

Avis public

À toutes les personnes habiles à voter sur le territoire de la Ville de Saguenay.

Le 4 mars 2025, le conseil municipal a adopté le projet suivant:

DEMANDE D'AUTORISATION EN VERTU DU PL-31 – FUTUR LOT FORMÉ DU LOT 2 413 618 ET UNE PARTIE DU LOT 2 413 616 DU CADASTRE DU QUÉBEC, VOISIN DU 3590 À 3594, RUE BOULLÉ, JONQUIÈRE (AM-1689)

Le texte complet de ce projet ainsi que les plans détaillés des zones se retrouvent sur le site internet de la Ville de Saguenay à la suite de l'avis public à l'adresse suivante : <https://ville.saguenay.ca/la-ville-et-vie-democratique/publications/documents-des-conseils-et-avis-publics/avis-publics> ou peut être consulté au Service du greffe, au 201, rue Racine Est, Chicoutimi aux heures normales de bureau, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h à 16h30. Pour toute information technique ou pour obtenir copie de plans détaillés de la zone ou des zones contiguës, veuillez communiquer avec le Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, au numéro de téléphone (418) 698-3130.

Toute personne habile à voter du territoire de la Ville de Saguenay peut, dans les 30 jours de la publication du présent avis, conformément à l'article 137.11 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, Chap. A-19.1 L.R.Q., demander par écrit à la Commission municipale du Québec son avis sur la conformité, de ce projet, au plan d'urbanisme de la Ville de Saguenay.

La demande doit être transmise par écrit à la Commission municipale du Québec, Édifice Thaïs-Lacoste-Frémont, 10, rue Pierre-Olivier-Chauveau, Tour 5^e étage, Québec (Québec) G1R 4J3.

Conformément à l'article 51 du décret 841-2001 et à l'article 137.12 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, Chap. A-19.1 L.R.Q., la Commission doit dans les 60 jours qui suivent l'expiration du délai prévu à l'article 137.11 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, donner son avis sur la conformité de ce projet au plan d'urbanisme de la Ville de Saguenay, si elle reçoit, d'au moins cinq (5) personnes habiles à voter du territoire de la Ville de Saguenay, une demande faite conformément à l'article 137.11 à l'égard de ce projet.

SAGUENAY, le 8 mars 2025.

L'assistante-greffière de la Ville,

ANNIE JEAN

EXTRAIT du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Saguenay tenue à la salle Pierrette-Gaudreault, le 4 mars 2025 - Un quorum présent.

8.9 DEMANDE D'AUTORISATION EN VERTU DU PL-31 – FUTUR LOT FORMÉ DU LOT 2 413 618 ET UNE PARTIE DU LOT 2 413 616 DU CADASTRE DU QUÉBEC, VOISIN DU 3590 À 3594, RUE BOULLÉ, JONQUIÈRE (AM-1689)

8.9.1 ADOPTION DE LA RÉOLUTION OFFICIELLE

VS-CM-2025-138

Proposé par Jean-Marc Crevier
Appuyé par Claude Bouchard

CONSIDÉRANT la demande de M. Jean Lapointe visant à autoriser la construction d'une habitation résidentielle de six logements sur une propriété sise au futur lot formé du lot 2 413 618 et une partie du lot 2 413 616 du cadastre du Québec, voisin du 3590 à 3594, rue Boullé, Jonquières;

CONSIDÉRANT que le site est localisé dans la zone 14041 qui autorise les habitations résidentielles d'un maximum de quatre logements;

CONSIDÉRANT que la loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation a été sanctionnée le 21 février 2024 (PL-31) et qu'elle permet d'instaurer des règles temporaires pour accélérer la réalisation de projets d'habitation;

CONSIDÉRANT que le 7 mai 2024, la Ville de Saguenay s'est prévaluée de ce pouvoir temporaire selon la résolution VS-CM-2024-288;

CONSIDÉRANT que la Ville de Saguenay a adopté un guide d'application afin de fixer la procédure, les critères d'analyse et les conditions d'autorisation des projets;

CONSIDÉRANT que la demande a été déposée au comité d'analyse des demandes en vertu du PL-31;

CONSIDÉRANT la documentation déposée avec la demande;

CONSIDÉRANT les plans montrant l'architecture du bâtiment projeté déposés avec la demande;

CONSIDÉRANT le plan projet d'implantation produit par Félix Tremblay,

arpenteur-géomètre, daté du 4 juillet 2022, version 7, et portant le numéro 4472 de ses minutes déposé avec la demande;

CONSIDÉRANT que le comité doit analyser la demande selon divers critères dont le respect de la planification, la localisation, la compatibilité du projet au milieu environnant, l'intégration urbaine et la qualité architecturale, la conservation et la mise en valeur du patrimoine ainsi que l'adéquation du projet avec les besoins en logements;

CONSIDÉRANT que la grille des usages et des normes identifiée 14041 indique, pour la classe d'usage d'habitation multifamiliale de catégorie B, une largeur minimale des marges latérales de 6 mètres;

CONSIDÉRANT que le requérant désire implanter le bâtiment principal avec une marge latérale gauche d'un minimum de 3,4 mètres et une marge latérale droite minimale de 4,4 mètres;

CONSIDÉRANT que la grille des usages et des normes identifiée 14041 indique, pour la classe d'usage d'habitation multifamiliale de catégorie B, le nombre maximal d'étages est limité à deux;

CONSIDÉRANT que le requérant désire construire un bâtiment principal de trois étages;

CONSIDÉRANT que l'article 351 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que pour une habitation de la classe d'usage H5 : Multifamiliale, catégorie B (5 à 8 logements), H6 : Multifamiliale, catégorie C (9 logements et plus) et H8 : Habitation collective l'aménagement d'une bande gazonnée ou paysagée est requise aux endroits suivants :

- 1° 1,0 mètre entre une allée d'accès et toute ligne latérale de terrain;
- 2° 1,0 mètre entre une allée de circulation et toute ligne latérale et arrière de terrain;
- 3° 1,0 mètre entre une allée d'accès et le bâtiment principal;
- 4° 1,0 mètre entre une allée de circulation et le bâtiment principal.

CONSIDÉRANT que le requérant désire ne pas aménager une bande gazonnée ou paysagée entre l'allée d'accès et la ligne latérale gauche de terrain afin d'accéder à une aire de stationnement localisé sur la propriété contiguë;

CONSIDÉRANT que le requérant désire aménager des bandes gazonnées ou paysagées de moins de 1 mètre entre les allées d'accès et le bâtiment principal;

CONSIDÉRANT que l'article 382 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que toute zone tampon dont l'aménagement est requis doit être constituée d'une clôture opaque d'une hauteur minimale de 1,8 mètre ou d'une clôture ajourée de même hauteur, assortie de la plantation d'une haie de conifères répondant aux exigences de l'article 369 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay. Cette zone tampon doit être aménagée de façon à isoler la cour latérale et arrière;

CONSIDÉRANT que le requérant ne désire pas installer une clôture faisant office de zone tampon;

CONSIDÉRANT que le comité juge que le respect des exigences de la zone tampon est un élément essentiel à l'acceptabilité du projet dans son milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT que l'article 344 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que dans le cas d'une habitation détachée de la classe d'usage H5 : Mutifamiliale, catégorie B (5 à 8 logements), H6 : Mutifamiliale, catégorie C (9 logements et plus) et H8 : Habitation collective, les cases de stationnement sont permises dans les cours latérales, arrières et dans la cour avant dans le prolongement des cours latérales.

CONSIDÉRANT que le requérant désire aménager deux cases de stationnement en cour avant qui ne sont pas dans le prolongement des cours latérales;

CONSIDÉRANT le paragraphe 6 de l'article 342 du règlement VS-R-2012-3 portant sur le zonage de la Ville de Saguenay stipule que l'aire de stationnement pour une habitation de la classe d'usage H-5 : Multifamiliale, catégorie B (5 à 8 logements) et H-6 Multifamiliale, catégorie C (9 logements et plus) et H8 : Habitation collective doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent y entrer et sortir en marche avant sans nécessiter le déplacement de véhicules;

CONSIDÉRANT que les cases de stationnements en cour avant nécessitent un recul dans la rue;

CONSIDÉRANT que la réglementation exige l'aménagement de six cases de stationnement;

CONSIDÉRANT que le projet présente 11 cases de stationnement, dont neuf, en cour arrière et deux en cour avant;

CONSIDÉRANT qu'on dénombre quatre allées d'accès en incluant les allées d'accès aux cases de stationnement en cour arrière et les allées d'accès aux cases en cour avant sur une largeur de terrain projeté de 28,29 mètres;

CONSIDÉRANT que cette situation limite la sécurité des piétons et cyclistes de la voie publique, augmente la superficie minéralisée du terrain et détient des enjeux de déneigement;

CONSIDÉRANT que le projet ne montre aucune plantation d'arbres en cour avant;

CONSIDÉRANT que le comité juge que la demande répond de manière générale aux critères d'analyse selon certaines conditions;

CONSIDÉRANT que la demande d'autorisation en vertu du PL-31 a fait l'objet d'une consultation publique et que la Ville n'a reçu aucun commentaire;

À CES CAUSES, il est résolu :

D'ACCEPTER la demande de M. Jean Lapointe désirant construire une habitation résidentielle de six logements, avec une marge latérale droite d'un minimum de 4,4 mètres et une marge latérale gauche d'un minimum de 3,4 mètres au lieu de 6 mètres, avec une hauteur de trois étages au lieu de deux étages, avec l'absence d'une bande gazonnée ou paysagée entre l'allée d'accès et la ligne gauche de terrain et avec l'aménagement de bandes gazonnées ou paysagées inférieur à 1 mètre entre une allée d'accès et le bâtiment principal, sur une propriété sise au futur lot formé du lot 2 413 618 et une partie du lot 2 413 616 du cadastre du Québec, voisin du 3590 à 3594, rue Boullé, Jonquière aux conditions suivantes, soit :

- La zone tampon exigée selon l'article 382 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay devra être aménagée;
- La cour avant ne devra pas recevoir l'aménagement de cases de stationnements avec recul dans la rue;
- Un minimum de deux arbres devra être planté en cour avant en respect des dimensions minimales requises indiquées à l'article 369 du règlement VS-R-2012-3 portant sur le zonage de la Ville de Saguenay.

La résolution d'acceptation par le conseil est sujette à une période de validité de 24 mois à partir de la date de délivrance de cette même résolution d'acceptation par le conseil. Cette période de validité concerne le délai d'obtention d'un permis. Si à l'intérieur dudit délai aucun permis n'a été accordé pour la réalisation du projet, elle devient nulle de plein droit.

Toutes modifications au projet contribuant au respect des critères d'évaluation pourront être approuvées par le Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme avant l'émission du permis.

Adoptée à l'unanimité.

Je certifie sous mon serment d'office que l'extrait ci-haut est une vraie copie d'une résolution adoptée par le conseil municipal à la séance ordinaire du 4 mars 2025.

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

L'assistante-greffière,

AJ/sh

ANNIE JEAN