

Avis public

Le 21 mai 2024, le conseil d'arrondissement de Chicoutimi a adopté le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble suivant:

- PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE POUR LE 2802, BOULEVARD TALBOT, CHICOUTIMI – CAMIONS AVANTAGE – PPC-236 (ID-17177);

Au terme de la période de 30 jours prévue par l'article 137.11 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1), la Commission municipale du Québec n'a reçu aucune demande d'avis de conformité à l'égard de ce projet.

Le texte complet de ce projet est disponible pour consultation sur le site internet de la Ville de Saguenay à la suite de l'avis public à l'adresse suivante : <https://ville.saguenay.ca/la-ville-et-vie-democratique/publications/documents-des-conseils-et-avis-publics/avis-publics> ou en communiquant par téléphone au (418) 698-3260 aux heures normales de bureau, soit du lundi au jeudi de 8h à 12h et de 13h à 16h et le vendredi de 8h à 12h.

Ce projet est réputé conforme et il est entré en vigueur rétroactivement le 25 juin 2024.

SAGUENAY, le 27 juin 2024.

L'assistante-greffière de la Ville,

ANNIE JEAN

EXTRAIT du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement de Chicoutimi tenue dans la salle des délibérations du conseil, le 21 mai 2024 - Un quorum présent.

7.2 PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE POUR LE 2802, BOULEVARD TALBOT, CHICOUTIMI – CAMIONS AVANTAGE – PPC-236 (ID-17177)

7.2.1 ADOPTION DE LA RÉSOLUTION OFFICIELLE

VS-AC-2024-236

Proposé par Mireille Jean
Appuyé par Michel Tremblay

CONSIDÉRANT la demande d'autorisation en PPCMOI présentée par Camions Avantage, 2802, boulevard Talbot, Chicoutimi, visant à régulariser une marge avant de 5,73 mètres au lieu de 15 mètres, autoriser une (1) allée d'accès et l'absence de bande gazonnée ou paysagée en cour avant sur une largeur de 56,2 mètres et autoriser l'absence de bande gazonnée ou paysagée en cour latérale droite sur une largeur de 16,4 mètres, sur un immeuble situé au 2802, boulevard Talbot, Chicoutimi;

CONSIDÉRANT que le paragraphe 10 c) de l'article 22 du règlement VS-R-2012-9 portant sur les PPCMOI de la Ville de Saguenay stipule que la régularisation d'un bâtiment principal non conforme ne disposant d'aucun droit acquis est admissible (selon l'article 23 et l'article 27.3);

CONSIDÉRANT que le bâtiment principal sis au 2802, boulevard Talbot est occupé par le requérant pour effectuer l'usage principal de ce commerce, à savoir : Service de réparation et d'entretien de véhicules lourds (code d'usage 6441) de la sous-classe d'usage C4b;

CONSIDÉRANT la présence d'un deuxième bâtiment principal sur le site concerné, soit celui du 2810, boulevard Talbot;

CONSIDÉRANT le permis d'agrandissement (2010-28 145), daté du 6 août 2010, lequel ne pouvait être émis que sous plusieurs conditions, notamment :

- La démolition du bâtiment situé au 2810, boulevard Talbot;
- L'unification des immeubles sis au 2810, boulevard Talbot et au 2802, boulevard Talbot;

- La réalisation des aménagements demandés (comprenant notamment des bandes gazonnées).

CONSIDÉRANT que l'unification des deux (2) immeubles a été la seule condition pleinement réalisée et par conséquent, que le requérant n'a jamais procédé à la démolition du bâtiment existant du 2810, boulevard Talbot ni à la réalisation des aménagements demandés dans ledit permis;

CONSIDÉRANT que le requérant désire conserver le deuxième bâtiment principal (2802, boulevard Talbot) afin de poursuivre son utilisation actuelle (bureaux, entreposage);

CONSIDÉRANT que le requérant propose de construire un agrandissement qui relierait les deux (2) bâtiments, le tout formant une (1) seule entité occupée par l'entreprise, soit le 2802, boulevard Talbot;

CONSIDÉRANT que l'article 425 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que dans le cas des sous-classes d'usage c4b, les marges prescrites à la grille des usages et des normes s'appliquent aux bâtiments principaux pour toutes les zones à l'exclusion des zones situées à l'intérieur des centres-villes dont les marges à respecter sont celles prescrites à la section 1 du chapitre 11 du présent règlement;

CONSIDÉRANT que la marge minimale applicable à la grille des usages et des normes de la zone 65852, pour un usage de la sous-classe C4b, est de 15 mètres;

CONSIDÉRANT que ledit plan projet d'implantation démontre que le deuxième bâtiment est situé à 5,73 mètres de la ligne avant, ce qui correspondrait à la marge avant du bâtiment unifié;

CONSIDÉRANT que l'article 623 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que la largeur minimale requise pour la bande gazonnée ou paysagée localisée entre une aire de stationnement et une ligne de rue est d'au moins 1,5 mètre s'étendant sur toute la largeur du terrain, à l'exclusion des accès;

CONSIDÉRANT que l'article 585 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que la largeur maximale d'une allée d'accès est de 13 mètres;

CONSIDÉRANT que le requérant désire qu'il n'y ait pas de bande gazonnée le long de la ligne avant donnant sur le boulevard Talbot, et ce, sur une section d'une largeur de 56,2 mètres afin de permettre certaines manœuvres des camions à proximité des portes de garage;

CONSIDÉRANT que l'article 626 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule qu'un espace localisé le long des lignes latérales et arrière d'un terrain doit être gazonné ou paysagé. La largeur minimale requise pour ce type d'espace est fixée à 1 mètre;

CONSIDÉRANT que le requérant désire qu'il n'y ait pas de bande gazonnée le long de la ligne latérale droite, sur une largeur de 16,4 mètres, afin de permettre un accès véhiculaire avec la propriété située à l'arrière;

CONSIDÉRANT que le requérant a obtenu un autre permis récemment (2023-110 000), le 28 août 2023, lequel réitérait à nouveau les aménagements à réaliser (soit ceux demandés une première fois au permis 2010-28 145);

CONSIDÉRANT que les mêmes dispositions normatives s'appliquent aux usages industriels;

CONSIDÉRANT que l'article 23 du règlement VS-R-2012-9 sur les PPCMOI de la ville de Saguenay stipule qu'une demande de projet particulier est analysée en fonction des critères suivants :

- Le projet doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;
- Une meilleure compatibilité des occupations prévues avec le milieu d'insertion est recherchée;
- Les conséquences du projet sur l'environnement, notamment en ce qui concerne l'ensoleillement, le vent, le bruit, les émanations et la circulation sont tenues en compte;
- La compatibilité et la complémentarité de l'usage proposé et des interventions sur le bâti et le terrain avec le milieu environnant sont considérés;
- La qualité de l'intégration du projet avec le milieu environnant quant à l'implantation, la volumétrie, la densité et l'aménagement des lieux est recherchée ;
- Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations ;
- Les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes ainsi que de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux originels sont considérés;
- La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet relativement, entre autres, aux stationnements, aux accès et à la sécurité est considérée.

CONSIDÉRANT que le paragraphe 4 de l'article 27.3 du règlement VS-R-2012-9 sur les PPCMOI de la ville de Saguenay stipule qu'une demande de projet particulier pour la régularisation d'un bâtiment principal est notamment analysée en fonction des critères suivants :

- L'aménagement de la propriété devrait refléter l'esprit du règlement relatif à la végétation et aux aménagements paysagers;
- L'aménagement paysager devrait aussi être utilisé à titre de mesure de mitigation des éléments défavorables que ce soient les caractéristiques architecturales du bâtiment ou la présence d'éléments extérieurs déficients (stationnement, entreposage, etc.);

- L'éclairage de la propriété devrait faire en sorte de minimiser l'éclairage vers l'extérieur de la propriété et de respecter autant que faire se peut le niveau d'éclairage des propriétés voisines;
- L'utilisation des cours devrait incorporer des aménagements visant à minimiser les impacts sur le voisinage;
- Tout espace non bâti et non utilisé dans la cour avant devrait être aménagé et planté d'arbres.

CONSIDÉRANT que les membres du comité consultatif d'urbanisme considèrent que la réutilisation de la construction est davantage souhaitable d'un point de vue de développement durable, et ce, malgré l'obligation de démolition qui n'a jamais été exécutée;

CONSIDÉRANT que le conseil d'arrondissement a différé la demande lors de la séance du 21 novembre 2023 par la résolution VS-AC-2023-495, afin d'obtenir une proposition bonifiant substantiellement les aménagements (ajout de bandes gazonnées ou paysagées, largeur des bandes augmentée, plantation d'arbres, informations sur les essences d'arbres, etc.) afin d'améliorer l'aspect visuel du terrain;

CONSIDÉRANT le plan projet d'implantation produit par Jonathan Maltais, arpenteur géomètre, daté du 24 août 2023 (version 6) et portant le numéro 3344 de ses minutes, déposé avec la demande;

CONSIDÉRANT les documents déposés avec la demande;

CONSIDÉRANT que le requérant propose de conserver deux (2) allées d'accès d'une largeur de 13 mètres et de 56,2 mètres, entrecoupées d'une (1) bande gazonnée d'une largeur de 1,5 mètre, le tout, afin de permettre les manœuvres des camions à proximité des portes de garage;

CONSIDÉRANT que le requérant propose de végétaliser une (1) bande d'environ 2,5 mètres entre les deux (2) bâtiments;

CONSIDÉRANT qu'après l'analyse de la proposition du requérant, le CCU estime que le requérant peut faire davantage pour améliorer l'aspect visuel de cette propriété et qu'il y a lieu d'ajouter plusieurs îlots végétaux dans la cour avant pour satisfaire les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation en PPCMOI;

CONSIDÉRANT que le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble a fait l'objet d'une consultation publique ainsi que d'une demande d'approbation référendaire et que la Ville n'a reçu aucun commentaire ni aucune demande d'approbation;

À CES CAUSES, il est résolu :

D'ACCEPTER la demande d'autorisation en PPCMOI présentée par Camions

Avantage, 2802, boulevard Talbot, Chicoutimi, visant à régulariser une marge avant de 5,73 mètres au lieu de 15 mètres, autoriser une allée d'accès et l'absence de bande gazonnée ou paysagée en cour avant sur une largeur de 56,2 mètres et autoriser l'absence de bande gazonnée ou paysagée en cour latérale droite sur une largeur de 16,4 mètres, sur un immeuble situé au 2802, boulevard Talbot, Chicoutimi, aux conditions suivantes :

- À proximité de la limite latérale gauche de terrain, la largeur de la bande gazonnée ou paysagée doit être augmentée de façon à inclure toute la superficie occupée par les deux (2) premières cases de stationnement;
- Dans la partie du terrain située face au mur avant du bâtiment (anciennement le 2810, boulevard Talbot), la largeur de la bande gazonnée ou paysagée doit être augmentée de façon à inclure tout l'espace jusqu'au mur (sauf un (1) accès au bâtiment);
- Dans la partie du terrain située face aux fenêtres existantes du mur avant du bâtiment (anciennement le 2802, boulevard Talbot), une (1) aire gazonnée ou paysagée d'une largeur d'environ 9 mètres et d'une longueur de 13 mètres, doit être aménagée (sauf un (1) accès au bâtiment);
- À proximité de la limite latérale droite de terrain, la largeur de la bande gazonnée ou paysagée doit être augmentée de façon à inclure tout l'espace inoccupé jusqu'à la première case de stationnement.

La présente résolution accordée pour un PPCMOI est sujette à une période de **18 mois** à partir de la date de délivrance de cette même résolution d'acceptation par le conseil. Cette période de validité concerne le délai d'obtention d'un permis. Si à l'intérieur dudit délai aucun permis n'a été accordé pour la réalisation du PPCMOI, elle devient nulle de plein droit.

Dans le cas d'un sinistre, le bâtiment doit être reconstruit dans les **18 mois** suivant la date du règlement du sinistre pour maintenir la validité de la présente résolution.

Dans le cas d'une démolition, le bâtiment doit être reconstruit dans les **18 mois** pour maintenir la validité de la présente résolution.

Si le délai des paragraphes 2 et 3 n'a pas été respecté, une nouvelle demande de PPCMOI peut être déposée dans les **18 mois** de la date d'invalidité de la résolution.

Adoptée à l'unanimité.

Je certifie sous mon serment d'office que l'extrait ci-haut est une vraie copie d'une résolution adoptée par le conseil d'arrondissement de Chicoutimi à la séance ordinaire du 21 mai 2024.

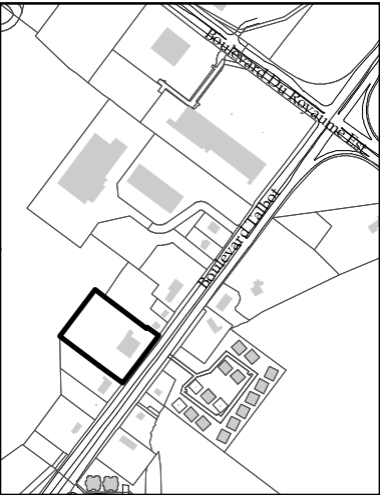
DONNÉ À SAGUENAY, P.Q., ce ^e jour du mois de 2024.

L'assistante-greffière,

AJ/sg

ANNIE JEAN

PPC-236



PPC-236-1

