

Avis public

Le 3 décembre 2024, le conseil municipal de la Ville de Saguenay a adopté le règlement suivant:

- RÈGLEMENT NUMÉRO VS-RU-2024-125 AYANT POUR OBJET DE MODIFIER LE RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE NUMÉRO VS-RU-2013-115 DE LA VILLE DE SAGUENAY POUR AJOUTER DES MESURES D'ÉVALUATION QUALITATIVE POUR LE SECTEUR DU QUARTIER NOTRE-DAME-DU-SAGUENAY (ARS-1681);

Au terme de la période de 30 jours prévue aux articles 59.7 et/ou 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 règlement.

Le texte complet de ce règlement est disponible sur le site web 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 au Service du greffe, 201 Racine Est, Chicoutimi, aux heures normales de bureau, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h à 16h30.

Ce règlement est réputé conforme et il est entré en vigueur rétroactivement au 7 janvier 2025.

SAGUENAY, le 9 janvier 2025

L'assistante-greffière de la Ville,

ANNIE JEAN

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE CHICOUTIMI
VILLE DE SAGUENAY**

RÈGLEMENT NUMÉRO VS-RU-2024-125
AYANT POUR OBJET DE MODIFIER LE
RÈGLEMENT SUR LES PLANS
D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE NUMÉRO
VS-RU-2013-115 DE LA VILLE DE
SAGUENAY POUR AJOUTER DES
MESURES D'ÉVALUATION QUALITATIVE
POUR LE SECTEUR DU QUARTIER NOTRE-
DAME-DU-SAGUENAY (ARS-1681)

Règlement numéro VS-RU-2024-125 passé et adopté à une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Saguenay, tenue dans la salle des délibérations, le 3 décembre 2024.

PRÉAMBULE

ATTENDU qu'il y a lieu de modifier le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale VS-RU-2013-115 de la Ville de Saguenay de manière à ajouter des mesures d'évaluation qualitative permettant d'assurer la qualité d'implantation et d'intégration architecturale dans le cadre de projets dans le secteur du quartier Notre-Dame-du-Saguenay;

ATTENDU qu'un avis de motion du présent règlement a été régulièrement donné, savoir à la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Saguenay, du 5 novembre 2024.

À CES CAUSES, il est décrété ce qui suit :

ARTICLE 1.- Le présent règlement modifie le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale VS-RU-2013-115 de la Ville de Saguenay de manière à :

1) **AJOUTER** le chapitre 27.1, à la suite du chapitre 27, qui se lit comme suit :

CHAPITRE 27.1

PIIA du quartier Notre-Dame-du-Saguenay

INTENTION

Les dispositions relatives à un PIIA de cette section visent à mettre en valeur les caractéristiques urbaines et l'architecture du secteur du quartier Notre-Dame-du-Saguenay et à contribuer à la préservation de son harmonie architecturale et du paysage urbain.

PRÉAMBULE

Le quartier Notre-Dame-du-Saguenay s'est développé à partir de la fin des années 1940, sous l'initiative de citoyens ayant décidé de former une cité-jardin; le Foyer coopératif. À l'époque, développé sous le modèle d'une coopérative, l'objectif initial du projet était de fournir une maison individuelle à l'ensemble de ses membres.

Le principe de la cité-jardin est un modèle qui s'est développé en Angleterre à partir de la fin du XXe siècle. Il peut être défini comme un aménagement résidentiel plus ou moins autonome, marqué par une conception communautaire de l'espace et caractérisé par la

prédominance d'espaces verts et la forte concentration d'équipements collectifs. Sur le plan urbanistique, trois principes semblent caractériser la planification du quartier Notre-Dame-du-Saguenay, soient : la sectorisation de l'aménagement, le refus de la grille orthogonale simple et la prise en compte des contraintes topographiques.

Bien que les intentions de départ aient évolué rapidement et que le projet ait rencontré certaines embûches empêchant la construction des maisons à l'aide des plans initialement dessinés spécifiquement pour le projet, la plus grande partie du secteur planifié a été construite avant 1950.

Son développement ayant été poussé par le boom démographique de l'Après-Guerre, plusieurs des maisons du secteur ont été construites suivant les plans des catalogues produits et diffusés à l'époque par la SCHL, avant que le secteur ne devienne un lieu d'expérimentation intensive pour les architectes de la région, ayant donné lieu à des créations modernes uniques.

Sur les 237 bâtiments résidentiels que compte le secteur assujéti au présent règlement, 159 ont été érigés avant 1960, 39 dans la décennie suivante et exactement le même nombre entre 1970 et 2009.

SECTION 1 PROJETS ASSUJETTIS

Article 731.1.1 Projets assujettis

Les interventions assujétiées au présent chapitre sont les suivantes :

- 1) Une opération cadastrale entraînant une modification au nombre de lots constructibles;
- 2) La construction d'un bâtiment principal;
- 3) La démolition partielle ou totale d'un bâtiment principal;
- 4) La modification de la volumétrie d'un bâtiment principal;
- 5) La modification ou le remplacement des ouvertures d'un bâtiment principal, à l'exception des fenêtres au sous-sol ou des ouvertures donnant sur une marge arrière;
- 6) Le remplacement des matériaux de revêtement extérieurs d'un bâtiment principal, à l'exception des travaux d'entretien n'affectant pas l'apparence générale du bâtiment;
- 7) L'ajout, le retrait ou la modification des dimensions d'une saillie ou d'un détail d'ornement sur un bâtiment principal, à l'exception des interventions en marge arrière ou sur une façade donnant sur une marge arrière;
- 8) Le remplacement des matériaux de revêtement de la toiture d'un bâtiment principal, à l'exception du remplacement d'un revêtement de toit plat ou lorsque le nouveau revêtement est un bardeau d'asphalte;
- 9) Les travaux d'aménagement paysager lorsqu'ils ont pour effet l'augmentation des surfaces minéralisées, à l'exception de la remise en état d'un trottoir d'asphalte;
- 10) Les travaux d'aménagement paysager affectant un trottoir d'asphalte;
- 11) Les travaux de remblai ou de déblai ayant pour effet de modifier de plus de 30 centimètres la topographie du terrain;
- 12) La coupe totale ou partielle d'un arbre, à l'exception des travaux d'élague.

SECTION 2 OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Article 731.1.2 Objectifs

Les objectifs généraux précisent l'intention et l'approche d'aménagement privilégiée par la Ville de Saguenay relativement à un PIIA pour le secteur du quartier Notre-Dame-du-Saguenay.

Ces objectifs généraux sont :

- 1) Favoriser une harmonie d'ensemble du tissu urbain et de son organisation;
- 2) Mettre en valeur et préserver les caractéristiques urbaines et l'architecture du secteur;
- 3) Préserver les aménagements associés à l'esprit de la planification urbaine du secteur;
- 4) Préserver le panorama et les vues sur la rivière Saguenay.

SECTION 3 OBJECTIFS SPÉCIFIQUES ET CRITÈRES D'ANALYSE

Sous-section 1 Objectifs et critères d'évaluation relatifs au lotissement

Article 731.1.3 Situation

La planification urbaine du secteur du quartier Notre-Dame-du-Saguenay est caractérisée par trois principes fondamentaux, soient :

- 1) Une répartition fonctionnelle et hygiéniste de l'espace misant sur la présence d'espaces verts;
- 2) Une trame urbaine organique et curviligne qui favorise la monumentalité des lieux;
- 3) Une prise en compte et une mise en valeur de la topographie et du paysage.

Article 731.1.4 OBJECTIF 1 - Lotissement
Préserver les caractéristiques du lotissement associées à la planification urbaine du secteur.
Article 731.1.5 Critères d'analyse relatifs à l'objectif 1
1) La dimension des lots, en termes de largeur et de profondeur, s'harmonise à celle des terrains voisins et du système parcellaire du secteur ;
2) L'orientation des lots favorise le respect du parcellaire prévu lors de la planification urbaine ;
3) Le projet de lotissement permet la construction dans le respect des caractéristiques topographiques et des éléments naturels existants.

Article 731.1.6 OBJECTIF 2 - Lotissement
Favoriser l'harmonisation des gabarits des bâtiments du voisinage immédiat.
Article 731.1.7 Critères d'analyse relatifs à l'objectif 2
1) L'opération cadastrale projetée permet la construction d'un bâtiment ayant un gabarit comparable à ceux des bâtiments du voisinage ;
2) Les dimensions des lots permettent d'y construire un bâtiment isolé tel qu'on en retrouve sur les propriétés situées de part et d'autre du terrain visé.

Article 731.1.8 OBJECTIF 3 - Lotissement
Maintenir la vue panoramique sur la rivière Saguenay et mettre en valeur le paysage.
Article 731.1.9 Critères d'analyse relatifs à l'objectif 3
1) Le projet de lotissement préserve la vue sur la rivière Saguenay ;
2) Le projet de lotissement préserve l'accès à la promenade Armand Demers ;
3) Le projet de lotissement favorise une mise en valeur du paysage et une intégration au cadre naturel.

Sous-section 2 Objectifs et critères d'évaluation relatifs à l'implantation

Article 731.1.10 OBJECTIF 4 – Implantation
Préserver les caractéristiques d'implantation d'origine.
Article 731.1.11 Critères d'analyse relatifs à l'objectif 4
1) L'implantation du bâtiment respecte l'orientation du bâtiment d'origine ;

2) L'implantation du bâtiment projeté offre des dégagements latéraux comparables à ceux des bâtiments situés de part et d'autre ;
3) L'implantation du bâtiment respecte l'alignement des bâtiments voisins ;
4) L'implantation du bâtiment permet de maximiser la conservation des aires boisées ainsi que des arbres matures ou d'intérêt.

Sous-section 3 Objectifs et critères d'évaluation relatifs à la volumétrie

Article 731.1.12 Situation

Les bâtiments d'origine du secteur du quartier Notre-Dame-du-Saguenay ont été construits selon des plans variés dont certains sont carrés ou rectangulaires, mais dont la majorité présente une empreinte richement articulée. Ils sont peu exhaussés du sol et présentent un gabarit petit à moyen, avec une empreinte au sol variant de 80 à 340 m².

La volumétrie des bâtiments du secteur présente généralement des décrochés et des composantes en saillie, avec une composition de façade asymétrique. Alors que les bâtiments de type néo-vernaculaire ont une toiture à pente moyenne, les autres types ont une toiture à pente faible ou un toit plat.

Article 731.1.13 OBJECTIF 5 – Volumétrie (bâtiment existant)
Assurer que les modifications à la volumétrie d'un bâtiment existant s'intègrent harmonieusement à l'architecture du bâtiment et de l'ensemble bâti.
Article 731.1.14 Critères d'analyse relatifs à l'objectif 5
1) L'agrandissement du bâtiment favorise une intégration harmonieuse du bâtiment à la topographie du terrain et un respect du paysage ;
2) La volumétrie de l'agrandissement du bâtiment s'appuie sur les caractéristiques propres au morphotype du bâtiment ;
3) L'agrandissement du bâtiment principal s'effectue en cours arrière ou latérale plutôt qu'en façade avant ;
4) Les caractéristiques particulières du bâtiment et les compositions d'origine sont préservées ;
5) Les dimensions et l'emplacement de l'agrandissement minimisent l'impact visuel sur les voisins ;
6) Le gabarit résultant du bâtiment agrandi respecte le gabarit des bâtiments de l'ensemble bâti avoisinant ;
7) Le rehaussement du bâtiment principal est évité ;
8) Les proportions générales de l'agrandissement respectent celles du corps principal ;
9) Le garage intégré ou attenant est intégré de façon harmonieuse au corps principal du bâtiment ;
10) La superficie du garage attenant ou intégré ne dépasse pas celle du corps principal du bâtiment.

Article 731.1.15 OBJECTIF 6 – Volumétrie (nouveau bâtiment)
Réaliser des projets d'insertion qui s'intègrent harmonieusement au contexte et qui respectent la volumétrie de l'ensemble bâti.
Article 731.1.16 Critères d'analyse relatifs à l'objectif 6
1) Le nouveau bâtiment s'intègre harmonieusement à la topographie du terrain et assure un respect du paysage ;
2) Le gabarit du nouveau bâtiment s'harmonise à celui des bâtiments voisins ;
3) La volumétrie du nouveau bâtiment s'appuie sur les principales caractéristiques morphologiques du secteur ;
4) La nouvelle construction propose une modulation volumétrique, des décrochés ou des détails architecturaux qui permettent de respecter le rythme qui caractérise les bâtiments voisins ;
5) L'exhaussement d'un nouveau bâtiment est semblable aux constructions existantes adjacentes ;

6) La nouvelle construction propose des lignes architecturales s'inspirant du cadre bâti environnant, privilégiant, par exemple, les compositions de façades asymétriques et favorisant l'horizontalité plutôt que la verticalité ;
7) L'exhaussement des fondations du bâtiment principal est semblable à celui des bâtiments voisins ;
8) Le garage intégré ou attenant est intégré de façon harmonieuse au corps principal du bâtiment ;
9) La superficie du garage attenant ou intégré ne dépasse pas celle du corps principal du bâtiment.

Sous-section 4 Objectifs et critères d'évaluation relatifs à la démolition totale ou partielle d'un bâtiment

Article 731.1.17 OBJECTIF 7 – Démolition
Maintenir la qualité de l'environnement bâti, assurer la préservation des œuvres architecturales uniques et préserver l'intégrité des bâtiments d'origine.
Article 731.1.18 Critères d'analyse relatifs à l'objectif 7
1) Les travaux de démolition partielle assurent la préservation des composantes distinctives du bâtiment et ne portent pas préjudice à son intégrité ;
2) Les travaux de démolition partielle du bâtiment principal assurent une harmonie des formes et favorisent une continuité avec le gabarit des bâtiments voisins ;
3) Le projet de démolition est évalué en fonction de la qualité du projet de reconstruction et de son impact sur la qualité du paysage bâti ;
4) Les bâtiments présentant un intérêt ou qui contribuent à la qualité de l'ensemble bâti sont préservés.

Sous-section 5 Objectifs et critères d'évaluation relatifs aux ouvertures

Article 731.1.19 Situation

Les ouvertures des bâtiments sont souvent distribuées de manière asymétrique sur les élévations et répondent avant tout à des principes fonctionnalistes.

Sur l'ensemble des bâtiments de la période de référence, les ouvertures sont équipées de fenêtres fixes, coulissantes ou à auvent.

Article 731.1.20 OBJECTIF 7 – Ouvertures
Favoriser le respect des caractéristiques typo-morphologiques de l'ensemble bâti quant au choix du type d'ouverture et de leur positionnement sur le bâtiment principal.
Article 731.1.21 Critères d'analyse relatifs à l'objectif 7
1) Les ouvertures favorisent le respect de la taille et de l'emplacement des ouvertures d'origine dans le cas des bâtiments existants, ou de l'ensemble bâti dans le cas des nouvelles constructions ;
2) Les portes et fenêtres ont des couleurs et des formes qui s'harmonisent avec celles du reste du bâtiment ;
3) Les ouvertures constituent un ensemble cohérent (type, forme, proportions, dimensions, couleur, etc.) ;
4) La disposition des ouvertures en façade respecte l'esprit d'origine du bâtiment et favorise le maintien de la composition asymétrique lorsqu'applicable ;
5) Le traitement des fenêtres est sobre et l'ajout de carrelage décoratif est évité ;
6) Pour les bâtiments de la période de référence, le type d'ouverture s'inscrit dans le respect du morphotype de référence ou de l'ensemble bâti.

Sous-section 6 Objectifs et critères d'évaluation relatifs aux matériaux de revêtement

Article 731.1.22 Situation

Les bâtiments de la période de référence du secteur du quartier Notre-Dame-du-Saguenay sont caractérisés par l'emploi de matériaux de revêtement de qualité tels que la pierre de granite, la brique d'argile (jaune, ocre jaune ou rouge, parfois de calcite blanche), l'enduit (crépis) ou le lambris de bois peint ou teint.

Article 731.1.23	OBJECTIF 8 – Matériaux de revêtement
Favoriser l'emploi de matériaux de revêtement de qualité et caractéristiques du cadre bâti du secteur.	
Article 731.1.24	Critères d'analyse relatifs à l'objectif 8
1) Le revêtement du bâtiment principal est composé de matériaux de qualité, caractéristiques du secteur, et dont les couleurs s'harmonisent avec l'environnement bâti ;	
2) L'emploi des matériaux suivants est évité : la fibre de pin, la fausse pierre, la brique ou la pierre de béton, les revêtements de vinyle et la tôle corruguée ;	
3) Le choix des matériaux (nombre, type, couleur, etc.) et leur positionnement sur le bâtiment favorisent une composition cohérente et une harmonisation avec l'environnement bâti ;	
4) Le choix des matériaux de revêtement pour la toiture est sobre et favorise une intégration harmonieuse avec l'ensemble bâti avoisinant ;	
5) Si un agrandissement s'effectue dans le prolongement de la façade principale avant, les matériaux de l'ensemble de la façade forment un tout harmonieux.	

Sous-section 7 Objectifs et critères d'évaluation relatifs aux saillies et éléments ornementaux

Article 731.1.25 Situation

Les colonnes et les garde-corps sont modernes et de formes simples. Sur les bâtiments de la période de référence, on retrouve souvent des designs uniques et des composantes sur mesure qui privilégient l'emploi de matériaux naturels de qualité.

Article 731.1.26	OBJECTIF 9 – Saillies et éléments ornementaux
Assurer une cohérence dans le traitement architectural des saillies et des éléments ornementaux.	
Article 731.1.27	Critères d'analyse relatifs à l'objectif 9
1) Les saillies et éléments ornementaux respectent l'architecture du morphotype dans le cas de bâtiments de la période de référence ou favorisent une harmonisation avec les bâtiments voisins et l'environnement bâti ;	
2) Les saillies et éléments ornementaux sont sobres en termes de couleur et favorisent des formes simples et modernes ;	
3) Les colonnes et les garde-corps sont simples et favorisent l'équilibre des formes architecturales ;	
4) Le projet favorise la préservation des composantes d'origine ou favorise le retour à leurs caractéristiques d'origine ;	
5) Les colonnes et les garde-corps sont fabriqués de matériaux de qualité tels que le bois ou le métal.	

Sous-section 8 Objectifs et critères d'évaluation relatifs aux aménagements

Article 731.1.28 Situation

Le paysage urbain du quartier Notre-Dame-du-Saguenay est caractérisé par la présence de nombreux espaces verts, d'arbres d'encadrement à grand déploiement le long des voies de circulation et par la présence de trottoirs d'asphalte sur de nombreuses rues.

Article 731.1.29	OBJECTIF 10 – Aménagements
Conserver et mettre en valeur la topographie naturelle existante du secteur.	
Article 731.1.30	Critères d'analyse relatifs à l'objectif 10

- | |
|---|
| 1) Les travaux de remblai ou de déblai sont modestes et n'ont pas d'impact visible sur la topographie existante ; |
| 2) Le nivellement du terrain préserve la topographie existante. |

Article 731.1.31 OBJECTIF 11 – Aménagements
Préserver les aménagements significatifs associés à la planification urbaine du Foyer coopératif.
Article 731.1.32 Critères d'analyse relatifs à l'objectif 11
1) Les aménagements proposés conservent les trottoirs d'asphaltes existants ;
2) Les aménagements proposés favorisent la mise en valeur et la préservation des lieux publics caractéristiques du secteur tels que la promenade Armand Demers et la statue de la Vierge.

Article 731.1.33 OBJECTIF 12 – Aménagements
Préserver le couvert forestier existant.
Article 731.1.34 Critères d'analyse relatifs à l'objectif 12
1) Les projets permettent de maximiser la conservation des aires boisées ainsi que des arbres matures ou d'intérêt ;
2) Les espaces minéralisés sont minimisés au profit d'espaces végétalisés ;
3) Les arbres qui doivent être abattus sont remplacés par des arbres à potentiel de grand déploiement ;
4) Si un arbre d'encadrement doit être abattu parce qu'il est mort ou malade, celui-ci est remplacé par un arbre à potentiel de grand déploiement

2) **AJOUTER** le plan PIIA du quartier Notre-Dame-du-Saguenay ARS-1681 chapitre 27.1 annexé au présent règlement pour en faire partie intégrante aux plans annexés du règlement VS-RU-2013-115 à la suite du plan nommé PIIA Installation portuaire – secteur Port-Alfred ARS-1366 chapitre 27.

ARTICLE 2- Le présent règlement entrera en vigueur après que les formalités prescrites auront été dûment complétées selon la Loi.

PASSÉ ET ADOPTÉ, tel que ci-dessus mentionné, en séance présidée par la mairesse.

Mairesse

Assistante-greffière

PIIA Quartier Notre-Dame-du-Saguenay
ARS-1681
Chapitre 27.1

