



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

le 29 janvier 2025  
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**

Le président informe le comité que le demandeur de l'item 5.4, modification au règlement de zonage pour le 586 de la Baie, à choisi de retiré sa demande pour le moment.

**Proposée par** Mathieu Couture

**Appuyée par** Michel Bourdon

QUE l'ordre du jour soit adopté, avec le retrait de l'item 5.4, modification au règlement de zonage pour le 586 de la Baie.

**ADOPTÉE, telle que modifiée**

**3. Déclaration d'intérêts pécuniaires**

Aucune

**4. Adoption des procès-verbaux**

**Proposée par** Michel Bourdon

**Appuyée par** Diane Choinière

QUE le procès-verbal de la réunion du comité d'aménagement du 30 octobre 2024 soit adopté.

**ADOPTÉE**

**5. Présentations / Rapports**

**5.1 Modification au règlement de zonage pour le 1220 Landry**

**a. Présentation**

Présentation de Marc Daigneault.

**b. Questions / Commentaires**

Aucune

**c. Recommandation**

**Proposée par** Diane Choinière

**Appuyée par** André J. Lalonde

Attendu que la modification proposée au règlement de zonage pour la propriété décrite comme étant une Partie du Lot 2, Concession 6, est conforme à la Déclaration provinciale sur la planification et est conforme au plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell; et

Attendu qu'un amendement au Règlement de zonage était une condition requise de la demande d'autorisation B-052-2024 qui fut approuvée conditionnellement par l'autorité approbatrice le 8 novembre 2024;

Que le Comité d'aménagement recommande au Conseil l'adoption d'un règlement pour changer la catégorie de zonage de la parcelle retenue du dossier B-052-2024 de « Zone Agricole (AG) » à « Zone Agricole – Exception 32 (AG-32) ».

**ADOPTÉE**

**5.2 Modification au règlement de zonage et au Plan officiel pour le 1191 St-Jean**

**a. Présentation**

Présentation par Marc Daigneault.

**b. Questions et commentaires**

Conseillère Choinière et Conseiller Lalonde fond part de leur accord avec le changement de zonage, qui permettra de la construction de logement divers.

**c. Recommandation**

**Proposée par** Mathieu Couture

**Appuyée par** Michel Bourdon

ATTENDU QUE la modification proposée au Plan officiel de la zone urbaine de la Cité de Clarence-Rockland est conforme au Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell et est conforme à la Déclaration provinciale sur la planification ; et

ATTENDU QUE la modification proposée au Règlement de zonage sera conforme au Plan officiel de la zone urbaine de la Cité de Clarence-Rockland une fois que la modification concomitante au Plan officiel local sera adoptée ;

QUE le Comité d'aménagement recommande au Conseil municipal l'adoption d'un règlement modifiant le Plan officiel de l'aire urbaine de la Cité de Clarence-Rockland afin de désigner certains terrains de « Secteur commerce de service » à « Secteur résidentiel de forte densité » ; et

QUE le Comité d'aménagement recommande au Conseil l'adoption d'un règlement modifiant le Règlement de zonage 2016-10 afin de changer la catégorie de zonage des terrains visés de « Zone commerciale générale – Exception 8 (CG-8) » à « Zone résidentielle urbaine de densité 3 –Exception 68 (R3-68) ».

**ADOPTÉE**

**5.3 Modification au règlement de zonage pour le 1067-1079-1087-1091 Laurier**

**a. Présentation**

Présentation par Marc Daigneault.

Marc Daigneault fait un parallèle avec la définition d'un bâtiment d'habitation de type jumelé et un bâtiment d'habitation de type lié, lesquelles sont différentes, malgré les ressemblances des deux types de bâtiment.

Marc Daigneault mentionne que lui et le promoteur ne tentent pas de camoufler des unités additionnelles, tel qu'il est mentionné dans le rapport. Il tente plutôt de faire un projet innovateur et de proposer des alternatives à des problématiques qui surviennent avec ce genre de changement de zonage, tel que le stationnement. Marc Daigneault spécifie également qu'il utilise le terme logement additionnel de la même façon que logement supplémentaire ou logement accessoire ou deuxième unité, puisque le terme a changé plusieurs fois au courant des dernières années.

Marc Daigneault mentionne avoir fait part à l'administration de la ville que la définition d'un logement jumelé ne fait pas mention que le mur mitoyen doit être latéral ou arrière. Le plan officiel de la ville n'aurait donc pas besoin d'être modifié, car les terrains en question sont déjà des zones résidentielles, qui permettent des logements de types jumelés. Il mentionne que le développeur se conformerait aux normes en vigueur pour l'ajout d'unité additionnelle. Il explique sa définition proposée pour les logements jumelés dos à dos et la différence avec les logements que l'on voit à Ottawa, qui ont des dimensions de terrains différentes.

Marc Daigneault aborde la servitude de la ville sur le terrain, pour un tuyau souterrain, et suggère que la ville change la servitude pour qu'elle ne soit pas dans le stationnement.

Le président, Carl Grimard, demande à l'administration de partager leurs commentaires en lien avec le changement de zonage.

Marie-Eve Bélanger résume les commentaires qui se trouvent dans le rapport.

Dans la zone R2, qui permet les jumelés, les exigences minimums sont que chaque unité ait une façade sur un chemin public et les minimums requis de mesure de lot s'appliquent à chaque unité. Dans le cas du projet proposé, seulement l'unité à l'avant aurait façade sur un chemin public. Le projet ne rencontre donc pas les exigences de la zone R2. Le projet pourrait possiblement rencontrer les exigences d'une zone R3 et l'administration propose au développeur de faire une demande pour ce type de zonage.

Suivant des questions, Marie-Eve Belanger précise que le nombre d'unités supplémentaires permis est par lot et non par unité principale.

**b. Questions / Commentaires**

Conseillère Choinière mentionne ses inquiétudes en lien avec le stationnement, qui ne semble pas sécuritaire pour les gens qui doivent marcher pour s'y rendre.

Suivant des questions, Marie-Eve Belanger mentionne que le type d'unité rencontre plutôt les critères d'un bloc appartement à faible hauteur sous un R3. Cependant, l'administration n'a pas évalué le zonage pour un R3, étant donné que ceci n'était pas la demande. Si la demande est faite pour un R3, il faudrait regarder les marges de recule et autres pour ce type de logement.

Marc Daigneault mentionne que les unités supplémentaires ne sont pas requises d'être incluses dans le calcul pour le projet, ce qui fait en sorte que sans celle-ci le projet proposé est de faible densité. Si le projet est présenté comme un immeuble à logement, il sera alors considéré comme forte densité. Dans les deux cas, ce sont des bâtiments avec 6 unités, mais selon si celui-ci est considéré comme de faible densité ou de haute densité, les exigences sont différentes. Le but de la demande est de créer une zone d'exception.

Conseillère Choinière partage que selon elle, étant donné que dans les deux cas il y aurait 6 unités, ce serait un projet de haute densité et donc il doit rencontrer les critères.

Suivant des questions, Marc Daigneault explique que la demande n'a pas été faite pour un R3, car cela implique un amendement au Plan officiel, des coûts et des délais supplémentaires. Ceci pourrait cependant être une option.

Conseiller Lalonde suggère également que la demande soit faite pour un R3, étant donné que ceci serait plus représentatif. Les critères doivent tout de même être évalués par l'administration pour voir si le projet qualifierait. Il souligne également qu'il a de la difficulté avec la quantité d'unité et le fait que l'édifice serait aussi près de la rue Laurier.

Suivant des questions, Marie-Eve Belanger confirme que le requérant a été informé que selon la définition des logements proposés, ce serait plutôt considéré un bloc appartement.

Marie-Eve Belanger mentionne également qu'advenant que le conseil approuve un changement de zonage pour R2, l'administration ne pourrait pas permettre deux unités supplémentaires à l'unité principale arrière, ce qui limite le nombre d'unités à 4 par bâtiments. Les deux unités supplémentaires sont permises par lot et non par unité principale. De plus, les unités supplémentaires engendreraient plus de sacs de déchets que prévu par terrain, ce qui ferait en sorte que la ville ne pourrait plus faire la collecte de déchet et un bac serait nécessaire. Il pourrait également y avoir des problématiques avec d'autres départements.

Marc Daigneault informe le comité que le développeur lui mentionne la possibilité de faire une demande R3 plutôt que R2.

Geoffroy Laflèche, propriétaire des terrains, prend la parole. Il répond à certains des points soulevés dans la conversation précédente. Il comprend que le projet pourra seulement être des 4 unités et non des 6 unités, comme prévu initialement. Pour les poubelles, l'option de mettre des bacs est à vérifier. Le projet n'est pas une façon de sauver les frais de développement, car la ville peut charger ces frais sur les unités supplémentaires. Il mentionne que selon lui, une demande R3 lui requiert d'obtenir plus d'exception, qu'un R2.

Suivant des questions, Marie-Eve Belanger mentionne que si le conseil reconnaît ce nouvel usage dans la zone R2, deux unités supplémentaires par lot seraient reconnues. Donc un jumelé, comme proposé, pourrait être approuvé et il aurait droit à deux unités supplémentaires maximum pour rester dans un R2. Si le développeur souhaite un 6 unités, il s'agirait alors d'un immeuble à logement et un R3 serait nécessaire.

Conseiller Lalonde et Conseillère Choinière soulève leur inquiétude par rapport aux conséquences qu'adopter cette nouvelle définition pourrait apporter. Cela pourrait créer un précédent.

Suivant des questions, Marie-Eve Belanger mentionne que pour une demande de R3, il faut un amendement au Plan officiel, de nouveaux avis doivent être envoyés et les commentaires doivent être reçus. Ce serait donc une nouvelle application et un nouveau processus.

Suivant des questions, Marie-Eve Belanger mentionne que si le développeur choisi de diminuer à 4 unités, il faudra réévaluer les recommandations, car la demande a été évaluée pour un 6 unités. Il demeure néanmoins qu'une des unités principales n'a pas de façade sur un chemin principal et donc ne respecte pas la définition pour un R2.

Suivant des questions sur la possibilité de différer, Julian Lenhart mentionne qu'il serait plus avantageux pour le requérant d'avoir une décision pour pouvoir débiter un processus d'appel, s'il le souhaite.

Marc Daigneault mentionne que l'emprunte des bâtiments ne changera pas que ce soit un R2 ou R3. Ce qui va changer, c'est le nombre de stationnements requis, ainsi que d'autres critères.

**c. Recommandation**

**Proposée par** Mathieu Couture

**Appuyée par** Michel Bourdon

Que le Comité d'aménagement recommande au Conseil de refuser une modification au Règlement de zonage 2016-10 visant le 1067, 1079, 1087-1091 rue Laurier ayant pour but de changer la zone « Résidentielle urbaine de densité 1 – générale (R1) » à une zone « Résidentielle de densité 2 – générale 2 – Exception X (R2-X) ».

**ADOPTÉE**

**6. Autres items**

Aucune

**7. Ajournement**

La réunion est ajournée à 20h34.

---

Carl Grimard, Président

---

Karine McCulloch, Greffière adjointe