



**CORPORATION DE LA
CITÉ DE CLARENCE-ROCKLAND
PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ D'AMÉNAGEMENT**

le 28 août 2024
Téléconférence

PRÉSENT: Carl Grimard, Président
André J. Lalonde, Conseiller Quartier 5
Diane Choinière, Conseillère Quartier 8
Michel Bourdon, Membre
Mathieu Couture, Membre
Karine McCulloch, Greffière adjointe

1. Ouverture de la réunion

Le président ouvre la réunion à 19h01.

2. Adoption de l'ordre du jour

Proposée par Diane Choinière

Appuyée par Michel Bourdon

QUE l'ordre du jour soit adopté tel que présenté.

ADOPTÉE

3. Déclaration d'intérêts pécuniaires

Aucune

4. Adoption des procès-verbaux

Proposée par

Appuyée par Michel Bourdon

QUE le procès-verbal de la réunion du comité d'aménagement du 31 juillet 2024 soit adopté.

ADOPTÉE

5. Présentations / Rapports

5.1 Modification au règlement de zonage pour le 791, rue Lawrence

a. Présentation

Présentation par Eli Saikaley, propriétaire.

Il demande une modification du règlement de zonage pour construire un duplex avec deux unités supplémentaires de chaque côté, pour un total de 6 unités.

b. Questions / Commentaires

Suivant une question, Marie-Eve Belanger mentionne que le triangle de visibilité ne sera pas un problème puisque ce sera le stationnement qui sera sur le terrain du coin.

Conseiller Lalonde commente la réduction des marges de recules pour maximiser l'espace, ce qui rend la communauté plus étroite.

Conseillère Choinière demande si le règlement de zonage sera modifié afin d'inclure les recommandations de la loi 23 sur les marges de recules.

Marie-Eve Belanger explique que la loi 23 encourage d'ajouter des unités résidentielles et la façon de le faire est d'accorder la diminution des marges de recules, lorsque demandé. Il y aura de plus en plus de demande de ce genre, étant donné que la loi 23 encourage la construction d'unité résidentielle. Elle explique que le processus pour amender le Plan Officiel de la municipalité est déjà entamé et que des changements au règlement de zonage ce feront par la suite, si nécessaire.

André Sarault, propriétaire de deux propriétés sur la rue Alma, se joint pour partager ses commentaires. Il mentionne son désaccord avec les marges de recul, l'emplacement du sentier menant à la porte sur le côté, l'apparence des compteurs électriques, l'emplacement de l'entrée de l'aire de stationnement, l'aménagement de l'aire de stationnement, l'augmentation potentielle de la circulation sur la rue Alma, le stationnement sur la rue Alma et l'apparence du bâtiment sur le caractère du quartier.

c. Recommandation

Proposée par Diane Choinière

Appuyée par

Que le comité d'aménagement recommande au conseil l'amendement au règlement de zonage 2016-10 afin de modifier la catégorie de zonage pour la propriété localisé au 791 rue Lawrence de Zone résidentielle urbaine de densité 1 – spéciale – Exception 3 (R1S-3) » à « Zone résidentielle urbaine de densité 2 - exception 37 (R2-37), tel que recommandé par le département de développement communautaire.

ADOPTÉE

5.2 Modification au règlement de zonage pour le 632-636, rue Laurier

a. Présentation

Présentation de Jacob Bolduc de Fotenn Planning and Design.

b. Questions / Commentaires

Le conseiller Lalonde exprime ses préoccupations concernant le déneigement et la réduction du nombre de places de stationnement.

Jacob Bolduc explique que le déneigement a été envisagé lors de la conception du stationnement, mais qu'il ne doit pas être abordé avant le contrôle du plan d'implantation. Une partie de l'aménagement paysager doit servir à l'entreposage de la neige. Si l'entreposage de la neige ne peut se faire sur place, le propriétaire/gestionnaire coordonnera le déneigement.

Suite à la suggestion de conseillère Choinière d'enlever les commodités du gymnase pour ajouter un stationnement, Jacob Bolduc explique les implications que cela entraînerait et les difficultés à respecter l'exigence de commodités communautaires en vertu du règlement.

Le président, Carl Grimard, résume les inquiétudes des membres du comité envers le stationnement.

Le comité discute de la possibilité d'envoyer la décision directement au conseil, afin que celui-ci et l'administration puisse discuter de l'équilibre entre les unités et les stationnements. Il est

important que le reste du conseil soit impliqué là-dedans et ait l'occasion d'en parler.

Julian Lenhart explique les options qui se présente au comité, afin d'apporter une recommandation au conseil et d'ouvrir la discussion avec tous les membres du conseil municipal.

Le propriétaire du projet, Kwesi Bourne, prend la parole pour parler du problème de stationnement et offrir des informations aux membres du comité afin de les faire réfléchir au futur de l'automobile.

Jacob Bolduc clarifie le nombre de places de stationnement requises par unité. Il mentionne que le 1,5 espace de stationnement par unité ne s'applique qu'à certaines tailles d'unités. Dans le cas de ce projet, cela ne s'applique qu'aux unités de 2 chambres à coucher, qui sont au nombre de 5. Il répète qu'en fin de compte, seul le stationnement des visiteurs est réduit, mais que l'ajout de places de stationnement dans la rue devrait également être pris en considération.

c. Recommandation

Proposée par Diane Choinière

Appuyée par Michel Bourdon

Que le Comité d'aménagement recommande au Conseil l'adoption d'un règlement pour amender le Règlement de zonage, pour la propriété décrite comme étant Partie du lot E et F et partie du lot 23, concession 1, pour changer la catégorie de zonage de « Commerciale générale- exception 15 (CG-15) » à « Résidentielle de troisième densité- exception 67 (R3-67) » afin de :

- Réduire un espace d'agrément commun de 60 mètres à 55,7 mètres;
- Réduire le nombre de places de stationnement requis de 26 à 22;
- Réduire la zone tampon paysagée entre l'allée/stationnement et la limite de lot intérieure ouest de 1,5 mètres à 1 mètre;
- Permettre une superficie minimale de lot de 2 256 mètres carrés alors que 2 800 mètres carrés (140 mètres carrés par

unité) sont requis pour un appartement de faible hauteur dans la zone R3.

ADOPTÉE

6. Autres items

Aucun

7. Ajournement

La réunion est ajournée à 20:22.

Carl Grimard, Président

Karine McCulloch, Greffière adjointe