ans, selon six phases :

- Phase I : 2016-2017
- Phase II : 2018-2019
- Phase III : 2020-2021
- Phase IV : 2022-2025
- Phase V : 2025-2031

L'AN DEUX MILLE SEIZE (2016), le seize décembre.
(2016/12/16).

DEVANT Me Hubert CLAVEAU, notaire à Saguenay,
Province de Québec.

COMPARAISSENT :

GESTION LOGITEC INC., société constituée sous le régime de la partie 1A de la *Loi sur les compagnies* (L.R.Q. C-38), maintenant régie par la *Loi sur les sociétés par actions* (L.R.Q.C. S-31.1) sous l'autorité de son article 716, par statuts de constitution en date du quinze mars deux mille sept (15 mars 2007), immatriculée sous le numéro 1164325350, ayant son siège social au 3875, rue St-Clément, Jonquière, province de Québec, G7X 2R8, Canada, ici représentée par Serge Gagnon, administrateur unique, dûment autorisé en vertu d'une résolution de son conseil d'administration en date du 16 décembre 2016, dont copie demeure annexée aux présentes, après avoir été reconnue véritable par ledit représentant et signée par lui et le notaire soussigné, pour identification;

Ci-après nommée " le vendeur "

ET

LUXUOR RÉCRÉATIF INC., société constituée et régie par la *Loi sur les sociétés par actions* (L.R.Q.C. S-31.1), par statuts de constitution en date du 15 décembre 2016, immatriculée sous le numéro 1172381924, ayant son siège social au 2485, rue Alexis-le-Trotteur, Jonquière, province de Québec, G7X 0E4, Canada, ici représentée par Gilles Dufour, président, Roger Dumais, vice-président et Raphaël Dumais, secrétaire-trésorier, dûment autorisés en vertu d'une résolution de son conseil d'administration en date du 16 décembre 2016, dont copie demeure annexée aux présentes, après avoir été reconnue véritable par lesdits représentants et signée par eux et le notaire soussigné, pour identification;

Ci-après nommée " l'acheteur "

LESQUELS conviennent de ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acheteur l'immeuble dont la désignation suit :

Désignation

"Parcelle 1 (Phase 1)"

Un immeuble connu et désigné comme étant une partie du lot numéro QUATRE MILLIONS QUATRE CENT DIX-SEPT MILLE HUIT CENT SOIXANTE ET UN (Ptie 4 417 861), du Cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Chicoutimi, bornée et décrite comme suit:

Vers le Nord-Est par le lot 4 112 194, mesurant pour cette limite deux cent cinquante-trois mètres et trente centièmes (253,30); vers le Sud-Est par une partie du lot 4 417 861, mesurant pour cette limite deux

cent soixante-trois mètres et quatorze centièmes (263,14); vers le Sud-Ouest par une partie du lot 4 417 861, mesurant pour cette limite quarante mètres (40,00); vers le Sud par une partie du lot 4 417 861, mesurant pour cette limite quinze mètres et soixante et un centièmes (15,61); vers le Sud-Ouest par une partie du lot 4 417 861, mesurant pour cette limite soixante-quatre mètres et treize centièmes (64,13); vers le Nord-Ouest par une partie du lot 4 417 861, mesurant pour cette limite soixante mètres (60,00); vers le Sud-Ouest par une partie du lot 4 417 861, mesurant successivement pour cette limite trente-sept mètres et quarante-sept centièmes (37,47), quatorze mètres et quatre-vingt-quinze centièmes (14,95) et trente-deux mètres et dix-sept centièmes (32,17); vers le Nord-Ouest par le lot 4 417 849, mesurant pour cette limite sept mètres et cinquante et un centièmes (7,51); vers le Sud-Ouest par le lot 4 417 849, mesurant pour cette limite quarante-trois mètres et soixante-dix-sept centièmes (43,77); vers le Nord par le lot 4 418 041 (boulevard Talbot), mesurant pour cette limite trente-deux mètres et treize centièmes (32,13); vers le Nord-Ouest par le lot 4 418 041 (boulevard Talbot), mesurant pour cette limite vingt-quatre mètres et quarante centièmes (24,40); vers l'Ouest par le lot 4 418 041 (boulevard Talbot), mesurant pour cette limite vingt-neuf mètres et dix-neuf centièmes (29,19); vers le Nord-Ouest par le lot 4 418 041 (boulevard Talbot), mesurant pour cette limite vingt et un mètres et soixante-six centièmes (21,66); vers l'Ouest par le lot 4 418 041 (boulevard Talbot), mesurant pour cette limite trente-quatre mètres et soixante-quinze centièmes (34,75); et finalement vers le Nord-Ouest par le lot 4 418 041 (boulevard Talbot), mesurant pour cette limite soixante-douze mètres et cinquante-cinq centièmes (72,55).

SUPERFICIE: Cinquante-sept mille deux cent cinquante mètres carrés et un dixième (57 250,1 m²).

Sans bâtisse dessus construite avec toutes les circonstances et dépendances et étant situé dans la ville de Saguenay (Chicoutimi).

Cette partie est ci-après appelée "Parcelle 1 (Phase 1)", telle que montrée sur un plan préparé par Stéphane Brassard, arpenteur-géomètre, le 31 août 2016, sous le numéro 7 117 de ses minutes, demeurant annexé conformément à la Loi sur le Notariat identifié en annexe A.

"Parcelle 2 (Phase 2)"

Un immeuble connu et désigné comme étant une partie du lot numéro QUATRE MILLIONS QUATRE CENT DIX-SEPT MILLE HUIT CENT SOIXANTE ET UN (Ptie 4 417 861), du Cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Chicoutimi, bornée et décrite comme suit:

Vers le Nord-Est par une partie du lot 4 417 861, mesurant pour cette limite soixante-quatre mètres et treize centièmes (64,13); vers le Nord par une partie du lot 4 417 861, mesurant pour cette limite quinze mètres et soixante et un centièmes (15,61); vers le Nord-Est par une partie du lot 4 417 861, mesurant pour cette limite quarante mètres (40,00); vers le Sud-Est par une partie du lot 4 417 861, mesurant pour cette limite cent soixante-douze mètres et quatre-vingt-quatorze centièmes (172,94); vers le Sud-Ouest par une partie du lot 4 417 861, mesurant pour cette limite deux cent un mètres et soixante-treize centièmes (201,73); vers le Nord-Ouest par le lot 4 417 846, mesurant pour cette limite cinquante-sept mètres et six centièmes (57,06); vers le Sud-Ouest par le lot 4 417 846, mesurant pour

cette limite vingt et un mètres et sept centièmes (21,07); vers le Nord-Ouest par le lot 4 417 846, mesurant pour cette limite seize mètres et quarante-neuf centièmes (16,49); vers le Sud-Ouest par le lot 4 417 846, mesurant pour cette limite vingt mètres et soixante-treize centièmes (20,73); vers le Nord-Ouest par le lot 4 418 041 (boulevard Talbot), mesurant pour cette limite quatre-vingt-dix-neuf mètres et quarante-cinq centièmes (99,45); vers le Nord-Est par le lot 4 417 849, mesurant pour cette limite quarante-trois mètres et deux centièmes (43,02); vers le Nord-Ouest par le lot 4 417 849, mesurant pour cette limite soixante mètres et quatre-vingt-seize centièmes (60,96); vers le Nord-Est par une partie du lot 4 417 861, mesurant successivement pour cette limite, trente-deux mètres et dix-sept centièmes (32,17), quatorze mètres et quatre-vingt-quinze centièmes (14,95) et trente-sept mètres et quarante-sept centièmes (37,47); et finalement vers le Sud-Est par une partie du lot 4 417 861, mesurant pour cette limite soixante mètres (60,00).

SUPERFICIE: Quarante-trois mille sept cent cinquante-trois mètres carrés et un dixième (43 753,1 m²).

Sans bâtisse dessus construite avec toutes les circonstances et dépendances et étant situé dans la ville de Saguenay (Chicoutimi).

"Parcelle 3 (Phase 3) (zone incluse à l'intérieur du territoire agricole)"

Un immeuble connu et désigné comme étant une partie du lot numéro QUATRE MILLIONS QUATRE CENT DIX-SEPT MILLE HUIT CENT SOIXANTE ET UN (Ptie 4 417 861), du Cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Chicoutimi, bornée et décrite comme suit:

Vers le Nord-Est par le lot 4 112 194, mesurant pour cette limite huit cent vingt-cinq mètres et vingt-neuf centièmes (825,29); vers le Sud-Est par les lots 4 417 865, 4 417 864 et 4 418 863, mesurant pour cette limite six cent quatre mètres et six centièmes (604,6); vers le Sud-Ouest par le lot 4 417 838, mesurant pour cette limite neuf cent quatre-vingt-dix-neuf mètres et dix centièmes (999,10); encore vers le Sud-Ouest par le lot 4 418 041, mesurant pour cette limite quarante mètres et trente centièmes (40,30); vers le Nord-Ouest par le lot 4 417 846, mesurant successivement pour cette limite quatre-vingt-dix-sept mètres et quatorze centièmes (97,14) et quatre-vingt-quinze mètres et trente-quatre centièmes (95,34); vers le Nord-Est par une partie du lot 4 417 861, mesurant pour cette limite deux cent un mètres et soixante-treize centièmes (201,73); et finalement vers le Nord-Ouest par des parties du lot 4 417 861, mesurant pour cette limite quatre cent trente-six mètres et huit centièmes (436,08)

SUPERFICIE: Cinquante-trois hectares et soixante-dix-huit centièmes (53,78 hectares)

Sans bâtisse dessus construite avec toutes les circonstances et dépendances et étant situé dans la ville de Saguenay (Chicoutimi).

Ci-après nommé " l'immeuble "

1.
SERVITUDES

Le vendeur déclare que l'immeuble est sujet à toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou non-apparentes pouvant l'affecter, et notamment :

Servitude résultant du règlement fédéral sur le zonage aérien concernant l'aéroport de Bagotville régissant la hauteur de la construction de bâtiments, la végétation et certaines utilisations (péril aviaire), dont un avis de publication a été reçu devant Me Nicole F. Marcotte, notaire, le vingt-six août mil neuf cent quatre-vingt-treize (26 août 1993) sous le numéro 219 de ses minutes, publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chicoutimi le trente août mil neuf cent quatre-vingt-treize (30 août 1993) sous le numéro 560 561;

Servitude de nonaccès perpétuelle consentie par Aurore Dupré, Claude Boileau et Paul-Émise Boileau en faveur de Sa Majesté du Chef du Québec reçu devant Jean Poitras, notaire, le vingt et un juin mil neuf cent quatre-vingt-dix (21 juin 1990) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chicoutimi, le vingt-sept juin mil neuf cent quatre-vingt-dix (27 juin 1990), sous le numéro 511 556.

Servitude électrique consentie par Gérard Tremblay et als en faveur de La Compagnie Électrique du Saguenay – Saguenay Electric Company aux termes d'un acte reçu devant Me J-M Lacroix, notaire, le vingt-sept février mil neuf cent quarante-six (27 février 1946) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chicoutimi, le onze mars mil neuf cent quarante-six (11 mars 1946), sous le numéro 82 342.

Droit minier consenti par Henri Bouchard en faveur de La Compagnie Minière de Chicoutimi aux termes d'un acte reçu devant Me Léonidas Gagnon, notaire, le quatorze mai mil neuf cent trente (14 mai 1930) et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chicoutimi, le quinze mai mil neuf cent trente (15 mai 1930), sous le numéro 54 638.

L'immeuble est sujet aux droits d'Hydro-Québec d'occuper une partie de la propriété vendue aux fins d'installer et d'entretenir ses équipements nécessaires à l'exploitation de la ligne de distribution d'électricité, le tout conformément aux Conditions de services d'électricité approuvées par la Régie de l'énergie.

ORIGINE DU DROIT DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis de Succession Émile Boileau et Succession Aurore Dupré, aux termes d'un acte de vente reçu devant Me Jacques Néron, notaire, le quinze février deux mille onze (15 février 2011), sous le numéro 12 289 de ses minutes et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chicoutimi, le seize février deux mille onze (16 février 2011), sous le numéro 17 910 438.

GARANTIE

Cette vente est faite sans aucune garantie légale de qualité, aux risques et périls de l'acheteur, sauf pour les faits personnels du vendeur.

CONTREPARTIE

Cette vente est faite pour le prix de HUIT CENT QUARANTE-DEUX MILLE DOLLARS (842 000,00 \$) en acompte duquel le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acheteur la somme de VINGT-CINQ MILLE DOLLARS (25 000,00\$) le 2 octobre 2015, la somme de DIX MILLE DOLLARS (10 000,00\$) le 9 juin 2016 et la somme de CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE DOLLARS (190 000,00\$) avant ce jour, dont quittance pour DEUX CENT VINGT-CINQ MILLE DOLLARS (225 000,00\$) de la part du vendeur.

Quant au solde, soit la somme de SIX CENT DIX-SEPT MILLE DOLLARS (617 000,00\$), l'acheteur s'engage à le payer au vendeur comme suit :

- La somme de DEUX CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (250 000,00 \$), d'aujourd'hui au 31 août 2017, sujet une partie de ladite somme à la clause « Rétention du prix de vente » ci-après.
- La somme de DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX MILLE DOLLARS (290 000,00\$) payable à la première des éventualités suivantes, soit dans les quarante-deux (42) mois après la signature des présentes ou dès la vente du dernier terrain de la phase 1.
- La somme de SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE DOLLARS (77 000,00\$) payable à la première des éventualités suivantes, soit cinquante-quatre (54) mois après la signature des présentes ou dès la vente du dernier terrain de la phase 2.

Le solde de prix portera intérêt au taux de un pour cent et quatre dixièmes (1.4%) l'an, l'intérêt étant payable le premier octobre de chaque année, jusqu'au paiement total et final.

TRAVAUX PERMIS PAR L'ACHETEUR

Compte-tenu que la somme de 30 000,00\$ a été payée en date des présentes en acompte sur le montant initial prévu de la Phase 3, le vendeur autorise expressément l'acheteur, ce acceptant, à effectuer les travaux de déboisement et d'arpentage sur le terrain Phase 1 et tous travaux de chantier plein air pour des sentiers « multi-récréatifs plein air » pour la Phase 3.

Toutefois, l'acheteur s'engage envers le vendeur à ne pas signer d'entente contractuelle ayant pour objet de garantir l'utilisation de sentier plein air de la Phase 3 en faveur de quiconque, mais uniquement pour la période s'étendant d'aujourd'hui au paiement total et final du paiement du solde au vendeur.

REMBOURSEMENT PAR ANTICIPATION

Pourvu qu'il ne soit pas en défaut aux termes des présentes, l'acheteur pourra rembourser la présente Dette par anticipation, en tout ou en partie, sans avis ni indemnité. L'acheteur devra toutefois en plus payer, lors de tel remboursement anticipé, tous les intérêts accrus sur le capital ainsi payé par anticipation.

RÉTENTION DU PRIX DE VENTE

Il est entendu qu'une somme de CENT SOIXANTE MILLE DOLLARS (160 000,00\$) que l'acquéreur devra verser au vendeur ou à son acquit, d'hui au 31 août 2017, sera retenue en fidéicommiss jusqu'à la radiation de la créance de 9084-2907 Québec Inc., aux termes de l'acte publié à Chicoutimi, le vingt et un mars deux mille onze (21 mars 2011), sous le numéro 17 979 103 et du préavis d'exercice publié à Chicoutimi, le premier février deux mille seize (1^{er} février 2016), sous le numéro 22 103 601.

MODIFICATION CADASTRALE

Le vendeur consent par les présentes à toute modification cadastrale, le cas échéant, ayant pour seule fin la renumérotation du lot vendu pour la réalisation du projet domiciliaire de l'acheteur. Toutefois, le vendeur se réserve, contre le ou les lots renumérotés, tous ses droits et recours. L'acheteur doit aviser le vendeur par écrit de telle modification cadastrale dans les dix jours de cette modification.

Toutefois, advenant que la modification cadastrale soit retardée quant à son dépôt par le non consentement du créancier hypothécaire, 9084-2907 Québec Inc., alors dans ce cas et dans ce cas seulement, le délai de paiement des soldes de prix de vente mentionnés à la clause « CONTREPARTIE » sera retardé pour une période de douze (12) mois pour chacun des susdits paiements, les comparants ce acceptant.

RÉPARTITIONS

Les parties déclarent avoir fait entre elles les répartitions d'usage, en date des présentes suivant les états de compte fournis, s'en déclarent satisfaites et s'en donnent réciproquement quittance finale. Si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires, elles seront effectuées à la même date.

Les parties reconnaissent cependant que les répartitions ont été préparées sur la foi des renseignements et documents qui étaient disponibles à la date des présentes et en cas d'erreurs ou d'omissions des préposés de la commission scolaire ou de la municipalité concernée ou des parties elles-mêmes, elles s'engagent à faire entre elles toutes corrections nécessaires conformément aux présentes.

SÛRETÉS DE PAIEMENT

Hypothèque principale

En garantie du paiement du solde de prix de vente en capital, du paiement des intérêts, des frais et accessoires et de l'accomplissement

de toutes les obligations de l'acheteur, ce dernier hypothèque l'immeuble en faveur du vendeur, jusqu'à concurrence du solde qui lui est dû, soit une somme **SIX CENT DIX-SEPT MILLE DOLLARS (617 000,00\$)**.

Hypothèque additionnelle

Par ailleurs et pour assurer le paiement de toute somme d'argent non garanti par l'hypothèque ci-dessus et notamment les intérêts échus au-delà de trois (3) années plus l'année courante, l'intérêt sur les intérêts, ainsi que les autres sommes déboursées par le vendeur pour la protection de sa créance, tels que, mais sans limitation, les primes d'assurances, taxes, frais et autres accessoires, une hypothèque additionnelle équivalant à VINGT pour cent (20 %) du solde dû au vendeur est aussi créée sur l'immeuble vendu par l'acheteur au profit du vendeur.

Hypothèques ou charges prioritaires

L'acheteur s'engage à ce qu'en tout temps l'immeuble demeure libre de toute priorité, hypothèque ou charge quelconque pouvant primer les droits du vendeur, à l'exception, le cas échéant, de celles ci-après déclarées. Il s'oblige, sur demande et à ses frais, à remettre au vendeur toute renonciation, cession de rang, quittance ou mainlevée que ce dernier jugera nécessaire pour conserver la primauté de ses droits sur l'immeuble hypothéqué.

Lieu de paiement et remise des documents

Tout paiement, remboursement ou remise de documents prévu par les présentes devra être effectué entre les mains du vendeur à l'adresse désignée ci-dessus ou encore à tout autre endroit que ce dernier pourra désigner par écrit à l'acheteur.

Paiement des taxes, impositions et cotisations

L'acheteur s'oblige à acquitter régulièrement toutes les taxes, impositions et cotisations fédérales, provinciales, municipales et scolaires, générales ou spéciales, qui peuvent ou pourront, en tout temps, affecter et grever l'immeuble, et il lui remettra, le cas échéant, dans les trente (30) jours de l'échéance de ces charges, des reçus démontrant leur paiement complet, sans subrogation en faveur de tiers.

Remboursement des sommes déboursées par le vendeur

L'acheteur remboursera au vendeur, sur demande, toutes sommes déboursées par ce dernier pour payer des primes d'assurance, taxes, impositions, cotisations ou tous autres frais découlant de cette vente ou ayant été engagés pour conserver sa garantie ou pour assurer l'exécution de toute obligation de l'acheteur, avec intérêts sur ces sommes au taux ci-dessus prévu à compter de la date de leur déboursement par le vendeur.

Cas de défaut

Désigne tous et chacun des cas suivants, sans préjudice des autres causes de défaut stipulées aux présentes ou prévues par la loi :

— le défaut par l'acheteur de se conformer aux obligations résultant des clauses se retrouvant au titre des charges et conditions ci-dessus ou de toute autre clause du présent acte;

— le défaut par l'acheteur de payer, à leur échéance respective, chacun des versements de capital ou d'intérêt dus aux termes des présentes au vendeur ou à tout créancier prioritaire à ce dernier;

— la cession de ses biens par l'acheteur, sa faillite, sa liquidation volontaire ou forcée, son insolvabilité, sa proposition concordataire ou le fait qu'il se prévaut de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des sociétés*;

— le fait par l'acheteur de ne pas obtenir la mainlevée de toute hypothèque légale de la construction inscrite contre l'immeuble vendu dans les dix (10) jours de son inscription, sauf s'il en conteste de bonne foi la validité et s'il fournit au vendeur toute garantie supplémentaire requise par ce dernier pour assurer la protection de ses droits, auquel cas cette obligation sera suspendue jusqu'au jugement final à intervenir;

— le fait par l'acheteur de ne pas obtenir la mainlevée de toute saisie opérée contre l'immeuble en exécution d'un jugement;

— le fait par l'acheteur de ne pas obtenir la mainlevée de tout préavis d'exercice d'un droit hypothécaire ou d'un autre droit inscrit contre l'immeuble ou de ne pas remédier à tout défaut aux termes de toute autre hypothèque ou charge affectant l'immeuble;

— le fait pour l'acheteur de faire une déclaration aux présentes qui s'avère fausse ou inexacte;

— le fait pour l'acheteur de ne pas maintenir et conserver en vigueur une assurance de type assurance-responsabilité civile d'un montant de 2 500 000,00\$;

— le fait par l'acheteur d'exécuter des travaux autre que de déboisement et d'arpentage pour la Phase 1.

Non transférabilité du solde du prix de vente

Les comparants conviennent entre eux, l'acquéreur ce acceptant, que le solde de prix de vente garanti par hypothèque en faveur du vendeur est non transférable et non assumable, auquel cas advenant que l'acquéreur aliène partie ou totalité des phases 1, 2 et 3 avant paiement dudit solde, alors dans ce cas et dans ce cas seulement, le solde de prix de vente sera exigible par le vendeur, ce acceptant.

Mise en demeure

Le seul écoulement du temps pour accomplir l'une des obligations prévues aux présentes constituera l'acheteur en défaut, sans nécessité d'avis ou mise en demeure.

Recours en cas de défauts

Advenant tout cas de défaut, le vendeur aura le droit, sous réserve de ses autres droits et recours :

— d'exiger le paiement immédiat de la totalité de sa créance, en capital, intérêts, frais et accessoires;

— d'exécuter toute obligation non respectée par l'acheteur en ses lieu et place et aux frais de ce dernier;

— d'exercer les recours hypothécaires que lui reconnaît la loi, après avoir signifié et inscrit un préavis d'exercice de ses droits hypothécaires et respecté le délai imparti pour le délaissement du bien, le tout conformément aux articles 2748 et suivants du *Code civil du Québec*;

— d'exercer la clause résolutoire ci-après.

Clause résolutoire

Au cas de défaut de l'acheteur de se conformer à l'une ou l'autre des conditions des présentes et notamment dans chacun des cas prévus à la clause de défauts, le vendeur aura le droit, s'il le juge à propos, et sans préjudice à ses autres recours, de demander la résolution de la présente vente, après avoir servi à qui de droit le préavis requis par la loi. Ce recours du vendeur est valide et est stipulé pour une période de cinq (5) ans de la date des présentes.

En ce cas, le vendeur reprendra l'immeuble et les autres biens vendus sans être tenu à aucune restitution pour les acomptes reçus jusqu'alors en capital ou intérêt, ni à aucune indemnité pour les réparations, améliorations et constructions faites à l'immeuble par qui que ce soit, ces acomptes, réparations, améliorations et constructions restant acquis au vendeur à titre de dommages-intérêts liquidés.

L'intervenante aux présentes, Construction Immobilière GD Inc., s'engage et promets de céder en faveur du vendeur, en cas de reprise par ce dernier des terrains aux présentes acquis, une bande de terrain de la largeur du lot, sur une profondeur de 150 pieds, bornée de la façon suivante : Vers le Sud-Est par le terrain étant la Phase 3 ci-avant mentionnée, vers le Sud-Ouest par le terrain propriété de Construction Immobilière GD Inc., étant le résidu du lot 4 112 194, vers le Nord-Ouest par le 4 112 195 et vers le Nord-Est par partie du lot 13, non rénové, le tout tel que liséré en orange sur un plan annexé aux présentes, après avoir été reconnu véritable par les parties et signé par elles, en présence du notaire soussigné, pour identification.

Engagement à signer quittance

Le vendeur s'engage à signer quittance sur paiement total de chacune des Phases 1, 2 et 3.

ATTESTATIONS DU VENDEUR

Le vendeur fait les attestations suivantes et s'en porte garant :

1. Il est une personne morale résidente canadienne au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et au sens de la *Loi sur les impôts* et il n'a pas l'intention de modifier telle résidence. Il est en mesure de fournir un certificat d'attestation ou de conformité de l'autorité qui le gouverne et il a validement acquis et a le pouvoir de posséder et de vendre l'immeuble sans autres formalités que celles qui ont déjà été observées.

2. L'immeuble n'est affecté d'aucune priorité, hypothèque ou charge quelconque, compte tenu du fait qu'à même le solde du prix de vente de la Phase 1 seront remboursés, aux frais du vendeur, les crédits garantis par l'hypothèque suivante grevant l'immeuble, laquelle hypothèque sera radiée aux frais du vendeur dans les meilleurs délais, savoir :

Hypothèque par Gestion Logitec inc. en faveur de 9084-2907 Québec inc. aux termes d'un acte reçu devant Me Jacques Néron, notaire, le dix-huit mars deux mille onze (18 mars 2011), sous le numéro 12 354 de ses minutes et publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chicoutimi, le vingt et un mars deux mille onze (21 mars 2011), sous le numéro 17 979 103 laquelle hypothèque subsistera.

Préavis d'exercice publié au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chicoutimi, le premier février deux mille seize (1^{er} février 2016), sous le numéro 22 103 601, lequel préavis subsistera.

Le vendeur étant responsable d'obtenir et de payer les frais de mainlevée.

3. Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation.

4. Il remboursera à l'acheteur, sur simple demande, la proportion de toute taxe se rapportant à une période antérieure à la date de répartition des charges courantes ci-après mentionnée, malgré la date d'imposition et la date d'échéance de celles-ci.

5. Tous les droits de mutation ont été acquittés.

6. L'immeuble « Phase 1 » et « Phase 2 » n'est pas situé dans une zone agricole.

7. L'immeuble « Phase 3 » est situé dans une zone agricole.

8. L'immeuble n'est pas assujetti à une clause d'option ou de préférence d'achat dans tout bail ou autre document.

9. Le vendeur n'a reçu aucun avis d'expropriation d'une quelconque autorité gouvernementale ou organisation publique ou parapublique ayant le pouvoir d'expropriation.

10. Il n'a reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux règlements et lois en vigueur.

11. L'immeuble ne fait pas et n'a pas fait partie d'un ensemble immobilier dont il se trouverait détaché par suite d'une aliénation.

12. Le vendeur autorise expressément l'acquéreur à faire réaliser un rond-point de circulation sur le terrain Phase 2 pour satisfaire les exigences municipales pour la réalisation de la Phase 1.

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Dossier de titres

Le vendeur ne s'engage pas à remettre de dossier de titres à l'acheteur.

Délivrance

L'acheteur devient propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour avec délivrance et occupation immédiates.

Indivisibilité

Les obligations du vendeur sont indivisibles et pourront être réclamées en totalité de chacun de ses héritiers ou légataires ou représentants légaux, conformément à l'article 1520 du *Code civil du Québec*.

OBLIGATIONS ET DÉCLARATIONS DE L'ACHETEUR

D'autre part, l'acheteur s'oblige à ce qui suit :

1. Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction, étant entendu qu'il est de sa responsabilité de vérifier auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur.

2. Payer tous les impôts fonciers échus et à échoir, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante à compter des présentes et aussi payer, à compter de la même date, tous les versements en capital et intérêts à échoir sur toutes les taxes spéciales imposées avant ce jour dont le paiement est réparti sur plusieurs années.

3. Payer les frais et honoraires des présentes, de leur publicité et des copies pour toutes les parties.

Indivisibilité

Les obligations de l'acheteur sont indivisibles et pourront être réclamées en totalité de chacun de ses héritiers, légataires ou représentants légaux, conformément à l'article 1520 du *Code civil du Québec*. Il en sera également de même, le cas échéant, à l'égard de toute caution ou acheteur de l'immeuble, ainsi qu'à l'égard de leurs héritiers.

VOIE D'ACCÈS

L'acheteur déclare qu'il fera aménager un espace pour la circulation entre la voie publique (boulevard Talbot) et le terrain ci-avant désigné comme « Phase 3 », tracé en jaune sur la copie du plan annexée aux présentes, d'une largeur carrossable d'une future rue de plus ou moins onze mètres (11 m) et donnant accès au services publics (aqueduc et égout pluvial et sanitaire), le tout tel que montré sur la copie du plan annexé aux présentes, après avoir été reconnue véritables par les parties et signée par elles, en présence du notaire soussigné, pour identification.

Par conséquent, l'acheteur s'engage à consentir en faveur du vendeur, une servitude réelle et perpétuelle, jusqu'au paiement final, auquel cas le susdit vendeur s'engage à résilier de plein droit la susdite servitude sur le tracé ci-devant mentionné.

DÉCLARATION RELATIVE À L'AVANT-CONTRAT

Les parties conviennent cependant que les seules relations juridiques les liant dorénavant sont celles constatées par le présent contrat qui résilie ainsi toutes ententes précédentes.

CLAUSES FISCALES

Déclaration des parties relativement à la taxe sur les produits et services (TPS) et à la taxe de vente du Québec (TVQ) pour un immeuble autre qu'un immeuble d'habitation

Le vendeur déclare par la présente :

— qu'il est une personne morale

— que l'immeuble faisant l'objet de la présente vente est un immeuble qui ne bénéficie d'aucune exonération conformément à la *Loi sur la taxe d'accise* et à la *Loi sur la taxe de vente du Québec*.

En conséquence et aux termes des dispositions de la *Loi sur la taxe d'accise* et de la *Loi sur la taxe de vente du Québec*, la présente vente est taxable pour l'application de la TPS et de la TVQ.

Les parties déclarent que la valeur de la contrepartie aux fins de la Loi sur la taxe d'accise et aux fins de la Loi sur la taxe de vente du Québec, est de HUIT CENT QUARANTE-DEUX MILLE DOLLARS (842 000,00\$). La TPS représente la somme de QUARANTE-DEUX MILLE CENT DOLLARS (42 100,00\$) et la TVQ représente la somme de QUATRE-VINGT-TROIS MILLE NEUF CENT QUATRE-VINGT-NEUF DOLLARS et CINQUANTE CENTS (83 989,50\$).

L'acheteur déclare que ses numéros d'inscription sont les suivants: TPS: 738025493 RT 0001, TVQ: 1224378242 TQ 001, et que ces inscriptions n'ont pas été annulées, ni ne sont en voie de l'être. En conséquence, la responsabilité relative à la perception de la TPS et de la TVQ incombe à l'acheteur.

INTERVENTION

AUX PRÉSENTES INTERVIENT :

CONSTRUCTION IMMOBILIÈRE GD INC., société constituée et régie par la *Loi sur les sociétés par actions* (L.R.Q.C. S-31.1), immatriculée sous le numéro 1169381937, ayant son siège social au 8546, chemin des Portageurs, à Laterrière, province de Québec, G7N 2A3, Canada, ici représentée par Gilles Dufour, administrateur unique, dûment autorisé en vertu d'une résolution de son conseil d'administration en date du 16 décembre 2016, dont copie demeure annexée aux présentes, après avoir été reconnue véritable par ledit représentant et signée par lui et le notaire soussigné, pour identification;

Aux présentes appelée : l' « Intervenante »

Laquelle, après avoir pris connaissance des présentes, notamment la clause résolutoire, déclare les ratifier à toutes fins que de droit.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Élection de domicile

Pour l'exécution du présent acte, l'acheteur et le vendeur font élection de domicile à leur adresse respective ci-dessus mentionnée. Chacune des parties pourra changer son domicile élu pour un autre domicile situé au Québec par un avis écrit signifié à l'autre partie. Advenant l'impossibilité de signification aux domiciles ci-dessus prévus, les parties font élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district dans lequel est situé l'immeuble.

CLAUSE INTERPRÉTATIVE

Vendeur et Acheteur

Employés au masculin-singulier, dans le présent acte, désignent toutes les personnes nommées dans le chapitre des comparutions des présentes, que ces personnes soient physiques ou morales ou qu'elles soient du sexe féminin ou masculin.

Immeuble

Employé au singulier dans le présent acte désigne le ou les immeubles décrits au chapitre DÉSIGNATION, qu'il y ait un ou plusieurs immeubles.

MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES

Le vendeur et l'acheteur aux présentes, ci-après nommés " le cédant " et " le cessionnaire " aux fins de la présente déclaration établissent :

1. Les noms, prénoms, dénominations sociales et adresses du cédant et du cessionnaire dans la comparution sont exacts;

2. L'immeuble faisant l'objet du présent transfert est situé dans la Municipalité de Ville de Saguenay (Chicoutimi);

3. Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de HUIT CENT QUARANTE-DEUX MILLE DOLLARS (842 000,00\$);

4. Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de HUIT CENT QUARANTE-DEUX MILLE DOLLARS (842 000,00\$);

5. Le montant du droit de mutation est de ONZE MILLE CENT TRENTE DOLLARS (11 130,00\$);

6. L'immeuble visé par le transfert est un immeuble corporel seulement et il ne comprend pas de meubles visés à l'article 1.0.1 de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*.

DONT ACTE à Saguenay, sous le numéro vingt-neuf mille deux cent soixante-deux (29,262) des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire soussigné.

GESTION LOGITEC INC.

Par :

Serge Gagnon

LUXUOR RÉCRÉATIF INC.

Par :

Gilles Dufour

Par :

Roger Dumais

Par :

Raphaël Dumais

CONSTRUCTION IMMOBILIÈRE GD INC.

Par :

Gilles Dufour

Me Hubert Claveau, Notaire

COPIE CONFORME de la minute demeurée en mon étude.

SOMMAIRE

Saguenay, province de Québec, le 19 décembre 2016.

Je soussigné, Me Hubert CLAVEAU, notaire, requiers l'inscription au bureau de la publicité des droits du sommaire de l'acte suivant :

DATE, LIEU ET IDENTIFICATION DU DOCUMENT RÉSUMÉ :

Acte reçu le 16 décembre 2016 à Saguenay devant Me Hubert CLAVEAU, notaire pratiquant à Saguenay, sous le numéro 29,262 de ses minutes.

DÉSIGNATION DES PARTIES

1.- LE VENDEUR EST:

GESTION LOGITEC INC., société constituée sous le régime de la partie 1A de la *Loi sur les compagnies* (L.R.Q. C-38), maintenant régie par la *Loi sur les sociétés par actions* (L.R.Q.C. S-31.1) sous l'autorité de son article 716, par statuts de constitution en date du quinze mars deux mille sept (15 mars 2007), immatriculée sous le numéro 1164325350, ayant son siège social au 3875, rue St-Clément, Jonquière, province de Québec, G7X 2R8, Canada, ici représentée par Serge Gagnon, administrateur unique, dûment autorisé en vertu d'une résolution de son conseil d'administration en date du 16 décembre 2016, dont copie demeure annexée aux présentes, après avoir été reconnue véritable par ledit représentant et signée par lui et le notaire soussigné, pour identification;

2.- L'ACQUÉREUR EST:

LUXUOR RÉCRÉATIF INC., société constituée et régie par la *Loi sur les sociétés par actions* (L.R.Q.C. S-31.1), par statuts de constitution en date du 15 décembre 2016, immatriculée sous le numéro 1172381924, ayant son siège social au 2485, rue Alexis-le-Trotteur, Jonquière, province de Québec, G7X 0E4, Canada, ici représentée par Gilles Dufour, président, Roger Dumais, vice-président et Raphaël Dumais, secrétaire-trésorier, dûment autorisés en vertu d'une résolution de son conseil d'administration en date du 16 décembre 2016, dont copie

demeure annexée aux présentes, après avoir été reconnue véritable par lesdits représentants et signée par eux et le notaire soussigné, pour identification;

QUALIFICATION, ÉTENDUE DES DROITS ET NATURE JURIDIQUE DE L'ACTE

1. Vente du droit de propriété.
2. Hypothèque affectant l'immeuble.
3. Hypothèque additionnelle.
4. Droit de résolution

DÉSIGNATION DU BIEN

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro QUATRE MILLIONS QUATRE CENT DIX-SEPT MILLE HUIT CENT SOIXANTE ET UN (4 417 861), du Cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Chicoutimi.

LE TOUT sans bâtisse dessus construite, mais avec circonstances et dépendances.

MODE D'ACQUISITION

VENTE publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Chicoutimi, sous le numéro 17 910 438.

PRIX ET MODALITÉ DE PAIEMENT

HUIT CENT QUARANTE-DEUX MILLE DOLLARS (842 000,00 \$), dont DEUX CENT VINGT-CINQ MILLE DOLLARS (225 000,00\$) payé comptant.

SOLDE: SIX CENT DIX-SEPT MILLE DOLLARS (617 000,00\$) payable au vendeur.

SOMMES POUR LESQUELLES LES HYPOTHÈQUES SONT CONSENTIES

1. Les hypothèques sont consenties pour une somme de SIX CENT DIX-SEPT MILLE DOLLARS (617 000,00\$).
2. L'hypothèque additionnelle est consentie pour une somme de CENT VINGT-TROIS MILLE QUATRE CENTS DOLLARS (123 400,00\$).

NATURE DES HYPOTHÈQUES

Ces hypothèques sont immobilières et conventionnelles.

TAUX D'INTÉRÊT

Un pour cent et quatre dixièmes (1.4%) l'an.

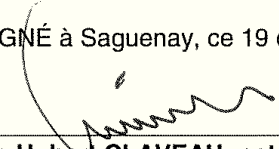
MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES

Le vendeur et l'acheteur aux présentes, ci-après nommés " le cédant " et " le cessionnaire " aux fins de la présente déclaration établissent :

1. Les noms, prénoms, dénominations sociales et adresses du cédant et du cessionnaire dans la comparution sont exacts;
2. L'immeuble faisant l'objet du présent transfert est situé dans la Municipalité de Ville de Saguenay (Chicoutimi);
3. Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de HUIT CENT QUARANTE-DEUX MILLE DOLLARS (842 000,00\$);
4. Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de HUIT CENT QUARANTE-DEUX MILLE DOLLARS (842 000,00\$);
5. Le montant du droit de mutation est de ONZE MILLE CENT TRENTE DOLLARS (11 130,00\$);

6. L'immeuble visé par le transfert est un immeuble corporel seulement et il ne comprend pas de meubles visés à l'article 1.0.1 de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*.

SIGNÉ à Saguenay, ce 19 décembre 2016



Me Hubert CLAVEAU, notaire

ATTESTATION :

Je soussigné, Me Hubert CLAVEAU, notaire à Saguenay, atteste que :

1. Le contenu du présent sommaire est exact.
2. J'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité des parties à l'acte.
3. L'acte traduit la volonté exprimée par les parties.
4. L'acte est valide quant à sa forme.

Attesté le 19 décembre 2016

Nom: Me Hubert CLAVEAU
Qualité: Notaire
Adresse: 54, Racine est, Chicoutimi (Québec), G7H 1P7



Me Hubert CLAVEAU, notaire



Nourrir le futur

Chicoutimi, le 7 mars 2016

M. Charles Tremblay
Président
Sysgaz inc.
6560, rue De l'Esplanade, Bureau 305
Montréal (Québec)
H2V 4L5

Objet : Fourniture de gaz naturel liquéfié renouvelable

M. Tremblay,

Arianne Phosphate inc. est une compagnie canadienne qui se consacre au développement de son projet minier du Lac à Paul, un des plus importants projets de phosphate au monde. Cette mine à ciel ouvert produira un concentré d'apatite de haute qualité qui sera transporté par camion sur une distance d'environ 240 km jusqu'à un terminal maritime situé sur la rivière nord du Saguenay.

Nous planifions que le transport du concentré soit réalisé à l'aide d'une soixantaine de camions alimentés avec du gaz naturel liquéfié (GNL). Cette solution nécessiterait de remplacer environ 17 millions de litres de diesel par du GNL sur une période de 230 jours par année et à une fréquence de cinq jours par semaine. Les approvisionnements avec du GNL débuteraient en 2019 à partir d'un terminal localisé à Saint-Fulgence.

Lors de notre rencontre du 26 février, nous vous avons signifié qu'Arianne Phosphate est toujours à la recherche d'un motoriste pour produire des camions alimentés avec du GNL. Malgré ce fait, nous poursuivons notre objectif d'utiliser du GNL pour le transport de notre concentré afin de réduire nos coûts et nos émissions de GES.

Dans votre présentation du Corridor régional du Saguenay-Lac-Saint-Jean, vous nous avez présenté votre projet qui est d'implanter des usines de production de GNL de petite capacité offrant une solution complète de ravitaillement.

Nous tenons à vous confirmer notre intérêt pour votre solution de ravitaillement de proximité à l'aide d'usines de liquéfaction de petite capacité. Une solution préconisant l'utilisation de gaz naturel liquéfié renouvelable pour le transport de notre concentré correspondrait parfaitement avec nos objectifs, nous permettant ainsi de réduire nos coûts et nos émissions de GES. Je vous propose donc de poursuivre nos discussions afin de développer une solution pour nos besoins en GNL en 2019.

Veuillez agréer, M. Tremblay, mes meilleures salutations.

Jean-Sébastien David, géo. MGP
Chef des opérations
Arianne Phosphate inc.

Saguenay, le 8 juin 2018

Commission de protection du territoire
agricole du Québec
200, chemin Sainte-Foy, 2^e étage
Québec (Québec) G1R 4X6

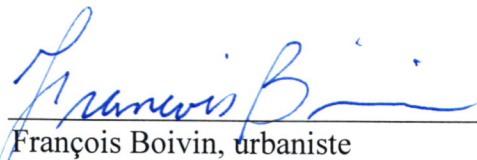
**Objet : Demande d'exclusion pour des fins résidentielles sur les lots 5 988 873 et 4 112 194
du cadastre du Québec, circonscription foncière de Chicoutimi sur une superficie de
380 000 mètres carrés - Dossier ZA-412**

À qui de droit,

La présente est pour vous informer que la demande citée en rubrique est non conforme au règlement de zonage de la Ville de Saguenay.

Bien à vous.

SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU
TERRITOIRE ET DE L'URBANISME



Handwritten signature of François Boivin in blue ink.

François Boivin, urbaniste

FB/mfl



Jonquière, le 28 octobre 2015

Monsieur Gilles Dufour
Construction Immobilière GD inc.
8546, chemin des Portageurs
Saguenay(Québec) G7N 2A3

Objet : Projet d'exclusion de la zone agricole, lots 14a, rang 7 Sud-Ouest, Chemin Sydenham, du cadastre de la paroisse de Chicoutimi, de la circonscription foncière de Chicoutimi

L'entreprise Construction Immobilière GD inc. désire acheter et obtenir l'exclusion du lot cité en rubrique de la zone agricole. Le but de cette démarche est d'agrandir une zone contiguë située à l'intérieur du périmètre urbain et ce, afin d'optimiser un projet de construction résidentiel. Il nous a mandatés afin de vérifier le potentiel agricole du lot visé et l'impact d'un tel projet sur la zone agricole. Un premier rapport, daté du 23 juillet 2015 a été produit par notre firme pour les lots 13b et 13c. Le présent rapport vise le lot 14a. Seulement les éléments du rapport initial qui sont affectés ont été notés ici.

OBSERVATIONS SUR LE SITE

Les observations relevées le 13 juillet 2015 nous ont permis d'ajouter les précisions suivantes:

- L'entreprise de M. Dufour est propriétaire d'une partie des lots 13B et 13C du rang 7 Sud-Ouest, Chemin Sydenham, du cadastre de la paroisse de Chicoutimi. Le rapport initial décrit la situation de ce lot.
- Le lot 14a n'est pas exploité, tant pour l'agriculture que pour la sylviculture.
- Il n'y a un bâtiment commercial, situé en bordure de la route 175 sur le lot 14a.
- Le lot 14a est borné au Nord par le lot 13c, propriété du demandeur. Le rapport initial décrit la situation de ce lot.

- Le lot 14a est borné à l'Est par un boisé. Ce dernier est composé d'affleurement rocheux et est impropre à l'agriculture. Cette information provient des cartes pédologiques de la zone. Notre visite nous a permis de vérifier ces faits.
- Le lot 14a est borné à l'Ouest par la route 175.
- Une superficie de terrain d'environ 4.5 ha, située à l'Ouest du lot 14a et ayant accès à la route 175, est située dans la zone blanche de la municipalité de Saguenay.
- Le lot 14a est borné au Sud par un boisé. Ce dernier est composé d'affleurement rocheux et est impropre à l'agriculture. Cette observation est également indiquée sur la carte pédologique.

CARACTÉRISTIQUES PÉDOLOGIQUES

Suite à nos observations et à l'analyse de la carte pédologique, nous avons subdivisé le secteur visé (lots 14A) en trois sections. Un plan est joint à l'annexe 1. Voici nos commentaires pour chacune de ces subdivisions.

A) Section 1

Cette section, d'une superficie d'environ 5.2 ha, borde la route 175. Elle est située dans la zone blanche de Ville Saguenay sur plus de 90% de la superficie. Essentiellement constituée de friches arbustives de diverses espèces, cette section est parsemée de trembles et de quelques bouleaux. On y retrouve également des peuplements de conifères sur des affleurements rocheux. La description du type de sol notée sur la carte pédologique nous indique que 50% de la superficie est de classe 2, 30% est de classe 3 et 20% est de classe 7. La superficie de classe 2 et 3 est composée d'un sol argileux appartenant aux séries de sols Alma, Taillon et Taché. Cependant, ce lot est situé à la limite de la zone indiquée sur la carte. Nos observations sur le terrain nous démontre plutôt que cette zone est la transition entre les sols de classe 2 et de classe 7. La superficie de classe 2 et 3 est très limitée.

B) Section 2 et 3

Cette section couvre une superficie d'environ 14.5 ha. Elle est composée d'un sol rocailleux et d'affleurement rocheux sur plus de 75% de sa superficie. La topographie est très variable, mais majoritairement accentuée. Le potentiel agricole pour ce secteur est nul. La classification de cette section sur la carte pédologique confirme ces observations, soit de classe 7 pour les sols de type rocailleux. À toute fin pratique, le sol est inculte.

CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU AGRICOLE

Nous avons étudié la localisation de la zone visée en regard de l'impact du projet sur les entreprises agricoles avoisinantes. Le plan joint à l'annexe 2 nous montre les points de référence que nous avons relevés.

Distances séparatrices entre les lots 14A et les points de référence indiqués sur le plan de l'annexe 2 :

| | |
|--------------------------------|---------|
| Point A terre en culture | 450 m |
| Point B terre en culture | 900 m |
| Point C terre en culture | 1,5 km |
| Point D installation d'élevage | 2,29 km |
| Point E installation d'élevage | 2,59 km |

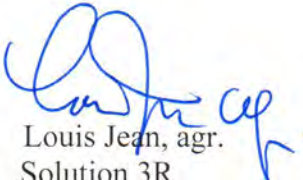
Note : Distances évaluées à l'aide de Google Map

Ces observations nous permettent de conclure que l'ajout du lot 14A au périmètre d'urbanisation, n'aura pas d'impacts sur l'agriculture. L'unité de production animale la plus proche (élevage laitier) est située à plus de 2,29 km. Cette distance confère aux agriculteurs toute la latitude pour l'entreposage des fumiers, l'épandage et l'agrandissement éventuel de leurs unités de production. Comme exemple, l'installation d'élevage situé à 2.29 kilomètres, la plus rapprochée, peut augmenter son troupeau à plus de 1 000 unités animales (bovins laitier sur gestion liquide, structure d'entreposage non couverte).

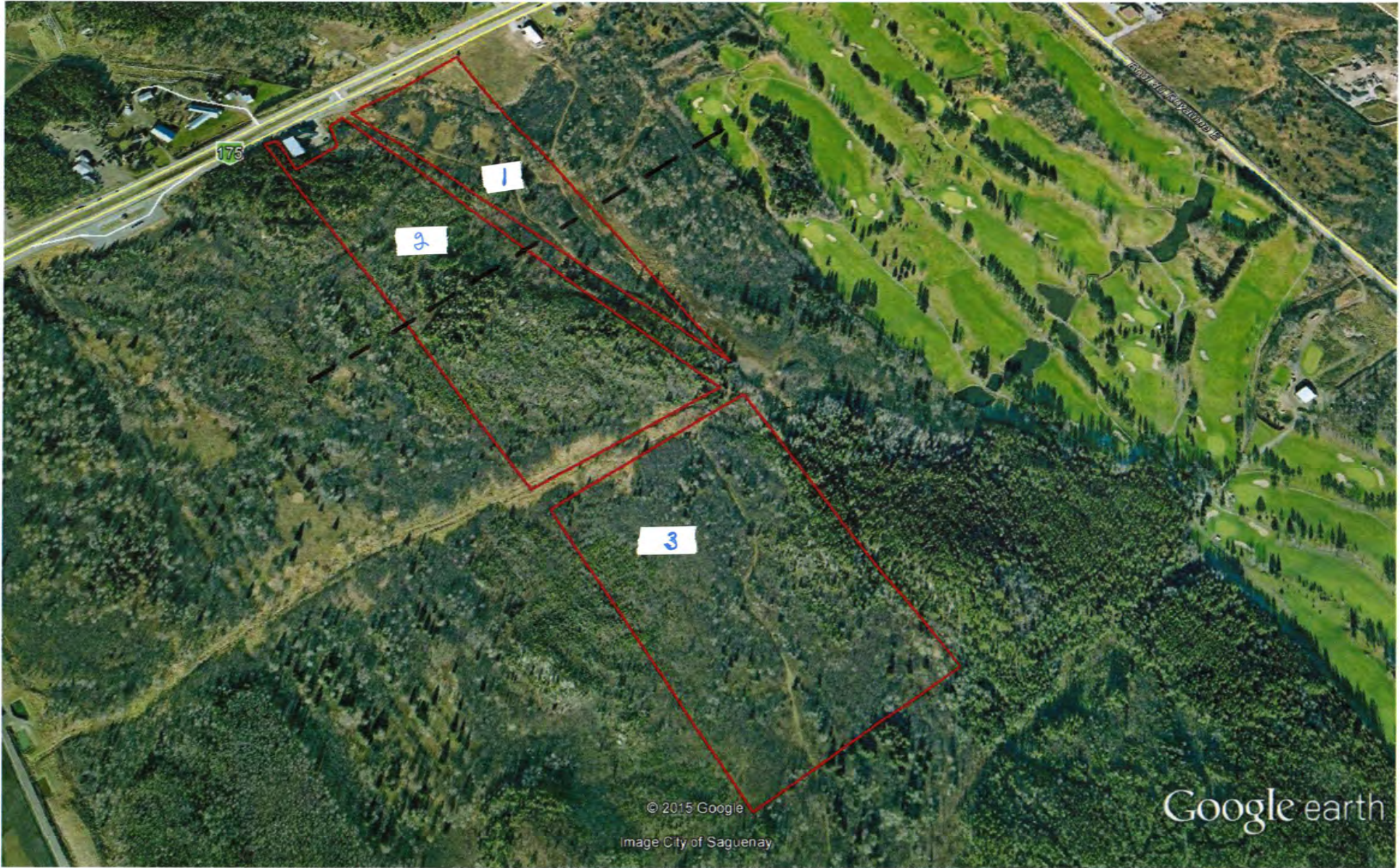
CONCLUSION

À la lumière de nos observations, nous concluons que l'ajout du lot 14A à notre rapport initial ne change en rien notre opinion.

Espérant le tout conforme. N'hésitez pas à rejoindre le soussigné pour toute information supplémentaire.


Louis Jean, agr.
Solution 3R

ANNEXE 1



Google earth

pieds
mètres

2000

800



--- : LIMITES DE LA ZONE BLANCHE

ANNEXE 2



Google earth

miles
km



Saguenay, 10 décembre 2013

M. Gilles Dufour Ing Sr
Promoteur immobilier
Construction immobilière GD inc.

Objet : Appui au projet de sentiers de vélo de montagne adjacents au projet immobilier Luxuor

Bonjour M. Dufour

La présente est pour signifier l'appui de la corporation Vélo Chicoutimi au projet de sentiers de vélo de montagne mentionné en objet et dont les premières étapes de développement devraient être réalisés en 2014.

Le concept nous apparaît intéressant et le promoteur nous a signifié vouloir respecter les normes reconnues pour le développement de sentiers de vélo de montagne. Ce projet apparaît en accord avec les principaux objectifs de Vélo-Chicoutimi qui sont de promouvoir le développement de sentiers de vélo de montagne dans l'arrondissement Chicoutimi et de concerter son action avec les effectifs des Services du génie, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, des sports et du plein air de la Ville de Saguenay.

Les grandes lignes de ce projet ont été présentées aux membres du conseil d'administration lors de la réunion du CA tenue le 7 novembre 2013

Cordialement



Jean-Robert Wells, Président
Vélo-Chicoutimi
2340 rue St-Hubert
CP 813 Centre-Ville
Jonquière, Qc. Canada
G7X 7W6

IMPACTS COMBINÉS DES OPÉRATIONS D'ARIANNE PHOSPHATE, DE MÉTAUX BLACKROCK ET DE GNL QUÉBEC

Pour le Québec

- 4 996 nouveaux emplois annés directs, indirects et induits avec un salaire annuel moyen de 55 832 \$, une rémunération supérieure de 23,5 % au revenu d'emploi annuel moyen pour tous les types de travailleurs au Québec, qui était de 45 208 \$, selon le dernier recensement.

Pour le Saguenay–Lac-St-Jean

- 3 178 nouveaux emplois annés directs, indirects et induits avec un salaire annuel moyen de 57 194 \$, une rémunération supérieure de 35,3 % au revenu d'emploi annuel moyen pour tous les types de travailleurs de la région, qui était de 42 259 \$, selon le dernier recensement.
- 7 056 nouveaux habitants (3 559 hommes, 3 517 femmes).
- 3 145 nouveaux ménages : 1 010 appartements, 2 135 logements possédés (maisons/condos).
- 1 135 personnes vivant seules, 2 010 familles (724 couples avec enfants, 267 familles monoparentales, 1 010 couples sans enfants).
- 1 962 enfants de moins de 15 ans.
- 177 nouvelles places en CPE.
- 81 nouveaux enseignants du primaire et du secondaire.
- 16 nouveaux médecins (8 omnipraticiens, 8 spécialistes).
- 102 nouveaux personnels infirmiers.
- 14 nouveaux lits d'hôpitaux.
- 3 nouveaux dentistes.
- 2 nouvelles pharmacies.
- 16 416 nouvelles entrées de cinémas par an.
- 11 180 nouvelles entrées dans les musées par an.
- 5 943 nouvelles entrées à des spectacles par an.
- 4 104 albums numériques ou CD vendus par an.
- 3 113 nouveaux passagers par an à l'aéroport.
- 4 670 nouveaux véhicules (4 104 de promenade et 566 d'usage commercial/institutionnel).
- 5 véhicules de promenade/commercial électrique.

Sources : Études d'impacts économiques d'Arianne Phosphate (RCGT), de Métaux BlackRock (RCGT) et de GNL Québec (Mallette).
Groupe Performance Stratégique pour l'analyse détaillée des impacts sur le Saguenay–Lac-St-Jean.



Procès-verbal de la réunion de la Corporation Vélo-Chicoutimi inc.

Réunion tenue le 7 novembre 2013 à 19h30 aux bureaux d'Énergie Électrique

Membres du Conseil d'administration :

Étaient présents : François Bégin, Hugues Bouchard, Sébastien Bouchard, Natasha Gaudreault, François Gauthier, André Larouche, Jean-Robert Wells

Étaient absents : Philippe Dufour, Patrick Perron

1. Ouverture

- Mot de bienvenue et ouverture de la réunion par J.-R. Wells à 19h30. Il y a quorum avec la présence de sept (7) membres du c.a.

2. Approbation de l'ordre de jour et lecture procès-verbal de la dernière rencontre (SB)

- Lecture et acceptation de l'ordre du jour (ODJ). Lecture du procès-verbal de la dernière réunion (19 septembre 2013). Proposé par JRW, secondé par François Bégin.

3. Finance 2013-2014 : bilan (NG)

- Comptes reçus pour la location du terrain à M. Gagnon (pour la 20). ■■■\$/mois pour juin/juillet/août.
- Courriel de confirmation reçu de Carolyne Dunn que le ■■■■■ \$ annuel (pour 2014) devrait être reçu en février ou mars

4. Projets en cours (JRW)

- Sentiers Boréals ont confirmés leur projet, ■■■■■ \$. Ils viendraient commencer à regarder le site en mars. Le projet consiste à améliorer/corriger les secteurs approuvés par RTA. Soit le coin des 2-8-9-10-11...



- Si le dossier du terrain à M. Gagnon se règle rapidement en 2014, le projet vélo parc pourra se réaliser dans l'année derrière la grange.
5. Nouvelle convention avec RTA
- Nouvelle convention finalisée. Version finale à recevoir « bientôt ».
 - Tout projet de développement devra être discuté et approuvé par RTA avant d'être entamé.
 - RTA sont prudents avec Ville Saguenay. Les projets d'entretien essentiels (sécurité) sont tolérés dans l'ensemble du site. Le développement est accepté pour l'instant dans le coin 2-8-9-10-11.
 - Nous devrions en savoir plus en 2014 concernant l'extension de l'usine Vaudreuil.
6. Achat terrain M. Gagnon
- Le dossier avance et est en négociation. La ville devrait acheter le terrain, conserver le gazebo jusqu'à l'ouest de la grange pour Vélo Chicoutimi. Le reste sera développé pour le résidentiel.
7. Sentiers Boréals / DEC Canada
- Sentiers Boréals peuvent fournir des jours de formation théorique et pratique.
 - Reste à prévoir un appel conférence avec Sentiers Boréals pour confirmer les détails de leurs travaux 2014. Aussi prévoir d'aller marcher avec eux en mars.
 - Sentiers Boréals feront les travaux en lien avec DEC Canada. Les travaux doivent débuter avant le 31 mars et certaines factures devront être transmises. Les travaux pourront se compléter après le 31 mars.
8. Dossier Mont Fortin
- Carolyne Dunn a confirmé qu'il n'y aurait pas d'avancement ni d'argent en 2014. À suivre en 2015.
9. Dossier Terrain de golf
- Le projet avance. Des communications ont eu lieu entre le promoteur et JRW.
 - JRW a participé à une réunion avec le promoteur et la Ville
 - Vélo Chicoutimi a confirmé son support au projet. Supporter dans le sens « donner notre appui ».
-



10. Dossier Bélu

- Le T-bar est cadencassé dû à des bris importants depuis l'automne 2013.
- Budget prévu de ██████ \$ afin de compléter les travaux minimaux et permettre l'ouverture de la saison DH 2014 le 1^{er} juin.
- Les travaux incluent : refaire la structure de béton de la tour 8, refaire quelques soudures sur certaines tours et couler du béton sur quelques encrages de tours... L'appel d'offres est à venir.

11. Plan 2014-2016

- 2014, rien ne bougera dans le « nouveau stationnement » au cas où le terrain de M. Gagnon soit acheté.
- Sentiers Boréals pour 2014
- Vélo Parc à venir
- Terrain de camping potentiel à long terme.

12. Varia

- André propose d'avoir de la représentation au Salon du Vélo de Québec (28 février au 2 mars 2014). JRW va regarder avec la Ville pour fournir des cartes et autre.
- Tel que discuté, une lettre sera envoyée à Gilles Dufour ing. pour supporter son projet de développement dans le coin du terrain de golf et auquel il veut arrimer un sentier pédestre / piste de vélo de montagne de quelques 5 km.
- Un effort sera mis au printemps afin de sécuriser les ponts usés ou défoncés afin d'éviter que quelqu'un se blesse dû à l'usure du pont (exemple MSA quelqu'un a défoncé un pont et c'est blessé gravement en 2012). Les ponts de la 20 auront également tous des garde-corps pour les enfants.

Levée de l'assemblée à 21h00.

Sébastien Bouchard

En remplacement de Philippe Dufour, Secrétaire CVC

Québec, le 6 mars 2020

Monsieur Pascal Girard
Gagnon Girard Beaulieu Matte

[REDACTED]
[REDACTED]

Objet : **Dossier** : 425354 - Fermeture
Demandeur : Ville de Saguenay
A/S François Boivin
Municipalité : Saguenay
MRC : Saguenay

Monsieur,

Nous vous informons que la Commission a procédé à la fermeture administrative du dossier mentionné en objet pour le motif suivant :

- Plus de 90 jours se sont écoulés depuis que la Commission a procédé à l'ouverture du dossier mentionné en objet. Le délai pour nous fournir les documents manquants est maintenant échu.

Pour des renseignements supplémentaires, veuillez nous contacter en composant le (418) 643-3314 pour les appels locaux ou le 1-800-667-5294 pour les appels interurbains sans frais.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

La Commission de protection du territoire agricole du Québec

c.c. : Municipalité de Saguenay

Ville de Saguenay

Destinataire : Demandeur Mandataire Municipalité

Documents manquants :

- La Section A du formulaire
- Le titre de propriété n'est pas au nom du ou des propriétaires tels que mentionnés au formulaire.
- Une copie complète du document légal établissant la propriété du ou des terrains visés est manquante.
- Le titre de propriété transmis est incomplet il manque la/les page(s) _____.
- Une résolution du Conseil municipal tenant compte des critères de décision prévus à l'article 62 de la loi avec l'indication des espaces appropriés disponibles ailleurs dans le territoire de la municipalité locale et hors de la zone agricole qui pourraient satisfaire la demande. *La résolution au dossier ~~est~~ dat e*
- La résolution au dossier ne répond pas à l'exigence prévue à l'article 58.2 de la loi puisqu'elle ne comprend pas une indication des espaces appropriés disponibles ailleurs dans le territoire de la municipalité locale et hors de la zone agricole qui pourraient satisfaire la demande.
- La résolution municipale ne fait pas mention d'un ou de plusieurs lots.
- Le ou les lots inscrits à la résolution municipale ne sont pas identiques à ceux de la demande.
- La résolution municipale ne couvre pas tous les volets de la demande.
- La date de la résolution municipale est p rim e.
- La résolution municipale ne concerne pas l'usage demandé.
- La demande étant non conforme au règlement de zonage, celle-ci doit être accompagnée d'une résolution et d'un projet de règlement adopté par la Municipalité visant à rendre la demande conforme au règlement de zonage.
- La demande étant non conforme au règlement de zonage, celle-ci doit comprendre un avis de la MRC (résolution) selon lequel la modification envisagée serait conforme au schéma d'aménagement ou, le cas échéant, aux mesures de contrôle intérimaire.
- Une résolution de la MRC ou de la communauté métropolitaine, motivée en fonction de l'article 62 de la loi.
- Le chèque n'a pas été signé.
- La date du chèque est p rim e.
- Un chèque ou mandat-poste payable à l'ordre du ministre des Finances du Québec au montant de _____ \$
- Un plan ou un croquis, à l'échelle, indiquant en trois couleurs distinctes les éléments suivants : l'ensemble de la propriété actuelle du vendeur; le terrain visé que l'on désire vendre, céder ou échanger et l'ensemble de la propriété actuelle des acquéreurs s'il y a lieu. (voir exemple)
- Un plan ou un croquis, à l'échelle, délimitant la superficie faisant l'objet de la demande (voir les informations à inscrire dans l'exemple ci-joint).
- La (les) section(s) _____ du formulaire de demande n'a pas été complétée ou des informations sont manquantes.
- Veuillez transmettre le grand plan en format PDF via le site internet de la Commission car il dépasse 11 X 17. (plan préparé par _____, Minute _____)

de 2017, est pas acceptée, de plus les lots visés sont différents de la présente demande