

PROCÈS-VERBAL de la 175^e assemblée régulière du Comité Consultatif d'Urbanisme tenue le mardi 3 mai 2016 à 12h00 à la salle de conférence du 835 de la 2^e Avenue.

ÉTAIENT PRÉSENTS les commissaires Carmella Côté, Patrick Lortie, Gilles Marcotte, 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 et inspections.

ÉTAIENT ABSENTS les commissaires Laurier Parent et Dominique Morin.

Adoption de l'ordre du jour de la 175^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 175-2301

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

Adoption et signature du procès-verbal de la 173^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 175-2302

Le procès-verbal de la 173^e assemblée régulière du CCU est adopté tel que présenté.

Proposition d'une zone de protection délimitant la compensation pour perte de milieu affectant le projet de développement au sud de la rue Roy.

RÉSOLUTION 175-2303

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu d'établir une nouvelle aire d'affectation de protection (P) dans la partie sud du périmètre urbain de façon à éviter qu'un milieu humide sensible soit affecté par le développement ;

CONSIDÉRANT qu'il y a également lieu de modifier en conséquence le règlement de zonage de la Ville de façon à en assurer la concordance avec le Plan d'urbanisme ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de modifier le Plan d'urbanisme adopté en vertu du règlement 2014-13 en créant de la façon apparaissant aux plans joints à la présente pour en faire parties intégrantes une nouvelle aire d'affectation de protection (P) (cette modification affecte les plans 1 et 6 de 12 dont il est fait mention à l'article 1.5 du règlement 2014-13).

De façon à assurer la concordance du règlement de zonage avec le Plan d'urbanisme, le CCU recommande également de créer les zones 947-REC et 948-P depuis une partie des zones 775-REC et 788-DD de la façon apparaissant aux plans joints à la présente pour en faire parties intégrantes (cette modification de zonage affecte les plans 1 et 6 de 12 dont il est fait mention à l'article 1.5 du règlement de zonage 2014-14 et qui y sont intégrés à son annexe D).

Enfin, le CCU recommande au conseil que les usages autorisés dans la nouvelle zone 947-REC soient ceux des classes REC-b (Récréation extensive) et CN (Conservation du milieu naturel), alors que seule la classe CN (Conservation du milieu naturel) serait autorisée dans la zone 948-P (l'annexe A du règlement de zonage 2014-14 est modifiée en conséquence).

Demande de modification de zonage présentée par Débosselage du Nord inc. afin d'autoriser les bâtiments à arches à l'intérieur de la zone 605-Cb.

COMMENTAIRE 175-A

M. Roger Fleurent désire agrandir le bâtiment commercial mais il s'avère que son entrepôt doit être relocalisé. Or il s'avère que cet entrepôt est en fait un bâtiment à arches érigé sans permis. Un permis ne pouvait en effet être émis puisque la propriété est située à l'intérieur d'une zone commerciale, le boulevard Industriel puis Jean-Jacques-Cossette marquant

depuis toujours le partage entre les affectations commerciales et résidentielles, du côté ouest, et l'affectation industrielle, du côté est. Ce type de bâtiment n'est en effet autorisé qu'à l'intérieur des zones industrielles ou pour desservir un usage agricole, un usage minier, une pourvoirie, une marina ou un golf. Comme il ne s'agit d'aucun de ces usages, on décide de creuser la question de l'existence d'un droit acquis au maintien de ce bâtiment à arches.

Demande de dérogation mineure présentée par Mme Kukhta Allison Lee et M. Marc Panet-Raymond visant à fixer à 6 m plutôt qu'à 15 m la marge arrière applicable à la propriété désignée comme étant le 171 du Sentier des Fougères.

COMMENTAIRE 175-B

Dans ce secteur, le ministère s'est réservé une bande riveraine lors de la vente initiale des terrains à des particuliers. Ainsi, la résidence des demandeurs est située à 10,45 m de la ligne arrière de terrain, laquelle est elle-même localisée à 24,43 m du lac. Une marge arrière fixée à 15 m est applicable, ce qui restreint d'autant l'utilisation de la propriété. Les officiers municipaux ont noté que la rive est assez escarpée et qu'il serait préférable que des travaux de stabilisation soient entrepris. Les demandeurs ont effectué des démarches en ce sens en 2014 auprès du ministère des Forêts, de la Faune et des Parcs; il est assez peu courant que des gens entreprennent des travaux de cette nature sur des terrains qui ne sont pas les leurs. Le résultat de ces démarches est inconnu. Il semble également qu'une partie de l'installation septique soit établie sur le terrain du gouvernement et il y aurait certainement lieu que cette situation soit régularisée. Aucune pièce au dossier de construction ni soumise à l'appui de la présente ne permet de croire que des démarches formelles ont été tentées par les propriétaires successifs afin de se porter acquéreur de la bande appartenant au gouvernement.

Cette démarche doit dans ce cas précis être effectuée auprès du MERN préalablement à la présentation d'une demande de dérogation mineure. Le Comité Consultatif d'Urbanisme fera une recommandation formelle au conseil de ville en faveur des demandeurs afin de les appuyer dans une telle démarche.

RÉSOLUTION 175-2304

- CONSIDÉRANT** le commentaire 175-B du CCU ;
- CONSIDÉRANT** que si les demandeurs étaient propriétaires du terrain localisé entre leur propriété et le lac, leurs opportunités s'en trouveraient multipliées, ils auraient plus de motivation à stabiliser la rive qui descend actuellement dans le lac et régulariseraient l'installation septique qui semble y être située en partie ;
- CONSIDÉRANT** que la politique de vente du ministère créée une pression indue sur l'administration des règlements d'urbanisme municipaux ainsi que sur les particuliers propriétaires d'immeubles séparés des plans d'eau par ces parties de terrain inutilement demeurées propriétés du gouvernement ;
- CONSIDÉRANT** que ces immeubles ont été vendus par le gouvernement en un court moment déterminé alors qu'auparavant et aussitôt après les terrains vendus s'étendaient jusqu'au lac ;
- CONSIDÉRANT** en effet que seuls 20 terrains sur plus ou moins 450 situés sur le pourtour du lac Blouin sont limités sérieusement par cette condition ;
- CONSIDÉRANT** que cette politique a non seulement pour effet de déresponsabiliser le citoyen, mais ne permet aucunement dans les faits de rencontrer un quelconque objectif de protection de la rive et du littoral ;
- IL EST RÉSOLU** de recommander au conseil de ville d'appuyer Mme Kukhta Allison Lee et M. Marc Panet-Raymond auprès du MERN dans une démarche d'acquisition de la partie du lot 4 721 368 du cadastre du Québec

située entre leur propriété désignée comme étant le lot 4 721 370 (171, sentier des Fougères) et le lac Blouin.

Le CCU recommande également au conseil de ville qu'il s'adresse au MERN afin que celui-ci adapte sa politique de vente à la décevante réalité des parcelles que le gouvernement a conservé et qui font en sorte que 20 propriétés situées en bordure du sentier des Fougères, 14 de la rue Bourgade et 10 du chemin de l'Horizon ne peuvent être considérées comme étant riveraines. Ces parcelles sont en effet localisées respectivement entre ces propriétés et les lacs Blouin et de Montigny et la rivière Thompson.

Demande de dérogation mineure présentée par Mme Shella Poulin et M. Eric Brouillette visant à fixer à 91 m² plutôt qu'à 90 m² la superficie maximale au sol autorisée du garage privé isolé érigé sur la propriété désignée comme étant le 118 de la rue Beaupré.

RÉSOLUTION 175-2305

- 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 que les travaux sont reconnus avoir été exécutés de bonne foi;
- 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 91 m² plutôt qu'à 90 m² la superficie maximale au sol autorisée du garage privé isolé érigé sur la propriété désignée comme étant le 118 de la rue Beaupré (cette dérogation mineure affecte le troisième paragraphe de l'alinéa A de l'article 7.2.1.3.1 du règlement de zonage 2014-14).

Demande de dérogation mineure présentée par 9061-9628 Québec inc. visant à fixer à 13,5 m plutôt qu'à 20 m la largeur minimale de la rive applicable à la serre érigée sur la propriété désignée comme étant le 1843 de la 3^e Avenue.

RÉSOLUTION 175-2306

- CONSIDÉRANT que l'application du règlement cause un préjudice sérieux au requérant mais que celui-ci en est l'auteur ;
- CONSIDÉRANT en effet que la serre a été érigée sans qu'un permis de construction n'ait été préalablement émis et que par conséquent les travaux ne peuvent être reconnus avoir été exécutés de bonne foi ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ne pas accepter cette demande (si toutefois le conseil décidait du contraire, la dérogation affecterait le premier alinéa de l'article 13.1.1 du règlement de zonage 2014-14).

Note : l'entrée en vigueur du règlement 2016-07 modifiant le règlement de zonage 2014-14 régularise le positionnement dérogatoire de la serre par rapport à la rive.

Demande de dérogation mineure présentée par Me Paul Hallé Notaire inc. pour M. Jasmin Allard visant à fixer à 7,5 m plutôt qu'à 7 m la largeur maximale autorisée du bâtiment principal incluant l'annexe désigné comme étant le 441 de la rue Morel et à 14 m² plutôt qu'à 8 m² la superficie maximale autorisée de son annexe.

RÉSOLUTION 175-2307

- 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 que les travaux sont reconnus avoir été exécutés de bonne foi;
- 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 7,5 m plutôt qu'à 7 m la largeur maximale autorisée du bâtiment principal incluant l'annexe désigné comme étant le 441 de la rue Morel et à 14 m² plutôt qu'à 8 m² la superficie maximale autorisée de son annexe (cette dérogation mineure affecte les articles 16.2.1.3 et 16.2.1.4 du règlement de zonage 2014-14).

Dépôt par Géoposition A.-G. d'un nouveau plan projet de lotissement de la partie sud du développement du Versant de L'Esker.

RÉSOLUTION 175-2308

- CONSIDÉRANT que cette nouvelle version du plan projet tient compte des exigences du Service des Infrastructures urbaines en rapport notamment aux réserves de drainage nécessaires ;
- CONSIDÉRANT qu'elle a également été réalisée conformément aux dispositions applicables en matière de lotissement aux terrains partiellement desservis non-riverains situés à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation modifiées en vertu du règlement 2016-07 ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'approuver la révision numéro 7 du plan projet de lotissement de la partie sud du Versant de l'Esker apparaissant au plan identifié sous la minute 28 318 de M. Jacques Sylvestre, arpenteur-géomètre, lorsque le règlement 2016-07 sera entré en vigueur.

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

Demande d'avis de M. Stéphane Poulin au nom de VCC Entrepreneur Général concernant un projet d'implantation d'une maison de convalescence privée à l'intérieur de la zone 742-Pb.

COMMENTAIRE 175-C

D'entrée de jeu, les commissaires manifestent leur intérêt à ce qu'une maison de convalescence soit érigée à Val-d'Or. Pour les patients cris, le projet est encore plus nécessaire et donc intéressant.

Le site concerné par la demande d'avis présentée par M. Poulin est situé directement sur le terrain de l'hôpital, du côté de la rue des Érables. Plusieurs autres sites situés à l'intérieur d'un rayon de 2 km de l'hôpital ont été considérés, les officiers municipaux ayant participé à leur recherche. En tant qu'usage principal, une maison de convalescence est autorisée dans la zone 742-Pb où est situé l'hôpital ; à ce titre, le projet devrait être réalisé sur un immeuble distinct. Considéré comme un usage complémentaire, le terrain doit demeurer propriété du Centre hospitalier Vallée-de-l'Or.

Nonobstant l'intérêt que présente le projet, il y a certainement lieu de s'interroger sur la réelle pertinence de disposer d'une partie du terrain du centre hospitalier à d'autres fins que celles directement liées au domaine des soins. Ce projet pourrait fort bien être réalisé sur l'un ou l'autre des sites considérés préalablement. La croissance de la ville au cours des prochaines décennies, l'évolution du rôle du centre hospitalier Vallée-de-l'Or dans la desserte des soins destinés aux populations nordiques et l'exiguïté relative du terrain disponible sur la propriété même de l'hôpital amènent les commissaires à faire preuve d'une prudente réserve à l'égard du projet. En ce sens, les commissaires manifestent leur intérêt à rencontrer un représentant du CSSS ou du moins à recevoir un avis de l'organisme à l'égard du projet.

Demande de dérogation mineure présentée par M. Gustave Roy visant à fixer à 1,5 m plutôt qu'à 4,5 m la marge de recul latéral sud minimale applicable au patio érigé sur la propriété désignée comme étant le 285 de la rue Dorion.

RÉSOLUTION 175-2309

- CONSIDÉRANT que la marge latérale applicable dans cette zone est particulièrement adaptée aux résidences multifamiliales qu'on y retrouve ;
- CONSIDÉRANT que l'immeuble visé par la présente ainsi que celui qui y est contigu sont les deux seuls de la zone à présenter l'apparence et donc la volumétrie d'une résidence unifamiliale isolée ;
- CONSIDÉRANT qu'en conséquence son implantation ainsi que le patio ne respectent pas la marge latérale applicable ;
- CONSIDÉRANT que l'application du règlement est donc reconnue causer un préjudice sérieux au demandeur;
- CONSIDÉRANT que la construction a été réalisée suite à l'émission d'un permis et que les travaux sont reconnus avoir été exécutés de bonne foi;
- 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 1,5 m plutôt qu'à 4,5 m la marge de recul latéral sud minimale applicable au patio érigé sur la propriété désignée comme étant le 285 de la rue Dorion (cette dérogation mineure affecte la partie B de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).

Demande de dérogation mineure présentée par Mme Jocelyne Béland visant à fixer à 10 m plutôt qu'à 20 m la largeur minimale de la rive en vue de mettre en place une piscine sur la propriété désignée comme étant le 101 de la rue des Cormorans.

RÉSOLUTION 175-2310

- CONSIDÉRANT que le même projet de piscine creusée a été soumis au Service des permis et inspections en avril 2015 conjointement avec celui de la construction de la résidence, et que le choix posé par les propriétaires a alors été d'ériger ladite résidence grandement en retrait de la marge avant applicable, réduisant d'autant l'espace disponible en cour arrière ;
- CONSIDÉRANT en effet que la marge avant applicable dans cette zone est fixée à 8 m alors que la résidence est implantée à 21 m de la ligne de rue;
- CONSIDÉRANT qu'au moment où ce choix a été fait, la requérante disposait du levé topographique qui démontrait clairement que l'application des rives fait en sorte qu'il ne reste plus suffisamment d'espace pour aménager la piscine telle qu'elle était projetée ;
- CONSIDÉRANT que l'application du règlement n'est pas reconnue causer un préjudice sérieux à la requérante puisqu'il est sans doute encore possible de réaliser un projet conforme aux dispositions applicables moyennant la modification du projet d'origine ;
- CONSIDÉRANT qu'au sens de la jurisprudence applicable la présente semble donc être sollicitée pour une question de convenance, notamment parce qu'il aurait été facile de faire le choix d'avancer la résidence quelque peu vers l'avant ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser cette demande de dérogation mineure (s'il fallait toutefois que le conseil l'accepte, le premier alinéa de l'article 13.1.1 du règlement de zonage 2014-14 s'en trouverait affecté).

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

Demande de dérogation mineure présentée par Géoposition A.-G. inc. pour 165647 Canada inc. (M. Mario Legrand) visant à fixer à 27 m plutôt qu'à 30 m la profondeur moyenne minimale d'un lot projeté devant être la propriété désignée comme étant le 1632 du chemin Sullivan et à 500 m² plutôt qu'à 575 m² sa superficie minimale autorisée.

RÉSOLUTION 175-2311

- CONSIDÉRANT l'utilisation de la propriété ainsi que l'exiguïté des lieux ;
- 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 27 m plutôt qu'à 30 m la profondeur moyenne minimale d'un lot projeté devant être la propriété désignée comme étant le 1632 du chemin Sullivan et à 500 m² plutôt qu'à 575 m² sa superficie minimale autorisée (cette dérogation mineure affecte la troisième ligne du tableau apparaissant à l'article 4.1.5 du règlement de lotissement 2014-10).

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

Demande de dérogation mineure présentée par Géoposition A.-G. inc. pour M. Conrad Landry visant à fixer à 7 m plutôt qu'à 15 m la largeur minimale autorisée du lot projeté devant être la propriété désignée comme étant le 1640 du chemin Sullivan.

RÉSOLUTION 175-2312

- CONSIDÉRANT la résolution 175-2311 du CCU ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de fixer à 7 m plutôt qu'à 15 m la largeur minimale autorisée du lot projeté devant être la propriété désignée comme étant le 1640 du chemin Sullivan (cette dérogation mineure affecte la première ligne du tableau apparaissant à l'article 4.1.5 du règlement de lotissement 2014-10).

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

Demande de dérogation mineure présentée par Mme Annette Pruneau visant à fixer à 3,7 m plutôt qu'à 2,5 m l'empiètement maximal autorisé du perron projeté en cour avant de la propriété désignée comme étant le 1010 de la 6^e rue.

RÉSOLUTION 175-2313

- CONSIDÉRANT que l'application des dispositions du règlement de zonage n'est pas la cause d'un préjudice sérieux au sens du règlement relatif aux dérogations mineures;
- CONSIDÉRANT que madame dispose d'alternatives facilement réalisables rencontrant les dispositions applicables;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de ne pas accéder à cette demande (advenant toutefois que le conseil y consente, le sixième paragraphe du premier alinéa de l'article 9.1 du règlement de zonage 2014-14 s'en trouverait affecté).

Implantation d'un café-terrasse permanent dans une zone Pa.

COMMENTAIRE 175-D

Non seulement l'usage ne peut être pratiqué dans cette zone mais il semble maintenant que son opération projetée soit plus que simplement occasionnelle et comporte des constructions permanentes. Évidemment dans le cas d'un bâtiment de service, celui-ci doit être conforme aux normes applicables. Également, on fait remarquer qu'à terme il faudrait que ce bâtiment comporte un bloc sanitaire. M. St-Germain indique que la terrasse ainsi que les autres constructions afférentes causeraient des inconvénients aux opérations de déneigement avec souffleur et s'interroge quant à savoir si cette variable a été considérée. Enfin, les commissaires font remarquer qu'il s'agit là d'une première et que s'il fallait que le conseil consente à réaliser le projet, il devrait s'attendre à devoir multiplier le concept en plusieurs endroits du territoire. Pour ces diverses considérations, le CCU est d'avis que le conseil ne devrait pas participer à ce type d'aventure.

Demande de dérogation mineure présentée par M. Samuel Bergeron visant à fixer à 7,4 m plutôt qu'à 7 m la largeur maximale autorisée du bâtiment principal désigné comme étant le 125 de la rue Laprairie incluant l'annexe projetée et à 27 m² plutôt qu'à 8 m² la superficie maximale autorisée de ladite annexe.

RÉSOLUTION 175-2314

- CONSIDÉRANT que l'écart par rapport à la norme est plus qu'important concernant le second objet de la demande ;
- CONSIDÉRANT qu'en réalité le projet caressé par le demandeur à long terme consiste à se construire une résidence unifamiliale isolée à partir d'une maison unimodulaire ;
- CONSIDÉRANT qu'une dérogation mineure ne peut avoir comme finalité un usage et qu'on ne peut prétendre indirectement à ce qu'on ne peut obtenir directement ;
- CONSIDÉRANT que les dispositions de l'article 9.12 du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC obligent les municipalités à régir l'emplacement et l'implantation des maisons unimodulaires en créant des zones où seul ce type de résidence est autorisé ;
- CONSIDÉRANT que les municipalités de la MRC ne peuvent faire autrement que d'observer ces dispositions qui sont relativement récentes d'application ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de ne pas acquiescer à la présente.

Informations additionnelles relatives au projet du Domaine des 2 Lacs.

COMMENTAIRE 175-E

Lors de sa séance du 2 mai dernier, le conseil a choisi de s'adresser à la Corporation de Développement Industriel et Commercial (...) afin qu'elle lui cède le lot 4 449 643 du cadastre du Québec situé au nord de la rue Turgeon et permettant d'accéder au développement projeté.

Également, M. Hébert informe les commissaires qu'après l'assemblée générale annuelle de la Corporation des Parcs et Espaces récréatifs tenue le mercredi 27 avril, le conseil d'administration s'est réuni afin d'examiner l'offre de cession des espaces destinés à être des parcs et des terrains de jeux dans le lotissement proposé. L'offre semblait intéressante mais un point achoppait : elle ne comprenait aucun espace vraiment centralisé par rapport à l'ensemble du projet ; on aurait souhaité discuter de la question avec les promoteurs. Du coup, M. Hébert a organisé une rencontre expresse du président de la corporation, M. Robert Marchand, et de celui de Les Développements des Grands Ducs, M. Frédéric Vincent. Lors de cette rencontre il s'est avéré que pour les promoteurs également il est intéressant qu'un parc central soit aménagé au cours des premières phases de développement puisque ceci devient un élément de vente non négligeable. Sous réserve de l'acceptation par le conseil de ville, le promoteur propose d'échanger le lot projeté # 38 contre le lot 4 721 451 du cadastre du Québec situé au nord du ruisseau Stabell.

La présentation des phases de développement projetées permet de comprendre que le lot # 38 est réellement situé au centre du lotissement et qu'il serait envisageable de l'aménager lorsque les rues de la 4^e phase seront réalisées. Elles se déclinent de l'ouest vers l'est, ce qui permet d'éviter de devoir construire une station de pompage dans les premières années du projet. À compter toutefois des phases 4 ou 5, il faudrait installer une station de pompage additionnelle.

Le conseil choisira de sauter ou non le ruisseau Stabell après que les avantages et les inconvénients aient été examinés et que les coûts de construction de ce lien aient été estimés. Pour l'instant, seule importe que la réserve nécessaire apparaisse au cadastre.

L'emprise de la collectrice située au centre du lotissement et connectant avec la rue Turgeon devra être élargie à 25 m.

Levée de l'assemblée.

RÉSOLUTION 175-2315

Sur une proposition de Jacques Sylvestre, l'assemblée est levée à 14h00.

JACQUES MARTIN, Président

JOCELYN G.HÉBERT, Secrétaire