

PROCÈS-VERBAL de la 182^e assemblée régulière du Comité Consultatif d'Urbanisme tenue le mardi 6 décembre 2016 à 12h00 à la salle de conférence du 835 de la 2^e Avenue.

ÉTAIENT PRÉSENTS les commissaires Carmella Côté, Patrick Lortie, Laurier Parent et Nancy St-Yves.

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 Gilles Marcotte, Dominique Morin et Jacques Sylvestre.

Adoption de l'ordre du jour de la 182^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 182-2386

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

Adoption et signature du procès-verbal de la 181^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 182-2387

Le procès-verbal de la 181^e assemblée régulière du CCU est adopté tel que présenté.

Lettre du 31 octobre 2016 du ministre de la Culture et des Communications à l'égard de la protection et de la mise en valeur du patrimoine culturel.

COMMENTAIRE 182-A

Les commissaires déclarent avoir pris connaissance des documents soumis. M. Hébert fera parvenir aux commissaires les coordonnées du site du Répertoire du Patrimoine culturel du Québec.

Lettre du 27 octobre 2016 du ministre de la Culture et des Communications concernant la modification du Règlement sur la langue du commerce et des affaires.

COMMENTAIRE 182-B

Les commissaires déclarent avoir pris connaissance des documents soumis.

Retour sur la proposition de rénovation de l'enveloppe et d'améliorations de l'architecture du presbytère Saint-Sauveur.

COMMENTAIRE 182-C

L'état du presbytère requiert que des travaux y soient réalisés. En réaction à la dégradation de l'enveloppe extérieure du bâtiment, une proposition de rénovation a été développée par Trame.

En vertu du règlement 2012-23 amendant le règlement 2011-41, la citation au titre de monument historique de l'église Saint-Sauveur-les-Mines est étendue à son terrain désigné comme étant le lot 2 501 416 du cadastre du Québec ainsi qu'aux bâtiments qui y sont érigés. Le projet développé par Trame doit être conforme à l'article 5.9 du règlement de zonage 2014-14 qui établit les dispositions particulières applicables aux sites d'intérêt historique. Le Comité consultatif d'urbanisme est l'organisme chargé d'évaluer la conformité du projet.

L'article 5.9 fait mention que « le changement du revêtement extérieur de la construction est interdit, sauf dans le cas d'un recouvrement dont l'apparence est identique ou similaire aux matériaux d'origine » et qu'il s'agit là d'une norme minimale.

Les deux étages du presbytère sont entièrement revêtus de briques rouge-brun de dimensions standards alors que le projet propose la mise en place d'une brique, probablement de béton, d'autres dimensions et couleurs au rez-de-chaussée et de canexel également d'une autre couleur à l'étage. On note que le projet soumis pourrait être confondu avec un immeuble à logements situé dans n'importe quelle ville. Non seulement

l'apparence est-elle complètement différente de celle du presbytère au moment de sa construction en 1949 mais elle l'est autant par rapport au bâtiment actuel, qui en fait a peu changé depuis sa citation. On soulève également la question de la jeunesse de notre patrimoine bâti et que dans ce contexte les bâtiments comme celui-ci sont quasiment les seuls à présenter véritablement des intérêts architecturaux, patrimoniaux et touristiques les distinguant des autres ... à preuve leur citation.

Il en coûterait possiblement de 35 à 50 000 \$ de plus par rapport au projet soumis de poser de la brique à l'étage tel que requis. Il est bien vrai que le public est sollicité à donner pour de nombreuses et nobles causes mais il n'en demeure pas moins que les commissaires ont l'impression qu'à la base ce projet a manqué de structuration et de planification : on ne dépose pas juste comme ça un projet de rénovation d'un bâtiment ancien sachant qu'il possède un statut patrimonial, les gens de la fabrique étant bien au courant de sa citation par la Ville étant donné qu'ils avaient vécu précédemment l'expérience de l'aménagement d'une aire de stationnement à l'avant de l'immeuble. Les commissaires sont d'avis que le dossier de la restauration de l'enveloppe du presbytère doit être initié à nouveau en considérant que le revêtement extérieur et plus globalement l'apparence du bâtiment au moment de sa construction ou de sa citation doivent être respectés. Au moins un ou deux commanditaires d'importance sont évoqués et devraient être rencontrés afin de rendre plus accessible un **projet de restauration** de cet édifice.

Par ailleurs l'enlèvement du statut de monument historique cité à l'immeuble afin de favoriser la réalisation du projet tel qu'il a été présenté n'est pas envisageable aux yeux des commissaires, celui-ci étant d'abord de très faible qualité puisqu'il dénature le caractère ancien du bâtiment et ensuite parce qu'il ne fait aucun sens que la Ville cite un immeuble compte tenu de ses qualités patrimoniales et architecturales pour ensuite lui retirer, comme s'il n'en avait plus.

Demande de dérogation mineure présentée par Clinique d'Orthothérapie Myo-Active inc. visant à fixer à 1,87 m plutôt qu'à 2 m la dimension de l'espace minimal devant être laissé libre entre le bâtiment principal et le garage privé détaché, à 61 m² plutôt qu'à 51,27 m² la superficie totale autorisée des bâtiments complémentaires qu'il serait possible d'ériger sur la propriété désignée comme étant le 180 de l'avenue Perrault (lot 2 300 168 du cadastre du Québec) et à 0 m plutôt qu'à 6 m la marge avant applicable au projet de transformation de l'espace situé sous le toit-terrasse en garage privé adossé.

RÉSOLUTION 182-2388

- CONSIDÉRANT la résolution 181-2383 du CCU;
- CONSIDÉRANT qu'en rapport avec les deux premiers objets de la présente, le demandeur est la cause du préjudice qu'il prétend subir, ayant réalisé des travaux non-conformes à l'autorisation émise et en dépit des avertissements que son arpenteur-géomètre avait pris soin d'indiquer sur le certificat d'implantation;
- CONSIDÉRANT qu'en vertu du règlement 2014-20 sur les dérogations mineures, on ne peut donc présumer que ces travaux ont été réalisés de bonne foi;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de ne pas accepter la présente (si toutefois le conseil de ville en décidait autrement, le premier alinéa de l'article 7.2.1.2.4, 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 2014-14 s'en trouveraient affectés).

Demande de modification de zonage présentée par Géoposition A.-G. inc. pour la Corporation de développement industriel et commercial de la région de Val-d'Or visant à autoriser spécifiquement les usages 482 *Transport et distribution d'énergie*, 553 *Station-service*, 5811 *Restaurant et établissement avec service complet (sans terrasse)*, 5813 *Restaurant et établissement avec service restreint* et 583 *Établissement d'hébergement* ainsi qu'à fixer à 3 plutôt qu'à 2 le nombre d'étages maximum autorisé dans la zone 894-1a.

COMMENTAIRE 182-D

M. Lucien Mirault envisage de réaliser un projet de station-service multi-énergie à l'est du territoire urbain sur des terrains appartenant à la « Corpo ». Leur zonage étant industriel et M. Mirault désirent y offrir également des services de restauration, d'hébergement et de

dépanneur, une demande de modification de zonage devait être présentée. Une autre partie du projet consiste à convertir le gaz naturel d'une forme à une autre. Les services professionnels nécessaires à la préparation de ces projets étant très coûteux, M. Mirault présente cette demande afin de connaître immédiatement ce qui est acceptable et ce qui ne l'est pas pour le conseil de ville.

Compte tenu de la nature du projet, M. Hébert a requis de la MRC qu'elle lui indique si la conformité serait donnée à l'égard d'un projet de règlement autorisant l'hébergement dans la zone concernée. Au moment de la tenue de l'assemblée, nous étions toujours sans réponse de la MRC à cet égard. Le seul autre emplacement dont l'offre en services est comparable au projet soumis est Vic Cantine, qui est situé dans une zone à dominante Commerce et services à incidence sur le milieu. Le terrain concerné est situé trois lots à l'est d'une autre zone de ce type.

Les autres facettes de la demande semblent acceptables pour les commissaires qui voient plutôt d'un bon œil la réalisation d'un tel projet. La conversion du gaz devrait être traitée sur un lot distinct de celui des services au transport.

On s'interroge quant aux perturbations possibles de la circulation sur la route 117 lorsque des véhicules lourds en provenance de l'est seront en attente d'entrer sur le terrain sur lequel sera réalisé le projet. Et puis, en absence de proposition de lotissement, on se demande de quelle façon on accèdera à celui des deux terrains qui sera situé au sud de l'autre. Le MTQ va-t-il vraiment accepter l'aménagement de deux entrées distinctes sans requérir la réalisation d'une étude de circulation ? Compte tenu de l'accès aux terrains localisés à l'ouest du ruisseau depuis la route 117 et de la zone de non-accès à ceux à l'est, comment la Corpo organisera-t-elle le lotissement de ses terrains ? Le lotissement proposé sera-t-il acceptable pour la Ville du fait des coûts de développement qu'il impliquerait ? Autant de questions auxquelles il faudra bientôt répondre.

Lorsque la MRC aura indiqué s'il y a ou non possibilité d'une offre d'hébergement dans une zone industrielle, le CCU sera en mesure de formuler une résolution au conseil de ville.

Dépôt d'un plan projet de lotissement présenté par Géoposition A.-G. pour M. Nelson Bélanger concernant le prolongement de la rue du Domaine-du-Repos.

RÉSOLUTION 182-2390

CONSIDÉRANT la lettre de présentation du plan projet est on ne peut plus claire à l'effet que M. Bélanger n'entend aucunement remplir les conditions préalables à son approbation telles qu'apparaissant aux articles 2.3, 2.3.1 et 2.3.2 du règlement de lotissement 2014-10;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser le plan projet soumis.

Dépôt d'un plan projet de lotissement présenté par Géoposition A.-G. pour 9215-8468 Québec inc. relatif aux 2923 et 2925 de la 7^e rue.

RÉSOLUTION 182-2391

CONSIDÉRANT que dans la mesure où la démonstration est faite que la largeur du lot projeté 5 515 382 du cadastre du Québec rencontre les termes de la résolution 2012-339 du conseil de ville, ce plan projet est en tous points conforme aux dispositions qui lui sont applicables;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'accepter le plan projet de lotissement présenté par Géoposition A.-G. pour 9215-8468 Québec inc. relatif aux 2923 et 2925 de la 7^e rue à la condition que le lot projeté 5 515 382 ait une largeur minimale égale ou supérieure à 20,12 m.

Note : la 6^e version du plan projet révisée en date du 16 décembre 2016 et identifié à la minute 28 687 de M. Jacques Sylvestre, arpenteur-géomètre, répond à la condition émise en vertu de la résolution 182-2391.

Demande de dérogation mineure présentée par M. Jacques Lévesque visant à fixer à 0,7 m plutôt qu'à 0,75 m l'éloignement minimal devant être respecté entre la ligne arrière de la propriété désignée comme étant le 84 de la rue Lafontaine (lot 2 300 197 du cadastre du Québec) et le garage privé isolé et la remise.

RÉSOLUTION 182-2392

- CONSIDÉRANT la mention faite au permis 2010-02311 émis le 13 septembre 2010 à l'effet que « selon le propriétaire, la remise sera amovible »;
- CONSIDÉRANT qu'en rapport avec le garage, l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux;
- CONSIDÉRANT qu'il a été mis en place alors que son implantation par un arpenteur-géomètre n'était pas obligatoire et semble-t-il en se fiant sur le positionnement du poteau électrique voisin localisé dans la ruelle;
- CONSIDÉRANT que ces travaux ont fait l'objet d'un permis et sont reconnus avoir été exécutés de bonne foi;
- CONSIDÉRANT que l'acceptation de 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 0,7 m plutôt qu'à 0,75 m l'éloignement minimal devant être respecté entre la ligne arrière de la propriété désignée comme étant le 84 de la rue Lafontaine (lot 2 300 197 du cadastre du Québec) et le garage privé isolé (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 M. Steve Boily visant à fixer à 3 plutôt qu'à 2 le nombre d'étages maximum autorisé du bâtiment principal érigé sur la propriété désignée comme étant le 22 du Sentier des Fougères (lot 4 951 246 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 182-2393

- CONSIDÉRANT que la demande n'a pas le caractère requis pour être qualifiée de mineure;
- CONSIDÉRANT que le demandeur est la cause même du préjudice qu'il subit;
- CONSIDÉRANT que les travaux de construction n'ont pas été réalisés conformément aux plans soumis et aux autorisations accordées;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser la présente (si toutefois le conseil de ville en décidait autrement, cette dérogation affecterait la partie B de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).

Demande d'appui auprès du MERN présentée par Mme Madeleine Bisson Bélanger afin d'acquérir le lot 2 551 803 du cadastre du Québec comme complément d'établissement à la propriété désignée comme étant le 773 du chemin de la Mine-Goldex.

RÉSOLUTION 182-2394

- CONSIDÉRANT que le terrain que veut acquérir madame est situé entre la voie de circulation publique et sa propriété;
- CONSIDÉRANT que le terrain concerné par la demande ne peut être utilisé que par madame et n'a donc aucune utilité pour qui que ce soit d'autre;
- CONSIDÉRANT qu'il n'y a aucune raison valable pour que le ministère ne procède pas à la vente de cette parcelle;

- CONSIDÉRANT la résolution 2013-626 du conseil de ville de Val-d'Or dénonçant la politique régionale de vente de terrains résidentiels par le ministère des Ressources naturelles à l'extérieur des périmètres d'urbanisation;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'appuyer Mme Madeleine Bisson Bélanger auprès du MERN dans ses démarches d'acquisition du lot 2 551 803 du cadastre du Québec comme complément d'établissement à la propriété désignée comme étant le 773 du chemin de la Mine-Goldex (lot 2 551 806).

Demande de modification de zonage présentée par DEVCORE visant à fixer à 4 plutôt qu'à 3 le nombre d'étages maximum autorisé à l'intérieur de la zone 686-Cb.

RÉSOLUTION 182-2395

- CONSIDÉRANT qu'une demande similaire à celle-ci relative à une zone comparable à la zone 686-Cb a été récemment acceptée par le conseil de ville;
- CONSIDÉRANT que les commissaires sont d'avis que cette demande est tout-à-fait acceptable;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de modifier la partie B de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14 de façon à fixer à 4 plutôt qu'à 3 le nombre d'étages maximum autorisé à l'intérieur de la zone 686-Cb.

Dépôt d'un plan projet de lotissement révisé présenté par Géoposition A.-G. pour Les Développements des Grands Ducs MFP concernant le développement Domaine des Deux Lacs.

RÉSOLUTION 182-2396

- CONSIDÉRANT que sur la 4^e version du plan-projet de lotissement approuvée par le conseil de ville en vertu de sa résolution 2016-495, le bassin de sédimentation des eaux pluviales du Domaine des Deux-Lacs est situé à l'intérieur du périmètre du développement;
- CONSIDÉRANT que des tests de sol conduits à l'extrémité sud-est du lac Stabell ont démontré leur très faible capacité portante;
- CONSIDÉRANT qu'en vertu des dispositions de l'article 3.3 du règlement de construction 2014-08, « lorsque l'officier responsable estime que le site récepteur d'une construction projetée pourrait ne pas présenter une capacité portante égale ou supérieure à 24 kpa, il peut exiger qu'une étude en détermine sa capacité »;
- CONSIDÉRANT que la Ville a exigé du promoteur qu'il lui fasse la démonstration que les sols du développement présentent cette capacité portante minimale;
- CONSIDÉRANT qu'afin de hâter la réalisation du développement, le développeur a choisi de modifier le plan-projet de lotissement en l'éloignant de l'extrémité sud-est du lac Stabell;
- CONSIDÉRANT que cette modification a pour effet d'altérer les zones telles que définies au projet de règlement 2016-39;
- CONSIDÉRANT que tel que désiré par la Ville, la 5^e version du plan-projet comporte une emprise de 10 m de largeur destinée à être cédée à la Ville qui servira à boucler le réseau d'aqueduc à la rue de l'Hydro;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'approuver la 2^e version du plan-projet de lotissement du Domaine des Deux-Lacs préparée par M. Benoit Sigouin, arpenteur-géomètre, sous le numéro 7 980 de ses minutes et d'ajuster la délimitation des zones 394-Ha et 396-Ha

prévue au projet de règlement 2016-39 en fonction de leur représentation apparaissant au feuillet 1 de 2.

Levée de l'assemblée.

RÉSOLUTION 182-2397

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

JACQUES MARTIN, Président

JOCELYN G.HÉBERT, Secrétaire