

## AVIS PUBLIC

### ARRONDISSEMENT DE LA BAIE

#### ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION SUR LA DEMANDE D'AUTORISATION D'UN USAGE CONDITIONNEL – VESTA IMMOBILIER INC. – 651, 3E RUE, LA BAIE – UC-157 (ID-18024)

À TOUTES LES PERSONNES HABILES À VOTER ET SUSCEPTIBLES D'ÊTRE INTÉRESSÉES PAR LA DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL - VESTA IMMOBILIER INC. – 651, 3E RUE, LA BAIE – UC-157 (ID-18024)

Le conseil d'arrondissement de La Baie, suite à l'adoption à la séance du conseil d'arrondissement tenue le 28 janvier 2025 d'un projet d'usage conditionnel pour le 651, 3<sup>e</sup> Rue, La Baie – Vesta Immobilier inc. – UC-157 (ID-18024), tiendra une assemblée publique de consultation le 27 février 2025, à compter de 11h30, à la salle polyvalente de la bibliothèque, 1911, 6<sup>e</sup> Avenue, La Baie, en conformité des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

L'objet de ce projet vise à autoriser le remplacement de l'usage « Service de réparation et d'entretien de radios, téléviseurs, d'appareils électroniques et d'instruments de précision » (code d'usage 6422) par l'usage « Vente au détail de produits de la boulangerie et de la pâtisserie (non manufacturés) » (code d'usage 5461), sur un immeuble situé au 651, 3<sup>e</sup> Rue, La Baie, à la condition suivante :

- Que le projet obtienne les autorisations nécessaires à l'égard des aménagements de terrain et de l'aire de stationnement.

Au cours de cette assemblée publique, le président du conseil d'arrondissement ou un autre membre de ce conseil, expliquera l'usage conditionnel projeté ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

Le texte de l'usage conditionnel projeté se retrouve 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 des affaires juridiques et 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 8h30 à 12h et de 13h à 16h30. Pour toute information technique, veuillez communiquer avec le Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, au numéro de téléphone (418) 698-3130.

SAGUENAY, le 11 février 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 28 janvier 2025 - Un quorum présent.

---

**3. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU CCU**

**3.1 RÉUNION DU 20 JANVIER 2025**

**3.1.1 USAGE CONDITIONNEL – VESTA IMMOBILIER INC. – 651, 3E RUE, LA BAIE – UC-157 (ID-18024) (AL-CCU-2025-1)**

VS-AL-2025-3

Proposé par Jean Tremblay  
Appuyé par Martin Harvey

CONSIDÉRANT la demande d'autorisation en usage conditionnel présentée par Vesta Immobilier inc., 1446, rue Bagot, La Baie, visant à autoriser le remplacement de l'usage « Service de réparation et d'entretien de radios, téléviseurs, d'appareils électroniques et d'instruments de précision » (code d'usage 6422) par l'usage « Vente au détail de produits de la boulangerie et de la pâtisserie (non manufacturés) » (code d'usage 5461), sur un immeuble situé au 651, 3<sup>e</sup> Rue, La Baie;

CONSIDÉRANT que la zone 41980 autorise les classes d'usages suivantes :

- Unifamiliale (H01);
- Bifamiliale (H02);
- Trifamiliale (H03);
- Multifamiliale, catégorie A (H04);
- Parcs, terrains de jeu et espaces naturels (p1a).

CONSIDÉRANT que le projet du requérant consiste à utiliser le rez-de-chaussée du bâtiment pour l'exploitation d'une boulangerie et d'une pâtisserie avec une aire de restauration, en usage complémentaire;

CONSIDÉRANT que l'immeuble concerné était antérieurement occupé par l'usage « Service de réparation et d'entretien de radios, téléviseurs, d'appareils électroniques et d'instruments de précision » (code d'usage 6422), issu de la classe d'usages « Vente au détail de biens d'équipement et les services connexes » (C4A);

CONSIDÉRANT que les activités projetées « Vente au détail de produits de la boulangerie et de la pâtisserie (non manufacturés) » sont issues de la classe d'usages « Commerce de détail général » (C1B);

CONSIDÉRANT que le deuxième paragraphe du premier alinéa de l'article 18 du règlement VS-R-2012-77 sur les usages conditionnels stipule qu'un usage dérogatoire dont la reconnaissance de droit acquis a cessé comme indiqué à l'article 1490 du règlement de zonage peut être remplacé lorsqu'il s'agit d'un usage de remplacement indiqué aux tableaux de l'article 1494 du règlement de zonage ou aux tableaux du présent article;

CONSIDÉRANT que le tableau 1 indique qu'un usage de la classe « Commerces artériels lourds, commerces de gros et services para-industriels » (C4) peut être remplacé par un usage de la classe « Commerce de détail général » (C1B);

CONSIDÉRANT les documents déposés avec la demande;

CONSIDÉRANT que les articles 26 et 27 du règlement VS-R-2012-77 portant sur les usages conditionnels indiquent les dispositions applicables aux critères d'analyse de la demande;

CONSIDÉRANT que l'article 27 du règlement VS-RU-2012-77 sur les usages conditionnels de la ville de Saguenay stipule qu'une demande d'autorisation pour les usages commerciaux et de services dans une zone résidentielle ou de commerces et services 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 VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay 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.

CONSIDÉRANT que le bâtiment concerné comporte trois (3) logements à l'étage;

CONSIDÉRANT que la date de construction du bâtiment (1921) suggère des droits acquis quant aux aménagements de terrain;

CONSIDÉRANT que l'article 602 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la ville de Saguenay stipule que tout changement d'usage impliquant l'ajout de cases de stationnement, tout agrandissement du bâtiment principal et tout changement d'usage sur plus de 50 % de la superficie du rez-de-chaussée ne peut être autorisé à moins que les aménagements requis n'aient

été prévus conformément aux dispositions de la présente section ou que les aménagements respectent la section 3 concernant les aménagements disposant de droits acquis du chapitre 15;

CONSIDÉRANT que l'aire de stationnement et les aménagements de terrain doivent être évalués en fonction des critères d'évaluation du PIIA et/ou d'une éventuelle demande de dérogation mineure;

CONSIDÉRANT que le comité consultatif d'urbanisme doit analyser la demande en fonction des objectifs et critères du règlement;

CONSIDÉRANT que le conseil d'arrondissement doit statuer sur la recommandation du CCU en se basant sur les mêmes critères;

CONSIDÉRANT que le comité consultatif d'urbanisme estime que l'usage de remplacement répond aux objectifs et respecte les critères du règlement;

CONSIDÉRANT que les membres demeurent en attente d'une proposition d'aménagements de terrain et de stationnement;

À CES CAUSES, il est résolu :

QUE le conseil d'arrondissement soit saisi du dossier;

D'ACCEPTER pour fins de suivi de la procédure régissant un tel projet, la demande d'autorisation en usage conditionnel présentée par Vesta Immobilier inc., 1446, rue Bagot, La Baie, visant à autoriser le remplacement de l'usage « Service de réparation et d'entretien de radios, téléviseurs, d'appareils électroniques et d'instruments de précision » (code d'usage 6422) par l'usage « Vente au détail de produits de la boulangerie et de la pâtisserie (non manufacturés) » (code d'usage 5461), sur un immeuble situé au 651, 3<sup>e</sup> Rue, La Baie, à la condition suivante :

- Que le projet obtienne les autorisations nécessaires à l'égard des aménagements de terrain et de l'aire de stationnement.

La présente résolution accordée pour un usage conditionnel est sujette à une période de **24 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 de l'usage conditionnel, 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 d'usage conditionnel 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 28 janvier 2025.

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

L'assistant-greffier,

MAG/sh

MARC-ANDRÉ GAGNON