



Comité consultatif en matière d'urbanisme

Procès-verbal de la réunion 2022-05
Mercredi 5 octobre 2022, 19 h 30
Hôtel de ville, salle Saint-Jean

Membres présents :

Daniel LeBlanc
Jean-Luc Michaud
Aldéo Nadeau
Mathieu Roussel
Michel Serry
Sylvie St-Onge Morneau
Normand Lang

Personnel présent :

Pascal Hudon, Directeur contractuel
François Boutot, Directeur du développement
Lucie Ouellet, secrétaire

La rencontre se déroule de 19 h 02 à 21 h 16, sous la présidence de Daniel LeBlanc. Il explique le déroulement de la réunion au public présent.

1. Adoption de l'ordre du jour

CCU-2022-22

Il est proposé par Michel Serry appuyé de Normand Lang, que l'ordre du jour soit adopté tel que proposé.

ADOPTÉ

2. Adoption du procès-verbal de la réunion précédente 2022-03 (29 juin 2022).

CCU-2022-23

Il est proposé par Michel Serry, appuyé de Jean-Luc Michaud, que le procès-verbal de la réunion 2022-03 soit accepté tel qu'il a été proposé.

ADOPTÉ

3. Affaires découlant du procès-verbal *Aucun dossier*

4. Divulcation d'intérêt *Aucun dossier*

5. Dérogations *Aucun dossier*

6. Usage conditionnel, usage compatible, usage non conforme, usage temporaire *Aucun dossier*

7. Plan provisoire de lotissement *Aucun dossier*

Planning Advisory Committee

Minutes of meeting 2022-05
Wednesday, October 5th, 2022, 7:30 p.m.
City Hall, Saint-Jean room

Members present:

Daniel LeBlanc
Jean-Luc Michaud
Aldéo Nadeau
Mathieu Roussel
Michel Serry
Sylvie St-Onge Morneau
Normand Lang

Employees present:

Pascal Hudon, Contracting Director
François Boutot, Development Director
Lucie Ouellet, secretary

The meeting takes place from 7:02 to 9:16 p.m. and is chaired by Daniel LeBlanc. He greets all members and declares the meeting open. He explains the meeting to the people present.

1- Adoption of agenda

CCU-2022-22

It is moved by Michel Serry, seconded by Normand Lang that the agenda be adopted as proposed.

CARRIED

2- Adoption of previous meeting minutes 2022-03 (June 29th, 2022)

CCU-2022-23

It is moved by Michel Serry, seconded by Jean-Luc Michaud that the minutes of meeting 2022-03 be adopted as submitted.

CARRIED

3- Business arising from minutes *None*

4- Conflict of interest *None*

5- Variance applications *None*

6. Conditional use, ruling of compatibility, nonconforming use and temporary approval *None*

7. Tentative subdivision applications *None*

8. Demande de re zonage, modification du plan municipal ou zonage et autres modifications aux arrêtés en matière d'urbanisme.

M. Hudon explique le comité ne prend pas de décision, mais recommande au conseil municipal. Le conseil a le pouvoir de refuser une demande de modifier les arrêtés avant même de débiter les étapes de consultation.

- 1- *Demande de modification aux arrêtés*
Arrêté municipal 33R2021-02
1531, rue Principale
NID : 35304047

Changement de zonage de R1 à R2 (urbaine). Propriété de 5968 mètres carrés. Les deux bâtiments reliés par une passerelle/balcon, déjà deux logements, mais le requérant veut en ajouter un autre dans une section non aménagée du bâtiment. Une modification de zone est nécessaire pour permettre l'usage.

Aucun agrandissement des espaces et conforme au Code national du bâtiment. L'hébergement est un besoin en ville et la proposition s'intègre adéquatement dans le secteur.

CCU-2022-24

Il est proposé par **Mathieu Roussel**, que le CCU recommande au conseil municipal d'approuver la demande de modification de zonage telle qu'elle a été demandée.

Appuyé de **Sylvie St-Onge Morneau**
 Vote
ADOPTÉ

- 2 - *Demande de modification aux arrêtés*
Arrêté municipal no. 32R2019-02
Arrêté municipal no. 33R2021-02
11, rue Ringuette

M. Hudon explique d'abord que tout projet de chenil doit recevoir l'approbation du conseil municipal pour être implanté, puisqu'il n'est pas répertorié dans aucune zone. Ce soir, le rôle du CCU est de recommander si oui ou non le conseil doit poursuivre les démarches d'adoption.

Le projet consiste à implanter un chenil (doggy care) sur la propriété de la requérante. Le terrain de 47 745 m2 contient un usage résidentiel et est présentement désigné comme « C2 urbaine centrale »

La recommandation administrative sur la requête est présentée devant les membres et le public pour commentaires. La proximité à une zone R Rurale, la dimension de la propriété, l'encadrement du projet, la faible densité du secteur et les usages comparables dans la zone Rurale ont justifié d'entamer les démarches de consultation publique.

Mme Hall et présente et elle explique son projet par une présentation qui est aussi présentée en français par une amie de la requérante. Elle explique notamment

8. Rezoning applications, municipal plan and zoning by-law amendments and other by-law amendments

Mr. Hudon explains that the committee does not make a decision but recommends to the municipal council. The council has the power to refuse a request to modify the by-laws even before starting the consultation stages.

- 1- *Request for modification of the by-law*
Municipal by-law 33R2021-02
1531, rue Principale
NID : 35304047

Zoning change from R1 to R2 (urban). Property of 5968 square meters. The two buildings connected by a walkway/balcony, already two dwellings, but the applicant wants to add another in an unfinished section of the building. A zone modification is required to enable use.

No expansion of space and complies with the National Building Code. Accommodation is a need in town and the proposal fits in well with the sector

CCU-2022-24

It is proposed by **Mathieu Roussel**, that the CCU recommends to the council to approve the zoning modification request as requested.

Second by **Sylvie St-Onge Morneau**
 Voted
CARRIED

- 2- *Request for modification of by-laws*
By-law no. 32R2019-02
By-law no. 33R2021-02
11, Ringuette road

Mr. Hudon first explains that any kennel project must receive the approval of the municipal council to be implemented, since it is not listed in any zone. Tonight, the role of the CCU is to recommend whether or not the council should continue with the adoption process.

The project consists of setting up a kennel (doggy care) on the applicant's property. The 47,745 m2 lot contains residential use and is currently designated as "C2 Urban Central"

The administrative recommendation on the petition is presented to the members and the public for comment. The proximity to a Rural R zone, the size of the property, the supervision of the project, the low density of the sector and the comparable uses in the Rural zone justified starting the public consultation process.

Ms. Hall presents and explains her project through a presentation which is also presented in French by a friend

qu'il s'agit d'un endroit pour garder des chiens et non pas en faire l'élevage.

Les résidents concernés ont soulevé des questionnements relatifs au bruit, à la sécurité, aux odeurs, aux capacités de renforcer les conditions qui pourraient être imposées, la manière d'encadrer une potentielle agrandissement des opérations. Les membres posent des questions de suivis auprès de la requérante.

Les citoyens qui ont pris la parole étaient les suivants :

- *Linda Couturier 46, rue des Pins. En désaccord... bruit...*
- *Fernand Fournier, 17, rue Ringuette ...bruit...*
- *Alexandre Levesque, 1455 rue Principale, jappage va très loin... peur pour expansion...*
- *Marc-André Voisine 19 rue Ringuette. Jappage... problèmes dans le passé avec Ray Leblanc...*
- *Guy Martin 34, rue des Pins... terrain en longueur... inquiétude concernant le jappage.*
- *Albert Paradis, 46 rue des Pins – avocat... salaire...*
- *Brian Dubé 105 rue Maillet... bruit... chiens pas en laisse, attaquer.... Inquiétant...*

CCU-2022-25

Considérant que l'usage ne présente pas une acceptabilité du secteur et qu'il semble difficile d'assurer un contrôle des contraintes de l'usage, il est proposé par Jean-Luc Michaud, que le CCU ne recommande pas l'adoption de la modification de zonage telle que présentée.

Appuyé de Michel Serry.
Vote
ADOPTÉ

3- *Demande d'approbation pour la mise en vente d'un espace vert (art.76(1))
Avenue Saint-Sacrement (NID : 35180140; 35180157;
35180124, 35180132)*

M. Hudon explique que la vente des terrains excédentaires municipaux demandent une recommandation du CCU lorsqu'ils ont été cédés selon les exigences de développement de la Loi sur l'urbanisme.

Le présent dossier fait suite d'une recommandation du Comité de gestion des espaces verts qui a déterminé que l'Espace en question devrait être offert pour la réalisation d'un projet de développement.

Le comité souligne qu'une communication avec le voisinage serait adéquat dans une telle demande. Il est difficile pour le comité de se prononcer sans qu'un projet ait été soumis devant lui. Il est aussi noté que l'espace est utilisé par les résidents du secteur comme lieu de marche et que le secteur n'a pas d'autres espaces verts à proximité.

of the applicant. She explains in particular that it is a place to keep dogs and not to breed them.

The residents concerned raised questions relating to noise, safety, odors, the capacity to reinforce the conditions that could be imposed, how to frame a potential expansion of operations. Members ask follow-up questions of the applicant.

The citizens who took the stand were:

- *Linda Couturier 46, rue des Pins. Disagree...noise...*
- *Fernand Fournier, 17, rue Ringuette ...noise...*
- *Alexandre Levesque, 1455 rue Principale, barking goes very far... fear for expansion...*
- *Marc-André Voisine 19 rue Ringuette. Barking... issues in the past with Ray Leblanc...*
- *Guy Martin 34, rue des Pins...long ground...concern about yelping.*
- *Albert Paradis, 46 rue des Pins – lawyer... salary...*
- *Brian Dubé 105 rue Maillet... noise... dogs off leash, attack.... Worrying...*

CCU-2022-25

Considering that the use does not present an acceptability of the sector and that it seems difficult to ensure a control of the constraints of the use, it is proposed by Jean-Luc Michaud, that the CCU does not recommend the adoption of the zoning change as presented.

Second by Michel Serry
Voted
CARRIED

3- *Request for approval for the sale of a green space (art.76(1))
Saint-Sacrement avenue (NID : 35180140; 35180157;
35180124, 35180132)*

Mr. Hudon explains that the sale of municipal surplus land requires a recommendation from the CCU when it has been transferred according to the development requirements of the Planning Act.

This file follows a recommendation by the Green Spaces Management Committee, which determined that the Space in question should be offered for the realization of a development project.

The committee emphasizes that communication with the neighborhood would be adequate in such a request. It is difficult for the committee to make a decision without a project having been submitted to it. It is also noted that the space is used by residents of the sector as a place to walk and that the sector has no other green spaces nearby.

CCU-2022-26

Considérant que le public n'a pas été encore sondé pour son opinion d'un éventuel projet et devant l'incertitude de ce qui serait développé, il est proposé par Sylvie St-Onge Morneau, que le CCU approuve la vente éventuelle du terrain.

Appuyé de Normand Lang.

Vote
3 contre 3

Daniel Leblanc (président) tranche
NON-ADOPTÉ

La discussion des membres souligne que la ville devrait aller voir l'opinion des gens avant d'aller de l'avant avec une demande de projet.

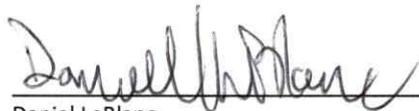
9. Autres affaires

- Yvette Deschênes – Demande pour fermer un abri d'auto en 2019 a été refusée par le comité. Le dossier a été apportée en appel par la requérante et la commission a refusé sa demande et donc confirmé la décision du comité.
- Modification à la Politique relative au comité consultatif de planification (no.28) – En janvier une mise à jour sera faite. Daniel et Pascal ont donné leurs recommandations.
- Prochaine réunion dans la première semaine de novembre 2022.

10. Levée de la réunion

CCU-2022-27

M. Normand Lang propose la clôture de la rencontre à 21 h 16.



Daniel LeBlanc
Président/President

CCU-2022-26

Considering that the public has not yet been polled for their opinion of a possible project and given the uncertainty of what would be developed, it is proposed by Sylvie St-Onge Morneau, that the CCU approve the possible sale of the land.

Second by Normand Lang.

Vote
3 against 3

Daniel Leblanc (president) decides
NOT-CARRIED

The member's discussion points out that the city should get people's opinions before going ahead with a project application.

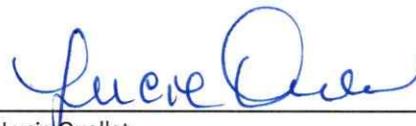
9. Other businesses

- Yvette Deschênes – Request to close a car shelter in 2019 was refused by the committee. The file was appealed by the applicant and the commission refused her request and therefore confirmed the decision of the committee.
- Amendment to the Planning Advisory Committee policy (no. 28) – an update will be done in January. Daniel and Pascal made their recommendation.
- Next meeting will be in the first week of November 2022.

10. Adjournment

CCU-2022-27

Mr. Normand Lang moves adjournment at 9:16 p.m.



Lucie Duell
Secrétaire du comité/Secretary