

ORDRE DU JOUR
SÉANCE ORDINAIRE

Séance ordinaire du conseil d'arrondissement de La Baie tenue à la salle polyvalente de la bibliothèque de La Baie située au 1911, 6^e avenue, à La Baie, **le 25 février 2025, à 16 h.**

1. **ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR**
2. **ADOPTION DES PROCÈS-VERBAUX**
 - 2.1 Séance ordinaire du 28 janvier 2025
3. **ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU CCU**
 - 3.1 Réunion du 17 février 2025
4. **AIDES FINANCIÈRES AUX ORGANISMES**
5. **VARIA**
6. **PÉRIODE D'INTERVENTION DES MEMBRES DU CONSEIL**
7. **PROCHAINE SÉANCE DU CONSEIL**

La prochaine séance ordinaire du conseil d'arrondissement de La Baie aura lieu le 25 mars 2025 à 16 h, à la salle polyvalente de la bibliothèque de La Baie située au 1911, 6^e Avenue, à La Baie.
8. **PÉRIODE DE QUESTIONS DU PUBLIC**
9. **LEVÉE DE LA SÉANCE**

DONNÉ à Saguenay ce 20^e jour du mois de février 2025.

L'assistant-greffier,



BASTIEN GAUDET

BG/sh

Conseil d'arrondissement de La Baie du 28 janvier 2025

Procès-verbal de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement de La Baie tenue à la salle polyvalente de la bibliothèque de La Baie située au 1911, 6^e avenue, à La Baie, le 28 janvier 2025.

PRÉSENTS: M. Martin Harvey, vice-président et M. Jean Tremblay, conseiller municipal

ABSENT : M. Raynald Simard, président

ÉGALEMENT PRÉSENTS : Mme Valérie Bossé, directrice de l'arrondissement La Baie, Mme Julie Côté, chargée de projet, Aménagement du territoire et de l'urbanisme et Me Marc-André Gagnon, assistant-greffier;

À 16h00, le vice-président de l'assemblée, après avoir constaté le quorum, déclare la séance ouverte.

ORDRE DU JOUR

1. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

2. ADOPTION DES PROCÈS-VERBAUX

2.1 Séance ordinaire du 5 décembre 2024

3. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU CCU

3.1 Réunion du 20 janvier 2025

4. DÉROGATIONS MINEURES – PRÉSENTATION - COMMENTAIRES DU PUBLIC – ADOPTION

4.1 Vincent Dufour (Dominic Leclerc) – 331 à 339, rue Victoria, La Baie – DM-5698 (id-17935)

4.2 Dominic Simard – 4963, chemin Saint-Charles, La Baie – DM-5700 (id-17928)

4.3 9486-4428 Québec inc. (Jérémy Tessier) – Lot 3 344 886 du cadastre du Québec, voisin du 957 à 967, rue du Docteur-Desgagné, La Baie – DM-5712 (id-17969)

4.4 Immobilier JB2 (Jean-Benoit Martel) – 1071 à 1077, 5e Avenue, La Baie – DM-5713 (id-17967)

4.5 Immobilier JB2 (Jean-Benoit Martel) – 951 à 955, boulevard de la Grande-Baie Sud, La Baie – DM-5714 (id-17966)

5. AIDES FINANCIÈRES AUX ORGANISMES

6. VARIA

7. PÉRIODE D'INTERVENTION DES MEMBRES DU CONSEIL

8. PROCHAINE SÉANCE DU CONSEIL

La prochaine séance ordinaire du conseil d'arrondissement de La Baie aura lieu le 25 février 2025 à 16 h, à la salle polyvalente de la bibliothèque de La Baie située

Conseil d'arrondissement de La Baie du 28 janvier 2025

au 1911, 6^e Avenue, à La Baie.

9. PÉRIODE DE QUESTIONS DU PUBLIC

10. LEVÉE DE LA SÉANCE

AVIS DE CONVOCATION

L'assistant-greffier dépose devant le conseil conformément à la loi, le bordereau de transmission par courriel de l'avis de convocation de la présente séance ordinaire avec les documents l'accompagnant qui atteste qu'ils ont été remis à tous les membres du conseil le 23 janvier 2025.

1. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

VS-AL-2025-1

Proposé par Jean Tremblay
Appuyé par Martin Harvey

CONSIDÉRANT que les membres du conseil ont reçu un avis de convocation de la présente séance énumérant les sujets qui doivent y être traités ;

À CETTE CAUSE, il est résolu :

QUE le conseil d'arrondissement de La Baie adopte l'ordre du jour de la présente séance ordinaire avec l'ajout suivant :

6.1 Adoption du procès-verbal du CCU - Réunion du 27 janvier 2025

Adoptée à l'unanimité.

2. PROCÈS-VERBAL – ADOPTION

2.1 **SÉANCE ORDINAIRE DU 5 DÉCEMBRE 2024**

VS-AL-2025-2

Proposé par Martin Harvey
Appuyé par Jean Tremblay

QUE le procès-verbal de la séance ordinaire du conseil d'arrondissement de La Baie, tenue le 5 décembre 2024, dont une copie conforme a été signifiée à tous les membres du conseil d'arrondissement, dans les délais prévus par la Loi, soit par la présente adopté et ratifié à toutes fins que de droit.

Adoptée à l'unanimité.

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

Conseil d'arrondissement de La Baie du 28 janvier 2025

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^e 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.);

Conseil d'arrondissement de La Baie du 28 janvier 2025

- 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^e 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.

Conseil d'arrondissement de La Baie du 28 janvier 2025

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.

3.1.2 DÉROGATION MINEURE – LUC LAVOIE – 1251 À 1261, 7^E AVENUE, LA BAIE – DM-5719 (ID-17979) (POINT 4.1 DU COMPTE-RENDU)

VS-AL-2025-4

Proposé par Jean Tremblay

Appuyé par Martin Harvey

CONSIDÉRANT la demande de dérogation mineure présentée par Luc Lavoie, 4707, boulevard de la Grande-Baie Sud, La Baie, visant à régulariser l'implantation du bâtiment principal avec une marge latérale droite de 1,67 mètre au lieu de 6 mètres, sur un immeuble situé au 1251, à 1261, 7^e Avenue, La Baie;

CONSIDÉRANT que le requérant désire régulariser l'implantation de son bâtiment principal comportant six (6) logements;

CONSIDÉRANT le plan accompagnant le certificat de localisation produit par Mathieu Tremblay, arpenteur-géomètre, daté du 3 septembre 2024 (levé), déposé avec la demande;

CONSIDÉRANT le plan accompagnant le certificat de localisation produit par Jean-Guy Tremblay, arpenteur-géomètre, daté du 8 septembre 1986 et portant le numéro 1280 de ses minutes, déposé avec la demande;

CONSIDÉRANT que l'article 179 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que dans toutes les zones, l'usage dérogatoire d'un bâtiment principal ou l'usage d'un bâtiment principal dont les marges et les dimensions de terrain ne sont pas spécifiées à la grille des usages et des normes, doivent être celles prescrites au tableau annexé à la fin du présent chapitre. Les normes à respecter doivent être établies selon le code d'usage auquel l'usage fait partie;

CONSIDÉRANT que le tableau des normes concernant les marges et les dimensions de terrain pour un usage dérogatoire du chapitre 5 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay, stipule que pour un usage dérogatoire d'habitation multifamiliale de catégorie B, les marges latérales sont de 6 mètres;

CONSIDÉRANT que lors de sa construction en 1924, la résidence disposait d'une marge latérale droite de 5,13 mètres;

CONSIDÉRANT qu'une parcelle de terrain a été vendue au voisin adjacent droit en 1987, ayant pour conséquence de réduire la marge latérale droite à 1,67 mètre (avec permis);

CONSIDÉRANT qu'au moment de l'opération cadastrale, la réglementation en vigueur exigeait une marge latérale minimale de 2 mètres;

CONSIDÉRANT qu'en vertu de l'article 1495 du règlement numéro VS-R-2012-3 portant sur le zonage, la reconnaissance de droit acquis ne se fait que si l'implantation du bâtiment était conforme à un règlement antérieur;

Conseil d'arrondissement de La Baie du 28 janvier 2025

CONSIDÉRANT que l'analyse de la réglementation antérieure ne permet pas la reconnaissance de droit acquis;

CONSIDÉRANT que le comité consultatif d'urbanisme est favorable à la demande de régularisation;

CONSIDÉRANT l'article 15 du règlement VS-R-2012-7 portant sur les dérogations mineures concernant les dispositions réglementaires pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure;

CONSIDÉRANT que l'article 23 du règlement VS-R-2012-7 portant sur les dérogations mineures de la Ville de Saguenay stipule que la dérogation mineure ne peut être accordée que si l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande;

CONSIDÉRANT que l'article 23 du règlement VS-R-2012-7 portant sur les dérogations mineures de la Ville de Saguenay stipule que la dérogation mineure ne peut être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

À CES CAUSES, il est résolu :

QUE le conseil d'arrondissement soit saisi du dossier;

D'ACCEPTER pour fins de publication, la demande de dérogation mineure présentée par Luc Lavoie, 4707, boulevard de la Grande-Baie Sud, La Baie, visant à régulariser l'implantation du bâtiment principal avec une marge latérale droite de 1,67 mètre au lieu de 6 mètres, sur un immeuble situé au 1251, à 1261, 7^e Avenue, La Baie.

Selon l'article 25 du règlement VS-R-2012-7 fixant les modalités d'application des dérogations mineures de la Ville de Saguenay, toute dérogation mineure accordée pour une construction est sujette à une période de validité 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 et le début des travaux. Si à l'intérieur dudit délai aucun permis n'a été accordé pour la réalisation de ladite dérogation, elle devient nulle de plein droit.

De plus, la dérogation mineure entrera en vigueur lorsque toutes les procédures prescrites par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme auront dûment été complétées.

Adoptée à l'unanimité.

3.1.3 DÉROGATION MINEURE – PRÉFABRICATION MURTECH INC. (MARTIN LAVOIE) – 500, RUE DE LA TRANSFORMATION, LA BAIE – DM-5724 (ID-18005) (POINT 4.2 DU COMPTE-RENDU)

VS-AL-2025-5

Proposé par Jean Tremblay
Appuyé par Martin Harvey

CONSIDÉRANT la demande de dérogation mineure présentée par Préfabrication Murtech inc. (Martin Lavoie), 500, rue de la Transformation, La Baie, visant à autoriser l'agrandissement du bâtiment principal avec une marge avant minimale de 24,3 mètres au lieu de 25 mètres et une marge latérale sur rue minimale de 15,7 mètres au lieu de 25 mètres et autoriser l'absence d'une bande de gazonnée le long de la ligne latérale gauche de terrain, sur un immeuble situé au 500, rue de la Transformation, La Baie;

Conseil d'arrondissement de La Baie du 28 janvier 2025

CONSIDÉRANT que le requérant désire agrandir le bâtiment principal dans lequel est exercé l'usage « Industrie de bâtiments préfabriqués à charpente de bois » (2735) construit en 2022, afin d'augmenter sa productivité et optimiser sa chaîne de production;

CONSIDÉRANT le plan projet d'implantation produit par Mathieu Tremblay, arpenteur-géomètre, daté du 26 novembre 2024 (version 2, 11/12/2024) et portant le numéro 7929 de ses minutes;

CONSIDÉRANT les documents déposés avec la demande;

CONSIDÉRANT que l'article 670 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que les marges prescrites à la grille des usages et des normes s'appliquent aux bâtiments principaux pour toutes les zones à l'exclusion des zones situées à l'intérieur des centres-villes dont les marges à respecter sont celles prescrites à la section 1 du chapitre 11 du présent règlement;

CONSIDÉRANT que la grille des usages et des normes de la zone I-125-71580 prescrit pour un usage « Industries lourdes » (I3), une marge avant minimale de 25 mètres;

CONSIDÉRANT que la grille des usages et des normes de la zone I-125-71580 prescrit pour un usage « Industries lourdes » (I3), une marge latérale sur rue minimale de 25 mètres;

CONSIDÉRANT que l'agrandissement du bâtiment proposé par le requérant dispose d'une marge avant de 24,3 mètres et d'une marge latérale sur rue de 15,7 mètres;

CONSIDÉRANT que le requérant indique qu'il s'agit du seul espace disponible étant donné que la salle de découpe doit être située à proximité de la chaîne de montage;

CONSIDÉRANT que l'article 802 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule qu'un espace localisé le long des lignes latérales et arrière d'un terrain doit être gazonné ou paysagé. La largeur minimale requise pour ce type d'espace est fixée à 1 mètre;

CONSIDÉRANT qu'une clôture longe la ligne latérale gauche de terrain et que cette dernière est implantée à une distance de 0,5 mètre de ladite ligne;

CONSIDÉRANT la forme irrégulière du terrain;

CONSIDÉRANT la présence de végétation en bordure du chemin Saint-Anicet;

CONSIDÉRANT que le requérant propose de bonifier les aménagements de terrain, à savoir de compléter la plantation d'arbres et aménager les bandes gazonnées requises en bordure des deux (2) rues;

CONSIDÉRANT que le comité consultatif d'urbanisme est favorable à la demande;

CONSIDÉRANT l'article 15 du règlement VS-R-2012-7 portant sur les dérogations mineures concernant les dispositions réglementaires pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure;

CONSIDÉRANT que l'article 23 du règlement VS-R-2012-7 portant sur les dérogations mineures de la Ville de Saguenay stipule que la dérogation mineure ne peut être accordée que si l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande;

CONSIDÉRANT que l'article 23 du règlement VS-R-2012-7 portant sur les dérogations mineures de la Ville de Saguenay stipule que la dérogation mineure ne peut être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

Conseil d'arrondissement de La Baie du 28 janvier 2025

À CES CAUSES, il est résolu :

QUE le conseil d'arrondissement soit saisi du dossier;

D'ACCEPTER pour fins de publication, la demande de dérogation mineure présentée par Préfabrication Murtech inc. (Martin Lavoie), 500, rue de la Transformation, La Baie, visant à autoriser l'agrandissement du bâtiment principal avec une marge avant minimale de 24,3 mètres au lieu de 25 mètres et une marge latérale sur rue minimale de 15,7 mètres au lieu de 25 mètres et autoriser l'absence d'une bande de gazonnée le long de la ligne latérale gauche de terrain, sur un immeuble situé au 500, rue de la Transformation, La Baie.

Selon l'article 25 du règlement VS-R-2012-7 fixant les modalités d'application des dérogations mineures de la Ville de Saguenay, toute dérogation mineure accordée pour une construction est sujette à une période de validité 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 et le début des travaux. Si à l'intérieur dudit délai aucun permis n'a été accordé pour la réalisation de ladite dérogation, elle devient nulle de plein droit.

De plus, la dérogation mineure entrera en vigueur lorsque toutes les procédures prescrites par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme auront dûment été complétées.

Adoptée à l'unanimité.

4. DÉROGATION MINEURE – PRÉSENTATION, COMMENTAIRES DU PUBLIC ET ADOPTION

4.1 VINCENT DUFOUR (DOMINIC LECLERC) – 331 À 339, RUE VICTORIA, LA BAIE – DM-5698 (ID-17935)

VS-AL-2025-6

Proposé par Jean Tremblay
Appuyé par Martin Harvey

CONSIDÉRANT que Vincent Dufour (Dominic Leclerc) a demandé une dérogation mineure au règlement VS-R-2012-3 régissant le zonage ;

CONSIDÉRANT que le règlement VS-R-2012-7 adopté le 9 janvier 2012 précise les modalités et conditions requises pour l'acceptation d'une dérogation mineure ;

CONSIDÉRANT que la demande précitée a été étudiée par le comité consultatif d'urbanisme qui a donné un avis favorable à sa réunion du 18 novembre 2024 ;

CONSIDÉRANT que l'assistante-greffière a diffusé l'avis public le 12 décembre 2024 conformément aux prescriptions du règlement VS-R-2023-137 sur le site internet de la Ville de Saguenay incluant une description de la demande ;

CONSIDÉRANT que le conseil a tenu une consultation publique au sujet de cette dérogation ;

CONSIDÉRANT que ce conseil n'a reçu, depuis la publication de l'avis public, aucune demande d'information au sujet de cette dérogation et aucune opposition ;

CONSIDÉRANT que le conseil juge nécessaire de faire droit à la demande de Vincent Dufour (Dominic Leclerc) en raison du préjudice sérieux que pourrait lui causer l'application du règlement, qu'elle respecte les objectifs du plan d'urbanisme et ne porte pas atteinte à la jouissance par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété ;

Conseil d'arrondissement de La Baie du 28 janvier 2025

CONSIDÉRANT que, selon l'article 25 du règlement VS-R-2012-7 fixant les modalités d'application des dérogations mineures de la Ville de Saguenay, toute dérogation mineure accordée pour une construction est sujette à une période de validité 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 et le début des travaux. Si à l'intérieur dudit délai aucun permis n'a été accordé pour la réalisation de ladite dérogation, elle devient nulle de plein droit.

À CES CAUSES, il est résolu :

QUE le conseil d'arrondissement de La Baie accorde à Vincent Dufour (Dominic Leclerc) une dérogation au règlement VS-R-2012-3 régissant le zonage et autorise, par la présente, à régulariser l'implantation d'un escalier en cour arrière à 1,04 mètre de la ligne latérale de terrain au lieu de 1,5 mètre, sur un immeuble situé au 331 à 339, rue Victoria, La Baie.

Pour rendre valide la dérogation mineure le requérant devra obtenir un permis en vertu du règlement sur les permis et certificat VS-R-2012-6 de la Ville de Saguenay.

De plus, la dérogation mineure entrera en vigueur lorsque toutes les procédures prescrites par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme auront dûment été complétées.

ET QUE copie de la présente résolution soit transmise au requérant conformément à la Loi.

Adoptée à l'unanimité.

4.2 DOMINIC SIMARD – 4963, CHEMIN SAINT-CHARLES, LA BAIE – DM-5700 (ID-17928)

VS-AL-2025-7

Proposé par Martin Harvey
Appuyé par Jean Tremblay

CONSIDÉRANT que Dominic Simard a demandé une dérogation mineure au règlement VS-R-2012-3 régissant le zonage ;

CONSIDÉRANT que le règlement VS-R-2012-7 adopté le 9 janvier 2012 précise les modalités et conditions requises pour l'acceptation d'une dérogation mineure ;

CONSIDÉRANT que la demande précitée a été étudiée par le comité consultatif d'urbanisme qui a donné un avis favorable à sa réunion du 18 novembre 2024 ;

CONSIDÉRANT que l'assistante-greffière a diffusé l'avis public le 12 décembre 2024 conformément aux prescriptions du règlement VS-R-2023-137 sur le site internet de la Ville de Saguenay incluant une description de la demande ;

CONSIDÉRANT que le conseil a tenu une consultation publique au sujet de cette dérogation ;

CONSIDÉRANT que ce conseil n'a reçu, depuis la publication de l'avis public, aucune demande d'information au sujet de cette dérogation et aucune opposition ;

CONSIDÉRANT que le conseil juge nécessaire de faire droit à la demande de Dominic Simard en raison du préjudice sérieux que pourrait lui causer l'application du règlement, qu'elle respecte les objectifs du plan d'urbanisme et ne porte pas atteinte à la jouissance par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété ;

CONSIDÉRANT que, selon l'article 25 du règlement VS-R-2012-7 fixant les modalités d'application des dérogations mineures de la Ville de Saguenay, toute dérogation mineure

Conseil d'arrondissement de La Baie du 28 janvier 2025

accordée pour une construction est sujette à une période de validité 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 et le début des travaux. Si à l'intérieur dudit délai aucun permis n'a été accordé pour la réalisation de ladite dérogation, elle devient nulle de plein droit.

À CES CAUSES, il est résolu :

QUE le conseil d'arrondissement de La Baie accorde à Dominic Simard une dérogation au règlement VS-R-2012-3 régissant le zonage et autorise, par la présente, la construction d'un garage détaché avec une hauteur maximale de 6,8 mètres au lieu de 6 mètres, sur un immeuble situé au 4963, chemin Saint-Charles, La Baie.

L'acceptation de la dérogation mineure est conditionnelle au reboisement et à la renaturalisation de la rive, si celle-ci n'est plus à l'état naturel, selon les exigences suivantes :

- La rive doit être reboisée et renaturalisée selon les normes (chapitre 14 du règlement de zonage);
- Un plan, réalisé par un professionnel ou une entreprise spécialisée (entrepreneur, pépiniériste,...) visant la remise en état de la rive pour assurer une conformité aux normes précédentes devra être soumis au Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de Ville de Saguenay pour approbation;
- Un rapport de vérification par un professionnel ou une entreprise spécialisée (entrepreneur, pépiniériste,...) confirmant les travaux de reboisement et de renaturalisation de la rive selon les normes applicables devra être remis à la Ville avant l'émission du permis.
- Malgré le paragraphe précédent, si le permis est émis entre le 31 octobre et le 30 avril, les travaux de reboisement et de renaturalisation de la rive pourront être reportés, conditionnellement au dépôt d'une lettre du professionnel confirmant le mandat de réalisation des travaux avant le 30 juin suivant. Le rapport cité précédemment devra être remis à la Ville avant le 15 juillet suivant.

Selon l'article 25 du règlement VS-R-2012-7 fixant les modalités d'application des dérogations mineures de la Ville de Saguenay, toute dérogation mineure accordée pour une construction est sujette à une période de validité 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 et le début des travaux. Si à l'intérieur dudit délai aucun permis n'a été accordé pour la réalisation de ladite dérogation, elle devient nulle de plein droit.

De plus, la dérogation mineure entrera en vigueur lorsque toutes les procédures prescrites par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme auront dûment été complétées.

ET QUE copie de la présente résolution soit transmise au requérant conformément à la Loi.

Adoptée à l'unanimité.

4.3 9486-4428 QUÉBEC INC. (JÉREMY TESSIER) – LOT 3 344 886 DU CADASTRE DU QUÉBEC, VOISIN DU 957 À 967, RUE DU DOCTEUR-DESGAGNÉ, LA BAIE – DM-5712 (ID-17969)

VS-AL-2025-8

Proposé par Martin Harvey
Appuyé par Jean Tremblay

CONSIDÉRANT que 9486-4428 Québec inc. (Jeremy Tessier) a demandé une dérogation mineure au règlement VS-R-2012-3 régissant le zonage ;

Conseil d'arrondissement de La Baie du 28 janvier 2025

CONSIDÉRANT que le règlement VS-R-2012-7 adopté le 9 janvier 2012 précise les modalités et conditions requises pour l'acceptation d'une dérogation mineure ;

CONSIDÉRANT que la demande précitée a été étudiée par le comité consultatif d'urbanisme qui a donné un avis favorable à sa réunion du 18 novembre 2024 ;

CONSIDÉRANT que l'assistante-greffière a diffusé l'avis public le 12 décembre 2024 conformément aux prescriptions du règlement VS-R-2023-137 sur le site internet de la Ville de Saguenay incluant une description de la demande ;

CONSIDÉRANT que le conseil a tenu une consultation publique au sujet de cette dérogation ;

CONSIDÉRANT que ce conseil n'a reçu, depuis la publication de l'avis public, aucune demande d'information au sujet de cette dérogation et aucune opposition ;

CONSIDÉRANT que le conseil juge nécessaire de faire droit à la demande de 9486-4428 Québec inc. (Jeremy Tessier) en raison du préjudice sérieux que pourrait lui causer l'application du règlement, qu'elle respecte les objectifs du plan d'urbanisme et ne porte pas atteinte à la jouissance par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété ;

CONSIDÉRANT que, selon l'article 25 du règlement VS-R-2012-7 fixant les modalités d'application des dérogations mineures de la Ville de Saguenay, toute dérogation mineure accordée pour une construction est sujette à une période de validité 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 et le début des travaux. Si à l'intérieur dudit délai aucun permis n'a été accordé pour la réalisation de ladite dérogation, elle devient nulle de plein droit.

À CES CAUSES, il est résolu :

QUE le conseil d'arrondissement de La Baie accorde à 9486-4428 Québec inc. (Jeremy Tessier) une dérogation au règlement VS-R-2012-3 régissant le zonage et autorise, par la présente, l'absence de conteneurs, sur un immeuble situé au 969 à 979, rue du Docteur-Desgagné, La Baie.

Selon l'article 25 du règlement VS-R-2012-7 fixant les modalités d'application des dérogations mineures de la Ville de Saguenay, toute dérogation mineure accordée pour une construction est sujette à une période de validité 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 et le début des travaux. Si à l'intérieur dudit délai aucun permis n'a été accordé pour la réalisation de ladite dérogation, elle devient nulle de plein droit.

De plus, la dérogation mineure entrera en vigueur lorsque toutes les procédures prescrites par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme auront dûment été complétées.

ET QUE copie de la présente résolution soit transmise au requérant conformément à la Loi.

Adoptée à l'unanimité.

4.4 IMMOBILIER JB2 (JEAN-BENOIT MARTEL) – 1071 À 1077, 5E AVENUE, LA BAIE – DM-5713 (ID-17967)

VS-AL-2025-9

Proposé par Martin Harvey
Appuyé par Jean Tremblay

CONSIDÉRANT que Immobilier JB2 (Jean-Benoit Martel) a demandé une dérogation

Conseil d'arrondissement de La Baie du 28 janvier 2025

mineure au règlement VS-R-2012-3 régissant le zonage ;

CONSIDÉRANT que le règlement VS-R-2012-7 adopté le 9 janvier 2012 précise les modalités et conditions requises pour l'acceptation d'une dérogation mineure ;

CONSIDÉRANT que la demande précitée a été étudiée par le comité consultatif d'urbanisme qui a donné un avis favorable à sa réunion du 18 novembre 2024 ;

CONSIDÉRANT que l'assistante-greffière a diffusé l'avis public le 12 décembre 2024 conformément aux prescriptions du règlement VS-R-2023-137 sur le site internet de la Ville de Saguenay incluant une description de la demande ;

CONSIDÉRANT que le conseil a tenu une consultation publique au sujet de cette dérogation ;

CONSIDÉRANT que ce conseil n'a reçu, depuis la publication de l'avis public, aucune demande d'information au sujet de cette dérogation et aucune opposition ;

CONSIDÉRANT que le conseil juge nécessaire de faire droit à la demande de Immobilier JB2 (Jean-Benoit Martel) en raison du préjudice sérieux que pourrait lui causer l'application du règlement, qu'elle respecte les objectifs du plan d'urbanisme et ne porte pas atteinte à la jouissance par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété ;

CONSIDÉRANT que, selon l'article 25 du règlement VS-R-2012-7 fixant les modalités d'application des dérogations mineures de la Ville de Saguenay, toute dérogation mineure accordée pour une construction est sujette à une période de validité 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 et le début des travaux. Si à l'intérieur dudit délai aucun permis n'a été accordé pour la réalisation de ladite dérogation, elle devient nulle de plein droit.

À CES CAUSES, il est résolu :

QUE le conseil d'arrondissement de La Baie accorde à Immobilier JB2 (Jean-Benoit Martel) une dérogation au règlement VS-R-2012-3 régissant le zonage et autorise, par la présente, une habitation multifamiliale, catégorie B (5 à 8 logements) (H5) avec une absence de conteneur, une aire de stationnement avec un recul dans la rue, une absence de bande gazonnée en bordure de la ligne latérale gauche et entre l'aire de stationnement et le bâtiment principal et autoriser une allée d'accès d'une largeur minimale de 2,6 mètres au lieu de 6 mètres, sur un immeuble situé au 1071 à 1077, 5^e Avenue, La Baie.

Selon l'article 25 du règlement VS-R-2012-7 fixant les modalités d'application des dérogations mineures de la Ville de Saguenay, toute dérogation mineure accordée pour une construction est sujette à une période de validité 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 et le début des travaux. Si à l'intérieur dudit délai aucun permis n'a été accordé pour la réalisation de ladite dérogation, elle devient nulle de plein droit.

De plus, la dérogation mineure entrera en vigueur lorsque toutes les procédures prescrites par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme auront dûment été complétées.

ET QUE copie de la présente résolution soit transmise au requérant conformément à la Loi.

Adoptée à l'unanimité.

4.5 IMMOBILIER JB2 (JEAN-BENOIT MARTEL) – 951 À 955, BOULEVARD DE LA GRANDE-BAIE SUD, LA BAIE – DM-5714 (ID-17966)

VS-AL-2025-10

Conseil d'arrondissement de La Baie du 28 janvier 2025

Proposé par Martin Harvey
Appuyé par Jean Tremblay

CONSIDÉRANT que Immobilier JB2 (Jean-Benoit Martel) a demandé une dérogation mineure au règlement VS-R-2012-3 régissant le zonage ;

CONSIDÉRANT que le règlement VS-R-2012-7 adopté le 9 janvier 2012 précise les modalités et conditions requises pour l'acceptation d'une dérogation mineure ;

CONSIDÉRANT que la demande précitée a été étudiée par le comité consultatif d'urbanisme qui a donné un avis favorable à sa réunion du 18 novembre 2024 ;

CONSIDÉRANT que l'assistante-greffière a diffusé l'avis public le 12 décembre 2024 conformément aux prescriptions du règlement VS-R-2023-137 sur le site internet de la Ville de Saguenay incluant une description de la demande ;

CONSIDÉRANT que le conseil a tenu une consultation publique au sujet de cette dérogation ;

CONSIDÉRANT que ce conseil n'a reçu, depuis la publication de l'avis public, aucune demande d'information au sujet de cette dérogation et aucune opposition ;

CONSIDÉRANT que le conseil juge nécessaire de faire droit à la demande de Immobilier JB2 (Jean-Benoit Martel) en raison du préjudice sérieux que pourrait lui causer l'application du règlement, qu'elle respecte les objectifs du plan d'urbanisme et ne porte pas atteinte à la jouissance par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété ;

CONSIDÉRANT que, selon l'article 25 du règlement VS-R-2012-7 fixant les modalités d'application des dérogations mineures de la Ville de Saguenay, toute dérogation mineure accordée pour une construction est sujette à une période de validité 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 et le début des travaux. Si à l'intérieur dudit délai aucun permis n'a été accordé pour la réalisation de ladite dérogation, elle devient nulle de plein droit.

À CES CAUSES, il est résolu :

QUE le conseil d'arrondissement de La Baie accorde à Immobilier JB2 (Jean-Benoit Martel) une dérogation au règlement VS-R-2012-3 régissant le zonage et autorise, par la présente, l'ajout d'un 3^e étage avec des marges dérogatoires au lieu de deux (2) étages, autorise une hauteur totale de bâtiment maximale de 11,2 mètres au lieu de 9,5 mètres, autorise une différence de hauteur maximale avec le bâtiment latéral voisin de 5,1 mètres au lieu de 3 mètres, autorise l'implantation d'une case de stationnement dans la cour latérale sur rue, autorise l'absence de bande gazonnée entre une allée d'accès et le bâtiment principal, autoriser l'absence de bande gazonnée entre une allée de circulation et le bâtiment principal, autorise une allée d'accès d'une largeur minimale de 3,7 mètres au lieu de 6 mètres et autorise l'implantation d'un conteneur et d'un enclos excédant la façade principale du bâtiment adjacent, sur un immeuble situé au 951 à 955, boulevard de la Grande-Baie Sud, La Baie.

Selon l'article 25 du règlement VS-R-2012-7 fixant les modalités d'application des dérogations mineures de la Ville de Saguenay, toute dérogation mineure accordée pour une construction est sujette à une période de validité 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 et le début des travaux. Si à l'intérieur dudit délai aucun permis n'a été accordé pour la réalisation de ladite dérogation, elle devient nulle de plein droit.

De plus, la dérogation mineure entrera en vigueur lorsque toutes les procédures prescrites par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme auront dûment été complétées.

Conseil d'arrondissement de La Baie du 28 janvier 2025

ET QUE copie de la présente résolution soit transmise au requérant conformément à la Loi.

Adoptée à l'unanimité.

5. AIDES FINANCIÈRES AUX ORGANISMES

VS-AL-2025-11

Proposé par Jean Tremblay
Appuyé par Martin Harvey

QUE le conseil d'arrondissement de La Baie verse la somme suivante aux organismes ci-après mentionné :

No de demande	Entité externe	Description	Montant octroyé	Montant ventilé	Ventilation complète
004381	PROMOTION PECHE	Souper bénéfice saison de pêche blanche 2025	209,85\$	69,95\$	1130103.D13.29700
				69,95\$	1130103.D14.29700
				69,95\$	1130103.D15.29700
004382	APECQ ASSOCIATION PROFESSIONNELLE DES ECO-CONSEILLERS DU QUEBEC	Aide financière pour l'Évènement Éco-Conseil UQAC du 21 février 2025	100,00\$	100,00\$	1130003.000.29700
004383	CAFE COMMUNAUTAIRE LA TERANGA	Aide financière pour activité communautaire des Fêtes	300,00\$	100,00\$	1130103.D13.29700
				100,00\$	1130103.D14.29700
				100,00\$	1130103.D15.29700
004384	LE CLUB DE GOLF PORT-ALFRED INC	Aide financière pour célébration du 100e anniversaire - 1er versement	5000,00\$	5000,00\$	1130003.000.29700
004385	LE CLUB DU BON TEMPS	Commandite pour tournoi de sacs de sable 22 février 2025	450,00\$	150,00\$	1130103.D13.29700
				150,00\$	1130103.D14.29700
				150,00\$	1130103.D15.29700
004386	SOUPIERE DE LA BAIE	Aide financière pour repas des Fêtes des bénévoles	1291,01\$	1291,01\$	1130103.D13.29700

Total : 7350,86\$

Adoptée à l'unanimité.

6. VARIA

6.1 **ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU CCU - RÉUNION DU 27 JANVIER 2025**

6.1.1 **DÉROGATION MINEURE – LA FABRIQUE DE LA PAROISSE SAINT-ALPHONSE (PATRIMOINE SAINT-ÉDOUARD) – 631 À 633, BOULEVARD DE LA GRANDE-BAIE SUD, LA BAIE – DM-5743 (ID-18070) (POINT 2.1 DU COMPTE-RENDU)**

Conseil d'arrondissement de La Baie du 28 janvier 2025

VS-AL-2025-12

Proposé par Martin Harvey
Appuyé par Jean Tremblay

CONSIDÉRANT la demande de dérogation mineure présentée par La Fabrique de la paroisse Saint-Alphonse (Patrimoine Saint-Édouard), 631 boulevard de la Grande-Baie Sud La Baie, visant à autoriser le morcellement d'un terrain ayant pour effet de créer un lot avec une profondeur minimale de 28 mètres au lieu de 60 mètres, autoriser l'implantation du bâtiment principal avec une marge latérale gauche minimale de 2,3 mètres au lieu de 6 mètres, autoriser l'implantation du bâtiment principal avec une marge avant minimale de 3,64 mètres au lieu de 15 mètres et avec une marge arrière minimale de 2,3 mètres au lieu de 15 mètres, autoriser aucun ajout de cases de stationnement sur les deux (2) lots, autoriser des allées d'accès avec une largeur supérieure à 13 mètres, autoriser une absence en partie d'une bande gazonnée ou paysagée entre une allée d'accès et une aire de stationnement, autoriser une absence en partie de bandes gazonnées le long des lignes latérales et arrière, sur un immeuble situé au 631 à 633, boulevard de la Grande-Baie Sud, La Baie;

CONSIDÉRANT que le requérant souhaite acquérir l'église Saint-Édouard dans un premier temps et par la suite, de présenter un projet de reconversion du bâtiment;

CONSIDÉRANT qu'une opération cadastrale est proposée afin que chaque entité, soit l'Église et le Presbytère, dispose chacun de leur propre lot distinct;

CONSIDÉRANT que l'immeuble est assujetti aux dispositions du règlement 590 concernant la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti pour l'arrondissement de La Baie;

CONSIDÉRANT la résolution VS-CM-2024-739 datée du 3 décembre 2024, laquelle approuve le projet d'opération cadastrale;

CONSIDÉRANT le plan produit par Mathieu Tremblay, arpenteur-géomètre, déposé avec la demande;

CONSIDÉRANT la documentation déposée avec la demande;

CONSIDÉRANT que l'article 831 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que les marges prescrites à la grille des usages et des normes s'appliquent aux bâtiments principaux pour toutes les zones à l'exclusion des zones situées à l'intérieur des centres-villes dont les marges à respecter sont celles prescrites à la section 1 du chapitre 11 du présent règlement;

CONSIDÉRANT que la grille des usages et des normes spécifie, pour la zone 88680, une marge latérale d'un minimum de 6 mètres pour un usage « Établissements à caractère religieux » à structure détachée;

CONSIDÉRANT que la nouvelle limite de propriété a pour effet de réduire la marge latérale gauche de l'Église à 2,6 mètres;

CONSIDÉRANT que le nouveau lotissement fait en sorte que la propriété comprenant le Presbytère donnerait sur la 5^e Avenue, plutôt que du côté du boulevard de la Grande-Baie Sud;

CONSIDÉRANT que la grille des usages et des normes spécifie, pour la zone 88680, une marge avant d'un minimum de 15 mètres pour un usage « Établissements à caractère religieux » à structure détachée;

CONSIDÉRANT que le morcellement proposé engendre l'application d'une marge avant sur la 5^e Avenue à 3,64 mètres pour le Presbytère;

Conseil d'arrondissement de La Baie du 28 janvier 2025

CONSIDÉRANT que la grille des usages et des normes spécifie, pour la zone 88680, une marge arrière d'un minimum de 15 mètres pour un usage "Établissements à caractère religieux" à structure détachée;

CONSIDÉRANT que le morcellement proposé génère l'application d'une marge arrière, entre le Presbytère et l'Église, laquelle correspond à une marge de 2,6 mètres;

CONSIDÉRANT que le paragraphe 2 de l'article 959 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que pour une Église et un édifice de culte, le nombre minimal de cases requis est d'une (1) case par six (6) places assises ou une (1) case par 10 mètres carrés s'il n'y a pas de siège fixe;

CONSIDÉRANT que l'article 967 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que la largeur maximale d'une allée d'accès est de 13 mètres;

CONSIDÉRANT que l'article 1005 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule qu'une bande gazonnée ou paysagée est obligatoire entre le stationnement et une ligne de rue. La largeur minimale requise pour la bande gazonnée ou paysagée est d'au moins 1,5 mètre s'étendant sur toute la largeur du terrain, à l'exclusion des accès;

CONSIDÉRANT que l'article 1006 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule qu'une bande gazonnée ou paysagée est obligatoire entre une aire de stationnement et une allée d'accès pour un stationnement comportant 60 cases ou plus. La largeur minimale requise pour la bande gazonnée ou paysagée est d'au moins 1 mètre s'étendant sur 6 mètres;

CONSIDÉRANT que l'article 1006 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule qu'un espace localisé le long des lignes latérales et arrière d'un terrain doit être gazonné ou paysagé. La largeur minimale requise pour ce type d'espace est fixée à 1 mètre;

CONSIDÉRANT que le requérant souhaite conserver la situation existante au niveau des cases et des aménagements de terrain (bandes gazonnées manquantes ponctuellement à certains endroits, accès existants avec une large supérieure à la norme);

CONSIDÉRANT que le site actuel comprend déjà deux (2) aires de stationnement;

CONSIDÉRANT la végétation mature présente sur les emplacements;

CONSIDÉRANT que l'article 47 du règlement de lotissement VS-R-2012-4 de la Ville de Saguenay stipule que les dispositions relatives aux dimensions minimales de terrain, autres que celles édictées dans la présente section, sont présentées à la grille des usages et des normes à la section « Normes de lotissement » et se retrouve au chapitre 16 du règlement de zonage;

CONSIDÉRANT que la grille des usages et des normes spécifie, pour la zone 88680, une profondeur minimale de 60 mètres pour un terrain dédié à un usage « Établissements à caractère religieux » à structure détachée;

CONSIDÉRANT que le projet d'opération cadastrale a pour effet de créer un lot avec une profondeur minimale de 28 mètres pour le Presbytère;

CONSIDÉRANT que le comité juge la dérogation acceptable sachant les critères d'examen d'une demande;

CONSIDÉRANT l'article 15 du règlement VS-R-2012-7 portant sur les dérogations mineures concernant les dispositions réglementaires pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure;

CONSIDÉRANT que l'article 23 du règlement VS-R-2012-7 portant sur les dérogations mineures de la Ville de Saguenay stipule que la dérogation mineure ne peut être accordée que si

Conseil d'arrondissement de La Baie du 28 janvier 2025

l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande;

CONSIDÉRANT que l'article 23 du règlement VS-R-2012-7 portant sur les dérogations mineures de la Ville de Saguenay stipule que la dérogation mineure ne peut être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

À CES CAUSES, il est résolu :

QUE le conseil d'arrondissement soit saisi du dossier;

D'ACCEPTER pour fins de publication, la demande de dérogation mineure par La Fabrique de la paroisse Saint-Alphonse (Patrimoine Saint-Édouard), 631 boulevard de la Grande-Baie Sud La Baie, visant à autoriser le morcellement d'un terrain ayant pour effet de créer un lot avec une profondeur minimale de 28 mètres au lieu de 60 mètres, autoriser l'implantation du bâtiment principal avec une marge latérale gauche minimale de 2,3 mètres au lieu de 6 mètres, autoriser l'implantation du bâtiment principal avec une marge avant minimale de 3,64 mètres au lieu de 15 mètres et avec une marge arrière minimale de 2,3 mètres au lieu de 15 mètres, autoriser aucun ajout de cases de stationnement sur les deux (2) lots, autoriser des allées d'accès avec une largeur supérieure à 13 mètres, autoriser une absence en partie d'une bande gazonnée ou paysagée entre une allée d'accès et une aire de stationnement, autoriser une absence en partie de bandes gazonnées le long des lignes latérales et arrière, sur un immeuble situé au 631 à 633, boulevard de la Grande-Baie Sud, La Baie.

Selon l'article 25 du règlement VS-R-2012-7 fixant les modalités d'application des dérogations mineures de la Ville de Saguenay, toute dérogation mineure accordée pour une construction est sujette à une période de validité 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 et le début des travaux. Si à l'intérieur dudit délai aucun permis n'a été accordé pour la réalisation de ladite dérogation, elle devient nulle de plein droit.

De plus, la dérogation mineure entrera en vigueur lorsque toutes les procédures prescrites par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme auront dûment été complétées.

Adoptée à l'unanimité.

7. PÉRIODE D'INTERVENTION DES MEMBRES DU CONSEIL

Une période d'intervention des membres du conseil a été tenue.

8. PROCHAINE SÉANCE DU CONSEIL

La prochaine séance ordinaire du conseil d'arrondissement de La Baie aura lieu le 25 février 2025 à 16 h, à la salle polyvalente de la bibliothèque de La Baie située au 1911, 6^e Avenue, à La Baie.

9. PÉRIODE DE QUESTIONS DU PUBLIC

Une période de questions a été tenue.

Conseil d'arrondissement de La Baie du 28 janvier 2025

10. LEVÉE DE LA SÉANCE

VS-AL-2025-13

Proposé par Martin Harvey
Appuyé par Jean Tremblay

QUE la présente séance ordinaire soit levée à 16h30.

Adoptée à l'unanimité.

Ce procès-verbal sera ratifié à la séance ordinaire du conseil d'arrondissement de La Baie du 26 février 2025.

PRÉSIDENT

ASSISTANT-GREFFIER

MAG/sh

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
ARRONDISSEMENT DE LA BAIE

Procès-verbal d'une réunion du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de La Baie tenue à la salle des comités de l'arrondissement de La Baie le 17 février 2025 à 8 h 30.

Étaient présents : Catherine Tremblay, représentante des citoyens
 Raynald Simard, conseiller municipal
 Pierre Pouliot, représentant des citoyens
 Luc Boivin, représentant d'association d'affaires et
 Communautaire

Également présents : Julie Côté, chargée de projet
 Julie Houle, superviseure
 Valérie Bossé, directrice de l'arrondissement de La Baie

Étaient absents : Pierre Girard, représentant de l'UPA

ORDRE DU JOUR

1. **ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR DU 17 FÉVRIER 2025**
2. **ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU 20 JANVIER 2025**
3. **ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE SPÉCIALE DU 27 JANVIER 2025**
4. **AMENDEMENT**
 - 4.1 Michel Lavoie (Martin Dion) – Lots 3 344 181 et 4 914 932 du cadastre du Québec, boulevard de la Grande-Baie Nord, La Baie – ARS-1704 (id-18051).
5. **PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'IMMEUBLE**
 - 5.1 Nettoyeur du Fjord inc. (Maxime Trudel) – 1573, rue Aimé-Gravel, La Baie – PPC-264 (id-18054).
6. **DÉROGATIONS MINEURES**
 - 6.1 Rio Tinto Alcan inc. (Cédric Paradis) – Lot 3 344 187, du cadastre du Québec, entre les propriétés sises au 1913, rue Bagot et 1843 à 1845, rue Bagot, La Baie – DM-5750 (id-18085);
 - 6.2 Immobilier JB2 inc. (Jean-Benoit Martel) – 2844 à 2854, rue Monseigneur-Dufour, La Baie – DM-5751 (id-18094).
7. **PIIA**
 - 7.1 Vesta Immobilier inc. – 651, 3^e Rue, La Baie – PI-4888 (id-18045).
8. **VARIA**
9. **LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE**

1. **ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR DU 17 FÉVRIER 2025**

D'ADOPTER l'ordre du jour de la présente réunion du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de La Baie du 17 février 2025, tel que présenté.

Adoptée à l'unanimité.

2. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DU 20 JANVIER 2025

D'ADOPTER le procès-verbal de la réunion du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de La Baie du 20 janvier 2025, tel que présenté.

Adoptée à l'unanimité.

3. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE SPÉCIALE DU 2 JANVIER 2025

D'ADOPTER le procès-verbal de la réunion spéciale du comité consultatif d'urbanisme de l'arrondissement de La Baie du 27 janvier 2025, tel que présenté.

Adoptée à l'unanimité.

4. AMENDEMENT

4.1 Amendement – Michel Lavoie (Martin Dion) – Lots 3 344 181 et 4 914 932 du cadastre du Québec, boulevard de la Grande-Baie Nord, La Baie – ARS-1704 (id-18051)

AL-CCU-2025-2

CONSIDÉRANT la demande d'amendement au règlement d'urbanisme présentée par Michel Lavoie (Martin Dion), 1982, route de l'Anse-à-Benjamin, La Baie, visant à autoriser les classes d'usages suivantes : Commerces et service de proximité (C1A), Commerce de détail général (C1B), Commerces de restauration (C2D), Services personnels (S2), Services éducatifs à but lucratif (S5), Établissements de santé et de services sociaux (P2C) et Établissements culturels, sportifs et communautaires (P2D), autoriser aucune norme de lotissement, autoriser aucune marge du bâtiment principal, autoriser aucune exigence relative au nombre minimal de cases de stationnement, autoriser une hauteur maximale de bâtiment principal de quatre (4) étages et une hauteur maximale de bâtiment principal de 20 mètres, dans une partie de la zone 40450;

CONSIDÉRANT que la zone 40450 autorise les classes d'usages suivantes :

- HD : Habitation différée;
- p1a : Parcs, terrains de jeux et espaces naturels.

CONSIDÉRANT que la zone 40450 est assujettie au règlement numéro VS-R-2012-8 portant sur les plans d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) s'appliquant à l'ensemble du territoire de la Ville de Saguenay selon la sous-section 4, évaluation du P.A.E. selon les critères particuliers (A4), laquelle stipule que les usages applicables à un plan d'aménagement d'ensemble comprennent les usages suivants :

- Unifamiliales détachées (H1);
- Unifamiliales jumelées (H1);
- Bifamiliales détachées (H2);
- Bifamiliales jumelées (H2);
- Trifamiliales détachées (H3);
- Multifamiliales détachées, catégorie A (H4).

CONSIDÉRANT qu'en plus des usages précédemment mentionnés, un plan d'aménagement d'ensemble peut intégrer, en complémentarité certains usages des groupes suivants : Commerce – C, Service – S (sauf exception) et Public et institutionnel – P (sauf exception);

CONSIDÉRANT que le requérant souhaite morceler la propriété concernée (soit le lot 4 914 932 du cadastre du Québec) de façon à amorcer le développement du site, par une section plus restreinte du terrain;

CONSIDÉRANT les travaux de réhabilitation à effectuer sur le site;

CONSIDÉRANT que la demande vise à pouvoir autoriser les différentes classes d'usages suivantes :

- Commerces et service de proximité (C1A);
- Commerce de détail général (C1B);
- Commerces de restauration (C2D);
- Services personnels (S2);
- Services éducatifs à but lucratif (S5);
- Établissements de santé et de services sociaux (P2C);
- Établissements culturels, sportifs et communautaires (P2D).

CONSIDÉRANT que le requérant ne prévoit aucune occupation résidentielle sur cette partie formant le futur terrain de la première phase du scénario de développement;

CONSIDÉRANT que le requérant précise que la phase 1 du projet consiste à construire deux (2) bâtiments principaux commerciaux, dont le premier accueillerait une garderie, alors que le second serait dédié à des organismes communautaires à vocation alimentaire (cuisine de production et café);

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

CONSIDÉRANT que la demande vise également à soustraire diverses exigences normatives touchant au bâtiment principal et au terrain, à savoir : les normes de lotissement, les marges du bâtiment principal, les normes relatives au nombre minimal de cases de stationnement, autoriser une hauteur maximale de bâtiment principal de quatre (4) étages et une hauteur maximale de bâtiment principal de 20 mètres;

CONSIDÉRANT que le site n'est pas desservi par les réseaux municipaux d'infrastructures;

CONSIDÉRANT les enjeux reliés à l'ouverture d'une éventuelle rue;

CONSIDÉRANT que le comité consultatif d'urbanisme indique que la zone est située en périphérie du centre-ville et que le fait d'octroyer un éventail aussi souple de classes d'usages dans ce contexte pourrait rendre vulnérable d'autres secteurs commerciaux déjà fragilisés de l'arrondissement La Baie;

CONSIDÉRANT que les membres du comité jugent qu'il y a lieu de circonscrire les usages demandés (usages spécifiques modulés selon le projet réel);

CONSIDÉRANT que le CCU souligne l'importance de conserver une cohérence réglementaire à l'ensemble du territoire municipal;

CONSIDÉRANT que le comité estime qu'une demande de dérogation mineure pourrait être déposée afin de revoir certains éléments potentiellement dérogatoires, au lieu de soustraire un nombre aussi important de dispositions normatives de la grille des usages et normes;

CONSIDÉRANT que le comité est favorable à un projet de redéveloppement du site, mais souhaite que la demande soit davantage circonscrite en matière d'usages demandés et de retrait des normes;

À CES CAUSES, il est résolu :

QUE le conseil d'arrondissement soit saisi du dossier;

DE DIFFÉRER la demande d'amendement au règlement d'urbanisme présentée par Michel Lavoie (Martin Dion), 1982, route de l'Anse-à-Benjamin, La Baie, visant à autoriser les classes d'usages suivantes : Commerces et service de proximité (C1A), Commerce de détail général (C1B), Commerces de restauration (C2D), Services personnels (S2), Services éducatifs à but lucratif (S5), Établissements de santé et de services sociaux (P2C) et Établissements culturels, sportifs et communautaires (P2D), autoriser aucune norme de lotissement, autoriser aucune marge du bâtiment principal, autoriser aucune exigence relative au nombre minimal de cases de stationnement, autoriser une hauteur maximale de bâtiment principal de quatre (4) étages et une hauteur maximale de bâtiment principal de 20 mètres, dans une partie de la zone 40450, afin d'obtenir une proposition davantage circonscrite en matière d'usages demandés et de retrait des normes.

Adoptée à l'unanimité.

5. PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATIONS OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

5.1 PPCMOI – Nettoyeur du Fjord inc. (Maxime Trudel) – 1573, rue Aimé-Gravel, La Baie- PPC-264 (id-18054)

AL-CCU-2025-3

CONSIDÉRANT la demande d'autorisation en PPCMOI présentée par Nettoyeur du Fjord inc. (Maxime Trudel), 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;

CCONSIDÉRANT 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 différentes 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;

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 PPCMOI présentée par Nettoyeur du Fjord inc. (Maxime Trudel), 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.

6. DÉROGATIONS MINEURES

6.1 Dérogation mineure – Rio Tinto Alcan inc. (Cédric Paradis) – Lot 3 344 187, du cadastre du Québec, entre les propriétés sises au 1913, rue Bagot et 1843 à 1845, rue Bagot, La Baie – DM-5750 (id-18085)

CONSIDÉRANT la demande de dérogation mineure présentée par Rio Tinto Alcan inc. (Cédric Paradis), 1655, rue Powell, Jonquière, visant à autoriser un aménagement de terrain autre qu'un espace naturel sur une bande d'une largeur maximale de 6,1 mètres en bordure de la ligne de rue, sur un immeuble situé au lot 3 344 187 du cadastre du Québec, entre les propriétés sises au 1913, rue Bagot et 1843 à 1845, rue Bagot, La Baie;

CONSIDÉRANT que le terrain visé est compris dans la zone 88300, dans laquelle est autorisé l'usage « Espace vert non aménagé »;

CONSIDÉRANT que la grille des usages et des normes spécifie, pour cet usage, la disposition particulière suivante « Le boisé existant doit être conservé de façon intégrale. »;

CONSIDÉRANT que l'article 163 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que dans toutes les zones, les espaces libres après construction devront être terrassés ou gazonnés (semis ou plaques) au plus tard 18 mois après qu'un permis de construction ait été émis;

CONSIDÉRANT que le requérant désire remplacer une bande végétale sous la ligne de transport à haute tension L1640-1641 près de l'intersection de la rue Bagot et de la rue du Chanoine Gaudreault, dans le but de contrôler la végétation en bordure du trottoir;

CONSIDÉRANT que les travaux consistent à enlever la végétation sur une largeur maximale de 6,1 mètres;

CONSIDÉRANT la documentation déposée avec la demande;

CONSIDÉRANT que le comité consultatif d'urbanisme indique être favorable à la demande;

CONSIDÉRANT l'article 15 du règlement VS-R-2012-7 portant sur les dérogations mineures concernant les dispositions réglementaires pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure;

CONSIDÉRANT que l'article 23 du règlement VS-R-2012-7 portant sur les dérogations mineures de la Ville de Saguenay stipule que la dérogation mineure ne peut être accordée que si l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande;

CONSIDÉRANT que l'article 23 du règlement VS-R-2012-7 portant sur les dérogations mineures de la Ville de Saguenay stipule que la dérogation mineure ne peut être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

À CES CAUSES, il est résolu :

QUE le conseil d'arrondissement soit saisi du dossier;

D'ACCEPTER pour fins de publication la demande de dérogation mineure présentée par Rio Tinto Alcan inc. (Cédric Paradis), 1655, rue Powell, Jonquière, visant à autoriser un aménagement de terrain autre qu'un espace naturel sur une bande d'une largeur maximale de 6,1 mètres en bordure de la ligne de rue, sur un immeuble situé au lot 3 344 187 du cadastre du Québec, entre les propriétés sises au 1913, rue Bagot et 1843 à 1845, rue Bagot, La Baie.

Selon l'article 25 du règlement VS-R-2012-7 fixant les modalités d'application des dérogations mineures de la Ville de Saguenay, toute dérogation mineure accordée pour une construction est sujette à une période de validité 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 et le début des travaux. Si à l'intérieur dudit délai aucun permis n'a été accordé pour la réalisation de ladite dérogation, elle devient nulle de plein droit.

De plus, la dérogation mineure entrera en vigueur lorsque toutes les procédures prescrites par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme auront dûment été complétées.

Adoptée à l'unanimité.

6.2 Dérogation mineure – Immobilier JB2 inc. (Jean-Benoit Martel) – 2844 à 2854, rue Monseigneur-Dufour, La Baie – DM-5751 (id-18094)

CONSIDÉRANT la demande de dérogation mineure présentée par Immobilier JB2 inc. (Jean-Benoit Martel), 1-1913, rue de la Gaillarde, Jonquière, visant à autoriser la construction d'une habitation « Multifamiliale, catégorie B » (H05) en projet intégré avec une marge d'isolement minimale de 8,3 mètres au lieu de 10 mètres, une marge arrière minimale de 4,1 mètres au lieu de 10 mètres, une marge latérale droite minimale de 3,5 mètres au lieu de 8 mètres, une différence de hauteur supérieure à 3 mètres par rapport au bâtiment voisin, autoriser l'absence partielle d'une bande gazonnée entre un stationnement et une ligne de rue, autoriser l'absence de bande gazonnée entre un stationnement et une ligne latérale de terrain, autoriser l'absence d'une case de stationnement réservée pour les personnes à mobilité réduite, autoriser l'aménagement d'une case de stationnement dans une bande de terrain de 4,5 mètres ne devant comprendre aucun espace pavé en bordure de rue et l'implantation d'un bâtiment accessoire à moins de 2 mètres d'une aire de

stationnement, sur un immeuble situé au 2844 à 2854, rue Monseigneur-Dufour, La Baie;

CONSIDÉRANT le plan projet d'implantation produit par Jonathan Maltais, arpenteur-géomètre, daté du 30 janvier 2024 (version 4 - 7 février 2025) et portant le numéro 3542 de ses minutes, déposé avec la demande;

CONSIDÉRANT la documentation déposée avec la demande;

CONSIDÉRANT qu'une habitation « Multifamiliale, catégorie B » (H05) de trois (3) étages est existante sur le terrain depuis 1945;

CONSIDÉRANT que le requérant désire ajouter un deuxième bâtiment principal de trois (3) étages, soit une habitation « Multifamiliale, catégorie B » (H05) détachée en projet intégré, et ce, dans la partie arrière du terrain;

CONSIDÉRANT que les dimensions projetées du bâtiment à construire sont les suivantes : +/- 17 mètres sur 13 mètres;

CONSIDÉRANT que le paragraphe 1 de l'article 406 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que la marge d'isolement minimale en deux (2) bâtiments est de 10 mètres, dans le cas de la classe d'usages H5 : Habitation multifamiliale, catégorie B (5 à 8 logements), H6 : Habitation multifamiliale, catégorie C (9 logements et plus) et H-8 : Habitation collective;

CONSIDÉRANT que l'article 406 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que dans le cadre d'un projet intégré, pour un usage du groupe H3-Habitation trifamiliale, les marges applicables sont les suivantes :

- Marge latérale : 6 mètres;
- Marge arrière : 8 mètres.

CONSIDÉRANT que le bâtiment projeté comporte une marge d'isolement de 8,3 mètres, une marge latérale droite de 3,5 mètres ainsi qu'une marge arrière de 4,1 mètres;

CONSIDÉRANT que l'article 29 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que lorsqu'à la grille d'une zone donnée une « norme spécifique » est prescrite, cela signifie que la zone est affectée par cette norme;

CONSIDÉRANT que la grille des usages et des normes identifiée H-144-42640 indique qu'il ne peut jamais y avoir plus de 3 mètres de différence de hauteur totale de bâtiment entre les bâtiments latéraux voisins et le nouveau bâtiment construit, rénové ou agrandi;

CONSIDÉRANT que le nouveau bâtiment dispose d'une hauteur de 11,4 mètres alors que celle du bâtiment voisin est de $\pm 7,2$ mètres, soit une différence d'environ 4,2 mètres;

CONSIDÉRANT que la hauteur de la nouvelle construction demeure inférieure à celle du bâtiment existant sur le site;

CONSIDÉRANT que l'article 344 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que pour une habitation de la classe d'usages H-5 : Multifamiliale, catégorie B (5 à 8 logements) et H-6 : Multifamiliale, catégorie C (9 logements et plus) et H8 : Habitation collective l'aménagement d'une bande gazonnée ou paysagée d'une largeur de 1 mètre entre le stationnement et toute ligne latérale et arrière de terrain est requis;

CONSIDÉRANT que le requérant désire réutiliser les allées existantes pour son nouveau stationnement incluant les bordures de béton déjà sur place, lesquelles sont situées à moins de 1 mètre des lignes latérales;

CONSIDÉRANT que l'article 348 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que pour une aire de stationnement de 10 à 49 cases, le nombre minimal est fixé à une (1) case de stationnement pour personnes handicapées;

CONSIDÉRANT que les aires de stationnement totalisant 16 cases ne comportent aucune case de stationnement réservée pour personnes handicapées;

CONSIDÉRANT que les paragraphes 1 et 2 de l'article 409 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipulent que pour un projet d'habitations intégrées, une bande de terrain d'une largeur de 4,5 mètres ne comprenant aucun espace pavé à l'exception des allées d'entrée et de sortie du stationnement et des sentiers piétonniers doit être aménagée sur toute la périphérie de l'emplacement adjacent à une rue. Cette bande doit être gazonnée et garnie d'arbres, d'arbustes, de buissons, de haies ou de tout autre aménagement naturel;

CONSIDÉRANT qu'un espace pavé pour une case de stationnement est prévu dans la bande de terrain gazonnée et aménagée d'une largeur de 4,5 mètres;

CONSIDÉRANT que le paragraphe 1 de l'article 411 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule qu'un bâtiment accessoire doit respecter une marge de 2 mètres par rapport aux allées de circulation et aux stationnements à l'intérieur du projet;

CONSIDÉRANT que le projet comporte un bâtiment accessoire situé à moins de 2 mètres de l'aire de stationnement;

CONSIDÉRANT que le terrain concerné est adjacent à un parc (Parc des Ha! Ha!);

CONSIDÉRANT que le CCU souligne l'importance de maintenir une cohérence esthétique et une intégration harmonieuse des bâtiments dans l'environnement;

CONSIDÉRANT qu'après analyse de la proposition d'ajout de bâtiment, le comité consultatif d'urbanisme demeure préoccupé par l'accumulation d'éléments dérogatoires dans l'ensemble du projet, ce qui rend difficile de se prononcer sur le caractère mineur des dérogations;

CONSIDÉRANT que le comité estime que les dimensions du bâtiment projeté pourraient être moindres afin de réduire le nombre de dérogations dans le projet;

CONSIDÉRANT que bien qu'une éventuelle construction soit souhaitable, les membres du CCU considèrent important de procéder en tendant davantage vers la conformité à la réglementation en vigueur, c'est-à-dire en proposant une nouvelle organisation du terrain avec un volume de bâtiment plus réduit, en bonifiant les aménagements extérieurs pour créer un milieu de vie intéressant pour les résidents et finalement, minimiser l'ampleur des dérogations demandées;

CONSIDÉRANT que les membres soulèvent que l'organisation de l'aire de stationnement ne prend pas en compte l'espace pour entasser ou accumuler de la neige;

CONSIDÉRANT l'article 15 du règlement VS-R-2012-7 portant sur les dérogations mineures concernant les dispositions réglementaires pouvant faire l'objet d'une dérogation mineure;

CONSIDÉRANT que l'article 23 du règlement VS-R-2012-7 portant sur les dérogations mineures de la Ville de Saguenay stipule que la dérogation mineure ne peut être accordée que si l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux à la personne qui la demande;

CONSIDÉRANT que l'article 23 du règlement VS-R-2012-7 portant sur les dérogations mineures de la Ville de Saguenay stipule que la dérogation mineure ne peut être accordée si elle porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

À CES CAUSES, il est résolu :

QUE le conseil d'arrondissement soit saisi du dossier;

DE DIFFÉRER la demande de dérogation mineure présentée par Immobilier JB2 inc. (Jean-Benoit Martel), 1-1913, rue de la Gaillarde, Jonquière, visant à autoriser la construction d'une habitation « Multifamiliale, catégorie B » (H05) en projet intégré avec une marge d'isolement minimale de 8,3 mètres au lieu de 10 mètres, une marge arrière minimale de 4,1 mètres au lieu de 10 mètres, une marge latérale droite minimale de 3,5 mètres au lieu de 8 mètres, une différence de hauteur supérieure à 3 mètres par rapport au bâtiment voisin, autoriser l'absence partielle d'une bande gazonnée entre un stationnement et une ligne de rue, autoriser l'absence de bande gazonnée entre un stationnement et une ligne latérale de terrain, autoriser l'absence d'une case de stationnement réservée pour les personnes à mobilité réduite, autoriser l'aménagement d'une case de stationnement dans une bande de terrain de 4,5 mètres ne devant comprendre aucun espace pavé en bordure de rue et l'implantation d'un bâtiment accessoire à moins de 2 mètres d'une aire de stationnement, sur un immeuble situé au 2844 à 2854, rue Monseigneur-Dufour, La Baie, afin d'obtenir une proposition présentant une nouvelle organisation du terrain avec un volume de bâtiment plus réduit, en bonifiant les aménagements extérieurs, en ajoutant des espaces libres pour accumuler de la neige et au final, de minimiser l'ampleur des dérogations demandées.

Adoptée à l'unanimité.

7. PIIA

7.1 PIIA – Vesta Immobilier inc. – 651, 3^e Rue, La Baie – PI-4888 (id-18045)

AL-CCU-2025-4

CONSIDÉRANT la demande d'autorisation en vertu d'un PIIA (Droits acquis) présentée par Vesta Immobilier inc., 1446, rue Bagot, La Baie, visant à autoriser les aménagements dérogatoires à la propriété située au 651, 3^e Rue, La Baie;

CONSIDÉRANT que le bâtiment concerné a été construit en 1921 avant le premier règlement de Ville de La Baie et que le bâtiment a, par la suite, été agrandi en 1977;

CONSIDÉRANT que le requérant désire remplacer l'occupant au rez-de-chaussée, soit un atelier de « service de réparation et d'entretien de radios, téléviseurs, d'appareils électroniques et d'instruments de précision » (code d'usage 6422), par un usage « vente au détail de produits de la boulangerie et de la pâtisserie (non manufacturés) » (code d'usage 5461);

CONSIDÉRANT qu'en vertu de l'article 602 du règlement de zonage VS-R-2012-3, 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 le changement d'usage s'effectue sur plus de 50 % de la superficie du rez-de-chaussée;

CONSIDÉRANT que le projet est assujéti au règlement VS-RU-2013-115 de la Ville de Saguenay, sur les PIIA, chapitre 18 concernant les droits acquis, paragraphe 7 « Les aménagements dérogatoires »;

CONSIDÉRANT que le requérant désire aménager sept (7) cases de stationnement en bordure de la ruelle et deux (2) autres accessibles par la 3^e Rue;

CONSIDÉRANT que le requérant propose d'aménager une bande gazonnée d'une largeur minimale de 1,5 mètre en bordure de la 3^e Rue (sauf pour l'accès) et de végétaliser les parties de cours longeant la 5^e Avenue (sauf l'espace utilisé pour des accès et le stationnement);

CONSIDÉRANT que le paragraphe 6 de l'article 575 du règlement VS-R-2012-3 portant sur le zonage de la Ville de Saguenay stipule qu'une aire de stationnement de plus de trois (3) cases doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent y entrer et sortir en marche avant sans nécessiter le déplacement de véhicules;

CONSIDÉRANT que l'article 623 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule que dans la bande gazonnée ou paysagée localisée entre une aire de stationnement et la ligne de rue, il doit être prévu la plantation d'au minimum un (1) arbre à tous les 7 mètres linéaires. 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 l'article 626 du règlement de zonage VS-R-2012-3 de la Ville de Saguenay stipule qu'un espace localisé le long des lignes latérales et arrière d'un terrain doit être gazonné ou paysagé. La largeur minimale requise pour ce type d'espace est fixée à 1 mètre;

CONSIDÉRANT que l'article 518 du règlement VS-RU-2013-115 portant sur les PIIA de la Ville de Saguenay détermine les critères d'analyse d'une demande, à savoir :

- La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet relativement, entre autres, aux stationnements, aux accès et à la sécurité est considérée;
- L'aménagement du terrain devrait refléter l'esprit du règlement relatif à la végétation et aux aménagements paysagers pour l'usage dominant du secteur;
- L'aménagement paysager devrait aussi être utilisé à titre de mesure de mitigation des éléments défavorables que ce soient les caractéristiques architecturales du bâtiment ou la présence d'éléments extérieurs déficients (stationnement, etc.);
- L'éclairage du site devrait faire en sorte de minimiser l'éclairage vers l'extérieur de la propriété et de respecter autant que faire se peut le niveau d'éclairage des terrains voisins;
- L'utilisation des cours devrait incorporer des aménagements visant l'atténuation des impacts sur le voisinage (disposition et camouflage des usages incompatibles);
- Tout espace non bâti et non utilisé dans la cour avant devrait être aménagé et planté d'arbres;
- Pour les stationnements, l'aménagement devrait respecter l'esprit du règlement pour le nombre et l'usage des cours des terrains avoisinants. Dans tous les cas, les impacts sur le voisinage devraient être minimisés ou

atténués, y compris pour les espaces de chargement et de déchargement de véhicules.

CONSIDÉRANT que le comité consultatif d'urbanisme doit étudier la conformité du projet avec les objectifs et critères du PIIA;

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

CONSIDÉRANT que le comité consultatif indique que la proposition du requérant satisfait les objectifs et critères du PIIA;

À CES CAUSES, il est résolu :

QUE le conseil d'arrondissement soit saisi du dossier :

D'ACCEPTER la demande d'autorisation en vertu d'un PIIA (Droits acquis) présentée par Vesta Immobilier inc., 1446, rue Bagot, La Baie, visant à autoriser les aménagements dérogatoires à la propriété située au 651, 3^e Rue, La Baie.

Toutes modifications du design architectural, des matériaux et des couleurs doivent être approuvées par le Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, avant l'émission du permis.

Adoptée à l'unanimité.

8. VARIA

9. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

L'ordre du jour étant épuisé, la réunion est levée à 9 h 50.

AIDE AUX ORGANISMES
ARRONDISSEMENT DE LA BAIE

Séance ordinaire du 25 février 2025

4.

No de demande	Entité externe	Description	Montant octroyé	Montant ventilé	Ventilation complète
004443	PATRIMOINE ST-EDOUARD	Aide financière pour sécurité aux alentours de l'église	2500,00\$	2500,00\$	1130003.000.29700
004444	ECOLE SECONDAIRE DES GRANDES-MAREES	Tournoi de golf bénéfice - 16 mai 2025	360,00\$	120,00\$	1130103.D13.29700
				120,00\$	1130103.D14.29700
				120,00\$	1130103.D15.29700
004445	FESTIVAL DE JAZZ ET BLUES HERITAGE	Cocktail bénéfice - Isabelle Gagnon ambassadrice - Achat de billets	300,00\$	300,00\$	1130103.D13.29700
004446	LE CLUB DU BON TEMPS	Aide financière - formation RCR	1447,66\$	1447,66\$	1130003.000.29700
004447	OPERA DU ROYAUME (SOCIETE D'ART LYRIQUE DU ROYAUME)	Évènement bénéfice - Achat de billets - Gala 6 mars 2025	400,00\$	200,00\$	1130103.D13.29700
				200,00\$	1130103.D14.29700
004448	ASSOCIATION CANADIENNE POUR LA SANTE MENTALE	Commandite 22e journée Roland-Saucier	500,00\$	166,00\$	1130103.D13.29700
				167,00\$	1130103.D14.29700
				167,00\$	1130103.D15.29700
004449	CLUB KIWANIS DE LA BAIE DES HA! HA! INC	Cocktail bénéfice 2025 - Achat de billets	520,00\$	260,00\$	1130103.D13.29700
				130,00\$	1130103.D14.29700
				130,00\$	1130103.D15.29700
004450	FONDATION DE LA REUSSITE DU FJORD	Soirée bénéfice - 27 février 2025 - Achat de billets	450,00\$	150,00\$	1130103.D13.29700
				150,00\$	1130103.D14.29700
				150,00\$	1130103.D15.29700