

PROCÈS-VERBAL de la 172^e assemblée régulière du Comité Consultatif d'Urbanisme tenue mardi le 2 février 2016 à 12h00 à la salle de conférence du 835 de la 2^e Avenue.

ÉTAIENT PRÉSENTS les commissaires Laurier Parent, Dominique Morin 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.

ÉTAIENT ABSENTS les commissaires Nancy St-Yves, Patrick Lortie et Gilles Marcotte.

Adoption de l'ordre du jour de la 172^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 172-2263

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

Nomination d'un nouveau commissaire au CCU en remplacement de M. André Gilbert.

RÉSOLUTION 172-2264

CONSIDÉRANT que mesdames Carmella Côté et Sylvie Turcotte ainsi que Me Sylvain Labranche ont été proposés par des commissaires, qu'ils ont été approchés afin de tester leur intérêt et qu'ils se sont montrés intéressés par la tâche ;

CONSIDÉRANT que le curriculum vitae de Mme Carmella Côté a été déposé par madame Morissette en appui de sa candidature ;

CONSIDÉRANT qu'il est intéressant que le CCU compte autant d'hommes que de femmes ;

IL EST RÉSOLU de recommander les deux candidates au conseil de ville afin qu'il désigne l'une d'entre elles à siéger comme commissaire au sein de son Comité Consultatif d'Urbanisme.

Portée de l'article 4.4.1 Agrandissement d'un lot dérogatoire du règlement de lotissement 2014-10 et résolution 2013-601 du conseil de ville.

COMMENTAIRE 172-A

L'article 4.1.1 du règlement de lotissement 2014-10 mentionne que « la partie « D » des grilles des spécifications (...) prescrit par zone les normes spécifiques relatives aux dimensions et superficies minimales des terrains ». Ces normes sont organisées selon deux catégories : d'une part la largeur et la profondeur en mètres, et d'autre part la superficie en mètres carrés. Les tableaux apparaissant aux articles 4.1.4 et 4.1.5 sont organisés de la même façon : largeur minimale, profondeur minimale et superficie minimale.

À l'article 4.4.1 on mentionne qu'« une opération cadastrale qui a pour effet d'augmenter les dimensions et la superficie d'un lot dérogatoire, et conséquemment de réduire l'écart entre celles-ci et les normes minimales requises, est permise (...) ». Comme la langue française est précise et comporte suffisamment de mots pour qu'un message ait toutes les chances d'être compréhensible dans la mesure où son auteur a une vague idée de ce qu'il veut dire, l'utilisation du pluriel dans la référence aux dimensions suggère sans l'ombre d'un doute qu'il y en ait plus d'une. Au service d'Urbanisme de la Ville, les employés ont cette naïveté de croire qu'il s'agit de la largeur minimale et de la profondeur minimale, et par voie de conséquence le règlement sera administré en considération de ce qui précède, nonobstant qu'on prétende qu'il puisse ou non en avoir été différemment par le passé.

Dans le dossier considéré, étant donné que la résolution du conseil de ville réfère au plan minute 26 635 de M. Jacques Sylvestre, les officiers n'ont d'autre choix que de refuser tout projet qui n'y serait pas conforme. Le déplacement de la remise doit également être vérifié.

Dépôt d'un plan projet de lotissement du secteur situé au sud de la rue du Bourg-de-l'Eske.

COMMENTAIRE 172-B

Compte tenu que la Ville a entrepris les démarches de modification de son règlement de lotissement afin de le rendre conforme aux nouvelles dispositions plus permissives du Schéma d'aménagement et de Développement de la MRC, le dépôt du plan est fait dans l'esprit qu'on fixe la forme du réseau viaire et donc des îlots en prévision de leur division ultérieure en lots. Ce plan a été acheminé à la Corporation des Parcs et Espaces Récréatifs qui lors de son assemblée régulière tenue en janvier 2016 l'a examiné et s'est prononcée en faveur de la trame de rues et des espaces destinés à être des parcs et des terrains de jeux tels qu'ils y apparaissent. En outre, la corporation s'est dite en accord avec un échange à intervenir avec le promoteur relatif à une partie du lot 4 951 593 du cadastre du Québec antérieurement cédé par lui à la Ville et représentée sur le plan par trois lots projetés situés du côté sud-ouest de l'intersection des rues Brazeau et du Bourg-de-l'esker.

Tous les lots résidentiels prévus au plan projet sont orientés vers les rues perpendiculaires à la rue du Bourg-de-l'esker et leurs dimensions sont conformes aux dispositions du Schéma (...). Par contre, l'expérience de la partie nord du développement conjuguée à la nature anticipée des sols de la partie sud portent sérieusement à croire que le remplacement des installations septiques sur des terrains de 25 m de largeur sera très problématique. Pour cette raison, les commissaires proposent de porter à 30 m la norme de largeur minimale des terrains partiellement desservis inscrite au projet de règlement 2016-07.

Des servitudes de drainage seront nécessaires et le service des Infrastructures urbaines fera bientôt connaître son avis quant aux propositions du plan projet. On note qu'il y a lieu de vérifier de plus près l'existence ou non de ruisseaux et de milieux humides à trois endroits situés du côté sud de la rue du Bourg-de-l'esker.

De façon préliminaire les commissaires sont en accord avec la forme du réseau viaire et la distribution des parcs et terrains de jeux proposés. Des vérifications additionnelles doivent cependant être effectuées et des modifications apportées au plan projet avant que le CCU ne puisse recommander son acceptation au conseil de ville.

Demande de dérogation mineure présentée par Mme Claire Gignac visant à fixer 4,5 m plutôt qu'à 5 m la marge avant applicable à la véranda ainsi qu'à l'annexe et à 3,5 m plutôt qu'à 5 m celle applicable au patio de la résidence désignée comme étant le 1713 de la rue Le Baron (lot 2 549 406 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 172-2265

CONSIDÉRANT que les constructions dérogatoires étaient décrites dans un certificat de localisation daté du mois d'août 2010 et qu'elles ne peuvent pas ne pas avoir été dénoncées par le notaire instrumentant la vente du propriétaire précédent à madame Gignac ;

CONSIDÉRANT que l'application du règlement ne peut avoir maintenant pour effet de causer un préjudice sérieux à madame puisqu'il ne semble pas que c'eut été le cas précédemment ;

CONSIDÉRANT que la construction située au nord de l'annexe a été complètement fermée alors que le permis n'autorisait pas ces travaux et qu'ils ne sont donc pas présumés avoir été exécutés de bonne foi ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de ne pas accepter cette demande (si toutefois cette demande était acceptée par le conseil, elle affecterait la partie B de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).

Le CCU recommande également au conseil d'exiger de madame qu'elle modifie la construction située à l'avant de l'annexe de façon à ce qu'elle devienne conforme au permis émis, c'est-à-dire un perron surmonté d'un toit, et qu'elle démantèle la plus petite des deux remises, qui est localisée trop près de la ligne latérale ouest du terrain, de l'autre remise et de la résidence et qui a été érigée sans permis.

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

Demande d'avis du Service du greffe concernant la vente d'une partie du lot 4 499 657 du cadastre du Québec à Machineries MJ.

RÉSOLUTION 172-2266

- CONSIDÉRANT que le projet de la Corporation de Développement Industriel et Commercial consiste à vendre un terrain situé du côté intérieur nord de la rue Turgeon au propriétaire d'un immeuble situé du côté sud du fossé de drainage, en l'occurrence Machinerie MJ (M. Michel Marin), de façon à former une propriété transversale;
- CONSIDÉRANT que par le biais d'une lettre adressée par la corporation au propriétaire dudit immeuble en septembre 2015, celle-ci l'informe « (...) que selon une étude de portance effectuée dans le passé, il appert qu'aucun bâtiment ne pourra être érigé sur ce terrain » et que pour cette raison elle est disposée à lui vendre;
- CONSIDÉRANT toutefois que cet argument est relatif puisqu'il existe des solutions permettant la mise en valeur du terrain;
- CONSIDÉRANT que l'acquéreur doit également acheter de la Ville la partie de terrain sur laquelle est situé le fossé de drainage qui lui permettrait de joindre les deux immeubles industriels afin de n'en former qu'un seul;
- CONSIDÉRANT en effet qu'un terrain doit comporter un bâtiment principal préalablement à ce qu'il puisse être utilisé afin d'y faire de l'entreposage extérieur;
- CONSIDÉRANT qu'il semble que la vente de la partie de terrain où est situé le fossé de drainage ne soit pas un problème selon le service des Infrastructures urbaines dans la mesure où une servitude de drainage est consentie par l'acquéreur en faveur de la Ville;
- CONSIDÉRANT que les notions de cour latérale et arrière conjugué aux normes applicables en matière d'entreposage extérieur et de clôtures ont pour effet de limiter l'utilisation possible du terrain convoité par M. Michel Marin;
- CONSIDÉRANT que les lots situés de part et d'autre de ce terrain ne semblent pas présenter les mêmes contraintes de sols et que l'un d'entre eux est d'ailleurs construit;
- CONSIDÉRANT que l'un de ces deux lots ou même les deux pourraient être agrandis par l'addition de tout ou partie de ce terrain, ce qui contribuerait au maintien de la qualité visuelle du développement;
- CONSIDÉRANT que l'utilisation du terrain à la seule fin de l'entreposage extérieur n'est pas de nature à contribuer à la qualité de l'image des entreprises qui seraient situées de part et d'autre, d'autant que Machinerie MJ y entresse déjà des butées de béton gros formats, des godets d'équipements lourds, des monticules de gravier, un inventaire de produits Écoflo, ...;
- CONSIDÉRANT que dans tous les cas il y a lieu de favoriser toute autre solution que la constitution de terrains transversaux, pour un ensemble de raisons;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de ne pas céder la partie du lot 4 499 657 du cadastre du Québec située à l'arrière du lot 4 499 654 à la Corporation de Développement Industriel et Commercial afin qu'elle la vende à Machinerie MJ de façon à constituer un lot transversal.

Abstention : Dominique Morin se retire et ne participe donc pas aux délibérations.

Demande de dérogation mineure présentée par Géoposition A.-G. inc pour Mme Josée Théberge visant à fixer 1,5 m plutôt qu'à 4 m la marge latérale nord applicable au garage privé isolé érigé sur la propriété désignée comme étant le 64 du chemin de la Mine-École.

RÉSOLUTION 172-2267

- CONSIDÉRANT** que le garage privé isolé a fait l'objet d'une implantation par un arpenteur-géomètre, que cette implantation n'a absolument pas été respectée et que son positionnement par rapport à la ligne latérale nord de terrain n'est pas conforme à l'éloignement minimal devant être observé ;
- CONSIDÉRANT** par voie de conséquence qu'on ne peut présumer que les travaux de construction dudit garage ont été réalisés de bonne foi ;
- IL EST RÉSOLU** de recommander au conseil de ne pas accepter cette demande (si toutefois le conseil de ville devait l'accepter, la dérogation mineure affecterait la partie B de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14 applicable au garage privé isolé existant).
-

Demande de dérogation mineure présentée par M. Stéphane Jolin pour Mme Alida Thériault visant à fixer 5,4 m plutôt qu'à 10,5 m la marge avant applicable au projet de fondation sous la résidence existante désignée comme étant le 626, route des Campagnards.

RÉSOLUTION 172-2268

- CONSIDÉRANT** que l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux ;
- CONSIDÉRANT** que le fait d'accorder 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 ville de fixer 5,4 m plutôt qu'à 10,5 m la marge avant applicable au projet de fondation sous la résidence existante désignée comme étant le 626, route des Campagnards (cette dérogation mineure affecte la partie B de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).
-

Dépôt d'un plan-projet de lotissement en 2^e rangée le long du chemin de la Mine-École.

RÉSOLUTION 172-2269

- CONSIDÉRANT** qu'en vertu de sa résolution 2012-60 le conseil de ville approuvait un plan-projet de lotissement du même secteur préparé pour un autre promoteur et mettait celui-ci en garde « (...) des conséquences et des contraintes potentielles pouvant découler de l'occupation antérieure d'une partie du secteur concerné par les infrastructures de la mine-école, qu'il conviendrait de documenter préalablement afin de prévenir toute situation fâcheuse »;
- CONSIDÉRANT** en effet que dans une lettre datée du 14 juin 2012 le MAMRO signifiait à la Ville que « le gouvernement est particulièrement préoccupé par les risques d'effondrement et d'affaissement du sol dans la zone où se situe le secteur du chemin de la Mine-École dû à la présence de galeries souterraines liées à des exploitations minières récentes ou anciennes »;
- CONSIDÉRANT** ce qui précède, au chapitre des investigations auxquelles le promoteur devrait se prêter de façon prioritaire figure très certainement la question de la quantité et de la qualité de l'eau potable;

- CONSIDÉRANT qu'en vertu de sa résolution 2012-61 le conseil de ville appuyait le promoteur Développement Bossé-Parent inc. auprès du MRNF dans ses démarches d'acquisition du terrain concerné par le plan-projet;
- CONSIDÉRANT que le plan-projet accepté par le conseil en 2012 est maintenant périmé mais que les arguments militant dans le sens de l'acceptation du développement résidentiel en seconde rangée sur le chemin de la Mine-École sont toujours valables et qu'il y a donc lieu d'accepter le projet soumis moyennant quelques modifications;
- CONSIDÉRANT qu'en ce sens plus ou moins 50 m de largeur devra être conservé dans le domaine public au droit de l'intersection du chemin de la Mine-École et de celui menant aux installations de l'ancienne mine;
- CONSIDÉRANT que les milieux humides, les cours d'eau et autres contraintes physiques doivent apparaître sur le plan-projet qui doit également tenir compte des distances devant être respectées par rapport aux usages dont il est fait mention au chapitre 17 du règlement de zonage 2014-14;
- CONSIDÉRANT que le règlement de zonage 2014-14, le Plan d'urbanisme de la Ville ainsi que le Schéma d'Aménagement et de Développement de la MRC de Vallée-de l'Or autorisent tous le développement résidentiel de la partie non-riveraine du chemin de la Mine-École;
- CONSIDÉRANT que le conseil de ville ne devrait appuyer le promoteur auprès du MERN qu'à compter du moment où Développement Bossé-Parent inc. lui signifiera par écrit qu'il n'entend pas donner suite à sa résolution 2012-61;
- CONSIDÉRANT que des redevances sont payables au promoteur de la première phase de développement du chemin de la Mine-École pour la construction de la voirie;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de demander à Les Développements des Grands Ducs de présenter à nouveau au CCU un plan-projet tenant compte des considérations évoquées ci-haut et à Développement Bossé-Parent inc. de lui indiquer par écrit s'il entend donner suite à sa résolution 2012-61.

Abstention : Laurier Parent et Jacques Sylvestre se retirent et ne participent donc pas aux délibérations.

Levée de l'assemblée.

RÉSOLUTION 172-2270

Sur une proposition de Jacques Sylvestre, l'assemblée est levée à 14h01.

JACQUES MARTIN, Président

JOCELYN G.HÉBERT, Secrétaire