

PROCÈS-VERBAL de la 189^e assemblée régulière du Comité Consultatif d'Urbanisme tenue le mardi 11 juillet 2017 à 12h00 à la salle du caucus du 855 de la 2^e Avenue.

ÉTAIENT PRÉSENTS les commissaires Carmella Côté, Patrick Lortie, Gilles Marcotte, Dominique Morin, Laurier Parent, 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 et inspections.

Avant le début de l'assemblée, Mme Lorraine Morissette rappelle aux commissaires qu'il ne convient pas qu'ils diffusent de l'information aux demandeurs ou à tout autre citoyen avant que le conseil de ville n'ait été saisi des dossiers. Agir différemment a souvent été une cause importante de conflit qu'il est pourtant relativement facile d'éviter. Également elle fait état de l'erreur diffusée dans un journal local à l'effet qu'elle soit présidente du CCU.

Adoption de l'ordre du jour de la 189^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 189-2451

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

Soumission pour approbation, par Géoposition A-G pour 9215-8468 Québec inc., d'un plan projet de lotissement (lots 2 297 051, 2 297 052, 5 108 185 et 5 515 382 à 5 515 384 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 189-2452

CONSIDÉRANT qu'un mandat sera donné afin que l'emprise de la 7^e rue au nord de la rue Jules-Brisebois soit redéfinie en fonction des services existants et des occupations adjacentes ;

CONSIDÉRANT qu'avoir les résultats de ce mandat aurait permis hors de tout doute de savoir si le plan projet soumis correspond à la définition souhaitée à long terme de l'emprise de la 7^e rue ;

CONSIDÉRANT qu'il semblerait que la Ville puisse vendre ou laisser le demandeur utiliser la partie de terrain située à l'ouest de la ligne de poteaux afin d'y aménager des cases de stationnement ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'approuver le plan projet de lotissement identifié à la minute 28 687 de M. Jacques Sylvestre, arpenteur-géomètre.

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

Demande de dérogation mineure, présentée par Géoposition A.-G. pour M. Daniel Cormier, visant à fixer à 8,25 m plutôt qu'à 7 m la largeur maximale autorisée d'une entrée charretière unidirectionnelle projetée à être aménagée du côté est de la propriété désignée comme étant le 75 de la rue Allard (lot 2 300 125 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 189-2453

CONSIDÉRANT l'existence d'une aire de stationnement en partie engazonnée comportant 4 cases, et dont la largeur de l'entrée charretière et de son empiètement à l'avant du bâtiment principal sont dérogatoires ;

CONSIDÉRANT que l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux au requérant en ce que la mise à niveau de cette aire ne peut être réalisée sans l'obtention d'une dérogation mineure, et que par ailleurs ces cases sont nécessaires à l'atteinte du nombre de stalles que l'immeuble doit comporter ;

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 8,25 m plutôt qu'à 7 m la largeur maximale autorisée d'une entrée charretière unidirectionnelle projetée à être aménagée du côté est de la propriété désignée comme étant le 75 de la rue Allard (lot 2 300 125 du cadastre du Québec) (cette dérogation mineure affecte le deuxième alinéa de l'article 11.1.3 du règlement de zonage 2014-14). Les autres surfaces que celles qui serviront à la nouvelle aire de stationnement devront être remises en état et engazonnées.

Le CCU recommande également au conseil de ville que la Division des Travaux publics profite de l'occasion afin de refaire le trottoir de sorte que l'entrée charretière soit situé au bon endroit et qu'il ne soit plus possible pour un automobiliste de stationner son véhicule sur le gazon, à l'extérieure de l'aire de stationnement nouvellement réaménagée.

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

Proposition de réaménagement du boulevard Lamaque entre la 3^e avenue et l'avenue Centrale afin de générer davantage de cases de stationnement (Géoposition A-G).

COMMENTAIRE 189-A

Ce dossier a été acheminé au Comité consultatif de circulation plutôt qu'au CCU.

Soumission pour approbation, par Géoposition A-G pour 9218-6642 Québec inc., d'un plan projet de lotissement (lot 4 775 421 et partie du lot 4 775 415 du cadastre du Québec).

Soumission pour approbation, par Géoposition A-G pour M. Mariano Breton, d'un plan projet de lotissement (lots 2 551 479, 4 775 412 et partie du lot 2 551 477 du cadastre du Québec).

COMMENTAIRE 189-B

Le lotissement proposé tient compte de la volonté de la Ville de minimiser le nombre d'entrées charretières sur le boulevard Barrette et de localiser les entrées de services à la limite de deux lots. Le MTQ requiert cependant des zones de nonaccès de 110 m de profondeur sur ces lots mesurées depuis l'emprise de la route 117 (3^e avenue), ce qui cause un problème d'accessibilité aux terrains projetés les plus au nord de chaque côté du boulevard Barrette. On s'interroge sur le bien-fondé de l'application de ces normes contraignantes qui remettent en question la validité de la proposition de lotissement. N'eut été de cette longueur des zones de nonaccès, le projet aurait été favorablement recommandé au conseil de ville.

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

Note : Une contrevérification effectuée après la tenue de l'assemblée a permis de déterminer que malgré l'ampleur de la zone de nonaccès, l'accessibilité au premier lot à l'est et à l'ouest depuis le boulevard Barrette est possible.

Demande de dérogation mineure, présentée par M. Alexandre Tremblay, visant à fixer à 1 m plutôt qu'à 6 m la marge avant applicable du côté de la rue de l'église à un garage projeté à être érigé sur la propriété désignée comme étant le 252 de la rue Champoux (lot 4 721 749 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 189-2454

CONSIDÉRANT que l'application du règlement n'est pas reconnue causer un préjudice sérieux au requérant ;

CONSIDÉRANT que la marge avant applicable à la résidence à être mise en place sur le terrain situé à l'arrière de cette propriété est fixée à 4,25 m, ce qui implique que le garage que veut ériger le requérant serait situé plus près de la rue que la résidence elle-même ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser cette demande (si toutefois le conseil de ville devait en décider autrement, la partie B de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14 s'en trouverait affectée).

Demande de dérogation mineure, présentée par M. Stéphan Michaud, visant à fixer à 2 m plutôt qu'à 1 m la hauteur maximale autorisée d'un mur de soutènement projeté à être érigé en cour avant de la propriété désignée comme étant le 190 de la rue Baribeau (lot 4 953 054 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 189-2455

CONSIDÉRANT que les commissaires croient qu'il existe sans doute une solution combinant talus et muret permettant au demandeur de respecter la norme d'éloignement du règlement q.2r.22 plutôt que de construire un muret de 2 m de hauteur en cour avant ;

CONSIDÉRANT qu'en ce sens l'application du règlement n'est pas reconnue causer un préjudice sérieux au requérant ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser cette demande.

Demande de dérogation mineure, présentée par M. William Massé, visant à fixer à 31° plutôt qu'à 12° la variante maximale autorisée à la ligne avant de la façade de l'agrandissement projeté du bâtiment principal érigé sur la propriété désignée comme étant le 68 de la rue Bouffard (lot 2 298 429 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 189-2456

CONSIDÉRANT que l'application du règlement cause un préjudice sérieux au requérant ;

CONSIDÉRANT que le bâtiment principal est érigé parallèlement à la ligne latérale de terrain plutôt qu'à la ligne avant et est protégé d'un droit acquis à cet égard ;

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 31° plutôt qu'à 12° la variante maximale autorisée à la ligne avant de la façade de l'agrandissement projeté du bâtiment principal érigé sur la propriété désignée comme étant le 68 de la rue Bouffard (lot 2 298 429 du cadastre du Québec) (cette dérogation mineure affecte le premier alinéa de l'article 6.1.6 du règlement de zonage 2014-14).

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

Demande de dérogation mineure, présentée par Géoposition A.-G. inc. pour Mme Carole Major, visant à fixer à 5,75 m plutôt qu'à 6 m la marge avant applicable à la façade est du bâtiment principal désigné comme étant le 228 de la rue Thibault (lot 2 550 715 du cadastre du Québec) et à 2,8 m plutôt qu'à 2,5 m l'empiètement autorisé de l'avant-toit en cour avant.

RÉSOLUTION 189-2457

CONSIDÉRANT que l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux ;

CONSIDÉRANT que les travaux de transformation de l'abri d'auto en espace habitable ont fait l'objet d'un permis de construction et qu'ils sont présumés avoir été exécutés 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 5,75 m plutôt qu'à 6 m la marge avant applicable à la façade est du bâtiment principal désigné comme étant le 228 de la rue Thibault (lot 2 550 715 du cadastre du Québec) et à 2,8 m plutôt qu'à 2,5 m l'empiètement autorisé de l'avant-toit en cour avant (cette dérogation mineure affecte le sixième paragraphe du premier alinéa de l'article 9.1 du règlement de zonage 2014-14 ainsi que la partie B de son annexe A).

Demande de modification de zonage, présentée par 9053-9594 Québec inc. Transport Modulaire Germain Larouche, visant à inclure une partie du lot 4 735 034 du cadastre du Québec, montré au plan minute 13 629 de M. Jean-Luc Corriveau A.-G., dans la zone 657-1a et de modification du Plan d'urbanisme en concordance.

RÉSOLUTION 189-2458

CONSIDÉRANT que les opérations du demandeur nécessitent qu'il puisse librement circuler à l'arrière du garage qu'il entend édifier sur le lot 4 499 645 du cadastre du Québec ;

CONSIDÉRANT que pour cette raison il s'est montré intéressé à acheter une parcelle de terrain située à l'arrière dudit lot 4 499 645 zoné Commerce de gros et industrie à contrainte faible et modérée ;

CONSIDÉRANT par ailleurs que la parcelle de terrain en question est située à l'intérieur d'une zone de Récréation ;

CONSIDÉRANT qu'en vertu de l'article 2.2. du règlement de lotissement 2014-10, « la conception d'une opération cadastrale doit «9...«0 permettre la construction, sur chacun des terrains créés, de bâtiments nécessaires à l'exercice des usages auxquels ces terrains sont destinés (...) » ;

CONSIDÉRANT que les commissaires n'ont pas d'objection à ce que la zone 657-1a soit agrandie vis-à-vis les lots 4 499 645 et 4 499 646 à même la zone 397-Rec adjacente et que le Plan d'urbanisme soit modifié en concordance ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'agrandir la zone 657-1a vis-à-vis les lots 4 499 645 et 4 499 646 du cadastre du Québec à même la zone 397-Rec adjacente et de modifier en concordance le Plan d'urbanisme ; l'agrandissement est tel que montré au plan minute 13 629 de M. Jean-Luc Corriveau A.-G.

Abstention : Carmella Côté se retire et ne participe donc pas aux délibérations.

Demande de dérogation mineure, présentée par Géoposition A.-G. inc. pour M. Eric Dubuc, visant à fixer à 41° plutôt qu'à 12° la variante maximale autorisée à la ligne avant de la façade nord du bâtiment principal projeté à être érigé sur la propriété désignée comme étant le 24 de la rue Turgeon (lot 5 990 717 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 189-2459

CONSIDÉRANT le commentaire 188-B du CCU ;

CONSIDÉRANT que l'application du règlement cause un préjudice sérieux au propriétaire du terrain ;

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 41° plutôt qu'à 12° la variante maximale autorisée à la ligne avant de la façade nord du bâtiment principal projeté à être érigé sur la propriété désignée comme étant le 24 de la rue Turgeon (lot 5 990 717 du cadastre du Québec) (cette dérogation mineure affecte le premier alinéa de l'article 6.1.6 du règlement de zonage 2014-14).

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

Demande de dérogation mineure, présentée par Pièces d'autos Norbec inc., visant à fixer à 0 m plutôt qu'à 6 m la profondeur autorisée de la bordure ou du trottoir devant séparer l'allée d'accès des cases de stationnement (1289, 3^e Avenue / lot 6 111 082 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 189-2460

CONSIDÉRANT qu'au sens du règlement sur les dérogations mineures, l'application du règlement n'a pas pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant puisqu'il peut réaliser un projet conforme à la réglementation ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser cette demande (si toutefois le conseil de ville devait en décider autrement, cette dérogation mineure affecterait le cinquième alinéa de l'article 11.1.3 du règlement de zonage 2014-14).

Levée de l'assemblée.

RÉSOLUTION 189-2461

Sur une proposition de Jacques Sylvestre, l'assemblée est levée à 13h13.

JACQUES MARTIN, Président

JOCELYN G.HÉBERT, Secrétaire