

PROCÈS-VERBAL de la 177^e assemblée régulière du Comité Consultatif d'Urbanisme tenue le jeudi 12 juillet 2016 à 12h00 à la salle de conférence du 835 de la 2^e Avenue.

ÉTAIENT PRÉSENTS les commissaires Carmella Côté, Patrick Lortie, Dominique Morin, Laurier Parent, 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.

ÉTAIT ABSENT le commissaire Gilles Marcotte.

Adoption de l'ordre du jour de la 177^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 177-2337

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

Adoption et signature des procès-verbaux des 175^e et 176^e assemblées régulières du CCU.

RÉSOLUTION 177-2338

Mme Carmella Côté indique qu'elle s'était retirée et n'avait donc pas participé aux discussions relatives aux résolutions 176- 2328 et 176-2329. Ceci étant avéré, le procès-verbal 176 est modifié en conséquence. Ces modifications effectuées, les procès-verbaux des 175^e et 176^e assemblées régulières du CCU sont adoptés.

Grille d'analyse de la Ville de Saint-Georges en matière de dérogation mineure.

COMMENTAIRE 177-A

M. St-Germain indique dans quel contexte la Ville St-Georges a adopté cette grille d'analyse des demandes de dérogation mineure. Il semble qu'effectivement cette administration requiert la production de plans d'implantation depuis un grand nombre d'années, ce qui limite grandement la quantité de demande de dérogation mineure. Également, les inspections pendant et après construction sont faites de façon plus assidue, de sorte qu'il est possible de requérir que des situations dérogatoires soient corrigées avant que ce ne soit plus le temps ; on note que c'est loin d'être le cas à Val-d'Or alors que des mesures ont été prises afin que les citoyens soient inquiétés le moins possible.

Quant à la grille elle-même, on note qu'elle formalise le processus et du coup retire grandement cette souplesse d'appréciation souvent nécessaire dans l'examen des demandes. La notation de l'évaluation donne également de l'eau au moulin de ceux qui seraient enclins à contester les recommandations du CCU. Par ailleurs, deux résultats très voisins pourraient classer très différemment des demandes pourtant très semblables. Et puis, si la Loi fait mention par exemple que la dérogation mineure ne peut porter atteinte au droit de propriété des voisins, il n'est pas question d'une échelle d'impact variant de 0 à 10.

Notre façon de procéder convient parfaitement aux commissaires qui apprécient pouvoir compte sur une « jurisprudence » locale étoffée, basée sur de nombreuses années de travail. C'est d'ailleurs ce qui explique que la durée de l'implication des commissaires au sein du CCU est gage de qualité et de sagesse. Les recommandations du comité reposent sur les critères établis au règlement 2014-20 reprenant ceux antérieurement en vigueur, et interprétés selon les circonstances particulières à chacun des dossiers.

Proposition de désactivation des normes d'implantation applicables aux usages dont il est fait mention à l'article 2.1.3 du règlement de zonage 2014-14.

RÉSOLUTION 177-2340

CONSIDÉRANT que la plupart des espaces destinés aux usages dont il est fait mention à l'article 2.1.3 du règlement de zonage 2014-14 font parties intégrantes de zones définies plus largement ;

CONSIDÉRANT qu'en conséquence les normes d'implantation applicables dans les zones ne sont pas définies en fonction de ces usages, qui demeurent d'ailleurs spatialement très localisés et ponctuels ;

CONSIDÉRANT	par exemple que dans une zone définie en fonction d'Habitations multifamiliales comportant 40 logements et plus et 2, 3 ou 4 étages, la hauteur minimale sera fixée à 2 étages et la maximale pouvant l'être à 4 ;
CONSIDÉRANT	que dans cette zone il serait impensable que la Ville s'impose de construire des bâtiments de service de 2 étages dans ses parcs ;
CONSIDÉRANT	qu'il en va de même des normes d'éloignement des bâtiments par rapport aux lignes de terrain ;
CONSIDÉRANT	toutefois qu'on se doit de considérer différemment les tours de communication ;
IL EST RÉSOLU	de recommander au conseil de ville de modifier le 5 ^e alinéa de l'article 4.2.5 du règlement de zonage 2014-14 en ajoutant le texte suivant après le mot zone : « , à l'exception des constructions reliées aux usages dont il est fait mention à l'article 2.1.3. Nonobstant ce qui précède, elles demeurent applicables aux tours de communication. »

Dépôt par Géoposition A.-G. d'un plan projet de lotissement du côté ouest de la rue Grenier.

RÉSOLUTION 177-2341

CONSIDÉRANT	qu'en vertu d'un protocole d'entente impliquant la Ville de Val-d'Or et Développements Lamothe, Turcotte et Raymond, ceux-ci devaient céder à la Ville la rue Grenier, ce qui n'est toujours pas fait ;
CONSIDÉRANT	que la condition d'adjacence à une rue publique dans le but de se voir émettre un permis de construction est applicable dans la zone où sont situés les terrains concernés par le plan projet ;
CONSIDÉRANT	par ailleurs que le projet est acceptable dans la mesure où : <ul style="list-style-type: none"> - Le promoteur a conclu une entente avec les propriétaires voisins afin de développer les terrains numérotés 1 et 2 ; - Il faut comprendre qu'il entend verser à la Ville, à des fins de parcs ou de terrains de jeux, une somme correspondant à 10 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan, malgré l'application de l'article 214 ou 217 de la <i>Loi sur la fiscalité municipale</i> (chapitre F-2.1), multipliée par le facteur établi pour le rôle par le ministre en vertu de cette Loi ; - Le promoteur a conscience de ne pas respecter l'article 3.1.5 du règlement de lotissement 2014-10 mais entend offrir une alternative valable à la Ville en grevant le lot numéroté 4 d'une servitude de passage offrant les mêmes caractéristiques qu'un cul-de-sac conforme jusqu'à ce que le chemin soit prolongé sur le lot 4 951 254 du cadastre du Québec.
IL EST RÉSOLU	de recommander au conseil de ville d'accepter le plan projet de lotissement du côté ouest de la rue Grenier réalisé par M. Benoit Sigouin, arpenteur-géomètre, sous le numéro 7 705 de ses minutes conditionnellement à ce que le promoteur s'engage formellement à verser la somme prévue à des fins de parcs et de terrains de jeux et à aviser les acheteurs des terrains numérotés 2, 3 et 4 qu'ils devront obtenir l'autorisation des propriétaires du lot 4 952 055 (rue Grenier) afin d'y circuler et ne pourront obtenir de permis de construction tant et aussi longtemps que celui-ci ne sera pas transféré à la Ville de Val-d'Or. De plus, le promoteur devra s'engager à spécifier à l'acheteur du lot numéroté 4, qu'aucun permis de construction ne sera émis tant que la servitude l'affectant demeurera active.

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

Demande de dérogation mineure présentée par M. Yvon Martel et M. Hugo Tessier visant à fixer à 0,6 m plutôt qu'à 0,75 m l'éloignement minimal devant être observé entre le garage existant érigé sur la propriété désignée comme étant le 1063 de la rue des Érables (lot 2 548 078 du cadastre du Québec) et la ligne latérale est du terrain.

RÉSOLUTION 177-2342

- CONSIDÉRANT que l'application du règlement cause un préjudice sérieux aux demandeurs;
- CONSIDÉRANT que le garage a été érigé suite à l'émission d'un permis de construction et que les travaux sont reconnus avoir été exécutés de bonne foi;
- CONSIDÉRANT qu'au moment de la construction dudit garage, l'implantation par un arpenteur-géomètre n'était pas encore exigée;
- 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 ville de fixer à 0,6 m plutôt qu'à 0,75 m l'éloignement minimal devant être observé entre le garage existant érigé sur la propriété désignée comme étant le 1063 de la rue des Érables (lot 2 548 078 du cadastre du Québec) et la ligne latérale est du terrain (cette dérogation mineure affecte le premier sous-paragraphe du second paragraphe de l'alinéa C de l'article 7.2.1.2.7 du règlement de zonage 2014-14).

Demande de dérogation mineure présentée par Mme Caroline Désilets et M. Christian Venne visant à fixer à 0,6 m plutôt qu'à 2 m l'éloignement minimal devant être respecté entre la remise existante et la ligne latérale est du terrain et à 1,5 m plutôt qu'à 2 m celle entre la remise et la résidence (1981, boulevard Forest / lot 2 549 828 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 177-2343

- CONSIDÉRANT que l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux au demandeur;
- CONSIDÉRANT qu'afin de démontrer leur bonne foi dans le règlement de ce dossier, les demandeurs s'engagent à démolir la plus petite des remises, soit celle joignant la remise dont le positionnement fait l'objet de la présente et la résidence;
- CONSIDÉRANT que la plus grande des remises a été érigée 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 0,6 m plutôt qu'à 2 m l'éloignement minimal devant être respecté entre la remise existante et la ligne latérale est du terrain et à 1,5 m plutôt qu'à 2 m celle entre la remise et la résidence (1981, boulevard Forest / lot 2 549 828 du cadastre du Québec) (cette dérogation mineure affecte les 3^e et 4^e sous-paragraphe du 2^e paragraphe de l'alinéa C de l'article 7.2.1.2.7 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 Sr. visant à fixer à 5,5 m plutôt qu'à 20 m la largeur minimale requise du terrain occupé par l'habitation trifamiliale isolée désignée comme étant les 311, 311-A et 313 de la 3^e Avenue (lot 2 297 426 du cadastre du Québec) et à 250 m² plutôt qu'à 650 m² sa superficie minimale.

RÉSOLUTION 177-2344

- CONSIDÉRANT qu'à la suite d'un morcellement de la propriété originale par aliénation réalisé en 1988 en dérogation de la réglementation applicable, l'immeuble ne présentait plus les dimensions et la superficie requises pour l'occupation qui en est faite;
- CONSIDÉRANT par ailleurs que la réforme cadastrale, si elle a permis d'identifier distinctement l'immeuble, n'a pas eu pour effet de régler ces dérogations;
- CONSIDÉRANT que la conjonction des effets du morcellement et de l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux au demandeur;
- 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 ville de fixer à 5,5 m plutôt qu'à 20 m la largeur minimale requise du terrain occupé par l'habitation trifamiliale isolée désignée comme étant les 311, 311-A et 313 de la 3^e Avenue (lot 2 297 426 du cadastre du Québec) et à 250 m² plutôt qu'à 650 m² sa superficie minimale (cette dérogation mineure affecte la cinquième 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. pour 9027-3111 Québec inc. (Motel l'Escale) visant à fixer à 8 m plutôt qu'à 2,25 m l'empiètement autorisé de la marquise dans la marge avant nord-ouest applicable à la propriété désignée comme étant le 1100 de la rue de l'Escale.

RÉSOLUTION 177-2345

- CONSIDÉRANT l'angle que forment la 3^e avenue et la rue de l'Escale par rapport à l'orientation du bâtiment et de la marquise ;
- CONSIDÉRANT que l'enlèvement de la marquise lui fait perdre ses droits acquis à un positionnement dérogatoire du fait de l'ampleur de son empiètement à l'intérieur de la marge avant applicable ;
- CONSIDÉRANT que les dispositions applicables à ce type de marquise ont été mises en vigueur en 2014, alors qu'existait un consensus à l'effet que les hôtels sont maintenant généralement implantés en retrait de la marge avant applicable ;
- CONSIDÉRANT que la marquise existante fait littéralement partie de l'image que les gens se font du Motel l'Escale ;
- CONSIDÉRANT que l'application du règlement cause donc un préjudice sérieux au propriétaire de l'immeuble;
- 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 ville de fixer à 8 m plutôt qu'à 2,25 m l'empiètement autorisé de la marquise dans la marge avant nord-ouest applicable à la propriété désignée comme étant le 1100 de la

rue de l'Escale (cette dérogation mineure affecte le 12^e paragraphe du 1^{er} alinéa de l'article 9.1 du règlement de zonage 2014-14).

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

Demande de modification de zonage présentée par 9232-1363 Québec inc. visant à autoriser spécifiquement la classe d'usages 517 *Vente en gros de quincaillerie, d'équipements de plomberie et de chauffage, incluant les pièces* de la CUBF dans la zone 899-Ia.

RÉSOLUTION 177-2346

CONSIDÉRANT que la classe d'usages visée par la demande est assimilable à d'autres autorisées dans la classe I-f et la zone 899-Ia;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'autoriser spécifiquement la classe d'usages 517 *Vente en gros de quincaillerie, d'équipements de plomberie et de chauffage, incluant les pièces* de la CUBF dans la zone 899-Ia (cette modification de zonage affecte la partie A de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).

Demande de modification de zonage présentée par 9175-6593 Québec inc. pour M. Edouard Godbout visant à autoriser la classe d'usages 273 *Industrie de menuiseries préfabriquées* de la CUBF dans la zone 438-Cb.

RÉSOLUTION 177-2347

CONSIDÉRANT que la demande est présentée afin que l'entreprise puisse agrandir le bâtiment principal comportant actuellement plus ou moins 630 m² de plancher;

CONSIDÉRANT que l'agrandissement désiré comporterait environ 305 m² additionnels de plancher;

CONSIDÉRANT que l'activité de l'entreprise n'est pas autorisée dans la zone et que les dispositions relatives à l'usage dérogatoire d'une construction y sont donc applicables;

CONSIDÉRANT que ces dispositions ne permettent qu'un agrandissement d'environ 158 m²;

CONSIDÉRANT que l'activité pratiquée n'est pas au nombre de celles autorisées par la MRC dans une aire d'affectation de type « Rurbanisation » et que la municipalité doit s'y conformer;

CONSIDÉRANT qu'il ne s'agit pas non plus d'une industrie artisanale ni d'une micro entreprise de fabrication au sens du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de ne pas accéder à cette demande.

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

Demande de modification de zonage présentée par la Compagnie Pétrolière Impériale Ltée visant à ne plus autoriser les usages du Groupe Habitation ainsi que l'usage 7429 *Autres terrains de jeux et pistes athlétiques* dans la zone 823-CV.

RÉSOLUTION 177-2348

CONSIDÉRANT que Impériale, Ultramar, Shell et Suncor ont exploité par le passé des dépôts pétroliers situés sur la 6^e rue;

- CONSIDÉRANT qu'Ultramar, Shell et Suncor ont cessé leur exploitation avant les modifications apportées à la Loi sur la Qualité de l'environnement entrées en vigueur le 1^{er} mars 2003, ce qui les a obligés à décontaminer leur propriété en fonction des critères applicables aux usages autorisés au moment de leur fermeture, soit pendant la période d'application du règlement de zonage 93-19;
- CONSIDÉRANT que parmi les Groupes d'usages autorisés à l'époque ne figurait pas le Groupe Habitation à l'égard duquel les critères de décontamination sont beaucoup plus sévères que pour des usages commerciaux ou industriels;
- CONSIDÉRANT que la décontamination des sites d'Ultramar, Shell et Suncor a donc été réalisée conformément à la loi;
- CONSIDÉRANT en revanche qu'Impériale a cessé l'exploitation de son site après le 1^{er} mars 2003, ce qui l'oblige à décontaminer en fonction des usages autorisés dans la zone;
- CONSIDÉRANT que le 23 juillet 2014 entrainait en vigueur le nouveau règlement de zonage 2014-14 situant les sites des pétrolières dans une nouvelle zone 823-CV autorisant maintenant certains usages du Groupe Habitation;
- CONSIDÉRANT qu'entretemps, Impériale avait cependant décontaminé son site afin de le rendre conforme aux critères applicables aux usages commerciaux;
- CONSIDÉRANT qu'Impériale se retrouve donc maintenant devant l'obligation de recommencer entièrement la décontamination du site qu'elle a précédemment effectuée à moins que les usages du Groupe Habitation et l'usage 7429 *Autres terrains de jeux et pistes athlétiques* de la CUBF ne soient plus autorisés dans la zone;
- CONSIDÉRANT que les autres pétrolières ne sont pas assujetties à la même obligation, ce qui implique que nécessairement les sites antérieurement occupés par leur dépôt ne pourront être vendus pour être utilisés à des fins d'Habitation;
- CONSIDÉRANT que par voie de conséquence il apparaît évident que la Ville ne pourra jamais compter sur ces terrains afin de renforcer la fonction résidentielle du centre-ville;
- CONSIDÉRANT que la Ville est depuis quelques années propriétaire du lot 2 299 045 du cadastre du Québec ayant anciennement servi de voie-ferrée desservant les dépôts pétroliers et que son terrain est ou peut être également contaminé;
- CONSIDÉRANT que les pétrolières offrent à la Ville d'acquérir la partie du lot 2 299 045 située à l'arrière de leur propriété respective, l'Impériale proposant également d'acquérir celle située à l'arrière du commerce Club Piscines (lot 2 299 053 du cadastre du Québec);
- CONSIDÉRANT que les pétrolières décontamineraient ces terrains conformément aux critères applicables à une utilisation commerciale;
- CONSIDÉRANT que la zone 823-CV est appuyée à l'arrière sur une zone à dominante Commerce et service à incidence sur le milieu;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de ne plus autoriser les usages du Groupe Habitation ainsi que l'usage 7429 *Autres terrains de jeux et pistes athlétiques* dans la zone 823-CV (cette modification de zonage affecte la partie A de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14 de la façon jointe à la présente pour en faire partie intégrante).

Le CCU recommande également au conseil de ville de vendre à Impériale, Suncor et Ultramar la partie du lot 2 299 045 du cadastre du Québec située à l'arrière de leur propriété respective, et à Impériale la partie du lot 2 299 045 située à l'arrière du commerce

Club Piscines (lot 2 299 053 du cadastre du Québec), afin qu'ils la décontaminent.

Question diverse. Dépôt par la Corporation de développement industriel et commercial de la région de Val-d'Or d'un plan projet de lotissement de terrains situés à l'est de la propriété de Sandvik et de la rue Frank-O'Connell, de part et d'autre de la station de pompage.

RÉSOLUTION 177-2349

CONSIDÉRANT que la corporation a choisi il y a quelques années de ne pas donner suite à son plan projet de lotissement de sa propriété située à l'est de la rue Frank-O'Connell en vendant la majeure partie du terrain situé au nord-ouest du ruisseau à Sintra inc. ;

CONSIDÉRANT que l'autre partie est située tout juste à l'ouest de la station de pompage et est insuffisante en superficie pour desservir adéquatement l'usage auquel on la destine, de sorte qu'il faut y adjoindre une autre partie de terrain localisée à l'est du ruisseau et en contrebas d'une bonne dénivelée ;

CONSIDÉRANT que le projet comporte une lisière de terrain à l'est du ruisseau qu'on destine à être cédé à la Ville ;

CONSIDÉRANT qu'il n'est pas possible pour l'instant de connaître de quelle façon la corporation entend développer le reste de sa propriété du fait que des relevés topographiques notamment doivent y être réalisés ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'accepter la version 1 du plan projet de lotissement de terrains situés à l'est de la propriété de Sandvik et de la rue Frank-O'Connell, de part et d'autre de la station de pompage, réalisée par M. Benoit Sigouin, arpenteur-géomètre, sous le numéro 7 751 de ses minutes.

Abstentions : Carmella Côté et Jacques Sylvestre se retirent et ne participent donc pas aux délibérations.

Levée de l'assemblée.

RÉSOLUTION 177-2350

Sur une proposition de Jacques Sylvestre, l'assemblée est levée à 13h39.

JACQUES MARTIN, Président

JOCELYN G.HÉBERT, Secrétaire