

PROCÈS-VERBAL de la 181^e assemblée régulière du Comité Consultatif d'Urbanisme tenue le mardi 1^{er} novembre 2016 à 12h00 à la salle de conférence du 835 de la 2^e Avenue.

ÉTAIENT PRÉSENTS les commissaires Carmella Côté, Gilles Marcotte, Dominique Morin 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 et inspections.

ÉTAIENT ABSENTS les commissaires Patrick Lortie, Laurier Parent et Nancy St-Yves.

Adoption de l'ordre du jour de la 181^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 181-2377

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

Adoption et signature du procès-verbal de la 180^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 181-2378

Le procès-verbal de la 180^e assemblée régulière du CCU est adopté tel que présenté.

Documents d'information.

COMMENTAIRE 181-A

Les commissaires déclarent avoir pris connaissance des documents soumis.

Demande de dérogation mineure présentée par Géoposition A.-G. pour Immeubles TOCAD S.E.N.C. visant à fixer à 3,4 m plutôt qu'à 9,64 m la distance de dégagement minimale requise entre les deux bâtiments complémentaires érigés sur la propriété désignée comme étant le 3976 du chemin Sullivan (lot 4 721 040 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 181-2379

CONSIDÉRANT que l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux au demandeur puisque le bâtiment ne peut être relocalisé sans affecter son intégrité et que pour lui faire une nouvelle fondation il est nécessaire de le lever, ce qui a pour effet de lui faire perdre ses droits acquis à un positionnement dérogatoire;

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 3,4 m plutôt qu'à 9,64 m la distance de dégagement minimale requise entre les deux bâtiments complémentaires érigés sur la propriété désignée comme étant le 3976 du chemin Sullivan (lot 4 721 040 du cadastre du Québec) (cette dérogation affecte l'article 7.3.2.2 du règlement de zonage 2014-14).

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

Demande de dérogation mineure présentée par Mme Liliane Fournier et M. Daniel Lavoie visant à fixer à 0,45 m plutôt qu'à 4 m la marge latérale applicable à l'agrandissement de la remise combinée au garage érigés sur la propriété désignée comme étant le 359 du chemin de Val-du-Repos (lot 4 952 590 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 181-2380

- CONSIDÉRANT que l'application du règlement n'est pas reconnue causer un préjudice sérieux au demandeur qui est à l'origine même de la condition dérogatoire de l'immeuble;
- CONSIDÉRANT que celui-ci a procédé à l'agrandissement dérogatoire de la remise sans s'être préalablement procuré l'autorisation requise et est donc reconnu avoir agi de mauvaise foi;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de ne pas accepter la présente (cette dérogation mineure, si elle devait être acceptée par le conseil, affecterait affecte la partie B de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14 applicable spécifiquement à l'objet de la présente).

Demande de dérogation mineure présentée par Hallé, Cossette, Éthier, Bégin, St-Pierre pour Mme Andréanne Hull et M. Maxim Baril visant à fixer à 0 m plutôt qu'à 6 m la distance minimale devant être respectée entre l'entrée charretière et l'intersection des lignes d'emprise de deux rues (848, rue St-Germain / lot 4 721 029 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 181-2381

- CONSIDÉRANT qu'au sens du règlement 2014-20 relatif aux dérogations mineures, l'application du règlement ne cause pas de préjudice sérieux aux demandeurs;
- CONSIDÉRANT que les dispositions auxquelles déroge la propriété visent à assurer la sécurité des automobilistes, autant pour ceux qui circulent sur les voies publiques que ceux sortant de la propriété privée;
- CONSIDÉRANT que le secteur est en développement et que la rue perpendiculaire à la rue St-Germain sera à terme construite et des véhicules y circuleront;
- CONSIDÉRANT que des alternatives s'offrent aux propriétaires leur permettant de réaliser des aires de stationnement conformes à la réglementation applicable;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de ne pas accepter la présente (si toutefois le conseil de ville en décidait autrement, le premier alinéa de l'article 10.4 ainsi que le neuvième alinéa de l'article 11.1.3 s'en trouveraient affectés).

Abstention : Jacques Sylvestre se retire et ne participe donc pas aux délibérations.

Demande de dérogation mineure présentée par Hallé, Cossette, Éthier, Bégin, St-Pierre pour Mme Manon Barbe visant à fixer à 0,65 m plutôt qu'à 0,75 m l'éloignement minimal devant être observé entre le garage privé isolé existant et la ligne latérale ouest de la propriété désignée comme étant le 1896 de la rue St-Denis (lot 2 549 763 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 181-2382

- CONSIDÉRANT que l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux à madame Barbe;
- CONSIDÉRANT que le garage a été érigé suite à l'émission d'un permis de construction, alors que l'implantation n'était pas obligatoire, et 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 0,65 m plutôt qu'à 0,75 m l'éloignement minimal devant être observé entre le garage

privé isolé existant et la ligne latérale ouest de la propriété désignée comme étant le 1896 de la rue St-Denis (lot 2 549 763 du cadastre du Québec) (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).

Demande de dérogation mineure présentée par Clinique d'Orthothérapie Myo-Active inc. visant à fixer à 1,87 m plutôt qu'à 2 m la dimension de l'espace minimal devant être laissé libre entre le bâtiment principal et le garage privé détaché, à 61 m² plutôt qu'à 51,27 m² la superficie totale autorisée des bâtiments complémentaires qu'il serait possible d'ériger sur la propriété désignée comme étant le 180 de l'avenue Perrault (lot 2 300 168 du cadastre du Québec) et à 0 m plutôt qu'à 6 m la marge avant applicable au projet de transformation de l'espace situé sous le toit-terrasse en garage privé attenant.

RÉSOLUTION 181-2383

CONSIDÉRANT que dans le cas du dernier objet de la demande, l'application du règlement n'est pas reconnue causer un préjudice sérieux au demandeur, celui-ci pouvant continuer de jouir de l'espace situé sous le toit-terrasse de la même façon qu'il le faisait jusqu'à ce jour et bénéficiant maintenant d'un garage privé isolé;

CONSIDÉRANT que l'appréciation correcte des deux premiers objets de la demande nécessite qu'ils soient remis à la prochaine assemblée régulière du comité;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de ne pas fixer à 0 m plutôt qu'à 6 m la marge avant applicable au projet de transformation de l'espace situé sous le toit-terrasse en garage privé attenant (180, avenue Perrault / lot 2 300 168 du cadastre du Québec) (si toutefois cette partie de la demande devait être acceptée par le conseil de ville, la partie B de l'annexe A du règlement 2014-14 s'en trouverait affectée).

Les deux premiers objets de la demande seront examinés par le CCU lors de la tenue de la prochaine assemblée régulière.

Demande de dérogation mineure présentée par M. Francois Chabot visant à fixer à 4 m plutôt qu'à 15 m la largeur de la rive sur la propriété désignée comme étant le 125, rue du cap (lot 4 951 277 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 181-2384

CONSIDÉRANT que cette demande est fondée sur la configuration des lieux, la nature des sols et la nécessité de rendre conforme aux dispositions du règlement Q-2, r.22 le système de traitement des eaux usées de la propriété;

CONSIDÉRANT que l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux au demandeur et que celui-ci est éminemment de bonne foi;

CONSIDÉRANT que le fait d'accéder à 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 4 m plutôt qu'à 15 m la largeur de la rive applicable au système d'épuration des eaux usées de la propriété désignée comme étant le 125 de la rue du cap (lot 4 951 277 du cadastre du Québec) (cette dérogation mineure affecte le cinquième paragraphe du troisième alinéa de l'article 13.1.1 du règlement de zonage 2014-14).

Proposition de rénovation de l'enveloppe et d'améliorations de l'architecture du presbytère Saint-Sauveur.

COMMENTAIRE 181-B

En vertu du règlement 2012-23 amendant le règlement 2011-41, la citation au titre de monument historique de l'église Saint-Sauveur-les-Mines est étendue à son terrain désigné comme étant le lot 2 501 416 du cadastre du Québec ainsi qu'aux bâtiments qui y sont érigés.

Des travaux doivent être réalisés sur le presbytère afin de le conserver en bon état. La Fabrique est à la recherche de moyens afin de financer ces travaux et l'un de ceux ayant été évoqués est la possibilité d'étirer le périmètre d'application du programme de revitalisation du centre-ville afin qu'il couvre la zone 843-Pa où est situé le lot 2 501 416 du cadastre du Québec. Le programme permet à un requérant de bénéficier d'une subvention municipale maximale de 50 000 \$ sous respect d'un certain nombre de conditions qu'il faudrait toutefois modifier.

On requiert l'opinion du CCU quant à l'opportunité et à la pertinence d'utiliser ce moyen, sans doute dans le contexte que la Loi sur les compétences municipales ne compte pas les organismes religieux au nombre de ceux qu'une municipalité peut subventionner.

L'exercice est réalisé en ayant en tête que le conseil de ville doit justifier ses décisions et ses actions.

D'abord les commissaires s'interrogent en quoi la remise en état de l'enveloppe extérieure du presbytère contribuerait à la vitalité du centre-ville. Ils ont beau creuser la question, personne ne réussit à trouver une justification permettant le recours à ce moyen.

Les commissaires rappellent par ailleurs que l'église Évangéliste Baptiste a procédé à la réfection du revêtement extérieur d'une partie importante de son édifice sans recourir à une subvention municipale et que les citoyens de confession musulmane sont en processus de se doter d'une mosquée leur permettant de pratiquer leur culte. On ne peut traiter une religion différemment d'une autre et les commissaires croient que c'est dans cet esprit que le dossier doit être considéré.

Maintenant, est-ce qu'il est possible pour la Ville de faire en sorte que la Fabrique dispose d'une somme d'argent qui l'aiderait pour financer ses projets de réfection, les commissaires croient que oui dans la mesure où la Ville peut justifier auprès de ses citoyens le versement en question. Ainsi, l'espace requis par la Ville en bordure de la 3^e avenue afin de réaliser son projet de lieu de détente pourrait être acquis de la Fabrique de même que l'étendue de terrain requise aux fins du jardin communautaire. Un commissaire évoque même la possibilité de louer de la Fabrique une partie du stationnement de l'église qui pourrait servir de stationnement municipal payant en d'autres temps que lorsque requis pour la célébration des messes, l'offre de ce secteur en rapport aux espaces voués à cette fin étant déficitaire par rapport à la demande.

La proposition de rénovation de l'enveloppe et d'améliorations de l'architecture du presbytère Saint-Sauveur sera soumise à nouveau au comité lors d'une prochaine assemblée régulière afin qu'on en évalue la conformité aux dispositions de l'article 5.9 *Dispositions particulières applicables aux sites d'intérêt historique* du règlement de zonage 2014-14.

Note : au moment de la rédaction du procès-verbal, M. Hébert apprenait du Ministère de la Culture et des Communications que le projet de réfection ne peut bénéficier de l'entente de développement culturel 520932.

Levée de l'assemblée.

RÉSOLUTION 181-2385

Sur une proposition de Jacques Sylvestre, l'assemblée est levée à 13h30.
