

## Rapport Administratif



MUNICIPALITÉ DE  
**CASSELMAN**  
MUNICIPALITY

Titre : Relocalisation des kiosques du festival de Noël – cour arrière du 750 rue Principale

Numéro de rapport : URB-6-2025

Numéro de dossier : N/A

Date : 20 mai 2025

Documents justificatifs :

Annexe A – Option 1 du Plan ayant été préalablement proposée

Annexe B – Ébauche de Plan avec la modification demandée par le CRCVC

Annexe C – Résolution 2025-001 du CRCVC

Soumis par : Pascal Doucet, Directeur du service d'urbanisme

---

### Recommandation(s)

1. Que le Conseil accuse réception du rapport administratif URB-6-2025; et
2. Dirige le personnel d'entamer le processus de demande de modification au règlement de zonage prescrit en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire afin de prendre une décision sur la relocalisation des kiosques de Noël conformément aux aménagements proposés aux annexes A et B du présent rapport.

### Recommandation(s)

1. That Council acknowledges the reception of administrative report URB-6-2025; and
2. Directs staff to undertake the process to amend the zoning by-law prescribed under the Planning Act to make a decision regarding the relocation of the Christmas kiosk structures in accordance with the proposals shown in schedules "A" and "B" to this report.

---

### Objectif

Le présent rapport fait suite à l'analyse du rapport OPS-12-2024, présenté le 29 avril 2025, par lequel l'administration a été mandatée à obtenir des estimations de coûts pour les plans requis dans le cadre de l'option 1. Ce rapport fournit également des renseignements pertinents, notamment en ce qui a trait au

zonage requis, advenant que cette option soit retenue. *Extrait du rapport OPS-12-2024 :*

**Option 1** – Aucune conformité au zonage – 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.

La municipalité recommande de procéder au processus de modification au règlement de zonage suivant les demandes faites par le Conseil et le CRCVC visant à permettre de maintenir la relocalisation des kiosques de Noël dans la cour arrière de la propriété au 750 rue Principale.

## Analyse

### Historique de décision

À la réunion ordinaire du 29 avril dernier, le Conseil a mandaté l’administration municipale d’obtenir des estimés de coûts pour les plans requis dans le cadre de l’option d’aménagement numéro 1 de la relocalisation des kiosques, et de présenter cette information 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 et l’inclusion de la résolution 2025-001 du CRCVC comme annexe du prochain rapport administratif (résolution municipale 2025-95).

Subséquemment, le service d’urbanisme a été informé que le 6 mai dernier, le CRCVC a adopté la résolution suivante (résolution 2025-001-Annexe C de ce rapport), laquelle se lit comme suit :

« Le CRCVC réitère son souhait d’installer de façon permanente les kiosques au 750, rue Principale, dans le stationnement municipal.

Le CRCVC propose une modification mineure à l’option 1 proposée par l’administration, si possible, pour une configuration en U, le long de la ligne de propriété entre le 750 et la caserne, au lieu des deux lignes parallèles.

Le CRCVC s’engage à défrayer, si nécessaire, les coûts pour la préparation des plans requis pour l’aménagement, jusqu’à un montant maximal de \$7,200 + TVH. »

### Modification au règlement de zonage municipal

Le précédent rapport avait mentionné qu’une approbation de modification au règlement de zonage est requise afin de permettre de relocaliser et maintenir la relocalisation des kiosques de Noël dans la cour arrière de la propriété au 750 rue Principale. Tel qu’il a déjà été mentionné dans le rapport OPS-12-2024, l’amendement requis au règlement de zonage concerne les dispositions sur la propriété qui s’appliquent au coefficient d’occupation du lot maximal permis, aux marges de recul minimales requises, et au nombre minimum d’emplacements de stationnement hors-rue prescrit. Le processus de modification au règlement de zonage est prescrit par l’article 34 de la Loi sur l’aménagement du territoire et le Règlement de l’Ontario 545/06, lequel porte, entre autres, sur les règlements municipaux de zonage.

En évaluant la proposition d’aménagement retenu par le Conseil dans sa résolution 2025-95, ainsi que celle proposée par le CRCVC avec une modification mineure dans sa résolution 2025-001, le service

d'urbanisme estime que l'aménagement proposé dans ces deux scénarios requiert que le Conseil considère un assouplissement des dispositions de zonage. Le service d'urbanisme est d'avis qu'un amendement au règlement de zonage spécifique au site concerné de la propriété du 750 rue Principale est l'outil d'urbanisme et d'aménagement du territoire approprié à utiliser pour que le Conseil puisse prendre une décision éclairée. La modification d'un règlement de zonage municipal est un processus prescrit par la province qui inclut des exigences de consultation avec une audience publique où toutes personnes peuvent se prononcer par écrit ou oralement sur la demande de modification au règlement. Le fait d'entamer le processus n'engage pas et ne permet pas à ce que le Conseil prenne une décision définitive et exécutoire avant de compléter le processus de consultation publique tel que prescrit par la Loi.

La décision de maintenir la relocalisation des kiosques de Noël sur la propriété du 750 rue Principale doit être donnée par le Conseil en conjonction avec l'autorité que le Conseil possède de modifier le règlement de zonage municipal dans la mesure où le Conseil respecte ledit processus. Puisque la demande projetée au règlement de zonage concerne le lot d'une propriété municipale, la municipalité est exemptée des frais d'application d'une telle demande.

Le service d'urbanisme est d'avis que les variations entre les propositions d'aménagement retenues aux annexes A et B du présent rapport ne sont pas substantielles. Par conséquent, le Conseil peut diriger l'administration d'entamer le processus de modification au règlement en évaluant les deux propositions retenues dans le cadre de cette demande. Le Conseil peut choisir de retenir une seule des deux propositions (ou maintenir les deux propositions) à la fin de l'audience publique; et le service d'urbanisme peut préparer un règlement d'amendement au règlement de zonage adapté afin de permettre que les deux propositions d'aménagement soient conformes au nouveau règlement, tel qu'amendé. Dans tous les cas, le fait que l'option d'aménagement retenue par le Conseil diffère légèrement de celle proposée par le CRCVC en vertu de sa résolution 2025-001 ne devrait prévenir le fait d'entamer le processus de modification au règlement de zonage.

### **Plans requis et travaux de nivellement pour la gestion des eaux de surface**

Au début du mois de mai 2025, des Shapefiles et des données géospatiales des Comtés unis de Prescott et Russell ont été soumis au technologue en ingénierie civile de la municipalité pour les lots et les bâtiments de la municipalité. Le technologue en ingénierie civile vient également de recevoir l'outil GPS de la municipalité, lequel avait été approuvé récemment grâce aux décisions du dernier budget municipal. Avec le nouvel outil et information géospatial, il a été déterminé que le plan topographique pour la gestion de l'eau de surface, ainsi que les travaux subséquents pour régler le problème de la mauvaise gestion de l'eau de surface sur le site peuvent tous être produits à l'interne par des employés de la municipalité. Nous estimons qu'il faudra tout de même prévoir un certain montant d'argent pour se procurer les matériaux de remblais (gravier) requis afin d'effectuer les travaux de nivellement de terrain et d'aménagement du sol pour assurer un niveau acceptable de gestion des eaux de surface.

En fonction des dispositions prescrites à l'article 34 de la Loi sur l'aménagement du territoire, il est important de souligner qu'il faut séparer l'état actuel du site de la question de l'analyse pour évaluer une demande de modification au règlement de zonage. L'état actuel du site n'est pas une raison valable pour empêcher le fait d'entamer le processus d'amendement au règlement de zonage. En effet, la proposition d'évaluer la demande de modification au règlement de zonage doit se faire indépendamment de la question de procéder aux travaux d'amélioration pour la gestion des eaux de surface puisque l'amendement au règlement dans ce cas-ci ne concerne que les marges de recul, le coefficient d'occupation du lot et le nombre d'emplacement de stationnement sur la propriété. Pour des raisons pratiques et de séquences logiques des étapes de travaux de nivellement par rapport aux travaux de relocalisation des kiosques, le service d'urbanisme est d'avis qu'il sera possible de présenter un rapport séparé et indépendant qui portera sur la question de la responsabilité d'assumer les coûts du matériel de

remblais une fois que le processus de modification au règlement de zonage est entamé. Les travaux de nivellement et de gestion de l'eau de surface ne sont pas requis pour compléter le processus de modification au règlement de zonage et permettre de maintenir la relocalisation des kiosques sur la propriété. Cependant, en raison des déficiences existantes qui ont été observés sur le site l'administration recommande qu'il serait approprié et logiquement séquentiel de corriger les déficiences de la situation du mauvais drainage conjointement avec (et juste avant) l'action de relocaliser les kiosques sur une base continue.

Le règlement ontarien 545/06 adopté en vertu de la loi sur l'aménagement du territoire exige qu'une demande de modification au règlement de zonage inclus un croquis en unités métriques qui contient une série d'information spécifique. Le plan topographique et de gestion de l'eau de surface est un plan qui avait été recommandé par nos services de travaux publics et d'ingénierie civile en vue de régler les problèmes de drainage dans la cour arrière de stationnement. Grâce au nouvel outil et information géospatial, le service d'urbanisme est d'avis que la municipalité peut également faire à l'interne le croquis requis pour la demande de modification au règlement de zonage. Le fait que le stationnement proposé reste en gravier, que les kiosques de Noël ne seront pas ancrés sur des fondations permanentes fixées dans le sol, et que le site visé par l'aménagement proposé est limitrophe à d'autres propriétés municipales, ainsi qu'à des clôtures délimitatrices le long de la limite latérale nord-ouest, lesquelles ont été installées depuis un certain nombre d'années sont tous des facteurs qui, combinés ensemble, font en sorte que l'aménagement proposé ne pose aucun risque à ce que les plans soient produits à l'interne sans nécessiter le service professionnel d'un arpenteur géomètre certifié.

Le service d'urbanisme est d'avis que les plans peuvent maintenant être produits à l'interne sans frais. Les travaux de nivellement de terrain peuvent également être faits à l'interne, mais il faudra prévoir un montant estimé de \$5,000 à \$10,000 pour se procurer les matériaux de remblais. Puisque le processus de modification au règlement de zonage prend quelques mois avant que le Conseil se doit de prendre une décision, le Conseil peut déterminer comment les coûts des matériaux seront assumés après que la municipalité entame le processus de modification au règlement de zonage. Le Conseil devra dissocier la question des coûts du matériel de remblais de la question de déterminer s'il est approprié de changer les dispositions de zonage sur le site qui concernent les marges de recul, le coefficient d'occupation du lot et le nombre de stationnement hors rue requis.

### **Première analyse du service d'urbanisme**

Le processus de consultation publique permet à la population de se prononcer sur la demande de modification au règlement de zonage. Le Conseil et le service d'urbanisme auront donc l'opportunité de considérer les commentaires du public avant de prendre sa décision et avant que le service d'urbanisme produise son rapport de recommandation sur la demande de modification au règlement de zonage. Comme il avait été mentionné dans le rapport OPS-12-2024, les départements des services de travaux publics, de protection contre les incendies et de construction n'ont pas soulevés d'objection à la relocalisation proposée des kiosques de Noël. Notamment, le service de protection contre les incendies a recommandé une distance séparatrice minimale entre les kiosques, ce qui a été planifiée et prévue dans les options d'aménagement présentées. Le service d'urbanisme avait déjà mentionné dans le rapport précédent qu'il faut procéder à une modification au règlement de zonage afin de permettre cette relocalisation.

Le service d'urbanisme ne voit aucun impact ou inconvénient à ce que le Conseil assouplisse les dispositions de zonage sur le site qui concerne le coefficient d'occupation du lot et les marges de recul afin d'accommoder la relocalisation des kiosques. De plus, le service d'urbanisme est d'avis que la réduction du nombre de stationnements hors rue proposée dans les deux options d'aménagement présentées aux annexes A et B du présent rapport est également acceptable et justifiable puisque le règlement de zonage, le Plan officiel municipal, le Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell et

la Déclaration de principes provinciale favorisent tous la diminution de la dépendance à l'automobile et les opportunités de favoriser la marche dans les secteurs urbains. Tel qu'il avait été mentionné dans le rapport OPS-12-2024, il est possible de relocaliser les emplacements de stationnement dans un rayon de 150 mètres lorsqu'il n'y a pas d'espace suffisant à même le site. Ainsi, le stationnement de l'aréna peut servir à remplacer les espaces de stationnement qui seront perdus par la relocalisation des kiosques.

À la lumière de ce qui précède, le service est présentement en faveur de la relocalisation des kiosques de Noël dans la cour arrière du 750 rue Principale et ce, conformément aux propositions d'aménagement présentée aux annexes A et B du présent rapport. Les kiosques sont présentement localisés sur la propriété de l'emprise du chemin de fer et le service d'urbanisme n'est pas au courant d'aucune entente formelle entre l'autorité du chemin de fer et la municipalité qui permette de maintenir les kiosques à cet endroit. De plus, le déplacement annuel des kiosques accélère la détérioration de leur état et intégrité structurelle. Le service d'urbanisme reconnaît l'importance de ces kiosques pour le festival de Noël. Le festival de Noël est un élément majeur qui contribue au rayonnement culturel, identitaire et d'activité à Casselman.

### Conclusion

Le service d'urbanisme croit que le Conseil devrait prioriser une approche pour assurer le maintien, le fonctionnement et l'intégrité à long terme des kiosques de Noël. Par conséquent, le service d'urbanisme recommande d'entamer dès maintenant le processus de modification au règlement de zonage afin de permettre de maintenir la relocalisation des kiosques dans la cour arrière de la propriété municipale au 750 rue Principale et ce, conformément aux options d'aménagement présentées aux annexes A et B du présent rapport.

---

### Impact Financier et impact sur les effectifs

Détail	Budget approuvé	Dépenses encourues à ce jour	Dépenses projetées pour ce projet	Variance
S/O*	0.00	0.00	0.00	0.00

Impacts sur les effectifs :

- L'élaboration d'un plan topographique à des fins de gestion des eaux de surface pour ce type de projet (réalisé à l'interne) peut nécessiter environ trois jours de travail ;
- Le traitement d'une demande de modification de zonage requiert en moyenne de 15 à 30 heures de travail de la part de l'urbaniste, incluant les consultations nécessaires auprès de certains départements ;
- Les travaux de nivellement du terrain mobiliseraient quelques membres de l'équipe des travaux publics pendant quelques jours, sans toutefois excéder une semaine.

\*Les frais de matériaux pour les travaux de nivellement mentionnés dans le présent rapport (entre \$5 000 et \$10 000) doivent faire l'objet d'un impact financier qui sera déterminé dans un autre rapport administratif. Il importe de préciser que les travaux d'amélioration du site ne doivent pas contrevenir au fait d'entamer le processus de modification au règlement de zonage, tel que recommandé dans le présent rapport.

---

### Références

- Loi sur l'aménagement du territoire

- Règlement de l'Ontario 545/06
  - Déclaration de principes provinciale de 2024
  - Règlement de zonage municipal
  - Plan officiel de Casselman
  - Plan officiel des Comtés unis de Prescott et Russell
  - [Rapport administratif OPS-12-2024](#)
- 

### Autres Options

- Le Conseil peut décider d'adopter une autre résolution.
  - Le Conseil peut refuser la demande et ne pas aller de l'avant.
- 

Approbation

Yves Morrissette, Directeur Général

