

PROCÈS-VERBAL de la 179^e assemblée régulière du Comité Consultatif d'Urbanisme tenue le mardi 13 septembre 2016 à 12h00 à la salle de conférence du 835 de la 2^e Avenue.
ÉTAIENT PRÉSENTS les commissaires Patrick Lortie, Gilles Marcotte et Dominique Morin.
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 Carmella Côté, Laurier Parent, Nancy St-Yves et Jacques Sylvestre.

Adoption de l'ordre du jour de la 179^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 179-2362

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

Adoption et signature du procès-verbal de la 178^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 179-2363

Le procès-verbal de la 178^e assemblée régulière du CCU est adopté tel que présenté.

Demande de modification de zonage présentée par Géoposition A.-G. inc. pour la Caisse Desjardins de l'Est de l'Abitibi afin d'inclure le lot 5 955 635 du cadastre du Québec à l'intérieur de la zone 693-Ha.

RÉSOLUTION 179-2364

CONSIDÉRANT que ce terrain anciennement utilisé à des fins résidentielles s'était avéré contaminé, a été racheté par Ultramar puis vendu à la Caisse Desjardins de l'Est de l'Abitibi il y a un an et demi, qui envisageait de l'utiliser à des fins commerciales;

CONSIDÉRANT que la Caisse a modifié ses projets et désire vendre l'immeuble afin qu'il serve à ses fins premières mais qu'il est maintenant situé dans une zone commerciale, ce qui justifie la présentation de la demande;

CONSIDÉRANT que les limites sud-ouest de l'immeuble ont été ajustées afin qu'elles correspondent à l'occupation;

CONSIDÉRANT qu'il est primordial d'avoir la preuve formelle que le terrain a été effectivement décontaminé jusqu'à la plage A permettant qu'il soit utilisé à des fins résidentielles ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'accepter la présente et d'inclure le lot 5 955 635 du cadastre du Québec à l'intérieur de la zone 693-Ha conditionnellement à ce que preuve lui soit faite que ce lot est décontaminé conformément aux spécifications de la plage A afin d'être utilisé à des fins résidentielles (cette modification de zonage affecte le plan 6 de 12 apparaissant à l'annexe D du règlement de zonage 2014-14).

De façon à assurer la concordance du Plan d'urbanisme adopté en vertu du règlement 2014-13 au règlement de zonage 2014-14, le CCU recommande également au conseil de modifier de la même façon que le plan de zonage dont il est fait mention ci-haut le plan 6 de 12 du Plan d'urbanisme dont il est fait mention à son article 1.5.

Demande de dérogation mineure présentée par M. Maxime Paquin visant à fixer à 50 m plutôt qu'à 100 m la largeur minimale applicable à un lot à être créé depuis la propriété désignée comme étant le 3589 du chemin Sullivan (lot 4 720 119 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 179-2365

CONSIDÉRANT que cette propriété est située à l'intérieur d'un corridor routier problématique identifié au Schéma d'aménagement et de

développement de la MRC de la Vallée-de-l'Or conformément aux exigences du ministère des Transports du Québec;

CONSIDÉRANT que pour cette raison les normes de lotissement applicables sont plus contraignantes qu'ailleurs, le ministère désirant limiter le plus possible le nombre de conflits sur ce tronçon;

CONSIDÉRANT qu'effectivement de nombreux terrains ont moins de 100 m de largeur dans ce secteur et que c'est justement pour éviter la multiplication de nouvelles propriétés que ces récentes contraintes ont été imposées à la Ville et aux propriétaires d'immeubles situés le long de certaines routes numérotées ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de ne pas accepter cette demande (si toutefois elle devait être acceptée, elle affecterait la note 1 du tableau 4.1.4 du règlement de lotissement 2014-10).

Demande de dérogation mineure présentée par Géoposition A.-G. inc. pour la Commission scolaire de l'Or-et-des-Bois visant à fixer à 9 m plutôt qu'à 15 m la marge minimale de recul avant applicable du côté de la rue Dion au projet de complexe sportif à être construit sur la propriété désignée comme étant le lot 5 695 575 du cadastre du Québec.

RÉSOLUTION 179-2366

CONSIDÉRANT que cette marge de recul n'est applicable que dans le prolongement de l'emprise de la rue Dion, soit sur une largeur de 20,12 m, ce qui impliquerait que sans l'obtention de la dérogation mineure demandée et en tenant compte des multiples contraintes terrain le mur est du complexe comporterait un décroché de 6 m de profondeur, empêchant la réalisation du projet;

CONSIDÉRANT que pour cette raison l'application du règlement cause un préjudice sérieux au demandeur;

CONSIDÉRANT que la différence d'élévation entre le terrain récepteur et ceux de la rue Dion limite déjà l'impact anticipé du projet et qu'il y aurait certainement lieu que l'espace comptant dans la mesure de la marge applicable de ce côté soit complètement reboisé de sorte que le complexe soit entièrement dissimulé;

CONSIDÉRANT qu'à cette condition, on ne peut prétendre que le fait d'octroyer la dérogation mineure demandée porterait 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 9 m plutôt qu'à 15 m la marge minimale de recul avant applicable du côté de la rue Dion au projet de complexe sportif à être construit sur la propriété désignée comme étant le lot 5 695 575 du cadastre du Québec (cette dérogation mineure affecte la partie B de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).

Abstention : Patrick Lortie se retire et ne participe donc pas aux délibérations.

Demande de modification de zonage présentée par Géoposition A.-G. inc. pour 9327-7267 Québec inc. (Domaine des Deux Lacs Val-d'Or) afin de créer de nouvelles zones depuis tout ou parties des zones 359-P, 600-Ha, 601-P, 603-Rec et 657-Ia et d'établir quels usages y seront autorisés et quelles normes d'implantation y seront applicables. Cette demande vise également à modifier le Plan d'urbanisme en concordance avec la proposition de découpage des zones 359-P, 600-Ha, 601-P, 603-Rec et 657-Ia.

COMMENTAIRE 179-A

Le zonage actuel tient compte d'un potentiel de développement résidentiel et doit être modifié afin de concrétiser ce dernier. M. Hébert mentionne aux commissaires que conformément aux documents présentés au CCU précédemment, la majeure partie du territoire sera couverte de résidences unifamiliales isolées, qu'une concentration de

résidences de 4 logements et plus serait située du côté est et que le promoteur propose d'élargir les typologies autorisées de part et d'autre de la ligne de transport d'énergie à la résidence unifamiliale isolée, à la jumelée ainsi qu'à la bi-familiale isolée afin de tenir compte de la plus grande difficulté de vendre des terrains à cet endroit. Dans les zones où la résidence unifamiliale isolée serait autorisée, les marges de recul proposées sont de 6 m à l'avant, 7,5 m à l'arrière et 2 m latéralement pour une somme des marges latérales de 5 m. Là où on compte autoriser la résidence multifamiliale, les marges seraient fixées à 6 m à l'avant, 7,5 m à l'arrière et 8 m latéralement pour une somme des marges latérales de 16 m.

Comme on en est au stade d'étudier les typologies résidentielles à autoriser et les normes d'implantation à fixer dans chacune des zones, l'inquiétude de certains quant à la proximité de la ligne de transport d'énergie semble se cristalliser. On croit même que cette ligne pourrait être à 220 ou 230 kV, ce qui suscite des interrogations quant aux champs électromagnétiques qui peuvent être émis. Le contrôle de la végétation fait sous la ligne et celui qui le sera à l'avenir sont évoqués.

M. Hébert souligne que les plans soumis aux commissaires dès le mois de mars dernier identifient les lignes de transport d'énergie et les emprises des servitudes qui leur sont associées, et qu'au mois de juin le CCU a envoyé le message aux promoteurs qu'il acceptait la quatrième version du plan projet réalisé par l'arpenteur-géomètre M. Benoit Sigouin. Serait-il un peu tard pour remettre en question la forme du développement puisque le positionnement central de l'îlot concerné ne laisse pas de latitude par rapport au lotissement de l'ensemble ? On observe que compte tenu de la nature des doutes évoqués, il n'est jamais trop tard pour creuser ces questions ; il en va de la santé et de l'intérêt des futurs résidents du secteur, de la Ville et du promoteur.

Les terrains situés de part et d'autre de la ligne de transport d'électricité seront affectés d'une servitude de non construction en faveur d'Hydro-Québec sur les 15 premiers mètres de profondeur mesurés depuis la ligne arrière, les dispositions de l'article 17.2 du règlement de zonage 2014-14 prévoyant qu'une habitation ne peut être implantée à l'intérieur d'une bande additionnelle de 15 m de largeur. L'interdiction de construire une habitation à l'intérieur des 30 derniers mètres de ces terrains de 50 m de profondeur est-elle suffisante pour garantir la santé des résidents ? Des vérifications additionnelles doivent être faites.

Le dossier serait-il différent si l'espace affecté de la servitude en faveur d'Hydro-Québec lui appartenait plutôt qu'il soit morcelé par le promoteur et vendu à des particuliers ou conservé par lui ? Il est clair que le promoteur n'a d'autre choix que de s'en départir puisqu'une fois les terrains vendus, personne ne s'y intéresserait, pas même les utilisateurs de véhicules récréatifs qui ont été invités à s'éloigner du site du développement projeté.

L'obtention d'un avis d'Hydro-Québec à l'effet que ces possibles effets nocifs ne soient qu'une vue de l'esprit dissiperait tout doute. Dans l'intervalle, la résolution 176-2318 relative à la recommandation du CCU au conseil de ville d'accepter le plan projet de lotissement demeure valable par l'application de la servitude de non construction en faveur d'Hydro-Québec et de l'article 17.2 du règlement de zonage ; sans servitude, le corridor affecté devrait être cédé à Hydro-Québec, ce qui n'est pas envisagé et qui invaliderait la résolution 176-2318.

La distribution projetée des usages, le découpage en zones et les normes d'implantation proposées conviennent aux commissaires.

RÉSOLUTION 179-2367

CONSIDÉRANT le commentaire 179-A du CCU;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de modifier l'annexe D du règlement de zonage 2014-14 en abrogeant la zone 600-Ha, en modifiant les limites des zones 359-P, 601-P, 603-Rec et 657-Ia et en créant les nouvelles zones 394-Ha, 395-Rec, 396-Ha, 397-Rec, 398-Ha, 399-Rec et 600-Hc conformément au plan identifié « APRÈS » joint à la présente pour en faire partie intégrante (ceci affecte le plan 8 de 12 dont il est fait mention au 4^e paragraphe du premier alinéa de l'article 1.5 du règlement 2014-14)

Le CCU recommande également au conseil de ville de modifier l'annexe A du règlement de zonage 2014-14 en établissant que les classes d'usages autorisées et les normes d'implantation applicables dans les zones 394-Ha, 395-Rec, 396-Ha, 397-Rec, 398-Ha, 399-Rec et 600-Hc seront les suivantes :

394-Ha et 398-Ha :	classe Ha ;
396-Ha :	classes Ha, Hb et Hc ;
395-Rec et 399-Rec :	REC-a ;
397-Rec :	classes REC-b et CN ;
600-Hc :	classes Hj et Hk ;
394-Ha et 398-Ha :	Hauteur minimale (étage) : 1
	Hauteur maximale (étage) : 2
	Marge avant (minimale) : 6 m
	Marge arrière (minimale) : 7,5 m
	Marge latérale (minimale) : 2 m
	Largeur combinée marges latérales : 5 m
396-Ha :	Hauteur minimale (étage) : 1
	Hauteur maximale (étage) : 2
	Marge avant (minimale) : 6 m
	Marge arrière (minimale) : 7,5 m
	Marge latérale (minimale) : 2 m
	Largeur combinée marges latérales : 5 m
395-Rec et 399-Rec :	Hauteur minimale (étage) : 1
	Hauteur maximale (étage) : 2
	Marge avant (minimale) : 10 m
	Marge arrière (minimale) : 7,5 m
	Marge latérale (minimale) : 2 m
	Largeur combinée marges latérales : 6 m
397-Rec :	Hauteur minimale (étage) : ~
	Hauteur maximale (étage) : ~
	Marge avant (minimale) : ~
	Marge arrière (minimale) : ~
	Marge latérale (minimale) : ~
	Largeur combinée marges latérales : ~
600-Hc :	Hauteur minimale (étage) : 1
	Hauteur maximale (étage) : 4
	Marge avant (minimale) : 6 m
	Marge arrière (minimale) : 7,5 m
	Marge latérale (minimale) : 8 m
	Largeur combinée marges latérales : 16 m

Note : compte tenu des réserves émises dans le cadre de la discussion faisant l'objet du commentaire 179-A du CCU, M. Hébert et Mme Morissette ont fait plusieurs vérifications qui ont mené aux constatations suivantes :

- il est établi que la ligne St-Blaise - Val-d'Or est à 120 kV et non pas à 220 ou 230 kV ;
- le Comité de suivi des études sur les effets des lignes à haute tension sur la santé publique relevant de la Direction de la santé publique du ministère de la Santé et des Services sociaux ne recommande pas de limites d'exposition ou de dégagement minimal par rapport aux installations électriques ;
- il n'existe pas de norme canadienne sur l'exposition du public aux champs électromagnétiques à 60 Hz ;
- dans la sphère internationale, deux organismes scientifiques influents recommandent des limites d'exposition de la population aux champs électromagnétiques : la Commission internationale de protection contre les rayonnements non ionisants (ICNIRP) et l'Institute of Electrical and Electronics Engineers (IEEE) ;

- les relevés de champs électromagnétiques effectués au Québec montrent qu'à l'extérieur des emprises de lignes à haute tension, les limites recommandées par ces deux organismes sont respectées alors qu'elles sont parfois dépassées à l'intérieur des emprises, sous certaines conditions ;
- selon Hydro-Québec, citant le Centre international de recherche sur le cancer, ces dépassements sont sans conséquence pour la santé ;
- les servitudes consenties en faveur d'Hydro-Québec pour ses lignes de transport n'autorisent pas l'existence d'un végétal de plus de 2,4 m de hauteur, ni de construction, de structure, de tout autre type de bâtiment, d'empilement, d'entreposage, de stationnement de machinerie ou autres, de piscine ou de clôture de plus de 1,8 m de hauteur ;
- M. Frédéric Vincent est en communication avec la Direction des services immobiliers d'Hydro-Québec et de son bureau de la Valorisation et de l'expertise foncière depuis le 15 mars dernier. Au nombre des informations plus pointues demandées par Hydro-Québec figurent le plan projet de lotissement approuvé par la Ville, le nombre d'unités d'habitation concernées, les exigences de la Ville quant aux infrastructures, l'emplacement des espaces verts et des sentiers piétonniers, l'intensité de courant prévue pour les unités, les niveaux initiaux et finaux des terrains, l'emplacement des entrées charretières, lampadaires, bornes fontaines, et autres éléments de mobilier urbain, bref toutes celles requises dans le cas de tout développement résidentiel ou non ;
- depuis ce temps, le dossier du développement résidentiel prévu est ouvert et suit son cours chez Hydro-Québec et ni le promoteur, ni la Ville n'a reçu de sa part une information à l'effet qu'il existe une contrindication à la concrétisation du projet.

Levée de l'assemblée.

RÉSOLUTION 179-2368

Sur une proposition de Patrick Lortie, l'assemblée est levée à 13h27.

JACQUES MARTIN, Président

JOCELYN G.HÉBERT, Secrétaire