

PROCÈS-VERBAL de la 184^e assemblée régulière du Comité Consultatif d'Urbanisme tenue le mercredi 15 février 2017 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 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 madame Nancy St-Yves et monsieur Gilles Marcotte.

Adoption de l'ordre du jour de la 184^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 184-2404

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

Adoption et signature du procès-verbal de la 183^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 184-2405

Le procès-verbal de la 183^e assemblée régulière du CCU est adopté tel que présenté.

Dépôt par Géoposition A-G pour Les Lotissements Limoges inc. d'un plan projet de lotissement de la rue Ménard (lot 2 550 346 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 184-2406

CONSIDÉRANT que la rue Ménard elle-même ainsi que plus ou moins l'ensemble du secteur sont cadastrés depuis le milieu des années 80', alors que les largeurs minimales d'emprise de rues étaient moindres qu'actuellement ;

CONSIDÉRANT que la division Ingénierie du service des infrastructures urbaines aurait bien sûr préféré une emprise plus large lui laissant davantage d'espace pour la chaussée ;

CONSIDÉRANT que le cadastre de la rue Ménard bénéficie toutefois d'un droit acquis, le plan projet étant uniquement relatif aux terrains situés de part et d'autre de la rue ;

CONSIDÉRANT que le plan projet est en tous points conforme aux dispositions du règlement de lotissement ;

CONSIDÉRANT que le promoteur a satisfait au cours des années 80' aux exigences relatives à la cession d'espaces destinés à devenir des parcs et des terrains de jeux pour l'ensemble du secteur dont il entreprenait le développement ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'approuver le plan projet de lotissement des terrains bordant la rue Ménard réalisé par M. Jacques Sylvestre sous sa minute 28 552.

Le CCU recommande également au conseil de ville de se départir du passage piétonnier désigné comme étant le lot 2 549 970 du cadastre du Québec.

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

Demande de modification de zonage, présentée par Géoposition A.-G. pour Massé inc., visant à autoriser, à l'intérieur de la zone 605-Cb, une hauteur maximale de 5 étages pour un bâtiment principal.

COMMENTAIRE 184-A

La zone 605-Cb est située au nord du cadran nord-ouest du parc industriel et limitée au nord par la ligne de transmission hydroélectrique, à l'ouest par un ruisseau et à l'est par le

boulevard Jean-Jacques-Cossette. Depuis une trentaine d'années, la vocation de ce secteur s'est lentement modifiée de telle sorte qu'on y retrouve des activités de services ainsi que divers commerces, principalement tournés vers l'entreprise. Récemment, du fait de l'absence d'offre de locaux de dimensions modestes destinés aux petites entreprises dans les zones industrielles, on observe un renforcement de la représentation industrielle et commerciale de gros.

Les usages autorisés et les normes d'implantation adoptés en 2014 tiennent compte des activités pratiquées à ce moment dans la zone. Pour le domaine de l'hébergement et de la restauration qui nous intéresse particulièrement dans le cas de ce dossier, le choix posé à l'époque tenait compte de l'adjacence de la zone au boulevard ainsi qu'à la grande entreprise et de la nécessité de desservir adéquatement cette dernière en services de restauration plutôt que de geler l'offre actuelle; on a choisi d'autoriser la classe C-d (Commerce et service d'hébergement et de restauration) et donc les entreprises de restauration plutôt que de l'interdire et de considérer les opérations de Vic Cantine comme étant dérogatoires, fonctionnant sur la base de droits acquis. Dans cette planification de la distribution des usages, les services d'hébergement eux-mêmes n'ont jamais été considérés comme présentant un intérêt dans cette partie du territoire, et peut-être aurait-il mieux valu simplement autoriser spécifiquement les activités de restauration dans la zone.

Le demandeur se prévaut toutefois de l'autorisation de la classe C-d toute entière pour soumettre un projet de « condo-hôtel » destiné aux travailleurs de passage. Il prétend que la rentabilité du projet ne peut être atteinte sans que la structure n'atteigne 5 étages, alors que la hauteur maximale autorisée dans la zone est limitée à 3. La demande de modification de zonage porte sur cet aspect.

On rappelle qu'autant l'usage que le nombre d'étages du projet sont compatibles avec ce qui est autorisé au centre-ville, et que sa réalisation à cet endroit contribuerait à dynamiser les activités commerciales et le domaine de la restauration. D'ailleurs la densification du centre-ville et le soutien du développement de sa vocation commerciale sont deux des objectifs clairement inscrits au Plan d'Urbanisme entré en vigueur il y a moins de 3 ans. Dans cet esprit, MLS a proposé un concept d'aménagement et de développement d'une partie du centre-ville dont le conseil de ville a pris acte mais qu'il ne peut mettre en œuvre à court terme.

Notamment pour ces raisons, M. Hébert est d'avis que bien que le projet soit intéressant, l'endroit proposé pour le réaliser ne rencontre pas les objectifs inscrits à la planification de la Ville de Val-d'Or. Par ailleurs, un hôtel ajoutant 80 chambres additionnelles à l'offre d'hébergement de Val-d'Or sera érigé à l'angle de la rue de l'Escale et de la 3^e avenue en 2017 et il y a lieu de s'interroger quant à la viabilité du projet concerné par la présente. Par ailleurs, la Ville a limité les ardeurs du promoteur du projet qui sera bientôt réalisé à 4 étages même si celui-ci est directement situé dans l'axe commercial et de services considéré par les orientations et les intentions d'aménagement du Plan d'Urbanisme.

Malgré ces considérations, certains émettent l'opinion que s'il faut que le projet rencontre la planification municipale, celui-ci ne sera pas réalisé et que dans ces conditions il est préférable de ne pas tenir compte du Plan d'Urbanisme, d'accepter la présente et de modifier le zonage. Également, ils sont d'avis que l'environnement du site ne pourrait se trouver affecté par la construction d'un bâtiment de 5 étages.

On rappelle pourtant l'« exemple » de l'Oasis du Repos qui, manque de planification, est parti de rien pour maintenant présenter une ampleur telle qu'il a fallu fermer une des voies d'accès au parc industriel, et nécessite d'être considéré de façon très particulière advenant qu'une catastrophe survienne dans un rayon de moyenne dimension. Le site concerné par la demande est lui également situé au cœur d'un environnement quasi industriel, face à l'usine probablement la plus bruyante du parc industriel.

RÉSOLUTION 184-2407

CONSIDÉRANT le commentaire 184-A du CCU;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de fixer à 5 plutôt qu'à 3 la hauteur maximale d'un bâtiment principal en étages autorisé à être construit dans la zone 605-Cb (cette modification de zonage affecte la partie B de l'annexe A 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 Massé inc., visant à autoriser spécifiquement les usages 205 *Industrie de la farine et de céréales de table préparées*, 207 *Industrie de produits de boulangerie, du pain et de pâtisseries* et 208 *Industrie d'autres produits alimentaires* dans la zone 605-Cb.

RÉSOLUTION 184-2408

- CONSIDÉRANT l'insuffisance de l'offre par rapport à la demande en espaces pouvant accueillir ce type de petite entreprise à l'intérieur des limites du parc industriel;
- CONSIDÉRANT qu'il s'agit d'une seconde demande qui doit être orientée vers cette zone faute d'espaces disponibles;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'accepter la présente et d'autoriser spécifiquement les usages 205 *Industrie de la farine et de céréales de table préparées*, 207 *Industrie de produits de boulangerie, du pain et de pâtisseries* et 208 *Industrie d'autres produits alimentaires* dans la zone 605-Cb (cette modification de zonage affecte la partie A de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).

Demande d'appui auprès du MTQ, présentée par Géoposition A.-G. pour Corporation de développement industriel et commercial de la région de Val-d'Or afin de permettre l'aménagement d'une nouvelle intersection dans le secteur « est » de la Ville de Val-d'Or.

RÉSOLUTION 184-2409

- CONSIDÉRANT qu'il y a très certainement lieu d'obtenir du MTQ une indication préliminaire du positionnement approximatif des rues projetées interceptant la route 117 et donnant accès aux secteurs situés au nord et au sud de celle-ci;
- CONSIDÉRANT que la détermination de ce lieu d'interception est préalable à la définition du lotissement de ces secteurs;
- CONSIDÉRANT toutefois que le ministère insiste afin de ne traiter ce type de dossier qu'avec les municipalités elles-mêmes plutôt qu'avec tout autre intervenant;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de provoquer une rencontre avec les représentants du MTQ afin de préciser le positionnement approprié d'une intersection en croix donnant accès aux secteurs industriels projetés situés au nord et au sud de la route 117, à l'entrée est du milieu urbanisé de Val-d'Or.

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

Retour sur la demande de modification de zonage, présentée par Géoposition A.-G. pour M. Lucien Mirault, visant à autoriser spécifiquement les usages 482 *Transport et la distribution d'énergie*, 553 *Stations-services*, 5811 *Restaurant et établissement avec service complet (sans terrasse)* et 5813 *Restaurant et établissement avec service restreint* et à fixer la hauteur maximale autorisée à 3 étages dans la zone 894-Ia.

RÉSOLUTION 184-2410

- CONSIDÉRANT les commentaires 182-D et 183-A du CCU;
- CONSIDÉRANT que les commissaires jugent acceptable d'autoriser spécifiquement les usages faisant l'objet de la présente dans la zone 894-Ia, mais ne sont pas du même avis relativement au domaine de l'hébergement et à l'augmentation de la hauteur maximale autorisée;

CONSIDÉRANT que lors d'une réunion tenue le 17 janvier dernier, M. Lucien Mirault, la Corporation de Développement Industriel et la Ville de Val-d'Or se sont entendus relativement à la forme du développement du secteur et au positionnement des accès aux terrains projetés;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'autoriser spécifiquement les usages 482 *Transport et la distribution d'énergie*, 553 *Stations-services*, 5811 *Restaurant et établissement avec service complet (sans terrasse)* et 5813 *Restaurant et établissement avec service restreint* dans la zone 894-1a.

Le CCU recommande également au conseil de ville d'approuver le plan projet de lotissement préparé par M. Benoit Sigouin, arpenteur-géomètre, sous sa minute 8 006.

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

Demande présentée par la Corporation de Développement Industriel afin que la Ville entreprenne la démarche d'acquisition d'un terrain mesurant approximativement 25 m d'est en ouest et 60 m du nord au sud, situé à l'ouest du lot 5 122 421 du cadastre du Québec et au sud du lot 5 122 578 dans le but d'y construire une rue publique.

RÉSOLUTION 184-2411

CONSIDÉRANT la résolution 184-2410 du CCU ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'entreprendre la démarche d'acquisition auprès du MRN d'un terrain mesurant approximativement 25 m d'est en ouest et 60 m du nord au sud, situé à l'ouest du lot 5 122 421 du cadastre du Québec et au sud du lot 5 122 578 dans le but d'y construire une rue publique.

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

Demande d'acquisition auprès du MERN, présentée par Géoposition A.-G. pour la Corporation de Développement Industriel, afin que la Ville acquière l'emprise des rues projetées ainsi que de l'espace requis pour l'aménagement d'un bassin de traitement des eaux pluviales dans le secteur de la rue Finlay.

RÉSOLUTION 184-2412

CONSIDÉRANT qu'afin de favoriser le développement du parc industriel, il y a effectivement lieu que la Ville acquière le terrain destiné à être une rue « de services » est-ouest parallèle à la rue des Panneaux se prolongeant d'un espace voué au traitement des eaux pluviales ainsi que la portion correspondante de la dite rue des Panneaux mesurant plus ou moins 735 m de longueur par 30 m de largeur;

CONSIDÉRANT qu'il y a également lieu que la Ville acquière le rayon est de la rue projetée perpendiculaire à la rue des Panneaux située à l'extrémité est des terrains appartenant à la Corporation de Développement Industriel ainsi que les deux rayons de la rue Finlay;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'acquérir :

- le terrain destiné à être une rue « de services » est-ouest parallèle à la rue des Panneaux se prolongeant d'un espace voué au traitement des eaux pluviales;
- la portion correspondante de la rue des Panneaux mesurant plus ou moins 735 m de longueur par 30 m de largeur;

- le rayon est de la rue projetée perpendiculaire à la rue des Panneaux située à l'extrémité est des terrains appartenant à la Corporation de Développement Industriel;
- les deux rayons de la rue Finlay.

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

Demande d'acquisition, présentée par Géoposition A.-G. pour Extrême Construction Modulaire, d'une partie du lot 2 299 168 du cadastre du Québec à titre de complément du lot 5 714 755 du cadastre du Québec.

RÉSOLUTION 184-2413

- CONSIDÉRANT que l'acquisition de cette parcelle par le demandeur lui permettrait d'offrir le nombre de cases de stationnement requis pour y construire une résidence multifamiliale comportant 9 logements;
- CONSIDÉRANT qu'il lui serait également possible de déplacer sur cette partie de terrain l'assiette d'un droit de passage à l'immeuble connu comme étant le lot 2 299 159 du cadastre du Québec;
- CONSIDÉRANT que la forme et la topographie particulières du lot 5 714 755 rendent sa construction difficilement réalisable sans l'acquisition de cette partie de terrain;
- CONSIDÉRANT que la limite nord-ouest de la parcelle est située approximativement à 25 m de la ligne d'emprise sud de la voie-ferrée;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'accepter la présente et de vendre à Extrême Construction Modulaire la partie du lot 2 299 168 du cadastre du Québec apparaissant au plan projet d'acquisition et d'implantation réalisé par M. Patrick Touzin, arpenteur-géomètre, sous sa minute 536 à titre de complément du lot 5 714 755 du cadastre du Québec. Cette vente doit être conditionnelle à ce que l'acquéreur s'oblige à grever ladite partie du lot 2 299 168 d'une servitude de passage en faveur du lot 2 299 159 voisin.

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

Demande de dérogation mineure, présentée par Mme Nancy Carré et M. Jonathan G Cloutier visant à fixer à 5,1 m plutôt qu'à 5 m la hauteur maximale autorisée du bâtiment complémentaire isolé érigé sur la propriété désignée comme étant le 251 de la rue Baribeau (lot 4 953 069 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 184-2414

- CONSIDÉRANT que l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux aux demandeurs;
- CONSIDÉRANT que ceux-ci ont requis et obtenu les autorisations municipales nécessaires à la construction du bâtiment faisant l'objet de la présente et sont présumés avoir exécutés les travaux de bonne foi;
- CONSIDÉRANT que le fait d'accéder à 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 d'accepter la présente et de fixer à 5,1 m plutôt qu'à 5 m la hauteur maximale autorisée du bâtiment complémentaire isolé érigé sur la propriété désignée comme étant le 251 de la rue Baribeau (lot 4 953 069 du cadastre du Québec).

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

Demande d'avis à propos des paragraphes 1 et 2 de l'article 7.2.1.2.6 du règlement de zonage 2014-14.

COMMENTAIRE 184-B

À l'article 1.10 du règlement de zonage 2014-14, l'usage des termes « côté », « face » et « arrière » indique bien qu'on veut distinguer ce qui est situé latéralement de ce qui est postérieur.

L'usage du terme « garage privé » aux articles 9.2 et 9.3 indique que tous les types de garages privés sont autorisés dans les cours latérales et arrière, qu'ils soient attenants ou isolés. Maintenant, étant donné que la définition d'un garage privé attenant fait référence au fait qu'un de ses murs puisse correspondre avec l'une des faces d'un abri d'auto fermé, on ne peut faire autrement que d'envisager qu'il puisse être localisé dans son prolongement. Également, un garage privé attenant pourrait présenter d'assez grandes dimensions qu'une partie de celui-ci soit située derrière le prolongement latéral du mur arrière de la résidence. Dans un cas comme dans l'autre le garage privé attenant ou une partie de celui-ci ne sera pas situé latéralement par rapport à la résidence mais du même côté par rapport à celle-ci que l'abri d'auto fermé, dans le premier cas, et que la partie avant du garage, dans le second.

Quant à la question de fixer ou non un empiètement maximum en cour arrière, il est rarissime de se faire soumettre un projet tel que celui du client de la demanderesse; certains diront qu'heureusement que c'est le cas, d'autre qu'il faut laisser l'inspiration s'exprimer ...

On propose enfin d'ajouter un nouveau croquis au premier paragraphe du premier alinéa de l'article 7.2.1.2.6 afin d'illustrer plus clairement ce qui précède.

Demande d'avis pour conserver une remise sur un quai.

COMMENTAIRE 184-C

L'usage n'est ni autorisé sur la rive, ni au-dessus du littoral et une dérogation ne peut être émise en vertu de la Loi sur l'Aménagement et l'urbanisme afin qu'il le soit. Aussi le paiement des frais est-il inutile puisqu'on sait que la demande serait d'emblée refusée. Jamais auparavant le CCU ne s'est donc fait soumettre une demande d'avis pour une dérogation mineure, et il y a lieu de croire que la présente vise essentiellement à explorer les moyens de conserver la remise nouvellement érigée sur un quai qui lui également vient tout juste d'être construit. Un quai et une remise existaient plus ou moins sur les mêmes emplacements précédemment, tels qu'en font foi des photos soumises à l'appui de la demande. Leur enlèvement afin de réaliser un enrochement et leur remplacement ont mis un terme à d'hypothétiques droits acquis. Un quai peut être remis en place et on suggère aux demandeurs de ranger dans un coffre une partie de ce qu'ils conservaient dans la remise. Vendu dans le commerce, ce coffre est considéré comme étant un équipement temporaire, utilisé pendant une période limitée; il pourrait également être intégré à des bancs aménagés sur le quai. On rappelle qu'il s'agit d'espace de rangement et non pas à proprement parler d'une remise. Le recours à une modification de zonage afin d'autoriser la remise sur la rive ou au-dessus du littoral est impossible puisque son effet, si elle devait être acceptée par le conseil de ville, serait contraire aux dispositions du Schéma d'aménagement de la MRC et donc de la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables.

Levée de l'assemblée.

RÉSOLUTION 184-2415

Sur une proposition de Jacques Sylvestre, l'assemblée est levée à 13h58.

JACQUES MARTIN, Président

JOCELYN G.HÉBERT, Secrétaire