

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 LOT 2 291 940 DU CADASTRE DU QUÉBEC, VOISIN DU 2165, RUE SAINT-RÉGIS, JONQUIÈRE – 9146-4362 QUÉBEC INC. - PPC-267 (ID-18212).

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.

8.4 PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE POUR LE LOT 2 291 940 DU CADASTRE DU QUÉBEC, VOISIN DU 2165, RUE SAINT-REGIS, JONQUIÈRE – 9146-4362 QUÉBEC INC. – PPC-267 (ID-18212)

8.4.1 ADOPTION DE LA RÉOLUTION OFFICIELLE

VS-AJ-2025-211

Proposé par Jean-Marc Crevier
Appuyé par Kevin Armstrong

CONSIDÉRANT la demande d'autorisation en PPCMOI présentée par 9146-4362 Québec inc., 2165, rue Saint-Régis, Jonquière, visant à autoriser l'usage d'habitation multifamiliale de catégorie C (H6) (9 logements et plus) et l'usage d'habitation collective (H8) à structure détachée de trois (3) étages, autoriser une marge avant minimale de 6,6 mètres au lieu de 8 mètres et autoriser une marge latérale minimale de 2,6 mètres au lieu de 10 mètres, sur le lot 2 291 940 du cadastre du Québec, voisin du 2165, rue Saint-Régis, Jonquière;

CONSIDÉRANT que l'article 22 du règlement VS-R-2012-9 portant sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de la Ville de Saguenay indique les types de projets admissibles;

CONSIDÉRANT que le paragraphe 1 de l'article 22 du règlement VS-R-2012-9 portant sur les PPCMOI de la Ville de Saguenay stipule que la reconversion, la démolition et le changement d'usage pour un site et un bâtiment institutionnel reconnu au plan d'urbanisme (selon l'article 16, l'article 23, et l'article 24);

CONSIDÉRANT que la grille des usages et des normes de la zone 83640 autorise les classes d'usage suivantes :

- Parcs, terrains de jeux et espaces naturels (p1a);
- Établissements à caractère religieux (p2a);
- Établissements d'enseignement (p2b).

CONSIDÉRANT que la propriété concernée est un site institutionnel reconnu au plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT que le requérant pourra développer un projet d'habitation multifamiliale de catégorie C et d'habitation collective;

CONSIDÉRANT le plan projet d'implantation produit par Félix Tremblay, arpenteur-géomètre, daté du 28 novembre 2023, version 6, et portant le numéro 5208 de ses minutes, déposé avec la demande;

CONSIDÉRANT les simulations en 3D produites par Atelier FAA déposées avec la demande;

CONSIDÉRANT que le requérant désire implanter le bâtiment principal avec une marge avant minimale de 6,6 mètres au lieu de 8 mètres et autoriser une marge latérale minimale de 2,6 mètres au lieu de 10 mètres;

CONSIDÉRANT que l'article 24 du règlement VS-R-2012-9 sur les PPCMOI de la Ville de Saguenay stipule qu'une demande de projet particulier pour la conversion ou un changement d'usage dans un bâtiment institutionnel ou public est analysée en fonction des critères suivants :

- Les qualités d'intégration du projet et le cas échéant, son acceptabilité en vertu d'un règlement de PIIA applicable sont tenues en compte;
- Si le projet implique la construction d'un bâtiment ou la modification d'un bâtiment existant, son architecture doit s'intégrer à son milieu d'insertion;
- Le nouvel usage, bien que non permis au règlement de zonage pour la zone où est situé le terrain, doit s'harmoniser avec le milieu environnant;
- L'usage proposé génère peu d'inconvénients en matière de voisinage (intégration visuelle, affichage, circulation, bruit, bien-être général des personnes, etc.);
- Le nouvel usage devra répondre aux normes contenues au règlement de zonage en ce qui touche le nombre et l'aménagement des cases de stationnement;
- La morphologie de l'immeuble qui fait en sorte que de le transformer vers un nouvel usage dans la zone rend cette transformation non fonctionnelle est prise en considération;
- Les avantages des propositions de mise en valeur du terrain, des aménagements paysagers, des bâtiments accessoires, des mesures de contrôle de l'éclairage sont pris en considération;
- Si la démolition d'un bâtiment n'implique aucune nouvelle construction, un plan d'aménagement de l'emplacement doit être déposé afin de s'assurer de l'intégration des aménagements à son milieu d'insertion.

CONSIDÉRANT qu'un objectif du plan d'urbanisme est de soumettre le changement de vocation d'un bâtiment institutionnel à un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT que la demande est conforme au plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT les documents déposés avec la demande;

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 et que la Ville n'a reçu aucun commentaire.

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 9146-4362 Québec inc., 2165, rue Saint-Régis, Jonquière, visant à autoriser l'usage d'habitation multifamiliale de catégorie C (H6) (9 logements et plus) et l'usage d'habitation collective (H8) à structure détachée de trois (3) étages, autoriser une marge avant minimale de 6,6 mètres au lieu de 8 mètres et autoriser une marge latérale minimale de 2,6 mètres au lieu de 10 mètres, sur le lot 2 291 940 du cadastre du Québec, voisin du 2165, rue Saint-Régis, Jonquière, aux conditions suivantes :

- L'aménagement de la propriété devra respecter le plan projet d'implantation produit par Félix Tremblay, arpenteur-géomètre, daté du 28 novembre 2023, version 6, et portant le numéro 5208 de ses minutes, déposé avec la demande auquel doit être retiré l'arbre localisé dans l'allée de circulation de l'aire de stationnement au sud du projet. L'emplacement des conteneurs à déchets pourra également être déplacé si nécessaire;
- La volumétrie et l'architecture du bâtiment principal devront être semblables aux simulations 3D déposées avec la demande.

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