

PROCÈS-VERBAL de la 169^e assemblée régulière du Comité Consultatif d'Urbanisme tenue mardi le 3 novembre 2015 à 12h00 à la salle de conférence du 835 de la 2^e Avenue.

ÉTAIENT PRÉSENTS les commissaires Laurier Parent, Patrick Lortie, Gilles Marcotte, Dominique Morin, Nancy St-Yves et Jacques Sylvestre.

ÉTAIENT AUSSI PRÉSENTS madame Lorraine Morissette, conseillère responsable, ainsi que messieurs Jacques Martin, président, Jocelyn G.Hébert, secrétaire, et Éric St-Germain, coordonnateur aux permis, inspections et géomatique.

ÉTAIT ABSENT monsieur André Gilbert.

Adoption de l'ordre du jour de la 169^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 169-2235

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

Jurisprudence droits acquis – établissement – compensation monétaire.

COMMENTAIRE 169-A

Ce jugement met en évidence le caractère discrétionnaire de la décision du conseil en matière de dérogation mineure et sa validité tant qu'elle demeure à l'intérieur des cadres définis par la Loi.

Des nouvelles du Comité Consultatif de Circulation relatives aux arbres nuisant à la visibilité des automobilistes.

COMMENTAIRE 169-B

Le Comité Consultatif de Circulation a récemment étudié un dossier monté à son attention par M. Ismaila Camara, ingénieur junior du service des Infrastructures urbaines, qui était relatif à la nuisance que constituent certains arbres et arbustes à la visibilité qu'ont les automobilistes aux intersections. En fait, il était question que des véhicules circulant sur la voie publique peuvent ne pas être vus par le conducteur d'un autre véhicule immobilisé à une intersection, qui tenterait de s'insérer dans la circulation. Le Comité recommande au conseil de Ville, se fondant sur les pouvoirs de ce dernier en matières de sécurité publique et de nuisances, d'ajouter une disposition à l'article 46 de son règlement 2009-30 de circulation se lisant ainsi : « Il en va de même de ceux nuisant à la visibilité, pour un conducteur de véhicule routier immobilisé à une intersection, des véhicules circulant dans sa direction sur une distance de 65 m lorsque la vitesse maximale est fixée à 50 km/h, 45 m lorsque la vitesse maximale est fixée à 40 km/h et 30 m lorsque la vitesse est fixée à 30 km/h. » Ces distances correspondent au concept de « distance de visibilité d'arrêt nécessaire en fonction de la vitesse » établi par le ministère des Transports du Québec. Chaque distance de visibilité d'arrêt comporte une constituante relative au temps de réaction (décision de freiner + poser le pied sur le frein) et une autre s'ajoutant par après et qui est relative au temps de freinage nécessaire pour immobiliser le véhicule (usure des freins et des pneus, poids du véhicule et détérioration de la chaussée). On ne croit pas qu'il sera nécessaire d'utiliser régulièrement cette nouvelle disposition mais lorsque ce sera le cas, elle sera disponible.

Les commissaires relèvent que la Ville n'a toujours pas adopté de Politique de l'arbre et qu'elle ne peut en conséquence disposer des mêmes outils de communication en la matière qu'un certain nombre d'autres municipalités.

Également, on fait remarquer que la Ville ne possède pas d'inventaire de ses panneaux de signalisation et qu'elle ne vérifie pas à chaque année et systématiquement si des végétaux nuisent à leur visibilité. Cette vérification est pourtant essentielle compte tenu des impératifs de sécurité publique et des responsabilités en jeu.

RÉSOLUTION 169-2236

CONSIDÉRANT le commentaire 169-B du CCU;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de se doter d'un inventaire des panneaux de signalisation mis en place sur son territoire et que ceux-ci soient annuellement et systématiquement inspectés afin de vérifier s'ils sont toujours existants, conformes et visibles.

Retour sur le dossier des mini maisons.

COMMENTAIRE 169-C

Une partie du conseil s'intéresse à la question et demande au CCU d'en débattre davantage. Lors de sa 156e assemblée régulière, le comité avait traité de ce dossier et il s'avérait alors que l'enthousiasme des commissaires n'était pas au rendez-vous; on craignait un phénomène bien valdorien de « parc bennysation ».

Lasarre a déclaré publiquement son intérêt pour cette forme de développement. On ne connaît pas trop quelle doit être l'implication de la municipalité pour faire en sorte que des terrains puissent être mis en vente comme le prétendent certains à environ 10 000 \$ mais localement, pour un terrain de 15 m de largeur et de 30,5 m de profondeur complètement desservi, il n'est pas envisageable de payer moins que 45 000 \$. Quant aux terrains non desservis, le moins cher offert en vente pour 8 000 \$ par la Ville est non riverain, situé au lac Vassan et ne trouve pas preneur. Il en coûterait près de 20 000 \$ pour le rendre viable.

M. St-Germain indique que quelques personnes sont entrées en communication avec lui parce qu'elles étaient intéressées par le concept mais toutes recherchent minimalement une unité de 5 pièces et demie. On considère qu'une mini maison est une habitation de moins de 46,5 m² (500 pi²) et que la valeur totale de l'immeuble ainsi développé est estimée à plus ou moins 100 000 \$. Pourtant, compte tenu de la valeur des terrains viabilisés et des coûts de construction pour l'unité type recherchée par les personnes intéressées, on a de la difficulté à concevoir qu'il soit possible de rencontrer cette valeur estimée. Les commissaires conviennent qu'il faille s'intéresser à adapter les concepts d'habitation aux nouvelles réalités socio-économiques mais en même temps il en existe de fameux qui sont encore moins consommateurs d'espace : la copropriété divise, la maison en rangée et la ligne latérale zéro.

Dans ce dernier cas, on fait l'éloge de la popularité de la formule et on dénote que les petites maisons de la rue Courchesne ont non seulement été bien construites mais qu'elles ont fait l'objet de rénovations de qualité. Ces maisons de 7,3 m par 7,3 m (24' par 24') et de 7,3 m par 7,9 m (24' par 26') reposent sur une fondation permanente, ce qui est une qualité importante par rapport aux maisons unimodulaires ou aux mini maisons, dont certaines possèdent les attributs nécessaires pour embarquer sur la route. On termine les échanges en concluant sur l'intérêt de la formule de la ligne latérale zéro modifiée et de lui destiner une rue entière puisque cette typologie ne peut être employée réellement autrement.

Retour sur la demande de dérogation mineure présentée par Sylvestre, Julien, Leclerc A.-G. pour Mme Nicole Chouinard visant à fixer à 5 m plutôt qu'à 6,7 m la largeur minimale autorisée de l'allée de circulation à double sens aménagée sur les lots 2 299 112 et 2 299 108 du cadastre du Québec, à 1,9 m plutôt qu'à 6 m la profondeur minimale de l'allée d'accès comprise entre l'emprise de la rue et la première case de stationnement et à 8 plutôt qu'à 18 le nombre minimal de cases de stationnement devant être offertes par l'immeuble désigné comme étant le 1040 de la 4^e Avenue (lot 2 299 108 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 169-2237

CONSIDÉRANT	la résolution 168-2232 du CCU ;
CONSIDÉRANT	que l'application du règlement cause un préjudice sérieux à madame Chouinard ;
CONSIDÉRANT	que le fait d'octroyer la dérogation mineure demandée ne porterait pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété ;
IL EST RÉSOLU	de recommander au conseil de fixer à 5 m plutôt qu'à 6,7 m la largeur minimale autorisée de l'allée de circulation à double sens aménagée sur les lots 2 299 112 et 2 299 108 du cadastre du Québec, à 1,9 m plutôt qu'à 6 m la profondeur minimale de l'allée d'accès comprise entre l'emprise de la rue et la première case de stationnement et à 8 plutôt qu'à 18 le nombre minimal de cases de

stationnement devant être offertes par l'immeuble désigné comme étant le 1040 de la 4^e Avenue (lot 2 299 108 du cadastre du Québec) (cette dérogation mineure affecte les premier et cinquième alinéas de l'article 11.1.3 ainsi que le second paragraphe du premier alinéa de l'article 11.1.8.1 du règlement de zonage 2014-14).

Abstention : Jacques Sylvestre se retire et ne participe donc pas aux délibérations.

Demande de dérogation mineure présentée par la MRC de la Vallée-de-l'Or visant à fixer à 2,2 m plutôt qu'à 1,5 m la hauteur maximale autorisée de la clôture à être mise en place et à 12,5 m plutôt qu'à 25 m le rayon minimal autorisé du cul-de-sac à être aménagé sur la propriété désignée comme étant le 2001 de la 3^e Avenue Est.

RÉSOLUTION 169-2238

- CONSIDÉRANT que la partie du projet de la MRC relative à la clôture consiste à la prolonger et qu'on a de la difficulté à s'imaginer qu'elle soit située réellement en cour avant ;
- CONSIDÉRANT que le CCU vient de se prononcer en faveur de la modification des dispositions réglementaires relatives à la hauteur des clôtures à l'intérieur de la cour avant des terrains industriels, alors que le site concerné est assimilable à ce type de terrain mais situé dans une zone à dominante Ressources naturelles ;
- CONSIDÉRANT également l'espace disponible pour aménager un cul-de-sac et les véhicules qui y feront des manœuvres ;
- CONSIDÉRANT que l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux à la MRC ;
- CONSIDÉRANT que le fait d'accepter la présente ne porterait pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de fixer à 2,2 m plutôt qu'à 1,5 m la hauteur maximale autorisée de la clôture à être mise en place et à 12,5 m plutôt qu'à 25 m le rayon minimal autorisé du cul-de-sac à être aménagé sur la propriété désignée comme étant le 2001 de la 3^e Avenue Est (cette dérogation mineure affecte le premier paragraphe du premier alinéa de l'article 10.3.2.2 du règlement de zonage 2014-14 ainsi que le quatrième alinéa de l'article 3.1.5 du règlement de lotissement 2014-10).
-

Demande de dérogation mineure présentée par Sylvestre, Julien, Leclerc A.-G. pour J.Y. Moreau Électrique inc. visant à fixer à 1,6 m plutôt qu'à 6 m la marge latérale ouest applicable à l'agrandissement projeté de l'atelier de peinture (1221, rue des Manufacturiers / lot 3 653 274 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 169-2239

- CONSIDÉRANT que par sa résolution 2015-279, le conseil de Ville a réduit la dimension du dégagement latéral ouest applicable à l'atelier de peinture et que celui-ci doit maintenant être agrandi à la fois en directions nord et sud, dans le même axe;
- CONSIDÉRANT que ces agrandissements ne peuvent être réalisés sans que la norme de dégagement qui leur est applicable soit également réduite;
- CONSIDÉRANT que l'application du règlement est donc reconnue causer un préjudice sérieux à l'entreprise J.Y. Moreau Électrique inc.;
- CONSIDÉRANT que le fait d'accepter la présente ne porterait pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de fixer à 1,6 m plutôt qu'à 6 m la marge latérale ouest applicable à l'agrandissement projeté de l'atelier de peinture (1221, rue des Manufacturiers / lot 3 653 274 du cadastre du Québec) (cette dérogation mineure affecte la partie B de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).

Abstention : Jacques Sylvestre se retire et ne participe donc pas aux délibérations.

Demande de dérogation mineure présentée par Géoposition A.-G. pour M. Jean-Luc Dupuis visant à fixer à 2,7 m plutôt qu'à 3,4 m la largeur minimale autorisée de l'allée de circulation d'une aire de stationnement projetée, à 5,55 m plutôt qu'à 5,9 m la largeur totale minimale autorisée de la rangée de cases de stationnement et de ladite allée de circulation, à 7,4 m plutôt qu'à 3 m l'empiètement maximal autorisé de l'aire de stationnement devant la façade du bâtiment principal et à 4,6 m plutôt qu'à 6 m l'espace minimal devant être maintenu entre l'aire de stationnement et la ligne latérale est de la propriété désignée comme étant le 311 de la 3^e Avenue.

RÉSOLUTION 169-2240

CONSIDÉRANT la vente d'une partie du lot 34-264 en 1988 et la clause au contrat relative à l'extinction de la servitude de stationnement qui était alors constituée ;

CONSIDÉRANT que ce terrain est maintenant désigné comme étant le lot 2 297 426 du cadastre du Québec et que son propriétaire désire le vendre ;

CONSIDÉRANT que le propriétaire du lot voisin entend cependant faire valoir la clause du contrat de 1988 et résilier la servitude de stationnement ;

CONSIDÉRANT que l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux à M. Dupuis ;

CONSIDÉRANT que de la façon dont est constituée la demande, les commissaires ne croient pas que les occupants de l'immeuble se prêteront aux manœuvres requises de leur part ;

CONSIDÉRANT que le fait de fixer à 2 plutôt qu'à 3 le nombre de cases de stationnement requises pour l'habitation trifamiliale isolée érigée sur le lot 2 297 426 du cadastre du Québec ne porterait pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de fixer à 2 plutôt qu'à 3 le nombre de cases de stationnement requises pour l'habitation trifamiliale isolée érigée sur le lot 2 297 426 du cadastre du Québec (cette dérogation mineure affecte le premier paragraphe du premier alinéa de l'article 11.1.8.1 du règlement de zonage 2014-14).

Demande de dérogation mineure présentée par Géoposition A.-G. pour Agnico Eagle Mines Limited (Goldex) visant à fixer respectivement à 31 m et 43 m plutôt qu'à 32,5 m et 98,33 m les distances de dégagement devant être observées entre l'agrandissement projeté du bâtiment de services et le concentrateur, d'une part, et le puits no. 2, d'autre part (1953, 3^e Avenue).

RÉSOLUTION 169-2241

CONSIDÉRANT que les bâtiments miniers sont appelés à être démantelés à plus ou moins long terme contrairement aux autres types d'usages ;

CONSIDÉRANT que la norme a été établie principalement pour contrer les risques de propagation d'incendie advenant un effondrement ;

CONSIDÉRANT que le bâtiment de services est existant et que l'agrandissement qu'on projette de réaliser ne peut logiquement l'être que dans l'axe proposé ;

- CONSIDÉRANT que le projet ne saurait donc être réalisé sans que la distance de dégagement requise entre les bâtiments soit adaptée afin de tenir compte de ces contraintes ;
- CONSIDÉRANT que l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux à la minière ;
- CONSIDÉRANT que le fait d'accéder à la présente ne porterait pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de Ville de fixer respectivement à 31 m et 43 m plutôt qu'à 32,5 m et 98,33 m les distances de dégagement devant être observées entre l'agrandissement projeté du bâtiment de services et le concentrateur, d'une part, et le puits no. 2, d'autre part (1953, 3^e Avenue) (cette dérogation mineure affecte l'article 7.3.2.2 du règlement de zonage 2014-14).

Retour sur le plan projet de lotissement du secteur de la rue Georges-Dumont présenté par Géoposition A.-G. pour la Corporation de développement industriel et commercial de la région de Val-d'Or et visant à créer 42 nouveaux lots.

RÉSOLUTION 169-2242

- CONSIDÉRANT les résolutions 159-2121 et 166-2212 du CCU ;
- CONSIDÉRANT la pente du chemin Gabriel-Commanda entre la voie ferrée et la 4^e avenue et la quasi absence de capacité de stockage de véhicules sur le replat situé immédiatement au sud de la voie ferrée ;
- CONSIDÉRANT que les démarches de la Ville en vue d'acquérir le terrain requis afin que la rue desservant la station de pompage située au nord-ouest de la source Gabriel joigne correctement la rue de l'Hydro se sont maintenant avérées fructueuses ;
- CONSIDÉRANT que dans ce contexte, un espace d'une dizaine de mètres de largeur entre les lots 32 et 33 devrait s'avérer suffisant pour assumer la vocation auquel on le destine ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'approuver le plan projet de lotissement de la Georges-Dumont réalisé par M. Benoit Sigouin, arpenteur-géomètre, sous sa minute 5 168 (numéro de dossier V11-PL-375) une fois modifié afin de réserver un espace de 10 m de largeur entre les lots projetés 32 et 33.

Questions diverses. Retour sur la demande de dérogation mineure présentée par Géoposition A.-G. pour Mme Manon Brochu et M. Yves Labonté visant à fixer 0 m plutôt qu'à 4 m la marge latérale sud-ouest applicable au bâtiment principal et son avant-toit, à 13 m plutôt qu'à 15 m la marge arrière applicable à l'avant toit, respectivement à 11 m et à 1,5 m plutôt qu'à 15 m et à 4 m les marges arrière et latérale sud-ouest applicables au patio et à l'escalier lui donnant accès, à 11 m plutôt qu'à 15 m la largeur de la rive, et à 10 m plutôt qu'à 15 m la largeur de la rive applicable au patio et à son escalier (489, chemin de la Baie-Dorée / lot 5 122 067 du cadastre du Québec).

COMMENTAIRE 169-D

Les commissaires ayant tout juste reçu l'avis de Me Denis Tousignant relatif à la portée de la servitude de tolérance d'empiètement de la résidence des demandeurs sur le terrain voisin, ils en prennent connaissance sur le champ. Quant à eux, l'avis n'aborde pas avec clarté la faisabilité légale de soulever le bâtiment afin de réaliser les travaux de fondation puis de le remettre en place. On a par contre bien compris que les murs ne peuvent être déplacés ni dans un axe, ni dans l'autre et que les demandeurs ne peuvent mettre en place une fondation sur le terrain voisin. Par ailleurs, Me Tousignant n'étant pas juge et compte tenu de l'imprécision de l'avis quant à savoir si la servitude demeure advenant un déplacement dans l'axe vertical, les commissaires demeurent mal à l'aise avec ce dossier

pour lequel il n'existe aucune jurisprudence apparentée ; un critère très important devant être rencontré afin que le conseil de ville puisse émettre une dérogation mineure est que le projet ne doive pas porter atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété. Les commissaires concluent le débat en émettant l'avis que la meilleure solution serait encore que les demandeurs s'entendent avec leur voisin quant au fait qu'ils procèdent aux travaux.

Levée de l'assemblée.

RÉSOLUTION 169-2243

Sur une proposition de Jacques Sylvestre, l'assemblée est levée à 14h07.

JACQUES MARTIN, Président

JOCELYN G.HÉBERT, Secrétaire