

PROCÈS-VERBAL de la 200^e assemblée régulière du Comité Consultatif d'Urbanisme tenue le mardi 4 septembre 2018 à 12h00 à la salle de réunion située au rez-de-chaussée du 835 de la 2^e Avenue.

ÉTAIENT PRÉSENTS les commissaires Carmella Côté, 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, Éric St-Germain et Jocelyn G.Hébert, secrétaire.

ÉTAIT ABSENT le commissaire Laurier Parent.

Adoption de l'ordre du jour de la 200^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 200-2584

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

Adoption et signature du procès-verbal de la 198^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 200-2585

Le procès-verbal de la 198^e assemblée régulière du CCU est adopté tel que présenté.

Soumission par Géoposition A.-G. d'un plan-projet d'opération cadastrale visant à regrouper les lots 2 299 054 à 2 299 056 du cadastre du Québec afin de former un seul lot distinct (6 272 466 projeté).

RÉSOLUTION 200-2586

CONSIDÉRANT que ces lots servent à un seul usage principal et que l'un d'entre eux était jusqu'à récemment occupé sous location ;

CONSIDÉRANT que l'opération cadastrale vise à ne former qu'un seul terrain ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'accepter le plan-projet d'opération cadastrale réalisé par M. Benoit Sigouin, arpenteur-géomètre, et identifié sous sa minute 8 772.

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

Soumission par Géoposition A.-G. d'un plan-projet d'opération cadastrale visant le remplacement du lot 4 721 641 du cadastre du Québec afin de former les lots 6 146 325 à 6 146 330 projetés.

RÉSOLUTION 200-2587

CONSIDÉRANT les résolutions 2015-238, 2016-582, 2017-175, 2017-319, et 2017-446 du conseil de ville ;

CONSIDÉRANT qu'il s'agissait en l'occurrence de cadastrer les terrains sur lesquels la nouvelle conduite d'aqueduc desservant Sullivan serait située ainsi qu'une rue projetée au sud de la rue Brisson et qui correspond à l'assiette de l'actuelle piste cyclable dans le secteur ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'accepter le plan-projet d'opération cadastrale réalisé par M. Benoit Sigouin, arpenteur-géomètre, et identifié sous sa minute 8 762.

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

Soumission par Géoposition A.-G. d'un plan-projet d'opération cadastrale visant le remplacement des lots 2 297 051, 2 297 052, 5 108 185 et 5 515 382 à 5 515 384 du cadastre du Québec afin de former les lots 1 à 4 projetés.

RÉSOLUTION 200-2588

- CONSIDÉRANT que le projet tient compte de l'abandon du projet locatif précédemment soumis au CCU ;
- CONSIDÉRANT qu'il s'inscrit dans le cadre de l'affirmation du caractère commercial de gros et industrie légère du secteur pour lequel une modification de zonage est en cours ;
- CONSIDÉRANT qu'en ce sens le projet permet l'agrandissement de certains bâtiments et la construction d'un nouveau ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'accepter le plan-projet d'opération cadastrale réalisé par M. Benoit Sigouin, arpenteur-géomètre, et identifié sous sa minute 8 751.

Abstentions : Carmella Côté et Jacques Sylvestre se retirent et ne participent donc pas aux délibérations.

Demande d'appui auprès du MRN présentée par Révolution Environnement Solutions LP afin de louer un terrain adjacent aux installations existantes de l'entreprise.

RÉSOLUTION 200-2589

- CONSIDÉRANT que l'entreprise désire doubler la capacité de ses installations de traitement et offrir de nouveaux services complétant son offre en région ;
- CONSIDÉRANT que la capacité actuelle du site ne permet pas de réaliser plusieurs projets de traitement de sols et de rencontrer les besoins de l'industrie minière au cours des prochaines années ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'appuyer Révolution Environnement Solutions LP auprès du MRN dans ses démarches de location d'un terrain de superficie similaire à sa propriété actuelle désignée comme étant le 1995 de la 3^e Avenue est et situé directement au nord de celle-ci.
-

Demande de révision de l'article 3.1 *Animaux autorisés* du règlement 2002-31 concernant les animaux afin qu'il soit permis de garder un Alpaça, des canards, un cochon, une poule, un cheval, ... dans un immeuble résidentiel.

COMMENTAIRE 200-A

On ne sait trop par quel phénomène la demande présentée à l'origine par M. Bédard pour des alpagas a dégénéré pour aboutir au moment de la présente assemblée à ce que quelques personnes additionnelles présentent des demandes relatives à d'autres animaux. La revue des règlements d'autres municipalités, des avis de plusieurs organismes et d'experts en santé animale milite dans le sens que les dispositions du règlement 2002-31 concernant les animaux sont adéquates, d'autant que dans le contexte que celles du règlement de zonage 2014-14 permettent aux citoyens de conserver plusieurs types d'animaux sous respect que leur immeuble soit situé dans le type de zone l'autorisant.

À ce propos, on doit conserver à l'esprit que la réglementation de la Ville relative à la garde d'animaux tient compte des réalités urbaines, rurales et agricoles, du puisage de l'eau potable dans une partie importante du territoire afin de desservir les immeubles, de la perméabilité des sols, de la disposition sécuritaire des déjections et de plusieurs autres considérations.

Dans l'analyse de cette demande, il est nécessaire également de tenir compte des limites du contrôle exercé par l'organisme mandaté par la Ville dans l'état actuel de la réglementation. De plus, advenant que la Ville donne suite à certaines demandes, elle devra prévoir des modalités d'élimination des fumiers et s'assurer de leur respect ainsi que de la gestion et du suivi des plaintes susceptibles d'être engendrées (odeurs, prédateurs, bruits, mouches, ...).

RÉSOLUTION 200-2590

- CONSIDÉRANT le commentaire 200-A du CCU ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de ne pas modifier son règlement 2002-31 relatif aux animaux.
-

Modification de dispositions générales – classe d’usage I-f Industrie aéroportuaire – type 2.

RÉSOLUTION 200-2591

- CONSIDÉRANT que suite à l’entrée en vigueur en 2014 du règlement de zonage actuel, on a constaté qu’à de rares occasions les classes d’usages qui devraient pourtant être équivalentes avec celles du règlement précédent dans leur composition comportent des inexactitudes qu’il y a lieu de corriger lorsqu’on les constate ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de remplacer, à l’article 2.3.3.6 du règlement de zonage 2014-14, l’usage 2091 *Industrie de boissons gazeuses* autorisé dans la classe d’usages I-f *Industrie aéroportuaire – type 2* par la classe d’usage 209 *Industrie de boissons* spécifié dans la liste des Codes d’utilisation des biens-fonds (CUBF) du Manuel de l’évaluation foncière du Québec, édition 2012.
-

Demande de modification de zonage présentée par Géoposition A.-G. pour les Fournisseurs du Nord (Baie-Carrière) inc. afin d’inclure une partie de territoire public dans la zone 920-HV.

RÉSOLUTION 200-2592

- CONSIDÉRANT que le conseil de ville, par sa résolution 2018-265, appuyait les Fournisseurs du Nord (Baie-Carrière) Inc. dans ses démarches d’achat ou de location d’une parcelle de terrain située à proximité de la pourvoirie afin d’y réaliser des installations d’épuration des eaux usées qu’elle génère ;
- CONSIDÉRANT que le terrain en question est toutefois localisé dans la zone 928-RN alors que la pourvoirie est située dans la zone 920-HV voisine ;
- CONSIDÉRANT qu’il serait en effet souhaitable que l’ensemble des installations de la pourvoirie soit situé dans la zone 920-HV ;
- CONSIDÉRANT que les aires d’affectation du Plan d’urbanisme doivent également être modifiées ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d’agrandir la zone 920-HV et l’aire d’affectation HV correspondante à même une partie de la zone 928-RN et de l’aire d’affectation RN voisines de la façon apparaissant aux plans joints à la présente pour en faire parties intégrantes (ces modifications affectent le plan 3 de 12 du Plan d’urbanisme adopté en vertu du règlement 2014-13 ainsi que, en concordance, le plan 3 de 12 du règlement de zonage 2014-14).

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

Note : Une vérification additionnelle effectuée par M. Hébert démontre que la résolution précédente ne rencontre pas la délimitation des aires d’affectation du Schéma d’aménagement et de développement de la MRC et que le conseil de Ville devra donc s’adresser à cette dernière afin qu’elle tienne compte de la présente.

Demande d'appui auprès du MRN présentée par Géoposition A.-G. pour les Fournisseurs du Nord (Baie-Carrière) inc. afin d'acquérir les lots 5 461 219 et 5 461 220 du cadastre du Québec présentement sous bail ainsi que le lot 5 662 134 du cadastre du Québec correspondant à une partie du chemin de la Baie-Carrière.

COMMENTAIRE 200-B

La pourvoirie semble n'avoir jamais disposé d'installation efficace d'épuration des eaux usées qu'elle génère ou du moins celles dont elles disposent nécessitent qu'une mise aux normes soit effectuée. C'est dans l'esprit de régulariser cette question que des démarches ont été entreprises afin que la pourvoirie achète ou loue un terrain situé à proximité de ses installations. Celles-ci d'ailleurs sont localisées sur des terrains lui appartenant en propre, soit les lots 5 459 910 et 5 461 218 du cadastre du Québec situés de part et d'autre d'un chemin appartenant au gouvernement du Québec, ainsi que sur d'autres terrains en location, soit les lots 5 461 219 et 5 461 220 également séparés l'un de l'autre par le même chemin ; Fournisseurs du Nord (Baie-Carrière) inc. demande l'appui de la Ville afin de pouvoir acquérir ces deux derniers. Pour continuer dans la même veine, l'entreprise s'est montrée également intéressée à l'acquisition de la partie du chemin située à l'avant du terrain qu'elle compte acquérir afin d'y aménager ses installation d'épuration des eaux ainsi que celles séparant les terrains qu'elle occupe. Le chemin de la Baie-Carrière permet d'accéder à la propriété municipale riveraine comptant une rampe de mise à l'eau, un quai ainsi qu'un terrain contigu à l'un et l'autre ; les gens y effectuent les manœuvres nécessaires à la mise à l'eau de leur embarcation mais les faibles dimensions de cet espace les obligent à déborder sur le terrain de la pourvoirie.

L'achat des parties de chemin permettrait aux nouveaux propriétaires de la pourvoirie de ne plus se voir contraint au respect d'une marge de recul de 10 m mesurable depuis celui-ci, qui constitue une contrainte au déplacement de bâtiments existants et à la construction de nouveaux pavillons conformément au projet d'ensemble de développement de la pourvoirie. La Ville, pour sa part, est intéressée à maintenir l'accès public à ses installations riveraines et au plan d'eau. Afin de rencontrer cet objectif, est-ce que la Ville peut appuyer les demandeurs auprès du MRN et se satisfaire d'une servitude de passage au-travers des installations de la pourvoirie ou entend-elle que le chemin demeure dans son état actuel ?

Advenant la vente, les documents soumis ne font aucune mention d'une virée permettant aux véhicules d'entretien du chemin de retourner d'où ils viennent, ni de la largeur ou du positionnement de l'assiette d'une servitude. La condition actuelle du dossier soulève plusieurs questions qui, comprenons le, sont la cause de réticences de la part de certains commissaires ; la soumission d'un plan directeur de développement de la pourvoirie permettrait aux gens chargés de faire des recommandations au conseil de ville de se faire une idée juste des projets des nouveaux propriétaires et les rassurerait quant à la pérennité du maintien et peut-être même de l'amélioration de l'accessibilité au plan d'eau par le grand public.

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

Demande de dérogation mineure présentée par Mme Annie Charrette et M. Patrick Fortin visant à fixer à 4,7 m plutôt qu'à 7,5 m la marge arrière minimale applicable pour la construction projetée d'un toit au-dessus d'un patio sur la propriété désignée comme étant le 152 de la rue Vaillancourt (lot 4 720 192 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 200-2593

CONSIDÉRANT que l'application du règlement n'est pas reconnue causer de préjudice sérieux aux demandeurs au sens du règlement 2014-20 relatif aux dérogations mineures ;

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

Levée de l'assemblée.

RÉSOLUTION 200-2594

Sur une proposition de Jacques Sylvestre, l'assemblée est levée à 13h17.

JACQUES MARTIN, Président

JOCELYN G.HÉBERT, Secrétaire