

Avis public

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

Le 10 juin 2025, le conseil d'arrondissement de Jonquière a adopté le projet suivant:

PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE POUR LE 2116, RUE SAINT-HUBERT, JONQUIÈRE – NETTOYEUR DU FJORD INC. - PPC-266 (ID-18204).

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 ou au bureau de l'arrondissement de Jonquière, au 2354 rue St-Dominique, Jonquière 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. 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 14 juin 2025.

L'assistante-greffière de la Ville,

ANNIE JEAN

EXTRAIT du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement de Jonquière tenue dans la salle Pierrette-Gaudreault, le 10 juin 2025 - Un quorum présent.

8.3 PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE POUR LE 2116, RUE SAINT-HUBERT, JONQUIÈRE – NETTOYEUR DU FJORD INC. – PPC-266 (ID-18204)

8.3.1 ADOPTION DE LA RÉOLUTION OFFICIELLE

VS-AJ-2025-210

Proposé par Michel Thiffault
Appuyé par Jimmy Bouchard

CONSIDÉRANT la demande d'autorisation en PPCMOI présentée par Nettoyeur du Fjord inc., 1573, rue Aimé-Gravel, La Baie, visant à autoriser une extension du terrain d'un usage dérogatoire (Service de lingerie et de buanderie industrielle (code d'usage 6212)) d'une superficie de 186,6 mètres carrés, autoriser un agrandissement du bâtiment principal d'un maximum de 562 mètres carrés, autoriser une marge avant minimale de 0,6 mètre au lieu de 15 mètres, autoriser une marge latérale (rue Notre-Dame) minimale de 2 mètres au lieu de 6 mètres, autoriser une marge latérale minimale donnant dans la cour arrière de 0,3 mètre au lieu de 6 mètres, autoriser une marge latérale sur rue d'un minimum de 2,2 mètres au lieu de 15 mètres, autoriser l'absence d'une zone tampon aménagée le long de la ligne de propriété contiguë aux lots 2 633 151, 2 411 754 et de la future partie du lot 2 411 759 du cadastre du Québec, autoriser l'aménagement d'une zone tampon d'une largeur minimale de 0,6 mètre au lieu de 4 mètres, incluant l'installation d'une clôture opaque d'un minimum de 70 % au lieu d'une clôture opaque d'un minimum de 75 % et sans plantation d'arbres le long de la ligne de propriété contiguë au lot 2 411 752 du cadastre du Québec, autoriser l'absence des bandes gazonnées ou paysagées entre l'aire de stationnement et l'allée d'accès le long de la ligne de la rue Notre-Dame, ainsi que sur une partie des lignes latérales et arrière de terrain et autoriser l'aménagement de 11 cases de stationnement au lieu de 32 cases, sur un immeuble situé au 2116, rue Saint-Hubert, Jonquière;

CONSIDÉRANT que le projet consiste à agrandir le terrain, le bâtiment principal et permettre certaines dérogations à la réglementation pour un usage commercial bénéficiant d'un droit acquis;

CONSIDÉRANT que le paragraphe 9 de l'article 22 du règlement VS R 2012-9 portant sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de la Ville de Saguenay, stipule qu'un projet d'agrandissement d'un usage dérogatoire lorsque qu'il ne respecte pas les articles 1491 et 1492 du règlement de zonage est admissible au règlement;

CONSIDÉRANT le plan projet d'implantation produit par Jacques Normand, arpenteur-géomètre, daté du 1er février 2021, version 13, et portant le numéro 8239 de ses minutes, déposé avec la demande;

CONSIDÉRANT les plans d'architecture produits par Sylvain Simard, architecte, datés du 4 juin 2024, déposés avec la demande;

CONSIDÉRANT que le requérant désire agrandir le terrain accueillant l'usage dérogatoire à même une partie du lot 2 411 759 du cadastre du Québec servant d'accès au bâtiment par la rue Notre-Dame d'une superficie de 186,6 mètres carrés;

CONSIDÉRANT que le requérant désire agrandir le bâtiment principal résultant avec une marge avant minimale de 0,6 mètre au lieu de 15 mètres, une marge latérale (rue Notre-Dame) minimale de 2 mètres au lieu de 6 mètres, une marge latérale minimale donnant dans la cour arrière de 0,3 mètre au lieu de 6 mètres et avec une marge latérale sur rue d'un minimum de 2,2 mètres au lieu de 15 mètres;

CONSIDÉRANT que le paragraphe 1 de l'article 620 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule qu'à moins qu'il n'en soit stipulé autrement à la grille des usages et des normes, sont tenues à l'aménagement d'une zone tampon toutes les classes d'usages commercial et de service lorsqu'elles ont des limites communes avec :

- Une zone ou un usage résidentiel;
- Une zone ou un usage public.

CONSIDÉRANT que le requérant ne désire pas aménager la zone tampon exigée le long des lots 2 633 151, 2 411 754 et de la future partie du lot 2 411 759 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT que le comité juge qu'une bande gazonnée ou paysagée devrait être aménagée le long du lot 2 411 754 du cadastre du Québec, afin de limiter l'impact du projet à la propriété voisine;

CONSIDÉRANT que l'article 621 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que toute zone tampon dont l'aménagement est requis par l'article 620 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay est assujettie aux prescriptions suivantes :

- La largeur minimale requise de la zone tampon doit être de 4 mètres;
- Installer une clôture opaque à 75 % minimum ayant une hauteur :
 - o En cour avant de 1,2 mètre;
 - o En cours latérales, latérale sur rue, arrière et arrière sur rue de 1,8 mètre

minimum jusqu'au maximum prescrit au deuxième paragraphe de l'article 637.

- Aménager un écran composé d'une (1) rangée d'arbres plantés à tous les 4 mètres;
- Les essences d'arbres composant la zone tampon doivent être constituées de conifères dans une proportion minimale de 60 %.

CONSIDÉRANT que le requérant désire aménager une zone tampon d'une largeur variant entre 0,6 mètre et 2,58 mètres incluant l'installation d'une clôture opaque d'un minimum de 70 % et sans plantation d'arbres le long du lot 2 411 752 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT que l'article 622 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que l'aménagement d'une bande gazonnée ou paysagée est obligatoire dans les cas suivants :

- Entre une aire de stationnement et une ligne de rue;
- Entre une allée d'accès et une aire de stationnement;
- Au périmètre d'une terrasse permanente;
- Le long des lignes latérales et arrière d'un terrain;
- Si l'aménagement d'un stationnement prévoit la gestion des eaux pluviales sur le site.

CONSIDÉRANT que le requérant ne désire pas aménager la bande gazonnée ou paysagée entre l'aire de stationnement et l'allée d'accès le long de la ligne de la rue Notre-Dame, ainsi que sur une partie des lignes latérales et arrière de terrain;

CONSIDÉRANT que le règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que l'usage devrait recevoir l'aménagement de 32 cases de stationnement;

CONSIDÉRANT que le requérant prévoit l'aménagement de 11 cases de stationnement;

CONSIDÉRANT l'article 22 du règlement VS-R-2012-9 portant sur les PPCMOI de la Ville de Saguenay sur les types de projets particuliers admissibles;

CONSIDÉRANT que l'article 23 du règlement VS-R-2012-9 portant sur les PPCMOI de la Ville de Saguenay indique les critères généraux d'analyse d'une demande;

CONSIDÉRANT que la sous-section 2 du règlement VS-R-2012-9, portant sur les PPCMOI de la Ville de Saguenay, indique les dispositions applicables aux critères particuliers selon la catégorie de projet;

CONSIDÉRANT que le comité consultatif d'urbanisme doit étudier la conformité du projet avec les critères d'analyse du règlement;

CONSIDÉRANT que le comité est favorable à la demande selon certaines conditions visant une meilleure compatibilité de l'occupation prévue avec le milieu d'insertion;

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 Nettoyeur du Fjord inc., 1573, rue Aimé-Gravel, La Baie, visant à autoriser une extension du terrain d'un usage dérogatoire (Service de lingerie et de buanderie industrielle (code d'usage 6212)) d'une superficie de 186,6 mètres carrés, autoriser un agrandissement du bâtiment principal d'un maximum de 562 mètres carrés, autoriser une marge avant minimale de 0,6 mètre au lieu de 15 mètres, autoriser une marge latérale (rue Notre-Dame) minimale de 2 mètres au lieu de 6 mètres, autoriser une marge latérale minimale donnant dans la cour arrière de 0,3 mètre au lieu de 6 mètres, autoriser une marge latérale sur rue d'un minimum de 2,2 mètres au lieu de 15 mètres, autoriser l'absence d'une zone tampon aménagée le long de la ligne de propriété contiguë aux lots 2 633 151, 2 411 754 et de la future partie du lot 2 411 759 du cadastre du Québec, autoriser l'aménagement d'une zone tampon d'une largeur minimale de 0,6 mètre au lieu de 4 mètres, incluant l'installation d'une clôture opaque d'un minimum de 70 % au lieu d'une clôture opaque d'un minimum de 75 % et sans plantation d'arbres le long de la ligne de propriété contiguë au lot 2 411 752 du cadastre du Québec, autoriser l'absence des bandes gazonnées ou paysagées entre l'aire de stationnement et l'allée d'accès le long de la ligne de la rue Notre-Dame, ainsi que sur une partie des lignes latérales et arrière de terrain et autoriser l'aménagement de 11 cases de stationnement au lieu de 32 cases , sur un immeuble situé au 2116, rue Saint-Hubert, Jonquière, aux conditions suivantes :

- L'aménagement de la propriété devra respecter le plan projet d'implantation produit par Jacques Normand, arpenteur-géomètre, daté du 1er février 2021, version 13, et portant le numéro 8239 de ses minutes, déposé avec la demande auquel doit être ajoutée une bande gazonnée ou paysagée d'une largeur minimale de 1 mètre le long de la ligne de propriété contiguë au lot 2 411 754 du cadastre du Québec, ainsi qu'avec l'ajout de deux (2) arbres dans la cour latérale sur rue (rue Saint-Daniel) dans sa portion vers l'ouest de la propriété.

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 ce qui précède constitue un extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement de Jonquière du 10 juin 2025.

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

L'assistant-greffier,

MAG/mjb

MARC-ANDRÉ GAGNON