Recours contre Sainte-Marie-Madeleine

La démolition du garage exigée

Benoit Lapierre | Le Courrier

Née il y a un an d'une décision controversée de la municipalité, la saga du garage dérogatoire de Sainte-Marie-Madeleine connaitra son dénouement devant les tribunaux.

Lise Chartier et Noëlla Paquette sont déterminées à obtenir de la Cour supérieure la démolition d'un grand entrepôt commercial dont la municipalité a autorisé, en toute illégalité selon elles, la construction sur un lot résidentiel de la rue Demers, voisin de la maison de Mme Paquette.
Photo François Larivière | Le Courrier ©

Noëlla Paquette, qui habite au 2235, rue Demers, juste à côté de ce bâtiment qui lui empoisonne l'existence, s'en remet à la justice pour obtenir sa démolition pure et simple. L'autre demanderesse dans le dossier est l'entreprise Ébénisterie Yvan Beauchemin, du boulevard Laurier, représentée par Lise Chartier, cette citoyenne qui soutient Mme Paquette depuis le début dans ce dossier. Toutes deux ont répondu au COURRIER qu'elles n'émettraient pas de commentaires sur leur action en justice.

Déposé en Cour supérieure, district de Saint-Hyacinthe, le recours vise la municipalité de Sainte-Marie-Madeleine, de même que l'entreprise Gestion Sylvain Lévesque et son locataire du 625, boulevard Laurier, le commerce Moto-Centre Saint-Hyacinthe. Nouveau déneigeur de la municipalité, Gestion Sylvain Lévesque prévoyait utiliser son bâtiment de la rue Demers pour entreposer sa machinerie, avait expliqué le maire Simon Lacombe en octobre 2014.

« La situation telle que relatée comporte plusieurs illégalités, lesquelles portent grandement préjudice à la demanderesse », lit-on dans la requête de Mmes Paquette et Chartier, lesquelles sont représentées par Me Marc-Antoine Cloutier, du cabinet Deveau Avocats, de Brossard.

Celui-ci rappelle que tout a commencé par la démolition, vers le 14 septembre 2014, d'un petit entrepôt qui se trouvait au 2237, rue Demers, sur un lot qui deviendra la propriété de Gestion Sylvain Lévesque le 9 octobre. La présence de ce bâtiment commercial accessoire dans une zone résidentielle était tolérée en raison d'un droit acquis.

Toujours à l'automne 2014, Mme Paquette apprend dans le bulletin municipal que le terrain libéré fait l'objet d'une demande de dérogation mineure en vue de la construction d'un nouveau bâtiment commercial accessoire avec droit acquis d'entreposage. La demande porte sur un empiètement dans une marge latérale et sur des dérogations à la règlementation quant aux normes sur le stationnement et la densité d'occupation du sol.

« BUNKER »

Mais en consultant les plans de construction avec Lise Chartier, Mme Paquette réalise que le bâtiment projeté aura l'apparence d'un énorme « bunker » qui sera plus haut que le précédent et que sa propre maison, encerclant complètement sa propriété sur ses faces nord et ouest, décrit-on dans la requête.

Elles vont aussi apprendre que la partie arrière du terrain en question aurait fait l'objet d'un changement de zonage durant l'année 2014 pour lui conférer un usage commercial. Ce lot a été rattaché par la suite au lot résidentiel de la rue Demers au terme d'une opération cadastrale.

Le 6 octobre 2014, le conseil municipal accorde la dérogation mineure à Gestion Sylvain Lévesque, mais « en bafouant le droit fondamental des intéressés d'être entendus », plaide Me CloutierIl affirme que tout le traitement du dossier par la municipalité a été entaché d'irrégularités, qu'il s'agisse de l'adoption de la dérogation mineure ou du changement apporté au zonage. « Ladite modification du règlement de zonage a été effectuée illégalement et en catimini puisqu'aucun avis public n'a été publié de manière à informer les citoyens et les personnes habiles à voter des nouveaux usages à venir, privant ainsi ceux-ci des droits consentis par la législation applicable », soutient-il dans la requête.

Pour ce qui est de la dérogation mineure, il affirme qu'elle est illégale, nulle et sans effet parce qu'elle a été accordée à l'encontre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et du règlement municipal en pareille matière. Quant au bâtiment lui-même, il le qualifie de « clairement dérogatoire quant à sa hauteur » (environ 25 pieds). Il ajoute qu'il se trouve à un endroit où le règlement de zonage n'autorise nullement la construction d'un immeuble accessoire commercial et que les usages qui en sont faits sont dérogatoires. « Le bâtiment est également muni de diverses caméras qui ont comme conséquence de porter atteinte à l'intimité de la demanderesse Noëlla Paquette », signale aussi l'avocat.Démolition

Pour toutes ces raisons, la partie demanderesse enjoint le tribunal d'annuler le règlement de zonage adopté dans ce dossier, de même que la dérogation mineure, de déclarer nuls les permis de construction accordés et d'ordonner à Gestion Sylvain Lévesque de se procurer un permis auprès de la municipalité dans les cinq jours suivant l'ordonnance afin de procéder, dans les 20 jours, à la démolition de son bâtiment commercial accessoire et d'une terrasse adjacente, avec restauration des lieux. Advenant son refus d'agir, il est demandé à la cour d'ordonner à la municipalité de procéder aux travaux à sa place.

Par ailleurs, LE COURRIER n'a pu joindre Sylvain Lévesque, de Moto-Centre Saint-Hyacinthe. Le message téléphonique laissé à son commerce est resté sans réponse. ←