

PROCÈS-VERBAL de la 80^e assemblée régulière du Comité Consultatif d'Urbanisme tenue mardi le 15 et mercredi le 23 avril 2008 à 12h00 à la salle de conférence du 835, 2^e Avenue.

ÉTAIENT PRÉSENTS les membres madame Nancy St-Yves (15) ainsi que messieurs Pierre Gaudreault (15), Laurier Parent (15 et 23), Jacques Martin (15 et 23), Gilles Marcotte (15) et Jacques Sylvestre (15 et 23).

ÉTAIENT AUSSI PRÉSENTS messieurs Jean-Guy Lévesque, président (15 et 23), André Gilbert, conseiller responsable (15 et 23), Danny Burbridge, directeur du service des Infrastructures urbaines (15 et 23), Éric St-Germain (15) et Jocelyn G. Hébert, secrétaire (15 et 23).

Adoption de l'ordre du jour de la 80^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 80-946

L'ordre du jour est adopté en laissant l'item varia ouvert.

Retour sur le projet de lotissement et d'opération cadastrale déposé par M. Réal Mongeau visant à créer trois nouveaux terrains riverains sur une partie du lot 5 du rang B du canton de Senneville.

COMMENTAIRE 80-A

Le comité consultatif d'urbanisme s'est déjà prononcé négativement quant au projet de découpe qui lui est à nouveau présenté par l'arpenteur-géomètre M. Jean-Luc Corriveau (réf. rés. 65-758).

Le Conseil de Ville, par le biais de sa résolution 2007-321, a quant à lui plutôt approuvé le plan de lotissement des lots 5-2, 5-3, 5-4 et 5-5 du rang B du canton de Senneville tels qu'apparaissant à la minute C-9545/355.1 du même arpenteur et daté du 17 mai 2007; le lotissement ne comportait aucun accès au lac. Cet acte du Conseil faisait suite à une recommandation favorable du CCU, laquelle a d'ailleurs été jointe au dossier d'opération cadastrale afin d'éviter toute ambiguïté quant à la version approuvée.

L'article 3.4 Validité d'un permis ou d'un certificat du règlement régissant l'émission des permis et certificats 84-90 de l'ex-municipalité de Sullivan prévoit qu'un tel permis ou un certificat est déclaré nul et non valide lorsque des modifications sont apportées aux plans et devis autorisés lors de leur émission.

Le nouveau plan de cadastre déposé par M. Corriveau devra donc faire l'objet d'un nouveau permis de lotissement. Ce plan de lotissement devra respecter les nouvelles normes de lotissement, dont une largeur minimale d'emprise de 25 mètres. Le dossier devra à nouveau être acheminé à la Commission de protection du territoire agricole du Québec pour autorisation.

Le promoteur pourrait aussi décider de conserver le plan de cadastre pour lequel le permis d'opération cadastral fut émis et poursuivre les démarches au bureau du cadastre.

Seule l'ex-municipalité de Sullivan accordait une période de validité d'un permis de lotissement de 36 mois, celle-ci étant fixée à 6 mois ailleurs.

Dépôt, examen et approbation du plan-projet de lotissement du Versant de l'esker.

COMMENTAIRE 80-B

Le mardi 15 avril:

Les commissaires examinent le projet de lotissement qui leur est soumis. On fait état de ce que ce développement serait desservi par l'aqueduc qui, toutefois, devrait demeurer privé. M. Gilbert mentionne qu'une borne fontaine pourrait être mise en place à proximité du lieu de pompage qui serait situé dans le secteur du puits de la rue Gilles. Bien que cette possibilité soit intéressante, elle semble peu probable du fait que la desserte de cette borne-fontaine par le puits nécessiterait la mise en place d'équipements permettant l'installation d'autres bornes-fontaines dans le développement alors que le promoteur ne considérerait pas cette possibilité. Également, en matière d'aqueduc, on dénote qu'on ne voit pas apparaître sur le plan-projet les espaces réservés et/ou l'assiette

des servitudes projetées pour s'assurer du maillage du réseau dans le cas des culs-de-sac, alors que pourtant cette exigence avait été évoquée lors d'une rencontre des représentants du promoteur et de ceux de la Ville.

Note: Une vérification effectuée en date du 1^{er} mai 2008 auprès de M. Jacques Sylvestre, arpenteur-géomètre, a permis d'établir que la solution retenue par l'ingénieur-conseil mandaté par le promoteur consistait à passer la conduite d'aqueduc plus ou moins sur la ligne avant de tous les terrains situés dans un cul-de-sac, ce qui du coup permet de mailler le réseau.

La largeur des voies de circulation est conforme aux nouvelles dispositions entrées en vigueur récemment.

Quant à la gravière située à proximité, certains commissaires s'expliquent mal comment il se fait que le Conseil de Ville ait consenti à morceler la propriété municipale lors de sa vente au promoteur en la conservant et en se responsabilisant donc de sa restauration; tout ce terrain ne formait en effet jusqu'à récemment qu'une seule propriété. Une personne mandatée par le promoteur prétend que ce morcellement s'explique par l'impossibilité pour celui-ci de bénéficier des sommes ayant pu être prévues dans le budget du ministère pour restaurer des gravières et qu'il serait beaucoup plus aisé pour une municipalité d'y puiser. Cette explication en fait rigoler plus d'un autour de la table et certains vont même jusqu'à évoquer la crédulité de la partie municipale. La question a pourtant été vérifiée depuis belle lurette et il s'avère que les commissaires ont de bonnes raisons de rigoler. Mais demeurons concentrés. Nul doute qu'un jour ou l'autre cette gravière devra être restaurée du fait de sa proximité du développement résidentiel. On croit que compte tenu des activités principales du promoteur, il devrait y avoir moyen de persuader ce dernier de participer concrètement au régalaage des pentes jusqu'à ce qu'elles soient égales ou inférieures à 30°, conformément au règlement provincial applicable. D'ailleurs celui-ci a fait préparer une expertise par M. Jean-François Bélanger, architecte paysagiste chez Devamco, lui permettant de démontrer que les deux secteurs de l'ancienne gravière les plus rapprochés des lots projetés présentent des pentes respectant ou pouvant respecter facilement les normes ministérielles.

La discussion relative à cette gravière s'étant terminée de cette façon, on fait observer que l'autre, située plus au nord, empiète quelque peu sur la propriété du promoteur et que ce dernier a contacté M. Guillemette, propriétaire de cette gravière, afin de l'enjoindre de mettre fin à ses opérations en direction est.

Les commissaires abordent maintenant la question du phasage de développement. On aperçoit que sur le plan-projet déposé, la phase 1 de développement est située au centre et la phase 2 au nord. Compte-tenu que les pourparlers entre la Ville et le ministère des Transports du Québec (MTQ) ne sont pas terminés, et donc qu'il n'est pas possible de connaître le positionnement exact de l'entrée principale du développement sur la route 397, le promoteur ne peut tabler que sur une seule certitude, l'existence de la rue Thibault. Le promoteur ne privilégie pas l'utilisation de cette rue comme accès principal à son développement, même temporairement; il a donc requis et obtenu un permis d'accès temporaire du MTQ afin de travailler le plus possible son développement de façon endogène. Toutefois, il faut bien le constater, le promoteur ne pourra probablement pas faire autrement, pour une courte période, que de réaliser sa phase 1 depuis la rue Thibault. Il en résulte que les lots situés le long de l'artère, depuis le cœur du développement jusqu'à la rue Thibault, devraient être vendus et construits rapidement afin que l'entretien d'hiver, le ramassage des ordures et autres services soient rentabilisés. La délimitation des phases de développement telle qu'elle apparaît au plan soumis devrait être modifiée en conséquence.

Rendu à ce point de la discussion, un commissaire s'informe de l'évolution du dossier de l'offre présentée par l'entreprise les Œufs d'Or d'acquérir tout le terrain compris entre sa propriété et la ligne séparative des cantons de Bourlamaque et de Senneville. On lui répond qu'aux dernières nouvelles, rien n'avait encore été déposé au ministère. Un autre commissaire tente d'aborder à nouveau la question des odeurs émises par l'entreprise mais ce débat a déjà eu lieu et le sujet est clos. Par ailleurs, il faudrait très certainement ne pas perdre de vue qu'un sentier du club Ski-Moteur est situé sur cette ligne séparative des cantons, que son déplacement génère des coûts et demande la mobilisation de bénévoles et qu'il y a lieu de fixer définitivement son parcours compte tenu que les alternatives sont à toutes fins pratiques inexistantes. On devra vérifier les droits accordés au club par le ministère relativement à ce sentier.

Dans ce contexte, il semble clair que le Conseil de Ville devra bientôt prendre position quant à cette utilisation conflictuelle de l'espace en favorisant, par exemple, la

concrétisation ou la poursuite des trois projets mais de façon légèrement différente par rapport au contexte de départ.

On aborde maintenant la question des espaces réservés à des fins de parc et de terrain de jeux que doit céder le promoteur. D'abord mentionnons que plus de 25% de la superficie du projet sera cédée à la Ville alors que les dispositions de l'ex-municipalité de Val-Senneville sont fixées à 10%. D'entrée de jeu on constate que tous les espaces à être cédés sont situés sur le pourtour du développement et visent, évidemment, à l'isoler en quelque sorte de son environnement; pour la desserte en activités et en expériences que ce genre d'espace doit normalement assurer, le plan-projet est faible. D'autre part, on fait remarquer que les deux espaces verts adjacents à la ligne de canton sont destinés à être cédés uniquement parce que les sols en place n'autorisent pas la construction résidentielle aux mêmes coûts, ce qui les rend moins intéressants.

Considérant l'heure tardive, il apparaît clairement que l'étude du plan-projet devra être poursuivie ultérieurement. Cependant, une série de considérations fusent maintenant en cascade:

- le prix de vente du terrain aux promoteurs aurait été fixé en tenant compte qu'il englobait la gravière, ce qui expliquerait sa faible valeur. Celle-ci ayant été exclue de la vente, la différence de valeur devrait couvrir les coûts de sa restauration;
- la vente étant maintenant chose du passé, le Conseil de Ville devrait s'intéresser rapidement à la question du partage des coûts de restauration de ladite gravière puisque la mise en marché des terrains entraînera inévitablement une demande en ce sens à court terme;
- bien qu'on nous assure de la stabilité des sols, certains considèrent avec appréhension la proximité de la ligne arrière de certains lots projetés par rapport à la nouvelle limite de la gravière une fois restaurée;
- selon l'alternative présentée par M. Danny Burbridge, la valeur des réaménagements routiers qu'il est nécessaire de réaliser du côté ouest de la route atteint environ 1,7 millions de dollars et on s'interroge sur la participation du promoteur à cet égard;
- ces réaménagements présentent des contraintes majeures en termes de pente et d'accès pour deux résidences situées sur la rue Alix ainsi que pour le dépanneur et la station-service;
- cette alternative qui positionne l'accès à la route au sud de la ligne de canton sera présentée au MTQ mardi le 22 avril prochain;
- le fait que cet accès ne soit pas fixé laisse le promoteur dans l'incertitude quant au parcours que suivra sa ligne d'aqueduc pour desservir le développement.

On convient donc d'ajourner cette assemblée jusqu'au mercredi 23 avril prochain puisqu'à ce moment la Ville et le MTQ se seront rencontrés et que nous en saurons alors davantage quant au positionnement possible de l'accès au développement.

Le mercredi 23 avril:

M. Danny Burbridge expose tout d'abord aux commissaires présents les résultats de la rencontre tenue la veille avec les représentants du MTQ.

D'abord, il s'avère que l'option 4 retenue par le MTQ et la Ville n'est pas celle qui a été présentée lors de la rencontre précédente. Ses caractéristiques principales sont les suivantes:

- l'intersection de la route 397 et de la rue Alix sera rehaussée par rapport au profil existant, ce qui a l'avantage de réduire la dénivellation entre la rue Alix et les propriétés adjacentes;
- l'accès sud de la propriété du Dépanneur des Vals pourra être conservée et sera réaménagée en une sortie en sens unique alors que l'accès nord demeurera sur la rue Alix;
- le chemin Val-des-Bois sera dirigé vers la rue Alix et son intersection avec la route 397 condamnée;
- par rapport avec l'option de départ proposée par le MTQ, l'intersection en croix donnant accès au développement demeure au même endroit;
- les approches de l'intersection sur la route 397 seront rehaussées, ce qui aura pour effet de régler le problème de visibilité à l'arrêt et augmentera du même coup les frais pour le MTQ;
- les frais de réaménagement du réseau routier incombant à la Ville, par rapport à l'option présentée précédemment, baissent considérablement.

On comprend que ces travaux d'aménagement de l'intersection ne pourront sans doute débiter avant 2009, aucune somme à cet effet n'ayant été budgétée par le MTQ.

Le fait d'avoir fixé le lieu de l'intersection a comme conséquence d'établir beaucoup plus clairement le lotissement projeté et les phases de réalisation du développement et présente l'avantage pour le promoteur de connaître l'endroit où son aqueduc traversera la route.

Le ministère n'accepterait la traverse du sentier de motoneiges qu'à cette nouvelle intersection ou à un endroit situé beaucoup plus au sud, qui rencontrerait une distance de visibilité à l'arrêt conforme à ses normes. Or plus la relocalisation de l'approche de la traverse de ce sentier s'effectuerait en direction sud, plus elle empièterait sur des terrains convoités par l'entreprise les Œufs d'Or, on juge que sa localisation à l'intersection est souhaitable; le MTQ intégrera cette considération à son design. Ces renseignements ayant été transmis aux représentants du promoteur, ceux-ci ont entamé des démarches auprès du club et proposent maintenant d'étendre le parc situé à l'entrée ouest du développement afin d'accommoder les motoneigistes et de relocaliser la partie de leur sentier située sur la ligne arrière des lots projetés. À ce propos, les commissaires recommandent qu'une bande boisée constituée de sapins d'une largeur minimale de 60 m soit maintenue entre les propriétés et la ligne arrière des lots projetés, et qu'idéalement le parcours s'intègre à la topographie des lieux.

On signale que le promoteur, par le biais de ses représentants, trouvera les sommes nécessaires à la restauration de la gravière appartenant à la Ville. Les employés de la Ville présents à l'assemblée souhaitent vivement que celle-ci connaitra du succès dans ses démarches, les leurs ayant été pour le moins infructueuses. M. Marcotte fait état d'expériences réussies en matière de restauration et de revégétalisation; l'utilisation de l'aulne crispé en plantations distantes de 15 à 18 m serait fameuse.

D'ailleurs, à propos de cette gravière, le promoteur a fait réaliser par la firme Devamco un plan de restauration et même de conversion de l'endroit en parc de détente et de glissade. Les commissaires prennent connaissance de ce projet et émettent quelques commentaires positifs.

Enfin, on fait remarquer que le phasage prévu apparaissant à la nouvelle version du plan-projet soumis doit être corrigée afin de tenir compte de l'inversion des phases 2 et 3.

Abstention: Jacques Sylvestre.

RÉSOLUTION 80-948

CONSIDÉRANT le commentaire 80-B du CCU;

IL EST RÉSOLU de recommander au Conseil de Ville d'accepter le plan-projet du Versant de l'esker portant le numéro de minute 22 036 de M. Jacques Sylvestre, arpenteur-géomètre, révisé en date du 23 avril 2008, après qu'il ait été révisé afin de tenir compte des considérations évoquées au commentaire 80-B du CCU.

Le CCU considère également que le Conseil devrait tenir compte dudit commentaire lorsqu'il considérera les éléments à inclure au protocole d'entente avec le promoteur.

Abstention: Jacques Sylvestre.

Levée de l'assemblée.

RÉSOLUTION 80-949

Sur une proposition de M. André Gilbert, l'assemblée est levée à 13h50.

JEAN-GUY LÉVESQUE, Président

JOCELYN G. HÉBERT, Secrétaire