

SÉANCE EXTRAORDINAIRE

Procès-verbal d'une séance extraordinaire du conseil municipal de Napierville, tenue le 20 mars 2014, à 19h30, au 260 rue de l'Église, Napierville suivant avis de convocation en date du 14 mars 2014 conformément à l'article 152 du Code Municipal et à laquelle sont présents les membres du conseil suivants:-

- Ghislain Perreault
- Micheline P. Fortin

- Daniel Dumontier
- David Dumont

Formant quorum sous la présidence du maire, Monsieur Jacques Délisle.

Résolution #191-2014 : Ordre du jour:

Sur proposition de Monsieur le conseiller Ghislain Perreault, appuyée par Madame la conseillère Micheline P. Fortin et résolu unanimement d'accepter l'ordre du jour:

ORDRE DU JOUR **ASSEMBLÉE DU 20 MARS 2014**

1. Adoption de l'ordre du jour
2. Dérogation mineure (Monsieur Pierre Lebeau)
3. Consultation publique (Règlement numéro 289-88)
4. Adoption du 2^e projet de règlement numéro 289-88
5. Consultation publique (Règlement numéro 289-89)
6. Adoption du 2^e projet de règlement numéro 289-89
7. Vente extrémité rue Saint-Henri
8. Correction de l'affectation du sol des lots 141-P, 142-P, 143-P, 425-P et 427-P dans le schéma d'aménagement et de développement révisé;
9. Période de questions sur les sujets à l'ordre du jour
10. Levée de l'assemblée

ADOPTÉE

Résolution #192-2014 : Dérogation mineure (Pierre Lebeau)

CONSIDÉRANT QUE les membres du conseil prennent connaissance de la demande de dérogation mineure portant le numéro 2014-03 aux dispositions du règlement de zonage #289 déposée par Monsieur Pierre Lebeau concernant les lots 100-76 et 100-44-P du cadastre de la Paroisse de Saint-Cyprien, dans la zone résidentielle Ra-5;

CONSIDÉRANT QU'une recommandation favorable a été émise par le Comité consultatif d'urbanisme an date du 18 mars 2014;

CONSIDÉRANT QU'un avis public a été publié dans le bulletin municipal, le 4 mars 2014, invitant tout intéressé à se faire entendre au cours de la présente séance relativement à ladite dérogation mineure;

CONSIDÉRANT QUE le demandeur a agi de bonne foi;

CONSIDÉRANT QUE cette demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QU'elle ne porte pas atteinte à la jouissance des propriétaires des immeubles voisins;

CONSIDÉRANT QU'elle ne présente pas une contrainte pour la sécurité publique;

CONSIDÉRANT QUE le terrain a une surface irrégulière;

CONSIDÉRANT QUE les options pour la construction d'une résidence sont limitées;

CONSIDÉRANT QU'il y a seulement quelques pointes qui empiètent dans les marges avant et arrière et non la construction complète;

CONSIDÉRANT QUE l'impact visuel des empiètements sera très minime;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée ne causera pas préjudice.

La parole fut donnée à toute personne désirant se faire entendre.

Sur proposition de Monsieur le conseiller Daniel Dumontier, appuyée par Monsieur le conseiller Ghislain Perreault et résolu unanimement d'accepter la demande de dérogation mineure no. 2014-03, soumise par Monsieur Pierre Lebeau, permettant la construction d'une habitation unifamiliale détachée avec un empiètement de 1,5 mètres dans la marge avant et de 2 mètres dans la marge arrière malgré le non-respect de la norme établissant une marge avant minimale de sept mètres et demi (7,5) ainsi qu'une marge arrière de dix (10) mètres.

ADOPTÉE

Résolution #193-2014 : Adoption du 2^e projet de règlement de zonage 289-88

Sur proposition de Monsieur le conseiller Ghislain Perreault, appuyée par Monsieur le conseiller Daniel Dumontier et résolu unanimement d'adopter le deuxième projet de règlement numéro 289-88 modifiant le règlement numéro 289 intitulé « Règlement de zonage », tel que déjà amendé, en vue d'autoriser le logement bi-génération. Ce deuxième projet de règlement se lit comme suit :

2^E PROJET

RÈGLEMENT NUMÉRO 289-88

RÈGLEMENT MODIFIANT LE
RÈGLEMENT DE ZONAGE #289 ET
SES AMENDEMENTS EN VUE DE
D'AUTORISER LE LOGEMENT BI-
GÉNÉRATION.

ATTENDU qu'en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Municipalité peut faire des règlements de modification touchant un ou plusieurs sujets;

ATTENDU que les normes actuelles ne répondent pas au besoin de la Municipalité de Napierville;

ATTENDU que cette modification bonifie le cadre réglementaire existant;

ATTENDU la recommandation du Comité Consultatif d'urbanisme;

ATTENDU qu'un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance ordinaire du Conseil municipal tenue le 06 mars 2014;

Sur proposition de Monsieur le conseiller Ghislain Perreault, appuyée par Monsieur le conseiller Daniel Dumontier et résolu unanimement

QUE LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

PARTIE I, DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

- 1 Le présent règlement s'intitule **Règlement numéro 289-88 modifiant le règlement no. 289 intitulé « Règlement de zonage », tel que déjà amendé, en vue d'autoriser le logement bi-génération.**

- 2 Le Conseil municipal déclare avoir adopté ce règlement partie par partie, article par article, alinéa par alinéa, de sorte que si l'une quelconque de ces parties venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties.

PARTIE II, MODIFICATION DU RÈGLEMENT

- 3 L'article 10.2 du règlement de zonage #289 intitulé Logement supplémentaire au sous-sol est abrogé et remplacé par le texte suivant :

« 10.2 Logement supplémentaire

a) Logement supplémentaire au sous-sol

Le logement supplémentaire au sous-sol est un logement contenant ses propres commodités à laquelle on accède de l'extérieur et disposant d'une salle de bain, une cuisine et une (1) ou deux (2) chambres pouvant être offertes pour de la location et doit obligatoirement respecter les conditions suivantes :

- Le logement supplémentaire au sous-sol doit être autorisé dans une zone donnée dans le tableau des dispositions particulières aux zones résidentielles Ra, Rb et Rc ou dans le tableau des dispositions particulières aux zones commerciales Ca, Cb et Cc;
- Seul l'usage unifamilial détaché ou l'usage jumelée peuvent aménager un logement supplémentaire au sous-sol;
- Aucun usage domestique, artisanal, commercial ou logement supplémentaire en bi-génération ne peut être pratiqué dans le bâtiment principal;
- il ne peut y avoir qu'un seul logement supplémentaire au sous-sol par habitation;
- il doit être localisé au sous-sol;
- le plancher du logement ne doit pas être à plus de 1,4 mètre (4,6') sous le niveau moyen du sol adjacent;
- ce logement ne peut occuper plus de 60% de la superficie totale de plancher du sous-sol; le reste du sous-sol doit faire partie du logement principal;
- la hauteur plancher-plafond doit être d'au moins 2,3 mètres (7,5'), toutes les surfaces intérieures doivent être finies et, lorsque situées contre un mur extérieur, isolées;
- il doit avoir un numéro civique distinct;
- il doit avoir une entrée distincte localisée sur l'un des murs latéraux ou arrière;
- un branchement électrique individuel;
- il ne doit pas avoir pour effet de modifier l'apparence extérieur du bâtiment principal;
- le logement doit être conforme aux exigences de la section 9.7 du Code National du Bâtiment en ce qui a trait à la surface vitrée minimale et à la ventilation naturelle des pièces d'une habitation;
- le logement doit être doté d'une case de stationnement hors-rue en sus de celles qui sont requises normalement pour l'habitation unifamiliale, bi-familiale ou trifamiliale dans laquelle il est situé.

b) Logement supplémentaire bi-générationnel

Le logement supplémentaire bi-générationnel est aménagé pour une personne ayant un lien de parenté avec les occupants de la résidence tout en conservant le caractère de l'habitation unifamiliale détachée ou jumelée et doit obligatoirement respecter les conditions suivantes :

- seul les usages unifamiliale détaché ou jumelée peuvent aménager un logement supplémentaire bi-générationnel;
- la superficie maximale de plancher doit être de 50% excluant le sous-sol;
- une seule entrée de service pour l'égout et l'aqueduc;
- un seul branchement électrique;
- un seul numéro civique;
- le bâtiment doit comporter qu'une seule entrée principale en façade avant;
- l'intégration du logement supplémentaire en bi-génération doit avoir pour effet de conserver le caractère unifamiliale du bâtiment;

- il doit être relié et pouvoir communiquer en permanence avec le logement principal par soit une aire commune ou par des portes permettant une libre circulation entre les deux (2) logements;
- dans le cas que l'espace de stationnement existant ne peut accueillir une case supplémentaire pour le logement supplémentaire en bi-génération, une case de stationnement supplémentaire doit être prévu;
- le logement bi-générationnel ne doit jamais être destiné à la location outre ceux ayant un lien de parenté.
- une déclaration annuelle doit être remplie pour confirmer que l'occupant du logement supplémentaire a un lien de parenté, fondée sur les liens du sang ou de l'adoption, avec l'occupant de la résidence.

4 L'alinéa a) de l'article 10.7 du règlement de zonage #289 intitulé Dimensions minimales des bâtiments d'habitation est abrogé et remplacé par le texte suivant:

a) Dimensions minimales des bâtiments d'habitation

Sous réserve des valeurs indiquées au tableau de l'article 10.16, la largeur de façade minimum des habitations est établie comme suit :

Habitation unifamiliale :

- détachée, 1 ou 1 ½ étage 7,0 m
- détachée, 2 étages ou plus 7,0m
- jumelée ou contiguë, 1 ou 1 ½ étage 6,0m
- jumelée ou contiguë, 2 étages ou plus 6,0m

Habitation bi ou trifamiliale :

- détachée, 7,0m
- jumelée, 6,0m
- contiguë, 6,0m

Habitation multifamiliale :

- détachée, 12,0m
- jumelée, 12,0m

Maison mobile

- abrogé

PARTIE III, DISPOSITIONS FINALES

5 Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉE

Résolution #194-2014 : Adoption du 2^e projet de règlement de zonage 289-89

Sur proposition de Monsieur le conseiller Daniel Dumontier, appuyée par Madame la conseillère Micheline P. Fortin et résolu unanimement d'adopter le deuxième projet de règlement numéro 289-89 modifiant le règlement numéro 289 intitulé « Règlement de zonage », tel que déjà amendé, en vue d'ajouter un usage habitation de type bi/trifamilial détaché dans la zone Cb.52. Ce deuxième projet de règlement se lit comme suit :

2^E PROJET

RÈGLEMENT NUMÉRO 289 – 89

RÈGLEMENT MODIFIANT LE
RÈGLEMENT DE ZONAGE #289 ET
SES AMENDEMENTS EN VUE
D'AJOUTER UN USAGE HABITATION
DANS LA ZONE Cb.52.

ATTENDU qu'en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Municipalité peut faire des règlements de modification touchant un ou plusieurs sujets;

ATTENDU la demande officielle de Monsieur Robert Dubreuil en date du 17 janvier 2014;

ATTENDU que les normes actuelles ne répondent pas au besoin de la Municipalité de Napierville;

ATTENDU que cette modification bonifie le cadre réglementaire existant;

ATTENDU qu'un avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance ordinaire du Conseil municipal tenue le 6 mars 2014.

Sur proposition de Monsieur le conseiller Daniel Dumontier, appuyée par Madame la conseillère Micheline P. Fortin et résolu unanimement

QUE LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

PARTIE I, DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

- 1** Le présent règlement s'intitule **Règlement numéro 289-89 modifiant le règlement no. 289 intitulé « Règlement de zonage », tel que déjà amendé, en vue d'ajouter un usage habitation de type bi/trifamilial détaché dans la zone Cb.52**
- 2** Le Conseil municipal déclare avoir adopté ce règlement partie par partie, article par article, alinéa par alinéa, de sorte que si l'une quelconque de ces parties venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties.

PARTIE II, MODIFICATION DU RÈGLEMENT

- 3** Le tableau de l'article 11.14 du règlement de zonage #289 intitulé Tableau des dispositions particulières aux zones commerciales Ca, Cb et Cc relatif à la zone Cb.52 est modifié de la manière suivante:

1° Ajouter un usage habitation de type bi/trifamilial détaché;

Le tableau est joint à l'annexe "A" du présent règlement pour en faire partie intégrante.

PARTIE III, DISPOSITIONS FINALES

- 4** Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

ANNEXE A

Tableau des dispositions particulières aux zones commerciales Ca., Cb. et Cc.

ARTICLE 11.14 TABLEAU DES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX ZONES COMMERCIALES Ca, Cb et Cc

	Cb.52⁽²⁻⁵⁾
USAGES PERMIS (permis : *)	
Habitations (voir 10.1)	
Unifamiliales détachées	*
Unifamiliales jumelées	
Bi/trifamiliales détachées	*
Multifamiliales détachées ¹	
Multifamiliales jumelées ¹	
Logement supplémentaire (voir 10.2)	
Entreprises artisanales (voir 10.4)	
Commerces de classe : (voir 11.1)	
A : Bureaux	*
B : Commerces de détail	*

C : Hébergement	*
C-1 : Hôtels/Motels	*
C-2 : Maisons de chambres	*
C-3 : Centres d'accueil	*
D : Restauration	*
D-1 : Restaurants	*
D-2 : Nourriture rapide	*
D-3 : Salles de réception	*
D-4 : Cabanes à sucre	
E : Récréation	*
E-1 : Théâtres et cinémas	*
E-2 : Bars et discothèques	
E-3 : Clubs sociaux	*
E-4 : Grands équipements intérieurs	
E-5 : Grands équipements extérieurs	
E-6 : Parcs et foires	
E-7 : Camping et caravanning	
F : Automobile	
F-1 : Postes d'essence	
F-2 : Stations-service	
F-3 : Lave-autos	
F-4 : Véhicules neufs	
F-5 : Véhicules usagés	
F-6 : Machinerie	
F-7 : Location de véhicules	
F-8 : Pièces et accessoires	
F-9 : Ateliers d'entretien	
F-10 : Stationnements et garages	
F-11 : Postes de taxis et autres	*
G : Commerces extensifs	
G-1 : Matériaux, piscines etc.	
G-2 : Entrepreneurs, entreposage	
G-3 : Para-agricoles	
G-4 : Marchés aux puces	
G-5 : Entreposage en vrac	
G-6 : Récupération	
G-7 : Chenils	
Centres commerciaux (voir 11.2)	*
Bâtiments mixtes ⁽¹⁾ (voir 2.3)	* (3)
Usages spécifiquement autorisés	
Toilettage d'automobiles incluant le lavage exclusivement manuel de l'extérieur des véhicules, le nettoyage de l'intérieur des véhicule, le polissage, la pose de garniture et autres menus travaux similaires.	
Usages spécifiquement inclus :	
• Vente d'aliments, de produits et d'accessoires pour les petits animaux	
• Vente d'équipements, de produits et d'accessoires de jardinage	
• Vente d'équipements, de produits et d'accessoires pour le traitement de l'eau	
Usages spécifiques prohibés	
Traitement anticorrosion	
Usages publics de classe :	
A : Parcs et espaces verts	*
B : Institutions	*
Entreposage extérieur (voir 11.8)	
Types d'implantation	
Détachée	*
Jumelée	

Contiguë	
Taux d'implantation maximal	50%
Coefficient d'occupation du sol maximal	1.00
Marges minimales (voir 11.3)	
Avant	7.50
Latérales	2/2"
Arrière	5.00
Hauteur du bâtiment (en mètres)	
Minimale	4.0
Maximale	10.0
Nombre de planchers (voir 4.8)	
Minimum	1
Maximum	2
Toits plats (Permis	*
Recul du stationnement en marge avant (voir 11.5)	1.5

Note :

2 : Règlement 289-2 adopté le 03-09-1992

5 : Règlement 289-45 adopté le 06-11-2003

ADOPTÉE

Résolution #195-2014 : Vente extrémité rue St-Henri

CONSIDÉRANT QUE les rues Saint-Martin, Saint-Alexandre et Saint-Henri avaient été prévues originalement pour se prolonger vers les terres de la Municipalité de Saint-Cyprien en zone verte;

CONSIDÉRANT QUE des modifications ont été apportées pour relier les trois rues ensemble dont une partie dessert déjà les rues Saint-Martin et Saint-Alexandre sous le nom de rue Anne-Marie;

CONSIDÉRANT QU'il y aurait une opportunité de pouvoir compléter le projet immobilier pour terminer la rue Anne-Marie et la relier éventuellement à la rue Saint-Henri;

CONSIDÉRANT QUE dans le cadre d'un projet de lotissement préparé par Madore et Madore en date du 7 novembre 2011, minute 41423, la parcelle de la rue Saint-Henri qui touche aux limites municipales sur une longueur approximative d'une trentaine de mètres, pourrait être cédée afin de permettre la création d'un terrain pour fins de construction;

CONSIDÉRANT QU'aucune infrastructure n'est présente sur ou en façade de la parcelle à céder;

CONSIDÉRANT QU'un coût de 3,00\$ le pied carré est proposé pour compenser la cession de cette parcelle en fonction d'une estimation réalisée en 2011 et des démarches ou décisions que la Municipalité devra prendre pour compléter le projet;

Sur proposition de Monsieur le conseiller Ghislain Perreault, appuyée par Monsieur le conseiller David Dumont et résolu unanimement de vendre la parcelle de la rue Saint-Henri un coût de 3,00\$ le pied carré au promoteur qui entreprendra la réalisation du projet de joindre la rue Saint-Henri à la rue Anne-Marie conditionnellement à ce que le projet de lotissement soit réalisé en fonction du projet de lotissement proposé par Madore et Madore en date du 7 novembre 2011, minutes 41423 et que ce projet devra se réaliser au plus tard le 31 décembre 2015.

Il est également résolu que la présente résolution deviendra nulle et sans effet à partir du 1^{er} janvier 2016.

ADOPTÉE

Résolution #196-2014 : Correction de l'affectation du sol des lots 141-P, 142-P, 143-P, 425-P et 427-P dans le schéma d'aménagement et de développement révisé

CONSIDÉRANT QUE la municipalité avait décidé par résolution en date du 6 décembre 2012 de changer l'affectation initiale résidentielle en affectation industrielle identifiée étant la zone R.39 dans le plan de zonage #289 constituant les lots # 141-p, 142-p, 143-p, 425-p et 427-p dans le nouveau schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR);

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité régionale de comté (MRC) Jardins-de-Napierville adoptait le règlement URB-204 édictant le troisième remplacement du SADR le 30 octobre dernier;

CONSIDÉRANT QUE le gouvernement, ses ministères, ses mandataires et les organismes publics ont complété l'étude du SADR;

CONSIDÉRANT QUE le SADR ne respectent pas certaines orientations du gouvernement, ses ministères, ses mandataires et les organismes publics;

CONSIDÉRANT QUE la MRC Jardins-de-Napierville doit remplacer le SADR pour se conformer aux orientations gouvernementales;

CONSIDÉRANT QUE la municipalité profite de ce nouveau remplacement pour procéder au changement d'affectation industrielle en affectation résidentielle;

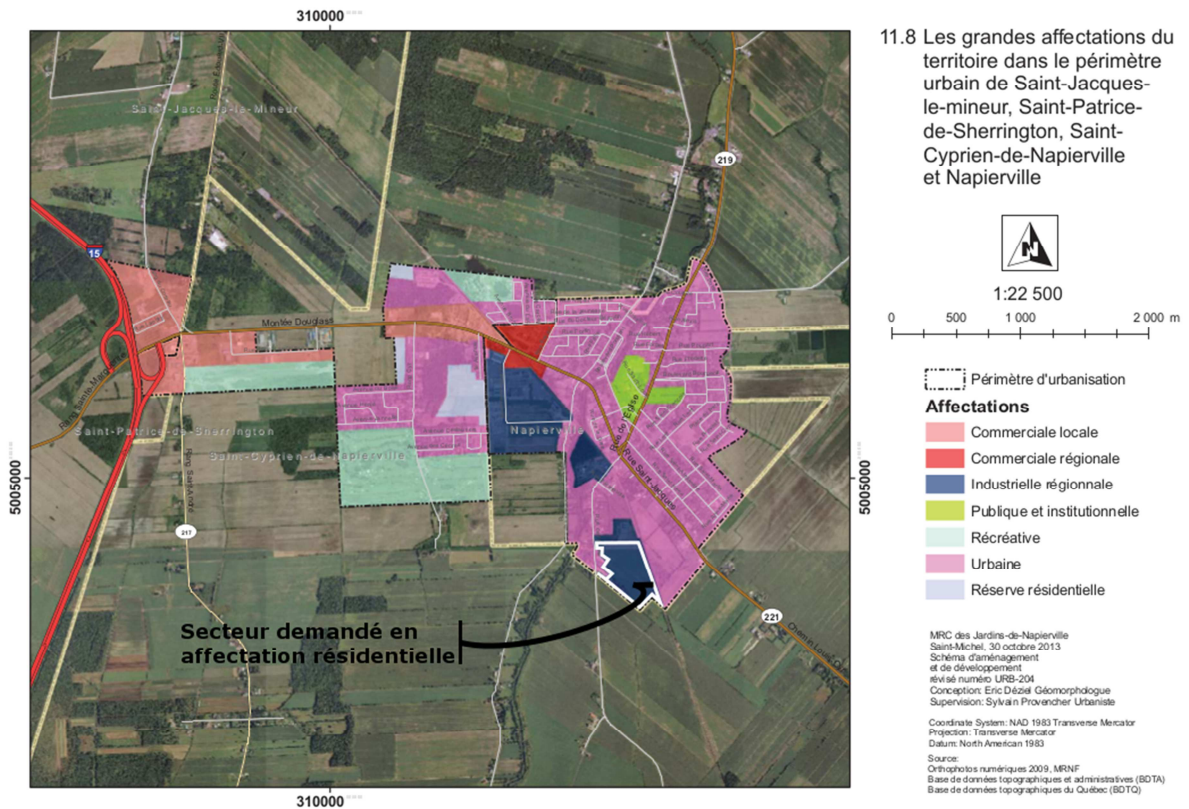
CONSIDÉRANT QUE la municipalité juge plus adéquat une affectation résidentielle qu'industrielle;

CONSIDÉRANT QUE le propriétaire désire faire un projet à affectation résidentielle;

CONSIDÉRANT QUE des démarches ont déjà débuté par la mise en œuvre d'un projet résidentiel;

CONSIDÉRANT QU'un plan d'ensemble est déposé;

Sur proposition de Madame la conseillère Micheline P. Fortin, appuyée par Monsieur le conseiller Daniel Dumontier et résolu unanimement de revenir à l'affectation urbaine dans la version corrigée du 3^e remplacement du schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) #URB-204 pour le secteur identifié par les numéros de lots #141-p, 142-p, 143-p, 425-p et 427-p et identifié comme étant la zone R.39 dans le plan de zonage #289 et ce, tel que présenté au plan ci-joint.



ADOPTÉE

Période de questions :

Intervention de : Messieurs Robert Dubreuil et Serge Couture.

Je, soussignée, directrice générale, certifie par la présente que des fonds sont disponibles pour les dépenses acceptées par les résolutions ci-haut mentionnées.

 Ginette L. Pruneau, dir. gén.

Résolution #197-2014 : Levée de l'assemblée:

Sur proposition de Monsieur le conseiller Daniel Dumontier, appuyée par Monsieur le conseiller Ghislain Perreault et résolu unanimement de clore l'assemblée à 20h23.

ADOPTÉE

 JACQUES DÉLISLE
 MAIRE

 GINETTE L. PRUNEAU
 DIR. GÉN.