

PROCÈS-VERBAL de la 192^e assemblée régulière du Comité Consultatif d'Urbanisme tenue le mercredi 25 octobre 2017 à 12h00 à la salle du caucus du 855 de la 2^e Avenue.

ÉTAIENT PRÉSENTS les commissaires Carmella Côté, Patrick Lortie, Gilles Marcotte, Dominique Morin, Laurier Parent et Jacques Sylvestre.

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

ÉTAIT ABSENTE la commissaire Nancy St-Yves.

Adoption de l'ordre du jour de la 192^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 192-2480

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

Entrée en vigueur du règlement 2017-23 créant le Conseil local du Patrimoine et de la culture et mise à jour du règlement 2002-09 constituant le comité consultatif d'urbanisme.

COMMENTAIRE 192-A

Tel que le prévoit la Loi sur le Patrimoine culturel, un conseil local du patrimoine a été constitué et les responsabilités confiées jusque-là au CCU en rapport avec le Village minier lui ont été dévolues ; il porte le titre de Conseil local du patrimoine et de la culture. Le règlement 2002-09 constituant le CCU a été modifié afin de tenir compte de l'entrée en vigueur du règlement 2017-23 créant le Conseil local du Patrimoine et de la culture.

Demande de dérogation mineure présentée par madame Marie-Ève Lacoursière visant à fixer à 3,4 m plutôt qu'à 10 m la marge avant applicable au prolongement projeté en direction est de la remise existante sur la propriété désignée comme étant le 109 du chemin de la Baie-Jolie (lot 2 297 806 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 192-2481

CONSIDÉRANT qu'une partie de l'abri d'auto a été convertie en remise sans permis ;

CONSIDÉRANT l'existence de trois remises sur la propriété ;

CONSIDÉRANT que les éléments dérogatoires de la propriété ont été dénoncés par la production d'un certificat de localisation en 2014 ;

CONSIDÉRANT que la propriété semblait alors convenir à madame puisque celle-ci l'a acquise ;

CONSIDÉRANT qu'au sens du règlement 2014-20 relatif aux dérogations mineures, l'application du règlement n'a pas pour effet de causer un préjudice sérieux à madame Lacoursière ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser la présente et d'exiger de madame que la partie de l'abri d'auto convertie en remise soit modifiée de sorte qu'elle serve à nouveau d'abri d'auto (advenant que le conseil en décide autrement, cette dérogation mineure affecterait la partie B de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).

Demande de dérogation mineure, présentée par Les Entreprises Papierjo Ltée, visant à fixer à 7,35 m plutôt qu'à 15 m la marge avant applicable à la propriété désignée comme étant le 1701 de la rue de l'Hydro (lot 3 138 644 du cadastre du Québec) depuis le lot 3 138 645.

RÉSOLUTION 192-2482

CONSIDÉRANT que l'implantation proposée du nouveau bâtiment à être érigé serait semblable à celle de celui qui occupait l'emplacement jusqu'à ce qu'il soit incendié ;

- CONSIDÉRANT que cette implantation respectait à l'époque une marge avant de 15 m applicable depuis la rue de l'Hydro et la route 117 jusqu'à ce que le MTQ requière du propriétaire de l'immeuble une parcelle triangulaire de terrain située au sud-est de l'intersection de ces deux voies de circulation pour son carrefour giratoire ;
- CONSIDÉRANT que la cession de cette parcelle a fait en sorte que la marge avant de 15 m applicable depuis cette parcelle ne peut être rencontrée sans que celles applicables depuis les lots 2 300 510 et 2 300 503 ne soient considérablement plus grandes, limitant d'autant la jouissance de la propriété ;
- CONSIDÉRANT que le ministère a donc causé un grand tort au propriétaire de l'immeuble en l'obligeant à lui céder cette parcelle puisque l'application du règlement lui est maintenant sérieusement préjudiciable ;
- CONSIDÉRANT que le fait d'octroyer au requérant 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 7,35 m plutôt qu'à 15 m la marge avant applicable à la propriété désignée comme étant le 1701 de la rue de l'Hydro (lot 3 138 644 du cadastre du Québec) depuis le lot 3 138 645 (la dérogation mineure affecte la partie B de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).
- Le CCU recommande également au conseil de ville d'imposer une servitude de nonaccès à la propriété depuis la partie de la rue de l'Hydro située entre le lot 3 138 645 du cadastre du Québec et la projection vers l'ouest du mur latéral nord de la bâtisse projetée.

Modification de zonage visant la création de la zone 960-Ha à même une partie de la zone 712-Ha et soumission pour approbation d'un plan projet de lotissement du secteur de la rue Sévigny projetée.

COMMENTAIRE 192-B

La réalisation du projet de développement de petites maisons sur la rue Sévigny requiert l'adoption de normes d'implantation et de lotissement particulières. En effet, les terrains seront plus petits que ceux normalement offerts pour de la résidence unifamiliale isolée, comme ceux de la rue Courchesne. D'ailleurs, le résultat recherché étant sensiblement le même, les résidences seront décentrées vers un des deux côtés du terrain. Une discussion s'engage et pour des considérations essentiellement légales, on choisit de fixer la marge latérale minimale à 0,75 m en affectant cette parcelle d'une servitude de passage en faveur du lot voisin. Étant donné qu'il faudrait que le rythme des implantations et des entrées charretières soit respecté, le contrôle devrait idéalement être exercé lors de la vente plutôt que par l'application de normes réglementaires uniquement. Mme Côté indique aux commissaires que la Corporation de Développement industriel et Commercial pourrait exercer ce contrôle en étant chargée de la gestion et de la vente des terrains à être lotis.

Le plan projet soumis rencontre les souhaits exprimés précédemment ; quelques considérations liées à l'occupation des lieux devront être précisées dans un avenir rapproché mais ne remettent pas en question l'acceptabilité du plan projet.

RÉSOLUTION 192-2483

- CONSIDÉRANT le commentaire 192-B du CCU;
- CONSIDÉRANT qu'il y a lieu d'établir les usages ainsi que les normes d'implantation et de lotissement applicables dans la nouvelle zone 960-Ha à être créée ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'autoriser la classe d'usage H-a (habitation unifamiliale isolée) dans la zone 960-Ha ainsi que de

fixer les normes d'implantation et de lotissement y applicables de la façon apparaissant à la grille des spécifications jointe à la présente pour en faire partie intégrante. Ladite zone 960-Ha est créée depuis une partie de la zone 712-Ha de la façon apparaissant aux plans joints à la présente pour en faire parties intégrantes (cette modification de zonage affecte les annexes A et D [plan 6 de 12] du règlement de zonage 2014-14).

Le CCU recommande également au conseil de ville d'approuver le plan projet de la rue Sévigny réalisé par M. Jacques Sylvestre, arpenteur-géomètre, et conservé sous le numéro 29 369 de ses minutes.

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

Demande de dérogation mineure présentée par Géoposition pour le compte de Grouptech inc. visant à fixer la largeur combinée minimale des marges latérales applicable à la propriété désignée comme étant le 238 de la rue Lauzanne (lot 5 582 258 du cadastre du Québec) à 4,1 m plutôt qu'à 4,5 m.

RÉSOLUTION 192-2484

- CONSIDÉRANT que l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux au requérant ;
- CONSIDÉRANT que les travaux ont été réalisés suite à l'émission d'un permis et reconnus avoir été exécutés de bonne foi ;
- 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 la largeur combinée minimale des marges latérales applicable à la propriété désignée comme étant le 238 de la rue Lauzanne (lot 5 582 258 du cadastre du Québec) à 4,1 m plutôt qu'à 4,5 m (cette dérogation mineure 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.

Questions diverses. Demande que la Ville de Val-d'Or renouvelle son accord à ce que L. Fournier & Fils Inc. exploite de façon exclusive les substances minérales de surface sur le territoire faisant l'objet du BEX 3448 du MERN ainsi que le bail de location de terrain relatif à l'usine de béton.

RÉSOLUTION 192-2485

- CONSIDÉRANT que le bail d'exploitation exclusive du banc de 18,74 hectares qu'exploite le demandeur depuis 1966 est venu à échéance et qu'il y a certainement lieu de renouveler à certaines conditions l'autorisation émise par la Ville afin que son terrain serve à cette fin ;
- CONSIDÉRANT que le bail de location de l'espace occupé par l'usine de béton et les installations afférentes doit également être renouvelé ;
- CONSIDÉRANT que le territoire couvert par le second bail est entièrement inclus dans celui faisant l'objet du premier ;
- CONSIDÉRANT que le demandeur a exploité sans autorisation la matière à l'est du territoire faisant l'objet du BEX, modifiant du coup la topographie du terrain appartenant à la Ville et altérant sa valeur à long terme ;
- CONSIDÉRANT que la balance ainsi que le chemin d'accès à l'usine ainsi qu'au territoire couvert plus largement par le BEX devrait être inclus dans le bail de location du terrain de ladite usine ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de renouveler le bail de location de terrain relatif à l'usine de béton du demandeur en y ajoutant les parcelles occupées par les installations qui y sont afférentes, comprenant notamment la balance et le chemin d'accès, ainsi que son accord à l'exploitation exclusive par celui-ci du territoire faisant antérieurement l'objet du BEX 3448 à la condition qu'il restaure et remette en état les parcelles appartenant à la Ville sur lesquelles il a empiété, lesdites parcelles étant situées à l'est du territoire couvert par le BEX 3448.

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

Questions diverses. Soumission pour approbation d'un plan projet de lotissement affectant le lot 4 721 052 du cadastre du Québec.

RÉSOLUTION 192-2486

CONSIDÉRANT que le plan projet est en tous points conformes aux dispositions qui lui sont applicables ;

CONSIDÉRANT que conformément aux dispositions de l'article 2.3.2 du règlement de lotissement 2014-10, les commissaires sont d'avis que le propriétaire doit verser à la Ville, comme condition préalable à l'approbation du plan projet, une somme correspondant à 10 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation du terrain concerné par l'opération cadastrale ;

CONSIDÉRANT que cette somme doit être versée à des fins de parcs ou de terrains de jeux ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'approuver le plan projet de lotissement du lot 4 721 052 du cadastre du Québec réalisé par M. Benoit Sigouin, arpenteur-géomètre et conservé sous le numéro 8 376 de ses minutes conditionnellement au versement préalable, par le propriétaire dudit lot, d'une somme correspondant à 10 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation du terrain concerné par l'opération cadastrale, qui ne peut servir qu'à des fins de parcs et de terrains de jeux.

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

Levée de l'assemblée.

RÉSOLUTION 192-2487

Sur une proposition de Dominique Morin, l'assemblée est levée à 13h40.

JACQUES MARTIN, Président

JOCELYN G.HÉBERT, Secrétaire