

PROCÈS-VERBAL de la 190^e assemblée régulière du Comité Consultatif d'Urbanisme tenue le mardi 8 août 2017 à 12h00 à la salle du caucus du 855 de la 2^e Avenue.

ÉTAIENT PRÉSENTS les commissaires Carmella Côté, Gilles Marcotte, Laurier Parent et Jacques Sylvestre.

ÉTAIENT AUSSI PRÉSENTS madame Lorraine Morissette, conseillère responsable, ainsi que messieurs Jacques Martin, président, et Jocelyn G.Hébert, secrétaire.

ÉTAIENT ABSENTS les commissaires Patrick Lortie, Dominique Morin et Nancy St-Yves.

Adoption de l'ordre du jour de la 190^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 190-2462

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

Adoption et signature du procès-verbal de la 188^e et 189^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 190-2463

Les procès-verbaux des 188^e et 189^e assemblées régulières du CCU sont adoptés tels que présentés.

Invitation à la journée de formation de l'Association québécoise d'urbanisme le 30 septembre 2017.

COMMENTAIRE 190-A

Il pourrait être intéressant que la Ville s'implique auprès de cette association ou de tout autre organisme oeuvrant dans les domaines qui intéressent l'urbanisme et l'aménagement afin d'organiser ce type d'évènement à Val-d'Or.

Possibilité d'aménager une partie de l'espace situé à l'avant du presbytère Saint-Sauveur.

COMMENTAIRE 190-B

Dans le cadre de son projet de réaménagement de la 3^e avenue, la Ville a accordé à MLS un contrat afin de réaliser les plans d'aménagement de surface du tronçon situé entre la 9^e rue et le boulevard Lamaque. Au cours de la réunion de départ, il a été question d'utiliser une partie de l'espace situé à l'avant du presbytère Saint-Sauveur afin d'y réaliser des aménagements destinés à la détente ; cette idée était ressortie dans le cadre des travaux préliminaires de conception pilotés par Rues Principales et une esquisse avait été réalisée. Madame Josette Pelletier, présidente de l'organisme local, et monsieur Pierre Corbeil auraient tâté le terrain auprès de la Fabrique et il semble que celle-ci ne soit pas rébarbative à cette utilisation.

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. Dans ce cadre, il convient de façon préliminaire de vérifier si le type d'aménagement esquissé par Rues Principales est 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 étant l'organisme chargé d'évaluer cette conformité, l'esquisse lui est donc soumise.

Les commissaires sont d'avis que tant que l'aménagement sera bien intégré au talus et qu'aucun arbre ne sera abattu, le projet rencontrera les dispositions de l'article 5.9. On doit tirer profit de la forte dénivelée afin de ne pas masquer les bâtiments et plus généralement l'aménagement des lieux ; cet aspect ne ressort pas de l'esquisse présentée. Un commissaire fait observer que le roc pourrait ne pas être très en profondeur et que si les aménagements proposés le mettent à nu par endroit, le concept pourrait tenir compte de la dénomination de l'église : Saint-Sauveur-les-Mines. Enfin, on rapporte que la Fabrique disposerait d'un relevé topographique du terrain qui serait sans doute intéressant pour les concepteurs de l'aménagement.

Demande présentée par un citoyen ayant une propriété accessible uniquement par voie navigable au Réservoir Decelles d'aménager un stationnement dans le secteur de la pourvoirie Les Fournisseurs du Nord ou dans celui de la Pointe-de-la-C.I.P.

COMMENTAIRE 190-C

Le locateur d'un quai pour la période estivale à la pourvoirie bénéficie d'un espace de stationnement et, très occasionnellement, le principal représentant du propriétaire lui permettra de stationner un véhicule additionnel sans le faire payer pourvu qu'il ne s'agisse pas d'une pratique courante. Les utilisateurs du quai municipal désirant se stationner à proximité de la rampe de mise à l'eau paieront un droit de stationnement fixé à 10 \$ par jour. Comme les limites du chemin public menant à la rampe ne sont pas physiquement définies sur le terrain, la perception et l'usage établis depuis plus de 40 ans sont à l'effet que dès l'instant où on passe devant l'espace camping, on entre sur le terrain de la pourvoirie ; il est pourtant permis de se stationner en bordure d'un chemin public. Le paiement du droit de stationnement est l'une des sources d'entrées d'argent du pourvoyeur qui, comme tous les locateurs des terres publiques, a dû subir une hausse importante des coûts de location des lots constituant une partie du terrain de la pourvoirie.

Depuis un certain temps déjà, appelons-la la pourvoirie a entrepris de rendre conformes ses installations septiques et des terrains qui y sont contigus doivent donc être investigués afin d'en connaître la qualité préalablement à l'aménagement des ouvrages de captation et de traitement. La situation sur le terrain de l'écocentre satellite Baie-Carrière s'ajoute à la considération précédente.

On doute qu'il soit véritablement de la mission de la Ville d'aménager un terrain de stationnement uniquement destiné aux utilisateurs du quai et aux clients de la pourvoirie qui ne veulent pas déboursier le droit de se stationner fixé par le pourvoyeur. L'utilité et la destination de la rampe de mise à l'eau et de l'aire de stationnement situées à proximité de la mine Goldex ne sont pas comparables à la situation dont il est question ici du fait de la proximité du milieu urbain, de la voie navigable de la rivière Harricana et de l'existence de la marina de l'autre côté de la rivière. Par ailleurs, le contexte de la recherche d'un terrain dont les sols présenteraient la qualité requise pour accueillir les ouvrages de la pourvoirie ne permet certainement pas de destiner un terrain à l'aménagement d'une aire de stationnement municipale.

RÉSOLUTION 190-2464

CONSIDÉRANT le commentaire 190-C ;
IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser cette demande.

Projet écotouristique de « Cabanes » dans les arbres.

RÉSOLUTION 190-2465

CONSIDÉRANT que le projet a cheminé à l'envers de la procédure habituelle, étant d'abord appuyé par le conseil puis présenté au CCU et à la Corporation des Parcs et Espaces récréatifs;

CONSIDÉRANT que la nature du terrain considéré et sa topographie font en sorte que très peu de types d'usages peuvent y être pratiqués;

CONSIDÉRANT que le site est situé à l'intérieur de la Forêt récréative mais à l'extérieur de la réserve de biodiversité Piché-Lemoine, et que le promoteur préférerait y accéder via le terrain du camping Sagittaire;

CONSIDÉRANT que les solutions de collecte et d'épuration des eaux usées devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables;

CONSIDÉRANT le terrain sur lequel le projet serait réalisé devrait être loué du gouvernement;

CONSIDÉRANT que l'usage projeté 5839 (*Autres activités d'hébergement*) de la CUBF n'est pas autorisé dans la zone 909-Rec et que ce problème doit être adressé préalablement à tout autre;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de poursuivre les démarches de concrétisation du projet conditionnellement à l'accord de la Corporation des Parcs et Espaces récréatifs.

Demande de modification de zonage présentée par Géoposition A.-G. inc. pour M. Robert F. Larivière afin d'autoriser les classes d'usages 5597 *Vente au détail de machinerie lourde* et 5598 *Vente au détail de pièces et accessoires de machinerie lourde* dans la zone 893-Cb.

RÉSOLUTION 190-2466

CONSIDÉRANT que ces deux classes d'usages sont reconnues être associables à des activités commerciales compatibles à l'industrie en fonction des dispositions du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de la Vallée-de-l'Or ;

CONSIDÉRANT que la distribution et l'autorisation des usages autorisés sur le territoire municipal doivent être conformes aux dispositions du Schéma ;

CONSIDÉRANT que le secteur compris dans la zone 893-Cb comporte une affectation urbaine au Schéma et qu'en vertu de ses dispositions l'activité industrielle y est autorisée dans la mesure où elle est exercée dans une zone industrielle ;

CONSIDÉRANT que la zone en question ne peut être à dominante industrielle puisque tous les usages qui y sont exercés relèvent des domaines du commerce et des services ;

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 dérogation mineure, présentée par M. Kevin Cordeau, visant à fixer à 10,5 m plutôt qu'à 15 m la marge arrière minimale applicable au bâtiment principal désigné comme étant le 190 du chemin du Lac Wyeth (lot 5 122 019 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 190-2467

CONSIDÉRANT que l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux au requérant ;

CONSIDÉRANT que celui-ci propose de démanteler la dalle de béton située en grande partie dans la rive et de la remplacer par des végétaux ;

CONSIDÉRANT la dénivelée du terrain ;

CONSIDÉRANT que le fait d'accéder à 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 10,5 m plutôt qu'à 15 m la marge arrière minimale applicable au bâtiment principal désigné comme étant le 190 du chemin du Lac Wyeth (lot 5 122 019 du cadastre du Québec) ainsi qu'à la remise à bois existante (cette dérogation mineure affecte le cinquième paragraphe du troisième alinéa de l'article 13.1.1 du règlement de zonage 2014-14 ainsi que la partie B de son annexe A).

Tel que soumis à l'appui de la demande présentée par M. Kevin Cordeau, propriétaire, il est entendu que celui-ci procèdera au démantèlement de la dalle de béton située en grande partie dans la rive et la remplacera par une plantation de végétaux.

Demande de compensation affectant un milieu humide du projet Devcliff.

COMMENTAIRE 190-D

Des promoteurs du sud de la province ont gagné leur cause contre le gouvernement en rapport avec la question des milieux humides. En conséquence, pendant le temps qu'il faudra au MDDEP afin qu'il modifie les dispositions contestées, les compensations appliquées aux projets en région atteindront \$ 20 le m². Dans le cas de Devcliff, pour la partie de terrain située entre la limite sud du développement actuel et le fossé localisé au nord du prolongement de la rue Duchesne, les compensations à verser s'élèvent à \$ 700 000, ce qui représente \$ 20 000 par lot.

Auparavant, on compensait la perte de milieux humides en grevant des terrains de dimensions équivalentes d'une servitude perpétuelle de protection ayant pour effet d'en empêcher le développement. Compte tenu que le dossier du développement de ces terrains par le promoteur actuel a débuté il y a plus ou moins cinq ans et du changement drastique de la formule de compensation, celui-ci demande à la Ville d'intervenir en sa faveur auprès du gouvernement.

Étant donné que les sols d'un grand nombre de secteurs autour du domaine urbain actuel rencontrent les caractéristiques des milieux humides établies par le MDDEP, il y a lieu de croire que l'application de la nouvelle formule de compensation aura des impacts directs et immédiats sur la forme et le rythme du développement de la ville au cours des prochaines années.

RÉSOLUTION 190-2468

CONSIDÉRANT le commentaire 190-D du CCU ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'intervenir auprès du MDDEP afin que compte tenu de l'historique de ce dossier, l'ancienne formule de compensation consistant à grever un terrain de dimensions comparables à celles du milieu humide concerné soit appliquée au projet du secteur Devcliff situé entre la limite sud du développement actuel et le fossé localisé au nord du prolongement de la rue Duchesne.

Abstention : Gilles Marcotte se retire et ne participe donc pas aux délibérations.

RÉSOLUTION 190-2469

CONSIDÉRANT le commentaire 190-D du CCU ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'intervenir auprès du MDDEP afin qu'il propose rapidement une formule de compensation adaptée à la situation particulière de la région de Val-d'Or caractérisée par l'omniprésence de milieux humides, sans quoi la forme et le rythme du développement de la ville s'en trouveront gravement affectés.

Abstention : Gilles Marcotte se retire et ne participe donc pas aux délibérations.

Demande de dérogation mineure, présentée par Les Entreprises Fapierjo (Ltée), visant à fixer à 3,5 m plutôt qu'à 7,5 m la marge arrière minimale applicable au bâtiment principal désigné comme étant le 1701 de la rue de l'Hydro (lot 3 138 644 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 190-2470

CONSIDÉRANT que l'application du règlement n'est pas reconnue causer un préjudice sérieux au demandeur ;

CONSIDÉRANT qu'en effet il lui est possible de réaliser un projet de construction tout à fait viable en respectant les dispositions qui lui sont applicables ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser cette demande.

Levée de l'assemblée.

RÉSOLUTION 190-2471

Sur une proposition de Jacques Sylvestre, l'assemblée est levée à 13h45.

JACQUES MARTIN, Président

JOCELYN G.HÉBERT, Secrétaire