

PROCÈS-VERBAL de la 173^e assemblée régulière du Comité Consultatif d'Urbanisme tenue mardi le 1^{er} mars 2016 à 12h00 à la salle de conférence du 835 de la 2^e Avenue.

ÉTAIENT PRÉSENTS les commissaires Laurier Parent, Patrick Lortie et Gilles Marcotte.

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 Dominique Morin, Nancy St-Yves et Jacques Sylvestre.

Adoption de l'ordre du jour de la 173^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 173-2271

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

Adoption et signature du procès-verbal de la 171^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 173-2272

Le procès-verbal de la 171^e assemblée régulière du CCU est adopté tel que présenté.

Personnes habilitées à réaliser des plans de patios recouverts d'un toit et normes applicables.

COMMENTAIRE 173-A

Lors de la formation des inspecteurs sur les prochaines dispositions des règlements d'urbanisme devant entrer en vigueur, on a entre autres traité des patios que certains désirent recouvrir d'un toit. Sans savoir si le patio serait donc recouvert un jour, on a conseillé aux inspecteurs d'alerter les citoyens que s'il s'avérait que ce soit le cas, on leur demanderait de déposer à l'appui de leur demande de permis des plans permettant d'établir la conformité du projet aux dispositions du Code de construction du Québec afin qu'il n'y ait pas de comportement différentiel entre le bâtiment principal et le patio surmonté d'un toit. La Ville reconnaît que les membres des ordres professionnels compétents en la matière sont certainement très indiqués pour concevoir et signer ces plans, toutefois l'article soumis met en lumière que « (...) les municipalités n'ont pas le pouvoir, en vertu de la L.A.U., de prescrire qui seront les auteurs des plans qui doivent leur être soumis en vue des constructions sur leur territoire ».

Le nombre et la superficie des bâtiments complémentaires en zone de Villégiature.

RÉSOLUTION 173-2273

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu d'élargir le champ d'application de l'alinéa A de l'article 7.2.1.2.7 aux zones à dominante Habitation de villégiature et Habitation à faible densité riveraine ;

CONSIDÉRANT que depuis l'entrée en vigueur du règlement de zonage 2014-14 la superficie des bâtiments attenants n'est plus considérée dans le calcul de la superficie totale des bâtiments complémentaires ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de modifier l'alinéa A de l'article 7.2.1.2.7 du règlement de zonage 2014-14 en remplaçant les mots « Agricole ou Rurale » figurant à son second paragraphe par le texte « Agricole, Rurale, Habitation de villégiature ou Habitation à faible densité ».

Correction d'une dérogation mineure émise le 1^{er} novembre 2010 en vertu de la résolution 2010-504 du conseil de ville et qui aurait dû être relative à l'immeuble désigné comme étant le 3030 du boulevard Jean-Jacques-Cossette (lot 2 297 848 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 173-2274

- CONSIDÉRANT que les documents soumis à l'appui de la demande présentée en 2010 ont causé une confusion qui s'est concrétisée dans l'erreur dénoncée;
- CONSIDÉRANT qu'il y a évidemment lieu de corriger cette situation;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'abroger sa résolution 2010-54 et de fixer à 2,2 m plutôt qu'à 15 m la marge latérale nord-ouest applicable à deux garages existants sur la propriété désignée comme étant le 3030 du boulevard Jean-Jacques-Cossette (lot 2 297 848 du cadastre du Québec) (cette dérogation mineure affecte la partie A de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).

Demande de dérogation mineure présentée par M. Marco Desrochers visant à fixer à 0,8 m plutôt qu'à 0,6 m l'empiètement autorisé du débord de toit de la résidence à l'intérieur de la marge latérale nord applicable à l'immeuble désigné comme étant le 5 175 744 du cadastre du Québec (1607 de la rue Lafleur).

RÉSOLUTION 173-2275

- CONSIDÉRANT que l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux au demandeur;
- CONSIDÉRANT que la construction a été réalisée suite à l'émission d'un permis et conformément aux plans soumis;
- CONSIDÉRANT que l'application du règlement ne porte 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 0,8 m plutôt qu'à 0,6 m l'empiètement autorisé du débord de toit de la résidence à l'intérieur de la marge latérale nord applicable à l'immeuble désigné comme étant le 5 175 744 du cadastre du Québec (1607 de la rue Lafleur) (cette dérogation mineure affecte le 5^e paragraphe du 1^{er} alinéa de l'article 9.2 du règlement de zonage 2014-14).

Demande de dérogation mineure présentée par Sylvestre, Julien, Leclerc a-g visant à modifier la dérogation mineure émise par le 18 novembre 2013 en vertu de la résolution 2013-601 du conseil de ville afin que la largeur minimale du lot 5 558 139 du cadastre du Québec soit fixée à 24 m plutôt qu'à 50 m et que celle du lot 5 558 138 soit fixée à 10,95 m.

RÉSOLUTION 173-2276

- CONSIDÉRANT la résolution 2013-601 du conseil de ville par laquelle celui-ci octroyait une dérogation mineure réduisant la largeur et la superficie minimales applicables à la propriété désignée comme étant le 283 du chemin de Val-du-Repos de 50 m à 19 m et de 4 000 m² à 2 100 m², tel que montré à la minute 26 635 des minutes de M. Jacques Sylvestre, arpenteur-géomètre ;
- CONSIDÉRANT que les parties au dossier se sont entendues pour découper différemment les propriétés par rapport à la demande présentée au conseil en 2013, ce qui rend donc caduque la résolution 2013-601 ;
- CONSIDÉRANT le commentaire 172-A du CCU ;
- CONSIDÉRANT que la remise qui était existante sur les lots 5 558 138 et 5 558 139 du cadastre du Québec a été enlevée ;
- CONSIDÉRANT que l'application du règlement cause toujours un préjudice sérieux aux propriétaires concernés, ne leur permettant pas de convenir d'un découpage des propriétés sans l'obtention d'une dérogation mineure ;

- 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 fixer la largeur minimale du lot 5 558 139 du cadastre du Québec à 24 m plutôt qu'à 50 m et celle du lot 5 558 138 à 10,95 m (cette dérogation mineure affecte les normes apparaissant au tableau 4.1.4 du règlement de lotissement 2014-10).

Demande de dérogation mineure présentée par Sylvestre, Julien, Leclerc a-g visant à fixer respectivement à 0,6 m et 3,7 m plutôt qu'à 2 m et 5 m la marge latérale nord-est applicable au garage privé attenant et la largeur combinée des marges latérales minimale applicable à l'immeuble désigné comme étant le 209 de la rue Pierret (lot 2 547 806 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 173-2277

- CONSIDÉRANT que monsieur Réal Duciaume, père de la dame actuellement propriétaire de l'immeuble, a demandé et obtenu un permis de construction le 31 août 1990 afin de construire un abri d'auto qui devait être éloigné d'un minimum de 0,75 m de la ligne latérale du terrain;
- CONSIDÉRANT que monsieur a par la suite obtenu le 23 octobre 1995 un second permis pour le même abri d'auto afin de fermer le mur latéral et d'y installer deux fenêtres mais en maintenant ouvert 50 % de la superficie de l'abri d'auto excluant le mur du bâtiment principal;
- CONSIDÉRANT qu'en date du 4 décembre on constate que l'abri d'auto est converti en garage privé puisqu'il a été complètement fermé, contrairement à ce qui est inscrit au permis émis en 1995;
- CONSIDÉRANT qu'un avis a été envoyé à monsieur le 17 décembre 1996 l'instruisant qu'il a commis une infraction et qu'« à défaut de [sa] part de donner suite à l'avis dans les dix jours suivant sa réception, (...) [la Ville se verra] dans l'obligation de prendre les mesures, selon la loi, pour faire respecter la réglementation »;
- CONSIDÉRANT que suite à cet avis, monsieur Duciaume est venu rencontrer l'inspecteur qui lui a indiqué les alternatives qui s'offraient à lui dont la dérogation mineure et la modification de la construction;
- CONSIDÉRANT que l'inspecteur-adjoint est même allé livrer par la suite à monsieur des extraits de la réglementation relatifs aux abris d'autos;
- CONSIDÉRANT que monsieur n'a jamais rien fait pour régulariser cette construction même s'il était avisé qu'il devait le faire et n'a pas non plus détruit ou démantelé l'une des deux remises illégales présentes sur son terrain;
- CONSIDÉRANT que le certificat de localisation déposé à l'appui de la présente indique que « l'abri d'auto ne respectait pas le dégagement latéral minimal [requis] à cette époque, qui était de 75 centimètres » et que « le garage ne respectait pas le dégagement latéral minimal de 1,50 mètre »;
- CONSIDÉRANT qu'on ne peut prétendre de quelque façon que ce soit que l'histoire de cette construction soit teintée de bonne foi;
- CONSIDÉRANT que madame Duciaume, l'actuelle propriétaire, tente la présente démarche 20 ans après que la Ville ait requis de son père qu'il soumette une demande de dérogation mineure ou qu'il modifie l'abri d'auto / garage;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser cette demande et d'exiger que l'abri d'auto / garage soit modifié conformément aux normes applicables aux abris d'autos et que la remise construite sans

permis, située à l'arrière de la propriété désignée comme étant le 209 de la rue Pierret (lot 2 547 806 du cadastre du Québec), soit détruite ou enlevée (si toutefois le conseil de ville devait accepter la demande, la dérogation mineure affecterait la partie B de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).

Demande de modification de zonage présentée par 8195838 Canada Inc. visant à autoriser l'usage H-a (unifamiliale isolée) dans la zone 723-Hc.

RÉSOLUTION 173-2278

- CONSIDÉRANT qu'à la demande même du requérant, les usages autorisés dans la zone ont été modifiés en 2011;
- CONSIDÉRANT que la présente ne s'avère toutefois pas acceptable puisque cette typologie diffère beaucoup trop du schème de départ et des bâtiments érigés dans la zone;
- CONSIDÉRANT que la Ville se refuse de développer ses zones de la façon qu'elle l'avait fait au cours des années 80', c'est-à-dire en y autorisant une multitude de typologie différentes pour une même zone;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser la présente.

Demande de pouvoir opérer une garderie non subventionnée d'une capacité de 23 enfants depuis l'immeuble désigné comme étant le 114 de la rue Villeneuve tout en y maintenant la vocation de résidence unifamiliale.

RÉSOLUTION 173-2279

- CONSIDÉRANT que le conseil ne peut littéralement autoriser le projet suite à la modification de son règlement de zonage sans généraliser l'usage à l'ensemble de la zone ou circonscrire une nouvelle zone au seul immeuble considéré, ce qui en soi n'est pas légal ;
- CONSIDÉRANT qu'il ne convient certainement pas d'autoriser l'usage dans l'ensemble de la zone résidentielle ;
- CONSIDÉRANT que d'autoriser le projet en vertu de l'article 134 de la Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance ne permettrait pas de maintenir la quiétude du voisinage résidentiel ;
- CONSIDÉRANT que le site ne permet pas les manœuvres des véhicules des parents venant mener leur enfant hors de la voie publique et exclusivement en marche avant ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser cette demande.

Projet de construction d'un garage privé isolé dans une zone d'Habitation à faible densité, sur un terrain riverain caractérisé par une pente relativement importante. Est-il possible que le garage comporte un niveau de plancher correspondant à la partie basse de la pente et un autre situé au niveau du plateau supérieur ?

COMMENTAIRE 173-B

Dans la mesure où les dispositions applicables du Code de construction du Québec sont rencontrées afin que le garage comporte un niveau de plancher correspondant à la partie basse de la pente tout en respectant la hauteur maximale autorisée d'un garage privé isolé et que la partie ainsi orientée soit considérée comme étant ceinturée de murs de fondation, les commissaires ne s'expliquent pas comment il ne serait pas autorisé qu'un niveau de plancher soit situé au niveau du plateau inférieur. Il en va simplement de l'application des dispositions du Code et du règlement de zonage 2014-14.

Soumission d'une nouvelle version du projet de lotissement de la partie sud du développement du Versant de l'Esker.

RÉSOLUTION 173-2280

- CONSIDÉRANT le commentaire 172-B du CCU ;
- CONSIDÉRANT que cette nouvelle version du plan projet comporte des lots de 30 m de largeur plutôt que de 25 m, à la satisfaction du CCU ;
- CONSIDÉRANT que l'auteur du plan projet atteste de l'inexistence de zone humide du côté sud de la rue du Bourg-de-l'Esker ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'accepter le plan projet de lotissement de la partie sud du Versant de l'Esker réalisé par M. Jacques Sylvestre, arpenteur-géomètre, sous le numéro 28 318 de ses minutes joint à la présente pour en faire partie intégrante, sous réserve toutefois qu'il fasse également l'objet d'une recommandation favorable de la part du Service des infrastructures urbaines.

Soumission de la seconde version d'un plan projet de lotissement situé à l'extrémité du chemin Norrie.

RÉSOLUTION 173-2281

- CONSIDÉRANT les résolutions 107-1359 et 171-2255 du CCU ;
- CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de conserver l'espace requis pour qu'éventuellement une rue parallèle à la rive du lac soit construite ;
- CONSIDÉRANT qu'un cul-de-sac a été aménagé sur le lot 4 721 626 et que le Service des infrastructures urbaines ne requiert pas l'aménagement d'un fossé de décharge ;
- CONSIDÉRANT les articles 2.3.1 et 2.3.2 du règlement de lotissement 2014-10 relatives aux conditions préalables à l'approbation d'un plan projet de lotissement ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'approuver la seconde version d'un plan projet de lotissement de la partie du lot 4 721 626 contigüe au chemin Norrie, réalisé par M. Benoit Sigouin, arpenteur-géomètre, et conservé sous sa minute 7 521, conditionnellement à la cession de la virée projetée et de la somme prévue à l'article 2.3.2 du règlement de lotissement 2014-10.

Prolongement et débord de toit supporté ou non par des colonnes en zone autre que résidentielle.

COMMENTAIRE 173-C

L'article 7.2 et ceux qui en découlent sont relatifs aux constructions et aux usages complémentaires à une habitation. On a délibérément choisi de ne pas établir la forme et la nature des bâtiments complémentaires autorisés au neuvième paragraphe du premier alinéa de l'article 7.3.1.1 ; un bâtiment servant à un usage normalement complémentaire à un usage commercial est un bâtiment complémentaire. Par ailleurs l'article 1.10 circonscrit correctement les limites de ce qu'on entend par une marquise. Maintenant la question est de savoir s'il n'y aurait pas lieu de préciser ce qu'on entend par un « débord de toit ». Le document intitulé Glossaire des termes d'habitation publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement définit un débord de toit comme étant la « partie du toit faisant saillie sur le mur ». Les commissaires sont d'avis qu'il y a lieu en effet d'inclure cette définition à l'article 1.10 du règlement de zonage 2014-14 en y ajoutant le texte « ou le(s) poteau(x) ».

Retour sur la demande de dérogation mineure présentée par Géoposition a-g pour Mme Manon Brochu et M. Yves Labonté (489, chemin de la Baie-Dorée / lot 5 122 067 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 173-2282

- CONSIDÉRANT** que la présente donne suite à la résolution 170-2247 du CCU ;
- IL EST RÉSOLU** de recommander au conseil de fixer la marge latérale ouest minimale applicable à la résidence désignée comme étant le 489 du chemin de la Baie-Dorée et à son avant-toit à 0 m plutôt qu'à 4 m, à 11,9 m plutôt qu'à 15 m la marge arrière minimale applicable à l'avant-toit, à 9,7 m plutôt qu'à 15 m la marge arrière minimale applicable au patio et à l'escalier y donnant accès et respectivement à 10 m et 8,6 m la largeur minimale de la rive applicable à la maison et à son avant-toit, d'une part, et au patio et à son escalier, d'autre part (lot 5 122 067 du cadastre du Québec) (cette dérogation mineure affecte la partie B de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14 ainsi que le cinquième paragraphe du second alinéa de son article 13.1.1).

Demande de modification de zonage visant à étendre la zone 884-Hb à même une partie de la zone 882-Ca et de modification du Plan d'urbanisme afin d'en assurer la concordance.

RÉSOLUTION 173-2283

- CONSIDÉRANT** le cadre bâti ;
- CONSIDÉRANT** qu'il y a lieu d'accepter cette demande ;
- IL EST RÉSOLU** de recommander au conseil de ville d'étendre la zone 884-Hb à même une partie de la zone 882-Ca et de modifier le Plan d'urbanisme en conséquence afin d'en assurer la concordance, conformément aux plans « AVANT » et « APRÈS » joints à la présente pour en faire parties intégrantes (cette recommandation affecte le plan 7 de 12 dont il est fait mention au 4^e paragraphe du premier alinéa de l'article 1.5 du règlement de zonage 2014-14 ainsi que le plan 7 de 12 à l'article 1.5 du règlement 2014-13 concernant le Plan d'urbanisme).

Demande de dérogation mineure présentée par M. Simon Grandbois visant à fixer à 1,25 m plutôt qu'à 1,5 m l'éloignement minimal devant être respecté entre la piscine hors-terre et la remise, à 0,95 m et 0,75 m plutôt qu'à 2 m l'espace minimal devant être laissé libre entre la résidence et le garage privé isolé d'une part, ainsi qu'entre celui-ci et la remise, d'autre part, et à 0,6 m plutôt qu'à 1,4 m la distance minimale devant être respectée entre la remise et le garage privé isolé et la ligne latérale est du terrain désigné comme étant le lot 2 551 211 du cadastre du Québec (224 et A-224 de la rue Bouchard).

RÉSOLUTION 173-2284

- CONSIDÉRANT** que l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux au demandeur ;
- CONSIDÉRANT** que les travaux ayant causé la perte des droits acquis au positionnement dérogatoire du garage ont été réalisés suite à l'émission d'un permis ;
- CONSIDÉRANT** toutefois qu'une mention au permis prévenait monsieur de la possibilité de perte de ces droits et faisait état que celui-ci en assume l'entière responsabilité ;
- CONSIDÉRANT** que la remise et la structure donnant accès à la piscine ont été érigés sans permis ;
- CONSIDÉRANT** que cette remise est située trop près du garage, de la piscine et de la ligne latérale de lot ;

- CONSIDÉRANT que la structure donnant accès à la piscine est située trop près de la ligne arrière de lot ;
- CONSIDÉRANT que le fait de régulariser le positionnement dérogatoire du garage privé isolé 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 0,95 m et 0,6 m plutôt qu'à 2 m et 1,4 m l'espace minimal devant être laissé libre entre la résidence et le garage privé isolé d'une part, ainsi qu'entre celui-ci et la ligne latérale est du terrain désigné comme étant le lot 2 551 211 du cadastre du Québec d'autre part (224 et A-224 de la rue Bouchard) (cette dérogation mineure affecte le quatrième sous-paragraphe du second paragraphe de l'alinéa C de l'article 7.2.1.2.7 ainsi que la partie B de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).
- Le CCU recommande également au conseil de ville de s'assurer que sa réglementation soit appliquée en rapport avec le positionnement dérogatoire de la remise et de la structure donnant accès à la piscine en les faisant déplacer conformément aux normes applicables.

Dérogation mineure relative à l'espace minimal à respecter entre la remise et la ligne arrière du terrain désigné comme étant formé des lots 5 292 630 et 2 549 776 du cadastre du Québec, à la largeur maximale de chacune des deux aires de stationnement situées en cour avant et à l'empiètement maximal autorisé de l'aire de stationnement nord à l'avant de la façade.

RÉSOLUTION 173-2285

- CONSIDÉRANT que l'application du règlement n'est pas reconnue causer un préjudice sérieux puisque les dérogations notées sont redevables aux seuls choix et agissements des propriétaires ;
- CONSIDÉRANT que la remise a été érigée sans qu'un permis n'ait préalablement été demandé et obtenu ;
- CONSIDÉRAANT que les plans soumis à l'appui de la demande de permis de construction de la résidence montrent une aire de stationnement nord conforme et dont l'empiètement devant la façade respecte les dispositions réglementaires applicables, mais que ces plans n'ont pas non plus été respectés ;
- CONSIDÉRANT que les travaux de construction de la remise et de l'aire de stationnement nord ne peuvent donc pas être reconnus avoir été exécutés de bonne foi ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser cette demande (dans l'éventualité où le conseil décidait d'accepter la présente, le premier paragraphe de l'alinéa C de l'article 7.2.1.2.7 du règlement de zonage 2014-14 serait affecté ainsi que le sixième alinéa de son article 11.1.5).

Demande de dérogation mineure présentée par Géoposition a-g pour Gestion Camisa visant à fixer à 7,5 m plutôt qu'à 15 m la marge avant applicable du côté ouest à l'immeuble désigné comme étant à être formé des lots 3 600 840 et 3 600 841 du cadastre du Québec ainsi que d'une partie des lots 3 600 840 et 3 600 842 à être acquises de la Ville de Val-d'Or et à 69° plutôt qu'à 80° l'angle minimal autorisé que formerait la ligne latérale sud du terrain avec l'emprise de la 7^e rue.

RÉSOLUTION 173-2286

- CONSIDÉRANT la volonté commune du demandeur et de la Ville de conclure la vente d'une partie des lots 3 600 840 et 3 600 842 ;

- CONSIDÉRANT que la forme du cadastre existant et la présence d'un conduit pluvial induisent des contraintes auxquelles on ne peut échapper lorsqu'il est question de définir ces parties de lots et de développer la propriété formée du lot 3 600 841 ;
- CONSIDÉRANT en ce sens que l'application du règlement cause un préjudice sérieux ;
- CONSIDÉRANT que Gestion Camisa s'est déclarée intéressée à acquérir les deux propriétés situées du côté ouest de la 7^e rue désignées comme étant les lots 4 378 421 et 4 378 422 du cadastre du Québec ;
- CONSIDÉRANT que le fait d'accepter cette demande 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 7,5 m plutôt qu'à 15 m la marge avant applicable du côté ouest à l'immeuble désigné comme étant à être formé des lots 3 600 840 et 3 600 841 du cadastre du Québec ainsi que d'une partie des lots 3 600 840 et 3 600 842 à être acquises de la Ville de Val-d'Or et à 69° plutôt qu'à 80° l'angle minimal autorisé que formerait la ligne latérale sud du terrain avec l'emprise de la 7^e rue (cette dérogation mineure affecte la partie B de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14 ainsi que l'article 4.2 du règlement de lotissement 2014-10).

Levée de l'assemblée.

RÉSOLUTION 173-2287

Sur une proposition de Laurier Parent, l'assemblée est levée à 14h00.

JACQUES MARTIN, Président

JOCELYN G.HÉBERT, Secrétaire