

PROCÈS-VERBAL de la 170^e assemblée régulière du Comité Consultatif d'Urbanisme tenue mardi le 1^{er} décembre 2015 à 12h00 à la salle de conférence du 835 de la 2^e Avenue.

ÉTAIENT PRÉSENTS les commissaires Laurier Parent, Patrick Lortie, Gilles Marcotte, Dominique Morin, Nancy St-Yves et Jacques Sylvestre.

ÉTAIENT AUSSI PRÉSENTS madame Lorraine Morissette, conseillère responsable, ainsi que messieurs Jacques Martin, président, Jocelyn G.Hébert, secrétaire, et Éric St-Germain, coordonnateur aux permis, inspections et géomatique.

ÉTAIT ABSENT monsieur André Gilbert.

Adoption de l'ordre du jour de la 170^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 170-2244

L'ordre du jour est adopté en laissant l'item questions diverses ouvert.

Adoption et signature des procès-verbaux des 166^e, 168^e et 169^e assemblées régulières du CCU.

RÉSOLUTION 170-2245

Les procès-verbaux des 166^e, 168^e et 169^e assemblées régulières du CCU sont adoptés tels que présentés.

Modification des zones 378-Ha et 379-Ha et création de la zone 321-Hb.

RÉSOLUTION 170-2246

CONSIDÉRANT que dans le cadre de l'élaboration de la nouvelle réglementation d'urbanisme entrée en vigueur en août 2014, un mandat a été confié à un consultant afin que, lorsque ce serait possible, une seule zone soit formée à partir de deux zones d'assez petites dimensions présentant les mêmes normes d'implantation et pour lesquelles les usages autorisés étaient les mêmes ;

CONSIDÉRANT que dans un contexte où toutes les zones des ex-entités municipales devaient être ajoutées l'une à l'autre, il y avait lieu de tenter d'en limiter le nombre dans la mesure du possible ;

CONSIDÉRANT que la partie développée de la rue St-Germain, qui était située auparavant dans la zone RA-14, a été jointe au territoire faisant autrefois partie de la zone RA-15, ces deux zones ne présentant ni les mêmes usages autorisés, ni les mêmes normes d'implantation ;

CONSIDÉRANT que pour cette raison, on ne peut comprendre le raisonnement du consultant ;

CONSIDÉRANT que le développement de la rue St-Germain vers le sud-ouest sera poursuivi par Développements des Grands Ducs qu'on a contacté afin de connaître son intérêt à aller de l'avant en conservant ou non les mêmes usages autorisés ;

CONSIDÉRANT que Développements des Grands Ducs préfère poursuivre le développement en ne vendant des terrains ne pouvant comporter que des résidences unifamiliales isolées ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de créer une nouvelle zone 321-Hb depuis des parties des zones 378-Ha et 379-Ha de la façon apparaissant sur le plan identifié « APRÈS » joint à la présente pour en faire partie intégrante, d'y autoriser les classes d'usage H-a, H-b et H-c, d'y fixer les hauteurs minimale et maximale respectivement à 1 et 2 étages et les marges de recul (minimale) avant, arrière et latérale à 6 m, 7,5 m et 1,4 m ainsi que la largeur combinée des marges latérales (minimale) à 4,4 m (cette modification de zonage affecte les parties A et B de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14 ainsi que le plan 8 de 12 apparaissant à son annexe D).

Le CCU recommande également au conseil de ville de ne plus autoriser la classe d'usage H-c dans la zone 379-Ha.

Abstentions : Laurier Parent et Jacques Sylvestre se retirent et ne participent donc pas aux délibérations.

Retour sur la demande de dérogation mineure présentée par Géoposition A.-G. pour Mme Manon Brochu et M. Yves Labonté (489, chemin de la Baie-Dorée / lot 5 122 067 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 170-2247

- CONSIDÉRANT la résolution 167-2222 et le commentaire 169-D du CCU;
- CONSIDÉRANT qu'il ne peut y avoir meilleure et plus claire situation que de ramener le bâtiment principal entièrement sur l'immeuble des demandeurs, sans qu'il n'empiète d'aucune façon sur le terrain voisin;
- CONSIDÉRANT qu'il s'agit en fait de la nouvelle proposition déposée par les demandeurs qui sont prêts à couper dans le sens de la profondeur une partie du bâtiment principal et à le déplacer vers la fosse septique, ce qui leur permettrait de gagner plus ou moins 2,5 m latéralement;
- CONSIDÉRANT que dans ces conditions le CCU ne peut qu'appuyer le projet, le préjudice sérieux qu'ils subissent du fait de l'application de la réglementation étant démontré ainsi que leur bonne foi;
- CONSIDÉRANT qu'il n'est plus donc possible de se questionner quant à la possibilité que le voisin prétende que le fait d'accepter la demande de dérogation mineure porte atteinte à la jouissance de son droit de propriété;
- CONSIDÉRANT que les demandeurs désirent que la partie hors sol de leur fondation puisse atteindre 60 cm de hauteur;
- CONSIDÉRANT que relativement à ce dernier aspect, les commissaires font observer aux demandeurs qu'advenant l'acceptation de leur demande par le conseil de ville, ils ne seraient pas limités au respect de cette hauteur, la dérogation mineure rendant leur bâtiment conforme;
- CONSIDÉRANT toutefois que cette nouvelle demande a été déposée sans que l'on ne connaisse avec précision les réductions de normes à effectuer, les demandeurs ayant engagé jusqu'à présent dans cette aventure des frais substantiels; dans ces conditions, Mme Brochu et M. Labonté demandent au conseil qu'il accepte le principe de réduire ces normes avant qu'ils ne mandatent à nouveau les arpenteurs-géomètres afin qu'ils précisent les dérogations à obtenir;
- CONSIDÉRANT que pour se résumer, le projet consiste donc à réduire la largeur du bâtiment principal de plus ou moins 1,2 m et de le déplacer dans le même axe qu'il se trouve actuellement en l'approchant de la fosse septique en respect des normes d'éloignement y applicables de façon qu'il réintègre entièrement la propriété des demandeurs désignée comme étant le lot 5 122 067 du cadastre du Québec et à réduire la profondeur de la plate-forme du patio qui est située à l'intérieur de la projection des murs latéraux de 3,65 m à 2,5 m afin de minimiser l'empiètement dans la rive;
- CONSIDÉRANT que le CCU est d'accord pour recommander l'acceptation de cette nouvelle demande jusqu'à réduire la marge latérale applicable à la résidence à 0 m plutôt qu'à 4 m mais comprend que si le conseil l'est également, les demandeurs feront préciser jusqu'à quel point quelles normes devront être réduites;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil, dans un premier temps, de donner son accord de principe à la réalisation du projet décrit au 9^e considérant de la présente, de sorte que les demandeurs feront préciser quelles normes seront affectées et dans quelles mesures, ce qui lui permettra par la suite d'octroyer par résolution une dérogation mineure bien fondée.

Demande de dérogation mineure présentée par Sylvestre, Julien, Leclerc A.-G. pour Mme Céline Gervais visant à fixer à 0,2 m plutôt qu'à 0,75 m l'éloignement minimal devant être respecté entre la remise érigée sur la propriété désignée comme étant le 171 du boulevard Dennison et la ligne arrière de terrain.

RÉSOLUTION 170-2248

CONSIDÉRANT que la remise repose sur un plancher de béton et que l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux à Mme Gervais ;

CONSIDÉRANT que les travaux sont présumés avoir été exécutés de bonne foi, suite à l'émission d'un permis ;

CONSIDÉRANT que le fait d'octroyer la dérogation mineure demandée ne porterait pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de fixer à 0,2 m plutôt qu'à 0,75 m l'éloignement minimal devant être respecté entre la remise érigée sur la propriété désignée comme étant le 171 du boulevard Dennison et la ligne arrière de terrain. (cette dérogation mineure affecte le premier sous-paragraphe du second paragraphe de l'alinéa C de l'article 7.2.1.2.7 du règlement de zonage 2014-14).

Abstentions : Dominique Morin et Jacques Sylvestre se retirent et ne participent donc pas aux délibérations.

Demande de dérogation mineure présentée par Sylvestre, Julien, Leclerc A.-G. pour M. Guy Lefebvre visant à fixer à 3,9 m plutôt qu'à 3,71 m la hauteur autorisée du garage privé isolé érigé sur la propriété désignée comme étant le 157 de la rue Paradis.

RÉSOLUTION 170-2249

CONSIDÉRANT lors de la construction du garage privé, les normes étaient à l'effet qu'il ne pouvait être plus élevé que la résidence et qu'il n'excède pas 5 m de hauteur ;

CONSIDÉRANT qu'il n'est pas fait mention au permis que le garage privé ne peut être plus élevé que la résidence, alors que celle-ci est même plutôt basse;

CONSIDÉRANT que l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux à M. Lefebvre ;

CONSIDÉRANT que les travaux de construction sont présumés avoir été exécutés de bonne foi ;

CONSIDÉRANT que le fait d'accepter la présente ne porterait pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de fixer à 3,9 m plutôt qu'à 3,71 m la hauteur autorisée du garage privé isolé érigé sur la propriété désignée comme étant le 157 de la rue Paradis (cette dérogation mineure affecte l'article 7.2.1.2.2 du règlement de zonage 2014-14).

Abstentions : Dominique Morin et Jacques Sylvestre se retirent et ne participent donc pas aux délibérations.

Demande de dérogation mineure présentée par Mme Josée Bédard visant à fixer respectivement à 5 m et 1,8 m plutôt qu'à 7,5 m et 4 m les marges avant et latérale ouest applicables au garage privé qu'on projette d'obtenir en convertissant à cette fin la résidence actuellement désignée comme étant le 109 de la rue du Marais.

RÉSOLUTION 170-2250

CONSIDÉRANT que les 109 et 111 de la rue du Marais sont deux résidences unifamiliales érigées sur le lot 4 951 564 du cadastre du Québec et que le projet nécessitant la présentation de cette demande consiste à convertir l'une d'entre elles, en l'occurrence le 109, en un garage privé isolé, soit un bâtiment complémentaire au 111 qui deviendrait l'unique résidence établie sur le terrain;

CONSIDÉRANT qu'il y a certainement lieu de favoriser la réalisation de ce projet et que pour ce faire, l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux à Mme Bédard;

CONSIDÉRANT que le fait d'accepter la présente ne porterait pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

CONSIDÉRANT qu'une mince bande de terrain d'une superficie de près de 22 m² appartenant au gouvernement du Québec sépare la propriété de Mme Bédard de la rue du Marais et qu'il y a lieu d'appuyer cette dernière auprès du MERN si elle était intéressée à l'acquérir;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de fixer respectivement à 5 m et 1,8 m plutôt qu'à 7,5 m et 4 m les marges avant et latérale ouest applicables au garage privé qu'on projette d'obtenir en convertissant à cette fin la résidence actuellement désignée comme étant le 109 de la rue du Marais (lot 4 951 564 du cadastre du Québec) (cette dérogation mineure affecte la partie B de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).

Le CCU recommande également au conseil d'appuyer Mme Bédard auprès du MERN s'il s'avérait que celle-ci soit intéressée à acquérir la parcelle de terrain de près de 22 m² de superficie localisée au sud-ouest de sa propriété, entre le lot 4 951 564 lui appartenant et la rue du Marais.

Demande de modification de zonage présentée par M. Jean Dion visant à autoriser spécifiquement l'usage 6393 *Services de protection et de détectives (incluant les voitures blindées)* dans la zone 649-Cb.

RÉSOLUTION 170-2251

CONSIDÉRANT que cette zone est la dernière en bordure de la 3^e avenue avant la limite ouest du périmètre d'urbanisation ;

CONSIDÉRANT que cet usage compris dans la classe des services professionnels et personnels s'en distingue en un certain sens du fait de la nature même de ses activités ;

CONSIDÉRANT qu'il n'y a pas lieu d'autoriser toute la classe d'usage C-c dans cette zone mais que par contre l'usage 6393 demandé lui semble compatible ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'autoriser spécifiquement l'usage 6393 *Services de protection et de détectives (incluant les voitures blindées)* dans la zone 649-Cb (cette modification de zonage affecte la partie A de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).

Levée de l'assemblée.

RÉSOLUTION 170-2252

Sur une proposition de Jacques Sylvestre, l'assemblée est levée à 13h00.

JACQUES MARTIN, Président

JOCELYN G.HÉBERT, Secrétaire