

PROCÈS-VERBAL de la 193^e assemblée régulière du Comité Consultatif d'Urbanisme tenue le mardi 5 décembre 2017 à 12h00 à la salle du caucus du 855 de la 2^e Avenue.

ÉTAIENT PRÉSENTS les commissaires Carmella Côté, Gilles Marcotte, Dominique Morin, Laurier Parent, Nancy St-Yves 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 ABSENT le commissaire Patrick Lortie.

Adoption de l'ordre du jour de la 193^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 193-2488

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

Adoption et signature des procès-verbaux des 191^e et 192^e assemblées régulières du CCU.

RÉSOLUTION 193-2489

On s'est rendu compte, au Service d'urbanisme, que la version d'un des deux procès-verbaux transmis était préliminaire. Les corrections visant à faire correspondre ce procès-verbal aux extraits transmis aux demandeurs ayant été apportées et celles-ci étant conformes, les procès-verbaux sont adoptés tels que révisés.

Projet de loi 122 et règlement sur la participation publique en matière d'aménagement et d'urbanisme.

COMMENTAIRE 193-A

La Loi visant principalement à reconnaître que les municipalités sont des gouvernements de proximité et à augmenter à ce titre leur autonomie et leurs pouvoirs est entrée en vigueur le 16 juin dernier. M. Hébert explique la portée d'un certain nombre de dispositions de cette loi qui en affecte plusieurs autres dont notamment celles sur l'aménagement et l'urbanisme, sur les cités et villes, sur la sécurité routière, sur les compétences municipales, sur les permis d'alcools, sur la protection du territoire et des activités agricoles et sur les véhicules hors-routes. L'entrée en vigueur des dispositions de cette loi relatives à la participation publique, qui seront incluses à l'intérieur d'un règlement municipal, s'effectuera suite à l'adoption du règlement ministériel à cet égard.

Modifications de zonage visant à étendre la zone 109-RU à même une partie de la zone 105-RN adjacente et du Plan d'urbanisme en concordance.

RÉSOLUTION 193-2490

CONSIDÉRANT la résolution 2016-156 du conseil de ville ;

CONSIDÉRANT que le ministère des Transports (...) s'est engagé à procéder à la réfection du pont permettant au chemin Béchard d'enjamber la rivière Lacorne ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'étendre la zone 109-RU à même une partie de la zone 105-RN adjacente de la façon apparaissant aux plans AVANT et APRÈS joints à la présente pour en faire parties intégrantes ; le Plan d'urbanisme est modifié en concordance (ces modifications affectent le plan 1 de 12 du Plan d'urbanisme adopté en vertu du règlement 2014-13 et de l'annexe D du règlement de zonage 2014-14).

Modifications à apporter au règlement de lotissement 2014-10 et à celui relatif à l'émission des permis et certificats 2014-09.

RÉSOLUTION 193-2491

- CONSIDÉRANT qu'afin de ne pas alourdir l'ensemble du processus d'approbation des opérations cadastrales, il y a lieu de préciser à compter de quel nombre de lots nouvellement créés un propriétaire doit contribuer aux fins de l'établissement de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels ;
- CONSIDÉRANT que pour la même raison, d'autres villes de taille comparable ont établi ce type de seuil minimal ;
- CONSIDÉRANT que les commissaires sont d'avis que cette contribution devrait être requise uniquement lorsque l'opération cadastrale crée 3 lots ou plus ;
- CONSIDÉRANT qu'il y a également lieu de requérir de ces propriétaires qu'ils paient les taxes municipales exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans un plan-projet d'opération cadastrale préalablement à son approbation ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de modifier le règlement de lotissement 2014-10 et celui relatif à l'émission des permis et certificats 2014-09 de la façon suivante :

Règlement de lotissement 2014-10

- Modifier le titre du chapitre 2 en remplaçant les mots « de lotissement » par « d'opération cadastrale »;
- Remplacer le texte de l'article 2.1 par « Tout propriétaire qui désire procéder à une opération cadastrale doit au préalable soumettre pour approbation à l'officier responsable un plan-projet d'opération cadastrale. »;
- Remplacer les articles 2.3.1 et 2.3.2 par les suivants :

« 2.3.1 Paiement des taxes municipales exigibles et impayées

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet d'opération cadastrale, payer les taxes municipales exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan

2.3.2 Engagement du propriétaire à céder l'emprise des voies de circulation

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet d'opération cadastrale, s'engager à céder gratuitement à la ville de Val-d'Or, sur signification à cet effet de cette dernière, l'assiette des voies de circulation destinées à être publiques ou une catégorie de celles-ci montrées sur le plan. »;

- Ajouter le nouvel article 2.3.3 suivant :

« 2.3.3 Contribution du propriétaire aux fins de l'établissement de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels

Tout propriétaire doit, comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet d'opération cadastrale créant plus de 2 lots visés par le 1^{er} paragraphe du 1^{er} alinéa de l'article 2.2, verser à la ville de Val-d'Or, à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, une somme correspondant à 10% de la valeur inscrite au rôle d'évaluation pour le terrain compris dans le plan multipliée par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale. Si le terrain n'est pas une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité, les 3 premiers alinéas de l'article 117.6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme s'appliquent.

Le conseil peut cependant exiger au lieu de cette somme d'argent l'engagement de tout propriétaire à céder une superficie de 10% du terrain compris dans le plan-projet d'opération cadastrale et situé dans un endroit qui, de l'avis du conseil, convient pour l'établissement de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels.

Le conseil peut encore, par résolution, exiger de tout propriétaire le versement d'une partie en argent et l'engagement à céder une partie en terrain.

Il peut également convenir avec le propriétaire que l'engagement porte sur un terrain, faisant partie du territoire de la ville, qui n'est pas compris dans le plan. »;

Règlement relatif à l'émission des permis et certificats 2014-09

- Modifier le titre de l'article 4.2 en remplaçant les mots « de lotissement lorsque requis » par « d'opération cadastrale »;
- Remplacer le texte de l'article 4.2 par « Toute demande de permis de lotissement doit être formulée par écrit et accompagnée d'un plan-projet d'opération cadastrale. La demande doit être accompagnée des renseignements requis cités aux articles 4.3 et 4.4. »;
- Remplacer les mots « de lotissement » apparaissant à la 1^{ère} ligne de l'article 4.3 par « d'opération cadastrale »;
- Remplacer les mots « plan projet de lotissement » apparaissant à la 1^{ère} ligne du 6^{ème} paragraphe du 1^{er} alinéa de l'article 4.4 par « plan-projet d'opération cadastrale ».

Demande de dérogation mineure présentée par Me Anabelle Bégin pour Mme Josée Champagne et visant à fixer respectivement à 0,65 m et 0,3 m plutôt qu'à 0,75 m les marges arrière et latérale sud applicables au garage existant sur la propriété désignée comme étant le 3240 de la 7^e rue (lot 2 298 671 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 193-2492

CONSIDÉRANT que la différence est tellement grande entre l'implantation déterminée par l'arpenteur-géomètre en 2015 et l'écart réel du garage par rapport aux lignes de terrain qu'on ne peut présumer que les travaux ont été exécutés de bonne foi;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser cette demande (si toutefois le conseil de ville en décidait autrement, 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 s'en trouverait affecté).

Abstention : Nancy St-Yves se retire et ne participe donc pas aux délibérations.

Demande de dérogation mineure présentée par Urbanisme Michel Brisson inc. pour Dépanneur près du lac (Val-d'Or) inc. visant à fixer à 3 plutôt qu'à 2 le nombre d'enseignes sur poteau autorisé à être mis en place sur la propriété désignée comme étant le 3097 de la 7^e rue (lot 2 298 493 du cadastre du Québec) et à autoriser les enseignes proposées de type « Koala ».

COMMENTAIRE 193-A

En tout premier lieu on doit constater que la propriété étant à l'intersection de deux voies de circulation, le potentiel d'affichage commercial est notablement plus important que dans le cas d'un terrain intérieur. Pour cette raison et certaines autres, les commissaires sont d'emblée beaucoup moins enclins à considérer que l'application du règlement cause un préjudice sérieux au propriétaire.

De quelle façon le concept d'affichage se distingue-t-il de celui des autres bannières ? On observe que l'affichage commercial n'est jamais effectué sur les pompes mêmes ; dans certains cas et en contravention de la réglementation, ce type d'affichage vient d'apparaître dans très peu d'occurrences sur les arceaux de protection situés à l'extrémité inférieure des îlots ou de façon très « légère » sur les colonnes des marquises.

L'initiative très peu respectueuse d'avoir mis en place l'affichage commercial non autorisé concerné par cette demande prive le propriétaire de l'immeuble du recours à la dérogation

mineure à laquelle il aspire. En contrepartie, elle permet aux commissaires de constater de visu le produit demandé.

Ceux-ci sont d'avis qu'il importe de conserver les pompes libres de tout affichage commercial. Par contre, les commissaires sont disposés à recevoir une demande de modification de zonage visant à autoriser la mise en place d'enseignes commerciales sous la marquise d'une station-service dans la mesure où leur superficie compte aux fins d'application de l'aire totale autorisée.

Abstention : Laurier Parent se retire et ne participe donc pas aux délibérations.

RÉSOLUTION 193-2493

CONSIDÉRANT le commentaire 193-A ;

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

Abstention : Laurier Parent se retire et ne participe donc pas aux délibérations.

Demande de dérogation mineure présentée par Urbanisme Michel Brisson inc. pour Dépanneur près du pont inc. visant à fixer à 5 plutôt qu'à 2 le nombre d'enseignes sur poteau autorisé à être mis en place sur la propriété désignée comme étant le 163 de la route de Saint-Philippe (lot 3 000 576 du cadastre du Québec) et à autoriser les enseignes proposées de type « Koala ».

RÉSOLUTION 193-2494

CONSIDÉRANT le commentaire 193-A ;

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

Retour sur le projet de lotissement préparé par Géoposition A.-G. inc. pour 9215-8468 Québec inc. affectant les lots 2 297 052, 5 108 185 et 5 515 382 à 5 515 384 du cadastre du Québec.

COMMENTAIRE 193-B

Le projet soumis comporte des cases de stationnement destinées à un ou plusieurs condo-hôtels aménagées sur le terrain voisin. Par ailleurs les allées d'accès aux aires de stationnement destinées au projet sont pour la plupart situées également sur d'autres terrains que celui du ou des condo-hôtels.

Du fait que ce type de projet soit considéré comme étant un édifice public, il semble possible que certaines normes applicables ne soient pas rencontrées.

Le conseil de ville n'a pas donné suite à la résolution 189-2452 du CCU puisque le projet devait à nouveau être modifié et que pour déterminer formellement l'acceptabilité du projet on devait attendre le dépôt du levé des occupations des emprises de la 7^e rue effectué par GÉOPOSITION.

En tout état de cause, on croit qu'il serait souhaitable de recevoir réponse aux considérations soulevées ci-haut préalablement à l'acheminement du dossier au conseil de ville pour approbation.

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

Demande de modification de zonage présentée par Les Industries Bonneville Ltée visant à autoriser une membrane d'étanchéité multicouche à titre de matériau de revêtement des toits autorisé pour une maison unimodulaire.

RÉSOLUTION 193-2495

- CONSIDÉRANT que ce matériau n'est pas autorisé à l'heure actuelle pour cette typologie essentiellement pour des considérations de volumétrie et historiquement d'esthétisme ;
- CONSIDÉRANT l'évolution des styles architecturaux ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de modifier l'article 5.7 du règlement de zonage 2014-14 en abrogeant le texte «, sauf pour une maison unimodulaire où elle ne peut être employée » apparaissant au cinquième paragraphe de son premier alinéa.

Demande de dérogation mineure présentée par Les Pétroles Alcasyna (1993) inc. visant à fixer à 9,5 m plutôt qu'à 7,5 m la hauteur maximale autorisée d'une enseigne sur poteau à être mise en place sur la propriété désignée comme étant le 1807 de la 3^e Avenue (lot 6 115 014 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 193-2496

- CONSIDÉRANT que l'application du règlement n'est pas reconnue causer de préjudice au demandeur ;
- CONSIDÉRANT en effet que les dispositions à l'égard desquelles le demandeur veut déroger sont exactement les mêmes que celles observées par les enseignes de tous les commerces des zones de type Cb et plus particulièrement de tous ceux installés en bordure de la 3^e avenue ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser cette demande (si toutefois le conseil de ville en décidait autrement, le sous-paragraphe b du 7^e paragraphe du 1^{er} alinéa de l'article 12.2.1.6 du règlement de zonage 2014-14 s'en trouverait affecté).

Demande d'appui auprès du MERN présentée par M. Stéphane Poulin afin d'acquérir une partie du lot 5 619 755 du cadastre du Québec tel que montré au plan minute 8 394 de M. Benoît Sigouin A.-G.

RÉSOLUTION 193-2497

- CONSIDÉRANT que les commissaires n'ont pas d'objection à ce que cette partie du lot 5 619 755 du cadastre du Québec soit ajoutée à une partie du lot 5 734 104 adjacent afin de constituer un terrain résidentiel constructible ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'appuyer M. Stéphane Poulin auprès du MERN afin qu'il se porte acquéreur d'une partie du lot 5 619 755 du cadastre du Québec adjacente au lot 5 734 104 et mesurant 10 m de largeur.

Abstentions : Lorraine Morissette et Jacques Sylvestre se retirent et ne participent donc pas aux délibérations.

Demande de modification de zonage présentée par Les Développements des Grands-Ducs MFP visant à créer une nouvelle zone à dominante Hc à même une partie des zones 394-Ha et 396-Ha.

COMMENTAIRE 193-C

Les Développements des Grands-Ducs MFP présente une nouvelle version d'un lotissement projeté affectant les parties est et sud-ouest du développement. En effet, contrairement à ce qui avait été compris, le promoteur n'avait pas présenté de demande de certificat d'autorisation pour la partie est du développement ... et ne voilà-t-il pas que le MDDELCC serait d'avis que dans le secteur de l'espace destiné à devenir un terrain de jeux ainsi qu'à l'interface de la rue d'entrée du développement et de la première à l'est se trouvent des

milieux humides. Pour cette considération, le promoteur propose donc de déplacer vers le sud l'axe des rues projetées à l'est de la rue d'entrée. Il suggère également de modifier le tracé de la rue située dans la partie sud-ouest du Domaine des Deux-Lacs et d'autoriser des typologies résidentielles densifiant le développement, soit des Habitations multifamiliales comptant de 4 à 6 logements et 6 logements et plus.

Pour ce qui est de la partie est du développement, les commissaires se déclarent très déçus de n'apprendre que maintenant qu'elle est affectée par la présence de milieux humides en deux endroits, l'un devant être une rue et l'autre un parc. Or comme il n'est pas autorisé de procéder au remblaiement ou au déblaiement de terrain à l'intérieur d'un milieu humide, on ne voit pas immédiatement l'utilité de se faire céder un terrain qu'on ne peut aménager. Pour l'instant, il convient de prévenir le Service du Greffe ainsi que la Corporation des Parcs et Espaces récréatifs de cette considération qui pourrait porter à conséquences ; il est en effet réaliste de croire que si le portrait fait aux autorités municipales avait été réel et précis, la Ville aurait potentiellement posé d'autres choix.

Il faut reconnaître qu'à l'égard des milieux humides, il se peut toujours que les représentations faites par messieurs Corbeil et Hébert à Québec auprès des autorités du MDDELCC avant la période des Fêtes aient donné des résultats pouvant influencer sur la suite des choses dans le dossier du Domaine des Deux-Lacs. Étant donné toutefois qu'on n'en prendra connaissance qu'au mois de juin prochain, des décisions devront sans doute être prises rapidement.

Quant à la modification de la forme du lotissement et des usages autorisés dans la partie sud-ouest du développement, on devra sans faute obtenir un avis du Service des Infrastructures urbaines. On comprend bien que la partie de la demande relative aux usages s'inscrive dans une dynamique d'augmentation souhaitée de l'offre en logements locatifs, mais on craint que son acceptation n'entraîne de très fâcheuses conséquences. En effet, plus de la moitié de la surface affectée par ces changements demandés est située dans la pire zone de sols du développement ; n'était-il pas question dans le protocole de réserver cette surface pour la consolidation de ses sols sur une période assez longue ? Également, nous n'avons aucune indication à l'effet que les services mis en place par le promoteur sont adéquats en termes de localisation et de débit pour desservir les typologies concernées par la requête.

Dans un autre ordre d'idées, certains se demandent ce qu'il est advenu de la butte qui devait isoler le développement résidentiel projeté des sentiers de Quad et de motoneige.

Après considération de toutes ces questions sans qu'il soit possible d'y trouver quelque réponse éclairée, les commissaires jugent qu'il serait de mise que le promoteur et ses consultants rencontrent à nouveau les principaux intervenants de la Ville dans le dossier afin de dresser un état de la situation, qui permettrait de bien comprendre où nous en sommes dans ce dossier et surtout quelle direction il compte lui donner.

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

Levée de l'assemblée.

RÉSOLUTION 193-2498

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

JACQUES MARTIN, Président

JOCELYN G.HÉBERT, Secrétaire