

PROCÈS-VERBAL

Séance extraordinaire du Conseil municipal tenue le 28 août 2014 à 19h à l'Hôtel de ville de la Municipalité des Cèdres au 1060, chemin du Fleuve, Les Cèdres (Québec) J7T 1A1

Sont présents :

| | |
|---------------------|---------------------------|
| M. Raymond Larouche | maire |
| M. Serge Clément | conseiller district n° 2 |
| Mme Karine Tessier | conseillère district n° 4 |
| Mme Aline Trudel | conseillère district n° 3 |
| M. Yves Daoust | conseiller district n° 5 |
| M. Maxime Pratte | conseiller district n° 6 |

Est absente :

| | |
|---------------------|---------------------------|
| Mme Thérèse Lemelin | conseillère district n° 1 |
|---------------------|---------------------------|

Est également présent :

Jimmy Poulin, directeur général et secrétaire trésorier qui agit en tant que secrétaire de cette séance

Ayant constaté le quorum, la réunion est légalement tenue.

Certificat de signification

Le certificat de signification de l'avis de convocation de la présente séance extraordinaire atteste la réception de l'avis requis par l'article 153 du Code municipal par tous les membres du Conseil.

ORDRE DU JOUR

Résolution no : 14-08-410

Acceptation de l'ordre du jour modifié de la séance extraordinaire du 28 août 2014

Il est
PROPOSÉ PAR Aline Trudel,
APPUYÉ PAR Serge Clément,
ET RÉSOLU

D'ADOPTER l'ordre du jour de la séance extraordinaire du 28 août 2014 tel que modifié par le retrait des points 2.3.1 et 2.3.2

Adopté à l'unanimité

Prière

1. Ordre du jour

1.1 Acceptation de l'ordre du jour modifié de la séance extraordinaire du 28 août 2014

2. Urbanisme

- 2.1 Acceptation des demandes de Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)
 - 1430, chemin du Fleuve (agrandissement bâtiment principal)
 - 1430, chemin du Fleuve (garage détaché – directive interne sans présentation)
 - 1101, chemin du Fleuve (peinture revêtement extérieur bâtiment principal)
 - 847, chemin Saint-Dominique (changement de revêtement de toiture)
 - 18, rue Hôtel de Ville (rénovation bâtiment principal)
 - 1202, chemin du Fleuve, lot 2 045 793 (stationnement)
 - 1113-1115, chemin du Fleuve, lot 2 047 465 (aménagement d'une haie)
- 2.2 Demandes de dérogation mineure
 - 2.2.1 423, rue des Chênes (régulariser la distance entre le garage détaché et le bâtiment principal)
 - 2.2.2 1248, rue Isabelle (marge avant et hauteur totale du bâtiment principal)
- 2.3 Demandes de remboursement et requêtes
 - 2.3.1 75, rue Chevrier (demande de remboursement des frais relatifs à la dérogation mineure)
 - 2.3.2 1287, rue Farmer (requête pour démantèlement - logement non conforme)
 - 2.3.3 1005, chemin Saint-Dominique (requête pour démantèlement - logement non conforme)
- 2.4 Domaine Lucerne : expertise géotechnique sur les avenues des Pluviers et Tourterelles
- 2.5 Projet des forestiers : réouverture de l'entente relative aux travaux municipaux (compensation de 10% fins de parcs et terrains de jeux)
- 2.6 Adoption d'une politique sur le partage des coûts relatif à des ouvrages mitoyens

Période de questions aux citoyens (questions sur les points à l'ordre du jour seulement)

Parole au Conseil

Levée de l'assemblée

Résolution no : 14-08-411

Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Demandes acceptées

CONSIDÉRANT les demandes de Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) déposées au Comité consultatif d'urbanisme (CCU);

CONSIDÉRANT QUE le CCU a recommandé l'acceptation des PIIA lors de ses séances du 14 et 26 août 2014;

Il est

PROPOSÉ PAR Karine Tessier,
APPUYÉ PAR Maxime Pratte,
ET RÉSOLU

D'ACCEPTER les *Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)*, tel que déposé, pour les propriétés suivantes :

| | | |
|---|------------------------------------|----------|
| 18, rue Hôtel de Ville - lot 2 047 313 | Rénovation bâtiment principal | Acceptée |
| 1430, chemin du Fleuve lot 2 047 227 | Agrandissement bâtiment principal | Acceptée |
| 1430, chemin du Fleuve lot 2 047 227 | Garage détaché | Acceptée |
| 1101, chemin du Fleuve - lot 2 048 264 | Repeindre revêtement de bois | Acceptée |
| 847, chemin Saint-Dominique - lot 2 047 588 | Revêtement toit bâtiment principal | Acceptée |
| Terrain municipal – lot 2 047 464 | Plantation haie de cèdres | Acceptée |
| 1202, chemin du fleuve – lot 2 045 793 | Aménagement stationnement | Acceptée |

Adopté à l'unanimité

Résolution no : 14-08-412

Demandes de dérogation mineure

423, rue des Chênes – lot 2 046 305

Régulariser la distance entre le garage détaché et le bâtiment principal

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure a été déposée le 7 août 2014 appuyé par un certificat de localisation produit par David Simoneau portant les minutes 7014 dossier S 4083-1 daté du 9 juillet 2014;

CONSIDÉRANT QUE la demande aura pour effet de régulariser la distance entre le bâtiment principal et le garage détaché qui s'établit à 1,11 mètre;

CONSIDÉRANT QUE le règlement de zonage 305-2008 et ses amendements prescrit une distance minimale de trois (3) mètres entre un bâtiment principal et un garage détaché;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure respecte les objectifs du plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure ne provient pas d'une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure n'a pas pour effet de porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

CONSIDÉRANT QUE le Code national du bâtiment n'a aucune exigences en regard aux surfaces de rayonnement;

CONSIDÉRANT QUE le propriétaire constructeur semble avoir agi de bonne foi;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation est pas mineure;

CONSIDÉRANT QUE le CCU a recommandé d'accepter la dérogation mineure lors de sa séance du 14 août 2014;

CONSIDÉRANT QU'un avis public a été affiché le 8 août 2014;

CONSIDÉRANT QUE le maire a demandé, séance tenante, aux citoyens présents, s'ils ont des commentaires ou objections et qu'aucun citoyen ne s'est exprimé;

Il est

PROPOSÉ PAR Serge Clément,

APPUYÉ PAR Maxime Pratte,
ET RÉSOLU

D'ACCEPTER la dérogation mineure visant à régulariser la distance entre le garage détaché et le bâtiment principal de 1,11 mètre, pour le 423, rue des Chênes.

Adopté à l'unanimité

Résolution no : 14-08-413

Demandes de dérogation mineure

1248, rue Isabelle – lot 2 046 904

Marge avant et hauteur totale du bâtiment principal

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure a été déposée par le propriétaire de l'immeuble en date du 14 juillet 2014;

CONSIDÉRANT QUE la demande aura pour effet de permettre l'agrandissement du bâtiment principal avec une marge avant de 6,48 mètres ainsi qu'une hauteur totale de 5,48 mètres;

CONSIDÉRANT QUE le règlement de zonage 305-2008 et ses amendements prescrit une marge avant minimale de 7,62 mètres et une hauteur minimale de 6 mètres pour un bâtiment principal d'un étage dans la zone concernée (H-33);

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure respecte les objectifs du plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure ne provient pas d'une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure n'a pas pour effet de porter atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

CONSIDÉRANT QUE le projet modifié en date du 13 août 2014 s'insère bien dans la trame du cadre bâti de la rue Isabelle de par son implantation, ses volumes et son style architectural;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation est mineure;

CONSIDÉRANT QUE le CCU a recommandé d'accepter la dérogation mineure lors de sa séance du 14 août 2014;

CONSIDÉRANT QU'un avis public a été affiché le 12 août 2014;

CONSIDÉRANT QUE le maire a demandé, séance tenante, aux citoyens présents, s'ils ont des commentaires ou objections et qu'aucun citoyen ne s'est exprimé;

Il est
PROPOSÉ PAR Karine Tessier,
APPUYÉ PAR Yves Daoust,
ET RÉSOLU

D'ACCEPTER la dérogation mineure visant à permettre l'agrandissement du bâtiment principal avec une marge avant de 6,48 mètres ainsi qu'une hauteur totale de 5,48 mètres, pour le 1248, rue Isabelle.

Adopté à l'unanimité

Résolution no : 14-08-414

1005, chemin Saint-Dominique

Requête pour démantèlement - logement non conforme

CONSIDÉRANT QUE la propriété située au 1003, chemin Saint-Dominique (lot 2 047 275) abrite un logement habité par un locataire n'ayant aucun lien de parenté avec le propriétaire occupant;

CONSIDÉRANT QUE ce type d'usage est interdit dans les zones agricoles en vertu du règlement de zonage 302-2008 et ses amendements, seulement les logement intergénérationnels sont autorisés (logement desservant un membre de la famille du propriétaire occupant);

CONSIDÉRANT QUE le schéma d'aménagement de la MRC ne permet pas de modifier le règlement de zonage de façon à permettre en zone agricole l'aménagement d'un logement à même le bâtiment principal habité par un locataire n'ayant aucun lien de parenté avec le propriétaire occupant;

CONSIDÉRANT QUE le Comité administratif d'urbanisme recommande de d'adresser une mise en demeure pour le démantèlement du logement non conforme;

Il est

PROPOSÉ PAR Karine Tessier,
APPUYÉ PAR Maxime Pratte,
ET RÉSOLU

DE MANDATER un avocat afin d'envoyer une mise en demeure au propriétaire du 1003, chemin Saint-Dominique lui demandant de libérer et de démanteler le logement dans les 3 mois ou selon la loi applicable si moins restrictif ;

QUE le directeur général et secrétaire-trésorier, M. Jimmy Poulin, atteste avoir les crédits nécessaires au budget opérationnel pour effectuer la dépense.

Jimmy Poulin
Directeur général et secrétaire-trésorier

Adopté à l'unanimité

Résolution no : 14-08-415

Domaine Lucerne : expertise géotechnique sur les avenues des Pluviers et Tourterelles

CONSIDÉRANT QUE des travaux de remblayage ont été effectués le long de la rive droite de la rivière Chamberry sur certaines propriétés situées le long des avenues des Pluviers et des Hirondelles;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité souhaite évaluer la stabilité des terrains des propriétés situées entre la rivière Chamberry et les avenues des Pluviers et des Hirondelles;

CONSIDÉRANT l'offre de service professionnel de la firme *Fondasol*;

Il est
PROPOSÉ PAR Karine Tessier,
APPUYÉ PAR Aline Trudel,
ET RÉSOLU

DE MANDATER la firme *Fondasol* pour la réalisation d'une expertise géotechnique en vue d'évaluer la stabilité des terrains sur les avenues des Pluviers et des Tourterelles au montant forfaitaire de 21 550 \$ (taxes en sus) ;

QUE le directeur général et secrétaire-trésorier, M. Jimmy Poulin, atteste avoir les crédits nécessaires au surplus accumulé pour effectuer la dépense.

Jimmy Poulin
Directeur général et secrétaire-trésorier

Adopté à l'unanimité

Résolution no : 14-08-416

Projet des forestiers : réouverture de l'entente relative aux travaux

CONSIDÉRANT QUE la superficie du terrain qui sera cédé en compensation pour le 10% pour fins de parc et terrain de jeux représente 60% du montant total devant être compensé (lot 3 705 299);

CONSIDÉRANT QUE l'entente relative aux travaux municipaux prévoit à l'article 5 la plantation d'une haie le long du chemin Saint-Dominique et l'installation d'une clôture (autour du lot devant être cédé) pour une somme ne dépassant pas 18 916.40\$ (somme représentant 40% du montant calculé pour le 10% pour fins de parc et terrain de jeux);

CONSIDÉRANT QUE la pertinence de clôturer le lot devant être cédé est discutable puisque sa vocation pourrait être sujette à changement et que son aménagement n'est pas déterminé;

CONSIDÉRANT QUE le règlement de lotissement 86 (applicable au moment de la signature de l'entente) prévoit la possibilité de verser la compensation du 10% pour fins de parc et terrain de jeux en terrain ou en argent;

CONSIDÉRANT QUE le Service d'urbanisme propose de ne pas demander l'installation de la clôture et de plutôt demander une compensation monétaire;

CONSIDÉRANT QUE les membres du Comité administratif appuient cette mesure;

Il est
PROPOSÉ PAR Karine Tessier,
APPUYÉ PAR Yves Daoust,
ET RÉSOLU

DE DEMANDER au promoteur de ne pas procéder aux travaux d'installation de la clôture et de compenser la somme due en argent.

Adopté à l'unanimité

Résolution no : 14-08-417

Adoption d'une politique sur le partage des coûts relatif à des ouvrages mitoyens

CONSIDÉRANT les demandes reçues relativement à un partage de coûts pour la construction d'ouvrages mitoyens impliquant la Municipalité ;

CONSIDÉRANT les dispositions du Code civil en matière d'ouvrages mitoyens, plus spécifiquement de clôture mitoyenne ;

Il est
PROPOSÉ PAR Serge Clément,
APPUYÉ PAR Yves Daoust,
ET RÉSOLU

D'ADOPTER une politique sur le partage des coûts relatif à des ouvrages mitoyens impliquant des propriétés municipales.

Adopté à l'unanimité

Période de questions

Début de la période : n/a
Fin de la période : n/a

Parole au Conseil

Résolution no : 14-08-418

Levée de l'assemblée

Il est
PROPOSÉ PAR Yves Daoust,
APPUYÉ PAR Serge Clément,
ET RÉSOLU

QU'EN considérant que les items inscrits à l'ordre du jour ont tous été étudiés et considérés et qu'une période de questions aux citoyens a été tenue, de clore la présente séance extraordinaire à 19 h 30.

Le maire,

Le secrétaire-trésorier,

Raymond Larouche

Jimmy Poulin