Rapport Administratif

MUNICIPALITÉ DE CASSELMAN MUNICIPALITY

Titre : Demande de relocalisation permanente des kiosques du Festival de noël au 750 Principale

Numéro de rapport : OPS–12-2024

Date : 10 décembre 2024

Documents justificatifs :

Annexe A : Option 1

Annexe B : Option 2a

Annexe C : Option2b

Annexe D : Option 3

Soumis par : Mélodie Sorrell, Direction des opérations et des ressources humaines

---

Recommandation(s)

Que le Conseil accuse réception du rapport administratif OPS-12-2024 ; et

Mandate l'administration d'obtenir des estimés de coûts pour les plans requis dans le cadre de l'option 1, et de présenter cette information au Conseil lors d'une réunion ultérieure afin de permettre une décision éclairée sur la poursuite du projet, incluant l'identification de la partie responsable d'assumer ces coûts.

Recommendation(s)

That Council acknowledges the reception of administrative report OPS-12-2024; and

Mandate the administration to obtain cost estimates for the plans required under Option 1 and to present this information to Council at a future meeting to enable an informed decision on whether to proceed with the project, including identifying the party responsible for covering these costs.

Objectif

Suite à la résolution du conseil 2024-060 (réunion du 5 mars 2024) – Rapport OPS-2-2024, une demande a été adressée à l'administration municipale pour effectuer une analyse visant à évaluer les impacts et les règlements applicables, en vue d'autoriser potentiellement le CRCVC à installer les kiosques du Festival de noël de façon permanente au 750, rue Principale. Une consultation de tous les départements concernés par cette demande a été réalisée, et des options ont été identifiés. L'analyse a été menée dans une optique d'entreposage des kiosques uniquement, sans inclure d'autres usages.

Analyse

Présentement, les kiosques utilisés lors du Festival de noël sont entreposés le long de la voie ferrée sur la rue St-Jean. Les kiosques sont déplacés annuellement sur le site prévu pour le Festival de noël et une fois le festival terminé, ceux-ci sont déplacés à nouveau à leur endroit d'entreposage le long de la rue St-Jean. Avec les années, le déplacement des kiosques occasionne des problématiques quant à la durabilité du plancher de ceux-ci, qui sont endommagés par le transport. C'est donc dans cette optique qu'une proposition de garder les kiosques de façon permanente dans le stationnement du 750 principale est analysé afin d'évaluer et de fournir le plus d'information possible au Conseil en vue de pouvoir prendre une décision face à cette demande provenant du CRCVC. Advenant que le conseil n'a pas d'objection à ce que les kiosques soient localisé en permanence sur le terrain arrière du 750 Principale, l'équipe d'administration a effectué une analyse auprès des départements concernés pour évaluer cette demande.

De manière général, l'équipe de direction municipale s'entend pour dire que du point de vue des services de travaux publics, services d'incendie et services de construction, les impacts sont mineurs. En effet, pour les travaux publics, l'impact sur le déneigement est mineur et gérable. Le service d'incendie n'a aucune restriction pour ces kiosques s'ils sont établis sur ce lot uniquement à des fins d'entreposage et de rangement tant que ceux-ci sont disposés selon une distance prévue de 4'-8'' de distance. Finalement, la surface des kiosques ne rencontre pas le seuil de 10 m^2 (ou 108 pi^2) pour devoir obtenir un permis de construction.

En fonction des impacts mineurs ou non présents identifiés ci-dessus, l'étape suivante est de prendre connaissances des éléments au niveau de l'aménagement, et dans la section du rapport suivant, le Conseil pourra retrouver les différents aspects à considérer du point de vue du service d'urbanisme.

Considérations du Service d'urbanisme

La propriété au 750 rue Principale est désignées comme une zone institutionnelle, et elle est aussi adjacente à une zone résidentielle.

Les paragraphes 4.33 b) et d) du règlement de zonage municipal dit que les installations de bâtiments et/ou structures pour des fins de délivrer des services municipaux doivent respecter les dispositions du règlement de zonage qui concernent le coefficient d'occupation du lot, les marges de recul et la quantité de stationnement hors-rue règlementaire à aménager.

Coefficient d'occupation du lot

Le coefficient d'occupation du lot représente le pourcentage maximal permis de structures et bâtiments au sol par rapport à la superficie totale du lot. Le coefficient d'occupation du lot maximal permis varient d'une zone à l'autre. Au 750 rue Principale, le coefficient d'occupation du lot maximale permis par le règlement de zonage est de 25%. Nos dossiers indiquent que le bâtiment original, sans les additions des classes portatives, dépasse déjà le maximum permis du coefficient d'occupation du lot. Cela implique que l'ajout des kiosques sur le lot n'est pas permis par le règlement de zonage. Le bâtiment existant bénéficie d'un droit acquis tant qu'il n'y a pas de nouveau bâtiment ou construction sur la propriété. Ainsi, l'ajout des kiosques, avec ou sans l'enlèvement concomitante des classes portatives, n'est pas conforme avec les dispositions en vigueur du règlement de zonage.

Marges de recul

Pour être conforme avec le règlement de zonage, les kiosques doivent être située à une distance minimale de 7,5 mètres (24,6 pieds) de la ligne de lot contiguë avec la rue Brébeuf, et une distance minimale de 6

mètres (19,7 pieds) des lignes latérales du lot.

Stationnement

Le règlement de zonage requière un minimum de 62 emplacements de stationnements pour l'utilisation actuelle du bâtiment existant [un emplacement de stationnement règlementaire doit avoir au minimum 2,6 mètres (8,5 pieds) par 5,5 mètres (18 pieds)]. Au moins trois de ces emplacements doivent être conçus comme emplacement de stationnement pour personnes à mobilités réduites [un emplacement de stationnement pour personnes à mobilités réduites doit avoir au minimum 3 mètres (9,8 pieds) par 6 mètres (19,7 pieds)]. Le règlement de zonage exige un emplacement de stationnement pour personnes à mobilités réduites pour chaque 20 emplacements de stationnement hors-rue requis. Puisque l'existence des usages actuels dans le bâtiment succède l'entrée en vigueur du règlement de zonage, l'utilisation actuelle du bâtiment ne bénéficie pas d'un droit acquis en ce qui concerne les dispositions de zonage qui concernent le stationnement hors-rue. Il semble donc que l'utilisation actuelle du bâtiment ne rencontre pas le nombre minimal de stationnement requis par le règlement de zonage. Le service d'urbanisme estime que l'ajout des kiosques sur l'espace actuellement utilisé pour l'emplacements de stationnements hors-rue n'est pas conforme avec le règlement de zonage si les emplacements de stationnement perdus ne sont pas relocalisés à l'intérieur même des limites du lot ou dans un rayon de 150 mètres (492.1 pieds) de la propriété et ce, conformément aux dispositions applicables des articles 4.20 et 4.21 du règlement de zonage. Si les kiosques sont utilisés pour d'autres raisons que des fins d'entreposage accessoire à l'un des usages existant du bâtiment principal, le nombre minimum de stationnement hors-rue minimum requis par le règlement de zonage est de 62 plus un emplacement additionnel pour chaque 20 mètres carrés (215,3 pieds carrés) de superficie additionnelle de plancher occupée par ces kiosques.

Enjeux d'aménagement à considérer

Le service d'urbanisme estime que les enjeux d'aménagement à considérer pour l'aménagement des kiosques de manière permanente dans la cour arrière de la propriété au 750 rue Principale sont :

- L'impact de la perte de stationnement sur le lot par rapport aux besoins de l'utilisation des espaces de stationnement pour les locataires existants du bâtiment et pour la tenue des réunions du conseil municipal.
- L'impact de l'emplacement des kiosques par rapport aux opérations des services municipaux de déneigement, ce qui inclus la logistique des opérations de déneigement entre les kiosques et bâtiment sur la propriété.
- L'estimation de la distance minimale optimale entre les bâtiments (de mur à mur) et des marges de recul minimales souhaitables en fonction des seuils d'acceptabilité au niveau de la protection contre la propagation des incendies d'un bâtiment à l'autre, de la gestion des services entre les bâtiments et de l'utilisation appropriée du terrain.
- Le nivellement, le bon drainage de la propriété ainsi que l'impact du drainage sur les propriétés avoisinantes et sur la gestion municipale des eaux pluviales.

Moyen de permettre l'installation des kiosques de façons permanentes

Un changement des dispositions de zonage sur le coefficient d'occupation du lot, les marges de recul et le nombre minimal requis de stationnement est une possibilité qui permettrait au conseil municipal de permettre l'aménagement des kiosques de manière permanente sur la propriété. Le changement des dispositions de zonage peut se faire à partir d'une résolution du conseil municipal de diriger l'administration d'entreprendre les démarches nécessaires pour amender le règlement de zonage en vue de créer une zone spécifique sur la propriété qui est adaptée en fonction de l'aménagement permanent des kiosques. En effet, dans l'exercice de ces fonctions, le conseil dispose de l'autorité de modifier le règlement de zonage. Un plan d'arpentage et un plan de site en unités métriques qui est à l'échelle, fait de manière professionnelle, et complété avec l'inclusion de l'information minimale requise par la règlementation provinciale, doivent être soumis pour appuyer la demande de modification. Ces documents permettront de démontrer que l'aménagement proposé respecte les exigences nécessaires pour l'implantation des

kiosques de manière permanente sur la propriété et facilitera le processus d'approbation par le conseil municipal.

Drainage et nivellement du terrain

À la suite d'une inspection et visite de la propriété effectuée par le technologue en ingénierie civile de la municipalité, il a été déterminé qu'il est nécessaire de procéder à un nivellement du terrain pour assurer un bon drainage. L'installation d'un puisard est également fortement recommandée afin de déverser l'eau de pluie efficacement vers les égouts municipaux, que ce soit vers la rue Principale, ou la rue Brébeuf. La soumission d'un plan de nivellement avant et après les travaux s'avère donc indispensable. Le cadre des politiques d'aménagement du territoire demande que les décisions municipales en matière d'urbanisme se fassent en considération de la bonne gestion des eaux pluviales. Ainsi, le service d'urbanisme est d'avis que la soumission d'un plan de nivellement et de drainage est définitivement nécessaire afin de permettre un minimum d'information pour évaluer efficacement et adéquatement l'impact de l'aménagement proposé en plus d'incorporer l'aspect indispensable de la gestion des eaux pluviales comme composante intégrante dans la demande d'aménagement pour la relocalisation permanente des kiosques.

Options proposées

En tenant compte des informations ci-dessus, l'administration propose 4 options au Conseil Municipal. Afin de mieux comprendre les 4 options proposées, des plans sont en annexes (A – D) à ce rapport, permettant de visuellement comprendre les options. Ces plans, malgré qu'ils aient été dessinés à l'échelle, n'ont pas été fait par un arpenteur donc il faut comprendre qu'ils sont à titre indicatif afin de mieux visualiser l'espace selon les dimensions connues.

Option 1 – Aucune conformité au zonage (Annexe A) – portative reste en place, modification requise pour le zonage des proximités des lignes de propriété, du coefficient d'occupation et du stationnement.

Conformité au zonage

- Marges de recul : non
- Coefficient d'occupation du lot : Non
- Stationnement : Non - 36 +3+3 stationnements pour personnes à mobilités réduites.

Option 2a – légère conformité au zonage (Annexe B) – portative reste en place, modification requise du coefficient d'occupation et du stationnement.

Conformité au zonage

- Marges de recul : oui
- Coefficient d'occupation du lot : Non
- Stationnement : Non - 30 +3+3 stationnements pour personnes à mobilités réduites.

Option 2b - légère conformité au zonage (Annexe C) – portative reste en place, modification requise du coefficient d'occupation et du stationnement.

Conformité au zonage

- Marges de recul : oui
- Coefficient d'occupation du lot : Non
- Stationnement : Non - 35 +3+3 stationnements pour personnes à mobilités réduites.

Option 3 – légère conformité au zonage, mais stationnement adéquat (Annexe D) – portative démoli, mais une modification pour le zonage du au coefficient d'occupation. Notez que le coût de cette option est beaucoup plus dispendieux – cout de démolition, permis, architecte, ingénieur, électricien, technicien

d'alarme à feux, etc. Il faudrait également trouver une alternative pour les objets présentement entreposés dans les portatives.

Conformité au zonage

- Marges de recul : non
- Coefficient d'occupation du lot : Non

Stationnement : Oui -57 +3+3 stationnements pour personnes à mobilités réduites.

	Option 1 (Annexe A)	Option 2a (Annexe B)	Option 2b (Annexe C)	Option 3 (Annexe D)
Conformité au Zonage	Aucune conformité au zonage	Légère conformité au zonage	Légère conformité au zonage	Légère conformité au zonage, mais stationnement adéquat
Marges de recul	Non	Oui	Oui	Non
Coefficient d'occupation du lot :	Non	Non	Non	Non
Stationnement :	Non	Non	Non	Oui
Nombre d'espace de stationnement	36 +3+3 stationnements pour personnes à mobilités réduites	30 +3+3 stationnements pour personnes à mobilités réduites	35 +3+3 stationnements pour personnes à mobilités réduites	57 +3+3 stationnements pour personnes à mobilités réduites
Modification au Zonage requise pour	Proximités des lignes de propriété, coefficient d'occupation et stationnement	Le coefficient d'occupation et stationnement	Le coefficient d'occupation et stationnement	Coefficient d'occupation
Démolition de la portative	Non	Non	Non	Oui
Coûts à prévoir	Plan d'arpentage Plan de site Plan de nivellement et de drainage	Plan d'arpentage Plan de site Plan de nivellement et de drainage	Plan d'arpentage Plan de site Plan de nivellement et de drainage	Plan d'arpentage Plan de site Plan de nivellement et de drainage Coût de démolition, permis, architecte, ingénieur, électricien, technicien d'alarme à feux, etc Trouver un autre espace pour les objets présentement entreposés dans la portative

Conclusion

Option privilégiée : option 1 avec modification de zonage

Au niveau de l'aménagement, l'option 1 avec le changement de zonage est l'option qui fait le plus de sens pour l'utilisation de la propriété et ce, pour les raisons suivantes :

- Les kiosques sont éloignés des lots/usages résidentiels adjacents ; et
- Cette option représente une meilleure séparation entre l'espace de stationnement et l'espace d'utilisation des kiosques (cette séparation est plus souhaitable au niveau de la minimisation entre les différentes utilisations du sol.

Prochaines étapes : Consultation et rétroaction

Avec la conclusion de l'édition 2024 du Festival de noël, une rétrospection conjointe avec le CRCVC est prévue au début de 2025 et permettra de :

- Revoir les succès et les améliorations potentielles pour les éditions futures.

- Confirmer si l'espace de stationnement du 750 Principale demeure un choix souhaitable pour relocaliser les kiosques de façon permanente.

Directive requise du Conseil
À ce stade, le Conseil doit fournir une directive claire sur la voie à suivre. Les options suivantes sont proposées :
1. Aller de l'avant avec l'option 1 :
    - Mandater l'administration pour obtenir des estimés de coûts pour les plans requis :
        - Plan d'arpentage et plan de site : Professionnel, conforme aux exigences provinciales, en unités métriques et à l'échelle.
        - Plan de nivellement et de drainage : Permettant d'évaluer les impacts sur l'aménagement et incluant une gestion appropriée des eaux pluviales.
    - Une fois les estimés obtenus, l'administration soumettra les détails au Conseil pour décision finale sur la poursuite du projet.
2. Identifier le responsable des coûts :
    - Le Conseil doit décider si les coûts des plans requis seront :
        - Assumés par la Municipalité; ou
        - Assumés par le CRCVC.
    - Cette décision est essentielle pour clarifier les responsabilités et permettre à l'administration d'avancer efficacement.

Impact Financier

Détail	Budget approuvé	Dépenses encourues à ce jour	Dépenses projetées pour ce projet	Variance
Aucun	0 $	0 $	0 $	0 $

Références

Autres Options

Si le Conseil n'est pas en accord avec l'idée d'installer les kiosques en permanence, l'administration cessera la continuité des démarches.

Approbation

Yves Morrissette, Directeur général