

PROCÈS-VERBAL de la 191^e assemblée régulière du Comité Consultatif d'Urbanisme tenue le mardi le 3 octobre 2017 à 12h00 à la salle du caucus du 855 de la 2^e Avenue.

ÉTAIENT PRÉSENTS les commissaires Carmella Côté, Gilles Marcotte, Dominique Morin, Laurier Parent et Nancy St-Yves.

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

ÉTAIENT ABSENTS les commissaires Patrick Lortie et Jacques Sylvestre.

Adoption de l'ordre du jour de la 191^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 191-2472

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

Adoption et signature du procès-verbal de la 190^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 191-2473

Le procès-verbal de la 190^e assemblée régulière du CCU est adopté tel que présenté.

La municipalité et les conflits de voisinage : pris entre deux feux.

COMMENTAIRE 191-A

La cause et le jugement rendu jettent une lumière particulière sur les dispositions de l'article 116 de la LAU. L'article s'avère être tout à fait pertinent compte tenu des dossiers soumis lors de la présente assemblée.

Demande de dérogation mineure, présentée par MLS et Associés, Architectes inc. pour Gestion Carole Dumais inc, visant à fixer à 5,4 m plutôt qu'à 6 m la marge avant applicable à la propriété désignée comme étant le 1000 de la rue Germain (lot 2 299 461 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 191-2474

CONSIDÉRANT que cette demande devait être soumise il y a plusieurs semaines par une firme d'arpenteurs-géomètres qui n'a pourtant jamais déposé quoi que ce soit en rapport avec l'objet de la présente ;

CONSIDÉRANT que prévenus la journée même que le béton devait être coulé comme assise de l'élément de construction proposé pour empiéter dans la marge avant, messieurs Hébert et St-Germain se sont rendus rencontrer l'architecte sur le chantier et ont convenu avec elle que si la demande devait être acceptée il serait possible d'ériger l'élément de construction en question et que dans le cas contraire, le béton coulé à l'élévation du sol aurait l'aspect et l'utilité d'un trottoir situé à l'entrée du bâtiment ;

CONSIDÉRANT que cette demande n'est soumise que parce que le concept architectural proposé ajoute du volume à une partie de la façade, ce qui a pour effet que le bâtiment qui respectait jusque-là la marge avant qui lui est applicable deviendrait soudainement dérogoire ;

CONSIDÉRANT que l'application du règlement ne peut donc pas être reconnue causer de préjudice à Gestion Carole Dumais inc puisque le bâtiment a toujours respecté la marge avant ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser cette demande (si toutefois le conseil de ville en décidait autrement, la dérogation mineure affecterait la partie B de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).

Abstentions : Dominique Morin et Nancy St-Yves se retirent et ne participent donc pas aux délibérations.

Demande de modification de zonage, présentée par Entre Lemoine et l'Arbre inc. pour la Couronne du Chef du Québec, visant à autoriser spécifiquement l'usage 5839 *Autres activités d'hébergement* de la CUBF à l'intérieur de la zone 909-Rec.

RÉSOLUTION 191-2475

- CONSIDÉRANT les résolutions 190-2465 du CCU et 2017-012 de la Corporation des Parcs et Espaces récréatifs;
- CONSIDÉRANT qu'il y a lieu d'autoriser spécifiquement l'usage projeté 5839 *Autres activités d'hébergement* de la CUBF dans la zone 909-Rec afin que les demandeurs puissent poursuivre leurs démarches auprès des ministères concernés et réaliser leur projet ;
- CONSIDÉRANT qu'il y a également lieu d'appuyer Entre Lemoine et l'Arbre inc. dans ses démarches de location d'un terrain à être formé de tout ou partie du lot 5 122 060 du cadastre du Québec, d'une partie du lot 5 121 822 ainsi que d'une autre partie des terres publiques située au sud et à l'est du lot 5 122 158 permettant l'adjacence au chemin de la Plage-Lemoine ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'autoriser spécifiquement l'usage 5839 *Autres activités d'hébergement* de la CUBF à l'intérieur de la zone 909-Rec (cette modification de zonage affecte la partie A de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).

Le CCU recommande également au conseil d'appuyer Entre Lemoine et l'Arbre inc. dans ses démarches de location d'un terrain à être formé de tout ou partie du lot 5 122 060 du cadastre du Québec, d'une partie du lot 5 121 822 ainsi que d'une autre partie des terres publiques située au sud et à l'est du lot 5 122 158 permettant l'adjacence au chemin de la Plage-Lemoine.

Conditions préalables à l'émission d'un permis de construction.

RÉSOLUTION 191-2476

- CONSIDÉRANT que madame désire se construire un garage privé isolé sur sa propriété riveraine, non-adjacente à une rue publique ou privée existante à la date d'entrée en vigueur du règlement relatif aux conditions d'émission des permis de construction et située dans la zone 320-HRV ;
- CONSIDÉRANT qu'il est fait mention au tableau 1 figurant à l'article 2.1 de ce règlement que la condition d'adjacence dont il est fait mention ci-haut est requise dans le cas de la zone 320-HRV ;
- CONSIDÉRANT que le texte du 4^e paragraphe du 1^{er} alinéa de l'article 2.1 édictant cette obligation fait mention de « la construction projetée » alors que dans celui du 1^{er} paragraphe on utilise les termes « chaque construction projetée, y compris ses dépendances »;
- CONSIDÉRANT que ces libellés sont intégralement ceux de l'article 116 de la LAU et de l'article 9.3 du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC auxquels la réglementation de la Ville doit être conforme;
- CONSIDÉRANT que lors de la rédaction des règlements d'urbanisme actuellement en vigueur, la MRC avait formulé un avis à l'effet que les mots « construction projetée » était équivalent à « bâtiment principal », ce qu'elle confirme par le biais d'un courriel que faisait parvenir M. Mario Sylvain, directeur du service d'aménagement, à M. Jocelyn Hébert, coordonnateur à la mise en valeur du territoire, le 25 septembre dernier ;
- CONSIDÉRANT d'ailleurs que cette interprétation ou cette précision est reprise beaucoup plus clairement au 1^{er} alinéa de l'article 6.2.2 du

règlement de zonage 2014-14 lorsqu'il est fait mention qu' »un bâtiment principal (...) ne peut être érigé que sur un terrain contigu (...) à une voie de circulation publique ou privée existante (...) ;

CONSIDÉRANT que les règlements d'urbanisme ne peuvent véhiculer deux conceptions différentes et opposées, et que dans ce contexte il y a lieu de faire valoir l'interprétation reconnue conforme par la MRC, soit que le terme « construction projetée » est relatif au seul bâtiment principal ;

CONSIDÉRANT qu'en ce sens la nécessité que le terrain forme ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre est la seule condition prévue à l'article 9.3 du Schéma qui est opposable à la construction d'un bâtiment complémentaire ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de considérer que le 4^e paragraphe du 1^{er} alinéa de l'article 2.1 du règlement 2014-11 relatif aux conditions d'émission des permis de construction réfère au bâtiment principal, et qu'afin d'éviter toute confusion le premier alinéa de l'article 2.1 soit modifié de la façon suivante :

- En remplaçant les mots (construction projetée » apparaissant aux 1^{er} et 4^e paragraphes par les mots « bâtiment principal » ;
- En remplaçant le texte « la construction est projetée » apparaissant au 2^e paragraphe par le texte « le bâtiment principal est projeté » ;
- En remplaçant le texte « une construction est projetée et si aucun règlement décrétant leur installation n'est en vigueur » et « de la construction à être érigée » apparaissant au 3^e paragraphe par le texte « le bâtiment principal est projeté et si aucun règlement décrétant leur installation n'est en vigueur » et « du bâtiment principal à être érigé ».

COMMENTAIRE 191-B

En vertu de la résolution 191-2476 du CCU, il n'y a pas de problème à émettre un permis à madame afin qu'elle construise un garage privé isolé sur sa propriété. Le but visé par les conditions d'émission des permis pour les zones 312-HRV, 320-HRV, 437-HRV et 448-HRV ainsi que pour les nouvelles zones à dominante HV ou HRV créées après l'entrée en vigueur du règlement 2015-37 était d'éviter que de nouveaux bâtiments principaux ne soient érigés en des endroits peu ou pas accessibles par voie routière ou de créer en conséquence une demande en services qu'il serait difficile, voire impossible à satisfaire.

Nonobstant ce qui précède, madame trouverait certainement avantage à s'assurer que sa propriété dispose d'un droit réel de passage depuis la rue Alarie.

Soumission d'un plan projet de lotissement affectant le lot 4 721 126 du cadastre du Québec.

RÉSOLUTION 191-2477

CONSIDÉRANT que le plan projet est conforme aux dispositions qui lui sont applicables ;

CONSIDÉRANT que M. St-Germain a indiqué à l'auteur du plan qu'une somme correspondant à 10% de la valeur inscrite au rôle d'évaluation du terrain devait être cédée à la Ville à des fins de parcs ou de terrains de jeux;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'approuver le plan projet de lotissement réalisé par l'arpenteur-géomètre M. Jean-Luc Corriveau sous sa minute 13 821 après qu'une somme correspondant à 10% de la valeur inscrite au rôle d'évaluation du terrain soit cédée à la Ville à des fins de parcs ou de terrains de jeux.

Demande de modification de zonage, présentée par Mme Carmen Gagné et M. Patrice Tanguay, visant à autoriser spécifiquement la classe 422 *Transport du matériel par camion (infrastructure)* de la CUBF dans la zone 117-RU.

RÉSOLUTION 191-2478

- CONSIDÉRANT que les demandeurs ont acquis la propriété en 2010 alors que le zonage permettait son utilisation à de nombreuses fins commerciales et industrielles ;
- CONSIDÉRANT qu'elle n'a jamais été utilisée entre 2010 et maintenant pour les fins faisant l'objet de la demande ;
- CONSIDÉRANT qu'un premier avis d'enlever une remorque présente sur la propriété a été envoyé par la Ville en 2015 et que les demandeurs ont alors déclaré vouloir présenter une demande de modification de zonage afin d'autoriser les activités de camionnage dans la zone ;
- CONSIDÉRANT que l'inspectrice avait noté que sous la remorque se trouvent plein de choses qui font qu'elle ne peut bouger et qu'elle est utilisée pour l'entreposage ;
- CONSIDÉRANT qu'un second avis a été envoyé aux demandeurs pour la même raison et que ceux-ci présentent maintenant la demande de modification de zonage ;
- CONSIDÉRANT qu'une demande similaire en rapport avec le même type de zone a été refusée au cours des années précédentes ;
- CONSIDÉRANT que la propriété est située à l'intérieur d'un corridor routier identifié comme étant problématique par le ministère des Transports du Québec et par la MRC de la Vallée-de-l'Or
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser la présente (si toutefois le conseil de ville en décidait autrement, la partie A de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14 s'en trouverait affectée).

Question diverse. Aménagements de surface projetés sur le segment de la 3e avenue situé entre la 9e rue et le boulevard Lamaque.

COMMENTAIRE 191-C

M. Hébert explique aux commissaires que MLS est employé à produire les plans d'aménagement de ce segment de la 3e avenue dès cet automne afin que l'estimé des coûts puisse servir à la production du budget 2018. Alors qu'à l'ouest de ce segment le stationnement devrait être en parallèle du côté nord et en épi du côté sud, les aménagements proposés à partir de la rue de l'Ukraine en direction est comprennent du stationnement en parallèle des deux côtés de la 3e avenue. Adjacent au terrain du presbytère, un nouveau trottoir de 1,8 m de largeur sera séparé d'une piste cyclable bidirectionnelle de 2,7 m par un espace végétalisé de 60 cm de largeur ; les luminaires et les bornes de stationnement seront situés dans cet espace. La fin de la piste cyclable sera signalée par 15 cm de pavé-uni puis suivra une bordure de granit également de 15 cm de largeur. Du côté nord de la 3e avenue, la bordure de granit de 15 cm sera suivie d'un espace végétalisé mesurant tout près d'un mètre de largeur destiné à la plantation d'arbres, puis d'un trottoir de 1,8 m.

Levée de l'assemblée.

RÉSOLUTION 191-2479

Sur une proposition de Dominique Morin, l'assemblée est levée à 13h40.

JACQUES MARTIN, Président

JOCELYN G.HÉBERT, Secrétaire