

PROCÈS-VERBAL de la 195^e assemblée régulière du Comité Consultatif d'Urbanisme tenue le mardi 20 mars 2018 à 12h00 à la salle du caucus du 855 de la 2^e Avenue.

ÉTAIENT PRÉSENTS les commissaires Carmella Côté, Patrick Lortie, Gilles Marcotte, 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 Dominique Morin et Jacques Sylvestre.

Adoption de l'ordre du jour de la 195^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 195-2515

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

Proposition de modification du 7^e paragraphe du premier alinéa de l'article 7.2.1.2.6 du règlement de zonage 2014-14.

RÉSOLUTION 195-2516

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de donner suite à cette proposition de modification qui s'inscrit en continuité de la logique des paragraphes précédents ;

CONSIDÉRANT qu'un croquis devrait accompagner la disposition réglementaire ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de modifier le 7^e paragraphe du premier alinéa de l'article 7.2.1.2.6 du règlement de zonage 2014-14 en ajoutant le texte « situé entièrement en cour arrière » après le qualificatif « attenant ».

Abstention : M. Laurier Parent se retire et ne participe donc pas aux délibérations.

Demande de dérogation mineure présentée par Mme Linda Lachapelle visant à fixer à 1,1 m plutôt qu'à 1,4 m la marge latérale applicable au bâtiment principal érigé sur la propriété désignée comme étant les 3042 et 3044 du chemin Sullivan (lot 4 720 371 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 195-2517

CONSIDÉRANT que dans les circonstances, l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux ;

CONSIDÉRANT que le déplacement vertical du bâtiment aurait pour effet de mettre fin au droit acquis de l'immeuble à empiéter dans la marge latérale applicable ;

CONSIDÉRANT que la demande est présentée préalablement à la réalisation des travaux ;

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 ville de fixer à 1,1 m plutôt qu'à 1,4 m la marge latérale applicable au bâtiment principal érigé sur la propriété désignée comme étant les 3042 et 3044 du chemin Sullivan (lot 4 720 371 du cadastre du Québec) (cette dérogation mineure affecte la partie B de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).

Demande de modification de zonage visant à autoriser spécifiquement l'usage 2089 Industries d'autres produits alimentaires dans la zone 882-Ca.

RÉSOLUTION 195-2518

- CONSIDÉRANT que M. Hébert a requis l'avis de la MRC de façon à ne pas initier une procédure de modification du règlement de zonage qui finirait en queue de poisson advenant que celle-ci soit d'avis qu'il s'agit d'un usage résolument industriel qui ne peut être pratiqué à l'intérieur d'une zone commerciale ;
- CONSIDÉRANT que le directeur du service de l'aménagement de la MRC est d'avis que l'usage demandé est assimilable à celui d'un service de traiteur, ce qui correspond à celui du coordonnateur à la mise en valeur de la Ville ;
- CONSIDÉRANT que l'opération d'un comptoir de vente au même endroit consoliderait le fait qu'il s'agisse bel et bien d'un usage commercial ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'autoriser spécifiquement l'usage 2089 *Industries d'autres produits alimentaires* dans la zone 882-Ca.

Demande de modification de zonage visant à autoriser les classes d'usage Hb (Unifamiliale jumelée) et Hd (Bifamiliale jumelée) dans la zone 836-Hb.

RÉSOLUTION 195-2519

- CONSIDÉRANT que les typologies résidentielles autorisées dans la zone sont celles qui y sont existantes ;
- CONSIDÉRANT que les derniers terrains à être construits sont ceux des demandeurs, situés par ailleurs à l'avant d'une partie de la zone 830-Hc voisine autorisant les habitations de plus forte densité ;
- CONSIDÉRANT que l'acceptation de cette demande n'aurait pas de conséquence lourde compte tenu de ce qui précède ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'autoriser les classes d'usage Hb (Unifamiliale jumelée) et Hd (Bifamiliale jumelée) dans la zone 836-Hb (cette modification de zonage affecte la partie A de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).

Soumission pour approbation, par Géoposition A.-G., d'un plan projet de lotissement d'une partie du lot 2 551 017 du cadastre du Québec situé au nord-est de l'intersection de la 3^e Avenue et de la rue Giguère.

RÉSOLUTION 195-2520

- CONSIDÉRANT la résolution 194-2506 du CCU ;
- CONSIDÉRANT que le plan projet répond aux exigences du règlement 2014-09 relatif aux permis et aux certificats ainsi que 2014-10 concernant le lotissement;
- CONSIDÉRANT que les coûts d'extension des services municipaux seront aux frais de l'acquéreur des terrains;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'approuver le plan projet de lotissement d'une partie du lot 2 551 017 du cadastre du Québec situé au nord-est de l'intersection de la 3^e Avenue et de la rue Giguère réalisé par M. Benoit Sigouin, arpenteur-géomètre, sous sa minute 8 525.

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

Dérogation mineure visant à fixer à 28 m plutôt qu'à 30 m la profondeur moyenne du lot # 10 apparaissant au plan-projet d'opération cadastrale relatif au développement de la rue Sévigny réalisé par GÉOPOSITION A.-G. et identifié sous la minute 29 369 de M. Jacques Sylvestre.

RÉSOLUTION 195-2521

- CONSIDÉRANT que le conseil de ville n'a pas jugé bon de poursuivre les démarches de modification de zonage relatives au précédent projet de lotissement des terrains de la rue Sévigny ;
- CONSIDÉRANT qu'afin de réaliser un projet conforme aux usages ainsi qu'aux normes d'implantation en vigueur dans la zone 712-Ha, une dérogation mineure doit tout de même être émise afin de régulariser la profondeur moyenne d'un terrain à être ;
- CONSIDÉRANT que l'application du règlement cause un préjudice sérieux ;
- CONSIDÉRANT que le fait d'émettre cette dérogation mineure 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 28 m plutôt qu'à 30 m la profondeur moyenne du lot # 10 apparaissant au plan-projet d'opération cadastrale relatif au développement de la rue Sévigny réalisé par GÉOPOSITION A.-G. et identifié sous la minute 29 369 de M. Jacques Sylvestre.

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

Soumission pour approbation d'un plan-projet d'opération cadastrale relatif au développement de la rue Sévigny réalisé par GÉOPOSITION A.-G. et identifié sous la minute 29 369 de M. Jacques Sylvestre.

RÉSOLUTION 195-2522

- CONSIDÉRANT la résolution 195-2521 du CCU ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'approuver le plan-projet d'opération cadastrale relatif au développement de la rue Sévigny réalisé par GÉOPOSITION A.-G. et identifié sous la minute 29 369 de M. Jacques Sylvestre.

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

Modification d'une condition préalable à l'émission d'un permis de construction applicable à la zone 361-Ha.

RÉSOLUTION 195-2523

- CONSIDÉRANT que les immeubles de la zone sont soumis à l'obligation de devoir être branchés au réseau d'égout sanitaire alors que celui-ci ne la dessert pas ;
- CONSIDÉRANT la topographie du secteur ainsi que la présence du ruisseau Lamontagne et de la route 111 ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de modifier le Tableau 1 du 2^e alinéa de l'article 2.1 du règlement 2014-11 relatif aux conditions d'émission des permis de construction en ajoutant à la suite de la note (1) le texte « Dans le cas de la zone 361-Ha, cette condition s'applique uniquement au réseau d'aqueduc et la condition 3) relative aux eaux usées s'applique. »
-

Demande présentée par Les Développements des Grands-Ducs MFP Inc. afin d'obliger qu'un certain pourcentage de la superficie de la façade des bâtiments principaux à être érigés dans le Domaine des Deux-Lacs soit constitué de matériaux de qualité.

RÉSOLUTION 195-2524

CONSIDÉRANT qu'afin de mieux contrôler la qualité de son développement résidentiel, Les Développements des Grands-Ducs MFP Inc. demande d'ajouter une disposition obligeant la pose de matériaux tels la pierre, la brique ou tout autre de qualité sur 50 % de la superficie de la façade des bâtiments principaux à être érigés dans le Domaine des Deux-Lacs ;

CONSIDÉRANT que le CCU n'a pas d'objection à donner suite à cette requête ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de modifier le règlement de zonage 2014-14 en ajoutant un nouvel article 5.6.2 se lisant ainsi :

« 5.6.2 Dispositions applicables aux zones 394-Ha, 396-Ha, 398-Ha et 600-Hc

Les dispositions du présent article s'appliquent en surplus de celles de l'article 5.6. Le mur avant d'une résidence située dans la zone 394-Ha, 396-Ha, 398-Ha ou 600-Hc doit être composé dans une proportion égale ou supérieure à 50 % de sa superficie nette de brique, de pierre naturelle, de bloc de béton architectural, de stuc ou de tout autre matériau équivalent. »

Levée de l'assemblée.

RÉSOLUTION 195-2525

Sur une proposition de Laurier Parent, l'assemblée est levée à 13h15.

JACQUES MARTIN, Président

JOCELYN G.HÉBERT, Secrétaire