

## AVIS PUBLIC

### **ARRONDISSEMENT DE LA BAIE** **AUX PERSONNES INTÉRESSÉES AYANT LE DROIT DE SIGNER** **UNE DEMANDE D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE**

À TOUTES LES PERSONNES HABILES À VOTER ET SUSCEPTIBLES D'ÊTRE INTÉRESSÉES PAR LE PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE POUR LE 1573, RUE AIMÉ-GRAVEL, LA BAIE) – NETTOYEUR DU FJORD INC. (MAXIME TRUDEL) – PPC-264 (ID-18054).

#### **1. Objet du projet et demande d'approbation référendaire:**

À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue le 25 mars 2025 sur un projet de résolution pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble pour le 1573, rue Aimé-Gravel, La Baie – Nettoyeur du Fjord (Maxime Trudel) – PPC-264 (ID-18054), le conseil d'arrondissement de La Baie a adopté le 25 mars 2025 un second projet de résolution intitulé «Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble pour le 1573, rue Aimé-Gravel, La Baie – Nettoyeur du Fjord (Maxime Trudel) – PPC-264 (ID-18054)».

L'objet de ce projet vise à autoriser le remplacement de l'usage « Service de lingerie et de buanderie industrielle » (code d'usage 6212) par les usages « Gymnase et club athlétique » (code d'usage 7425) et « Industrie du thé et du café » (code d'usage 2087), autoriser une absence en partie de bande gazonnée le long de la ligne avant et de la ligne latérale sur rue, autoriser le recul dans la rue pour un total de cinq (5) cases de stationnement et autoriser un nombre minimal de 25 cases de stationnement au lieu de 40 cases, sur un immeuble situé au 1573, rue Aimé-Gravel, La Baie, à la condition suivante :

- Les aménagements extérieurs devront être conformes au plan « PPC-264 » produit par le Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de la Ville de Saguenay, daté de février 2025.

Ce second projet peut faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées de la ou des zones concernées et, à certaines conditions, des zones contiguës afin qu'il soit soumis à l'approbation des personnes habiles à voter conformément à la Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités. Les renseignements permettant de déterminer quelles personnes intéressées ont le droit de signer une demande à l'égard de chacune des dispositions du projet peuvent être obtenus de la municipalité aux heures normales de bureau.

Une copie du second projet peut être obtenue, sans frais, par toute personne qui en fait la demande.

#### **2. Description des zones :**

Le projet vise l'immeuble sis au 1573, rue Aimé-Gravel, La Baie, situé dans la zone illustrée sur les

plans joints au présent avis. Un plan détaillé de cette zone et des zones contiguës est disponible pour consultation au Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

### **3. Conditions de validité d'une demande:**

Pour être valide, toute demande doit:

- indiquer clairement le projet et la zone d'où elle provient;
- être reçue au Service des affaires juridiques et du greffe au plus tard le 4 avril 2025, 16h30 ;
- être signée par au moins 12 personnes intéressées de la zone ou des zones contiguës d'où elle provient ou par au moins la majorité d'entre elles si le nombre de personnes intéressées dans la zone n'excède pas 21.

### **4. Personnes intéressées :**

Les renseignements permettant de déterminer quelles sont les personnes intéressées ayant le droit de signer une demande peuvent être obtenus au Service des affaires juridiques et du greffe, aux heures normales de bureau.

### **5. Absence de demandes :**

Si le projet ne fait pas l'objet d'une demande valide, il sera réputé avoir été approuvé par les personnes habiles à voter.

### **6. Consultation du projet :**

Le texte complet de ce second projet ainsi que le plan détaillé de la zone 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, 201 Racine Est, Chicoutimi, ou au bureau de l'arrondissement au 422, rue Victoria, La Baie, 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.

SAGUENAY, 27 mars 2025.

L'assistante-greffière de la Ville,

ANNIE JEAN

EXTRAIT du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement de La Baie tenue à la salle polyvalente de la bibliothèque de La Baie, le 25 mars 2025 - Un quorum présent.

---

**5.1 PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE POUR LE 1573, RUE AIMÉ-GRAVEL, LA BAIE – NETTOYEUR DU FJORD INC. – PPC-264 (ID-18054)**

**5.1.2 ADOPTION 2<sup>E</sup> PROJET DE RÉOLUTION**

VS-AL-2025-43

Proposé par Martin Harvey  
Appuyé par Raynald Simard

CONSIDÉRANT la demande d'autorisation en PPCMOI présentée par Nettoyeur du Fjord inc., 1573, rue Aimé-Gravel, La Baie, visant à autoriser le remplacement de l'usage « Service de lingerie et de buanderie industrielle » (code d'usage 6212) par les usages « Gymnase et club athlétique » (code d'usage 7425) et « Industrie du thé et du café » (code d'usage 2087), autoriser une absence en partie de bande gazonnée le long de la ligne avant et de la ligne latérale sur rue, autoriser le recul dans la rue pour un total de cinq (5) cases de stationnement et autoriser un nombre minimal de 25 cases de stationnement au lieu de 40 cases, sur un immeuble situé au 1573, rue Aimé-Gravel, La Baie;

CONSIDÉRANT que l'entreprise de services Nettoyeur du Fjord a débuté ses opérations en 1990, pendant plusieurs années sans avoir obtenu de permis au préalable;

CONSIDÉRANT que depuis la fin des activités de l'entreprise de services Nettoyeur du Fjord, le local n'a pas été occupé par un autre usage conforme;

CONSIDÉRANT que le sous-paragraphe b) du paragraphe 8 de l'article 22 du règlement sur les PPCMOI VS-R-2012-9 de la Ville de Saguenay stipule que l'ajout d'un usage non autorisé à la grille des usages et des normes dans un local qui était occupé par un usage conforme et qui a cessé avant l'entrée en vigueur d'un règlement le prohibant et dont les espaces occupés par ce dernier n'ont jamais été occupés par un usage conforme;

CONSIDÉRANT que les usages autorisés à la grille des usages et des normes identifiée H-131-40570 faisant partie intégrante du règlement de zonage VS-R-2012-3 sont les suivants :

- H1 - Unifamiliale à structure détachée;
- H2 - Bifamiliale à structure détachée;
- H3 - Trifamilial à structure détachée;
- Parcs, terrains de jeu et espaces naturels (p1a).

CONSIDÉRANT la résolution VS-AL-2023-122 datée du 19 juillet 2023 relative à l'approbation d'un PPCMOI sur cet immeuble;

CONSIDÉRANT qu'aucun permis n'a été accordé pour la réalisation du PPCMOI;

CONSIDÉRANT que la demande vise à autoriser l'usage « Gymnase et club athlétique » (7425) faisant partie de la classe d'usages « Divertissement commercial (C2A) » dans un local d'une superficie d'environ 1380 mètres carrés;

CONSIDÉRANT que la demande vise à autoriser l'usage « Industrie du thé et du café » (code d'usage 2087) faisant partie de la classe d'usages « Industrie légère (I2) » dans un local totalisant une superficie d'environ 185 mètres carrés;

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 considérées;
- 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 l'article 27.1 du règlement VS-R-2012-9 sur les PPCMOI de la Ville de Saguenay stipule qu'une demande de projet particulier pour un remplacement ou l'ajout d'usages est analysée en fonction des critères suivants :

- Le nouvel usage ne devrait pas gêner les fonctions et le déroulement des activités du secteur;
- La superficie du terrain et l'implantation du bâtiment principal doivent contribuer à satisfaire les critères applicables au projet;
- Si le projet implique la modification du bâtiment principal existant, son architecture doit s'intégrer à son milieu d'insertion;
- Lorsque requis, le remplacement ou ajout d'usage doit incorporer des aménagements visant l'atténuation des impacts sur le voisinage;
- L'aménagement des cases de stationnement doit répondre aux besoins du projet;



- Les heures d'opération et les activités extérieures doivent respecter les usages avoisinants;
- Les aires d'entreposage ne doivent pas être visibles de la rue et doivent être fermées d'une clôture opaque ou d'une haie dense pour atténuer l'impact visuel;
- Le projet ne doit pas porter atteinte à la jouissance des propriétaires des immeubles voisins de leur droit de propriété.

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

CONSIDÉRANT les documents déposés avec la demande;

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 le paragraphe 5 de l'article 575 du règlement VS-R-2012-3 portant sur le zonage de la Ville de Saguenay stipule que les cases de stationnement doivent être implantées de manière que les manœuvres de stationnement se fassent à l'intérieur de l'aire de stationnement;

CONSIDÉRANT que le nombre minimal de cases de stationnement requis hors rue pour les deux (2) établissements commerciaux totalisent 40, en vertu de l'article 578 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay;

CONSIDÉRANT que le requérant indique qu'il souhaite réorganiser l'aire de stationnement avec un total de 25 cases correspondant à ses besoins, dont cinq (5) cases comportant un recul dans la rue;

CONSIDÉRANT que le requérant propose de végétaliser certaines portions des différents cours, nettoyer le terrain et enlever l'entreposage extérieur de remorques;

CONSIDÉRANT que le terrain n'est pas contigu à un terrain d'usage « Habitation »;

CONSIDÉRANT que les nouveaux usages ne sont pas la source de nuisances particulières;

CONSIDÉRANT que la demande est conforme aux orientations et objectifs du plan d'urbanisme VS-R-2012-2 de la Ville de Saguenay;

CONSIDÉRANT que le terrain est adjacent à une partance de rue, à savoir un éventuel prolongement de la rue des Érables;

CONSIDÉRANT la topographie et la courbure de la rue Aimé-Gravel;

CONSIDÉRANT que les membres du comité sont en faveur de la demande de

remplacement d'usages, mais soulignent l'importance de sécuriser cette intersection, par l'ajout d'une bande gazonnée à l'angle du terrain formé par la rue Aimé-Gravel et le prolongement de la rue des Érables;

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.

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 le remplacement de l'usage « Service de lingerie et de buanderie industrielle » (code d'usage 6212) par les usages « Gymnase et club athlétique » (code d'usage 7425) et « Industrie du thé et du café » (code d'usage 2087), autoriser une absence en partie de bande gazonnée le long de la ligne avant et de la ligne latérale sur rue, autoriser le recul dans la rue pour un total de cinq (5) cases de stationnement et autoriser un nombre minimal de 25 cases de stationnement au lieu de 40 cases, sur un immeuble situé au 1573, rue Aimé-Gravel, La Baie, à la condition suivante :

- Les aménagements extérieurs devront être conformes au plan « PPC-264 » produit par le Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de la Ville de Saguenay, daté de février 2025.

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 La Baie à la séance du 25 mars 2025.

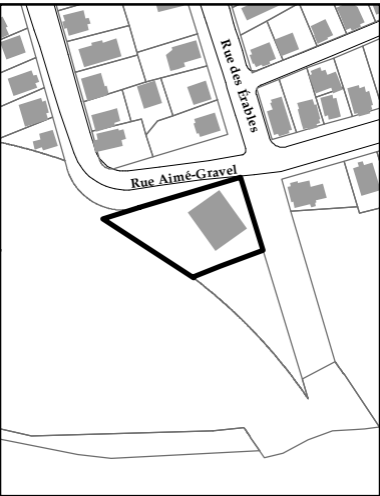
DONNÉ À SAGUENAY, P.Q., ce    <sup>e</sup>  jour du mois de    2025.

L'assistant-greffier,

MAG/sh

MARC-ANDRÉ GAGNON

PPC-264



PPC-264-1

