

PROCÈS-VERBAL de la 199^e assemblée régulière du Comité Consultatif d'Urbanisme tenue le mardi 7 août 2018 à 12h00 à la salle de réunion située au rez-de-chaussée du 835 de la 2^e Avenue.

ÉTAIENT PRÉSENTS les commissaires Carmella Côté, 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.

ÉTAIENT ABSENTS les commissaires Patrick Lortie, Gilles Marcotte et Dominique Morin.

Adoption de l'ordre du jour de la 199^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 199-2568

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

Adoption et signature des procès-verbaux des 196^e et 197^e assemblées régulières du CCU.

RÉSOLUTION 199-2569

Les procès-verbaux des 196^e et 197^e assemblées régulières du CCU sont adoptés tels que présentés.

Construction complémentaires à un usage principal dérogatoire protégé par droit acquis.

RÉSOLUTION 199-2570

CONSIDÉRANT qu'il y a intérêt à préciser les dispositions du règlement de zonage 2014-14 relativement à l'objet en titre pour les usages du groupe Habitation ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de créer un nouvel article 15.4.3 *Construction complémentaires à un usage principal du groupe Habitation protégé par droit acquis* du règlement de zonage 2014-14 se lisant ainsi : « Les constructions complémentaires à un usage principal du groupe Habitation peuvent être réalisées sous respect des dispositions de l'article 7.2.1 et de ceux qui en découlent. »

Proposition de modification de l'article 15.3.1 du règlement de zonage 2014-14 afin d'autoriser qu'un escalier existant donnant accès au 2^e étage puisse être remplacé par un autre empiétant jusqu'à 5 m en cour arrière.

RÉSOLUTION 199-2571

CONSIDÉRANT que les commissaires ont recommandé au conseil de ville de procéder à une modification similaire pour les cours avant et latérales en 2015 ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de créer un nouveau 3^e alinéa à l'article 15.3.1 du règlement de zonage 2014-14 se lisant ainsi : « Nonobstant le premier alinéa, un escalier extérieur dérogatoire situé en cour arrière peut être remplacé à la condition que le nouveau soit entièrement ouvert, qu'il soit compris entre le projection vers l'arrière des murs latéraux du bâtiment principal et qu'il n'empiète pas pour plus de 5 m en cour arrière. »

Demande d'avis présentée par la Corporation de développement industriel et Fournier et fils afin de considérer qu'un poste de garde, de surveillance, de sécurité ou de pesée (avec balance) puisse être érigé sur un terrain en l'absence de bâtiment principal.

COMMENTAIRE 199-A

Plus souvent qu'autrement ces petits bâtiments, puisqu'il s'agit en effet toujours de bâtiments nécessitant tout juste l'espace requis pour abriter une personne chargée de contrôler un accès ou un équipement, accompagnent des usages industriels ou liés à l'exploitation des ressources ; un ou plusieurs autres bâtiments dont un est principal sont alors construits sur le même site. Il arrive pourtant que dans les cas de certains usages particuliers ces autres bâtiments ne soient pas requis : guérite d'un dépôt d'explosifs, poste de pesée d'un banc d'exploitation des ressources, bâtiment abritant l'instrumentation d'une tour de communication, pavillon de services dans un parc (ex : bâtiment des patineurs à Vassan), ...

Prenant en considération ces situations particulières et sur une base purement logique, les permis autorisant la construction de ces petits bâtiments ont de tout temps été émis et les commissaires sont d'avis qu'ils peuvent continuer à l'être bien qu'indéniablement l'inspectrice ait raison de souligner qu'il y aurait lieu de préciser la portée de l'article 7.3.1.1 du règlement de zonage 2014-14.

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

RÉSOLUTION 199-2572

- CONSIDÉRANT le commentaire 199-A du CCU ;
- CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de préciser la portée de l'article 7.3.1.1 du règlement de zonage 2014-14 en modifiant son article 1.10 ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de modifier l'article 1.10 du règlement de zonage 2014-14 en :
- ajoutant à la définition d'un bâtiment complémentaire le texte « Nonobstant ce qui précède et de façon non-limitative, les bâtiments suivants sont complémentaires à l'usage principal plutôt qu'à un bâtiment principal et servent à un usage complémentaire à l'usage principal : la guérite d'un dépôt d'explosifs, un poste de pesée d'un banc d'exploitation des ressources de surface, un bâtiment ou un pavillon de service dans un parc ou un terrain de jeux, un poste de garde, de surveillance ou de sécurité, un bâtiment de service relié à une antenne ou à une tour de communication, ... » ;
 - ajoutant à la définition d'une construction complémentaire la phrase « Nonobstant ce qui précède certaines constructions sont complémentaires à l'usage principal lorsque celui-ci ne requiert pas de bâtiment principal ».

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

Demande de modification de zonage présentée par la Ville de Val-d'Or afin d'autoriser spécifiquement la classe d'usage 749 *Autres activités récréatives* à l'intérieur de la zone 907-Rec.

RÉSOLUTION 199-2573

- CONSIDÉRANT le projet considéré par la Ville et le fait que l'usage 7492 est compris dans la classe d'usages 749 *Autres activités récréatives* spécifiée dans la liste des Codes d'utilisation des biens-fonds (CUBF) du Manuel de l'évaluation foncière du Québec, édition 2012 ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de remplacer l'usage 7492 spécifiquement autorisé dans la zone 907-Rec par la classe d'usages 749 *Autres activités récréatives* spécifiée dans la liste des Codes d'utilisation des biens-fonds (CUBF) du Manuel de l'évaluation foncière du Québec, édition 2012 (cette modification de zonage affecte la partie A de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).

Soumission d'un plan-projet d'opération cadastrale préliminaire relatif à une partie du lot 4 951 866 du cadastre du Québec.

Ce dossier est remis à une assemblée ultérieure.

Demande de dérogation mineure présentée par M. Joël Leblond afin d'autoriser que la façade la plus étroite d'une résidence unimodulaire puisse être adjacente à une rue sur la propriété non-desservi désignée comme étant le 141, rue des Bosquets (lot 3 000 739 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 199-2574

CONSIDÉRANT qu'entre 1996 et 2018, 3 logements ont été aménagés dans ce bâtiment sans qu'aucun permis l'autorisant n'ait été émis ;

CONSIDÉRANT qu'on ne peut présumer que les travaux d'aménagement de ces logements ont été exécutés de bonne foi ;

CONSIDÉRANT qu'un stationnement aménagé à l'arrière du bâtiment couvre toute la largeur du terrain ;

CONSIDÉRANT qu'au sens du règlement 2014-20 concernant les dérogations mineures, l'application du règlement ne cause pas de préjudice sérieux ;

CONSIDÉRANT que des usages commerciaux et résidentiels sont depuis longtemps autorisés dans cet îlot et que l'aménagement de l'entrée charretière de l'immeuble en rend compte ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de fixer à 4 m plutôt qu'à 3 m l'empiètement autorisé de l'aire de stationnement en façade du bâtiment principal érigé sur la propriété désignée comme étant le 27 à 33 de la 4^e Avenue (lot 2 299 778 du cadastre du Québec) (cette dérogation mineure affecterait le sixième alinéa de l'article 11.1.5 du règlement de zonage 2014-14).

Cette recommandation est toutefois conditionnelle à ce que le nombre de logements autorisés tienne compte que le nombre de cases de stationnement disponibles sur la propriété soit de 7 et que la partie de la cour avant qui n'est pas destinée au stationnement soit engazonnée et convenablement aménagée.

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

Demande de dérogation mineure présentée par Mme Nathalie Fréchette et M. Philippe Prud'homme visant à fixer à 2,8 m plutôt qu'à 6 m la profondeur autorisée du garage existant suite à la construction d'un corridor donnant accès à un 2^e logement projeté (136, rue Brulotte / lot 4 951 646 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 199-2575

CONSIDÉRANT que l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux aux demandeurs ;

CONSIDÉRANT que ceux-ci sont reconnus avoir agi de bonne foi ;

CONSIDÉRANT que le fait d'accepter 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 2,8 m plutôt qu'à 6 m la profondeur autorisée du garage existant suite à la construction

d'un corridor donnant accès à un 2^e logement projeté (136, rue Brulotte / lot 4 951 646 du cadastre du Québec) (cette dérogation mineure affecte l'article 7.2.1.2.3 du règlement de zonage 2014-14).

Demande de dérogation mineure présentée par Habitation Coop au Bon Repos visant à fixer à 0 m plutôt qu'à 1 m la distance minimale autorisée entre une clôture et la ligne avant de la propriété désignée comme étant le 434 de la 13^e rue (lot 2 298 125 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 199-2576

CONSIDÉRANT que l'application du règlement n'est pas reconnue causer un préjudice sérieux et que la dérogation mineure n'est pas un moyen de négocier celle-ci ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser la présente.

Demande d'appui auprès du MERN présentée par M. Denis Beauvais, propriétaire de l'immeuble désigné comme étant le 265 du chemin de Val-du-Repos, afin d'acquérir le lot 4 952 547 du cadastre du Québec présentement sous bail du MERN et sur lequel sa résidence est en partie construite.

Compte tenu des informations présentées au dossier, les commissaires ne comprennent pas exactement pour quelle raison celui-ci leur est à nouveau soumis et reportent son examen à une assemblée ultérieure.

Soumission d'un plan-projet d'opération cadastrale par Géoposition A.-G. pour M. Raynald Castonguay affectant le lot 5 558 228 du cadastre du Québec.

RÉSOLUTION 199-2579

CONSIDÉRANT que le plan-projet d'opération cadastrale soumis ne comporte pas certains renseignements requis en vertu de l'article 4.3 du règlement 2014-09 relatif aux permis et certificats, ni ne remplit la condition préalable à l'approbation d'un plan-projet prévue à l'article 2.3.3 du règlement de lotissement 2014-10 ;

CONSIDÉRANT qu'autrement le projet est conforme aux dispositions applicables ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'accepter le plan-projet d'opération cadastrale réalisé par M. Mathieu Mauro, arpenteur-géomètre, sous sa minute 597 lorsque les conditions et les renseignements requis en vertu de l'article 2.3.3 du règlement de lotissement 2014-10 et de l'article 4.3 du règlement 2014-09 relatif aux permis et certificats seront rencontrés.

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

Note : en cours de rédaction du procès-verbal, M. Mauro a acheminé à l'officier responsable les renseignements manquants et requis en vertu de l'article 4.3 du règlement 2014-09 relatif aux permis et certificats.

Dépôt d'un plan projet de lotissement dans le prolongement de la rue Marchand.

COMMENTAIRE 199-B

Il semble que M. Brunelle, propriétaire d'une partie de ce que certains auront connu sous la désignation du Mont-Husky, soit intéressé à développer ces terrains suivant un concept de résidence multifamiliale. Pour cela, l'adjonction du lot 2 549 624 du cadastre du Québec appartenant à la Ville faciliterait la réalisation du projet et améliorerait sa qualité.

Les documents soumis demeurent conceptuels et sont de nature à envisager l'ampleur et la qualité de produit recherché. Par contre, comme le soulignent les commissaires, plusieurs démarches doivent être faites afin d'établir la faisabilité d'un tel projet. En ce sens, peut-être serait-il judicieux que des professionnels, et plus particulièrement une firme d'arpenteurs-géomètres, soient mandatés en ce sens.

La question de savoir s'il existe des clauses restrictives limitant la mise en disponibilité par la Ville du lot dont il est fait mention précédemment est à creuser.

Demande de dérogation mineure présentée par Mme Tania Bélanger visant à fixer à 2,3 m plutôt qu'à 3 m l'éloignement minimal autorisé entre la piscine existante et la ligne arrière de la propriété désignée comme étant le 582 de la 8^e Avenue (lot 2 298 308 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 199-2577

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, la piscine hors-terre ne reposant pas sur une fondation ;

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

Demande de dérogation mineure présentée par M. Vincent Noël visant à fixer à 28,5 m plutôt qu'à 50 m la largeur minimale applicable à un lot projeté à être constitué des lots 4 952 062, 4 952 875, 4 952 877, 4 952 873, 4 952 876 et 4 952 878 du cadastre du Québec.

RÉSOLUTION 199-2582

CONSIDÉRANT que les conséquences de l'acceptation de la présente sont plus intéressantes que celles de maintenir le cadastre dans sa forme actuelle ;

CONSIDÉRANT que sous cet aspect, l'application du règlement cause un préjudice sérieux ;

CONSIDÉRANT que le fait d'accepter 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 28,5 m plutôt qu'à 50 m la largeur minimale applicable à un lot projeté à être constitué des lots 4 952 062, 4 952 875, 4 952 877, 4 952 873, 4 952 876 et 4 952 878 du cadastre du Québec (cette dérogation mineure affecte la norme applicable à la largeur minimale d'un lot non-desservi situé à moins de 300 m d'un lac apparaissant au tableau de l'article 4.1.4 du règlement de lotissement 2014-10).

Demande de modification de zonage présentée par M. Jean-Noël Luneau afin d'autoriser l'emploi de pneus à titre de matériaux de mur de fondation, pour une serre, aux articles 5.4 et 5.6 du règlement de zonage 2014-14.

COMMENTAIRE 199-C

L'article 5.4 n'a pas d'effet dans le dossier. Par contre, l'article 5.1 établit que l'article 5.6 est applicable au cas qui nous intéresse, les paragraphes 11 et 13 du premier alinéa de ce dernier n'autorisant pas l'emploi de pneus pour les fins auxquelles on aurait aimé les destiner. Les documents annexés au règlement de construction 2014-08 ne semblent pas autoriser cet emploi. Le Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques ne permet pas que des pneus soient entièrement enterrés, oblige leur traçabilité et qu'on en dispose de façon convenable ; il peut s'agir pour les commissaires d'un acte de foi difficilement recommandable aux autorités municipales.

RÉSOLUTION 199-2578

- CONSIDÉRANT le commentaire 199-C du CCU ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de maintenir les articles 5.4 et 5.6 de son règlement de zonage 2014-14 dans leur forme actuelle.
-

Demande de modification de zonage présentée par Mines Agrico Eagle Ltée Division Goldex afin d'autoriser spécifiquement la classe d'usage 8128 Apiculture à l'intérieur de la zone 641-RN.

L'étude de ce dossier est remise à une réunion ultérieure, les commissaires désirant obtenir davantage d'informations à propos de l'encadrement de cet usage par le Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation.

Demande de dérogation mineure présentée par M. Jimmy Marcoux visant à fixer à 14 m plutôt qu'à 3 m l'empiètement autorisé du garage existant à l'intérieur de la cour latérale sur la propriété désignée comme étant le 201 de la rue des Bosquets (lot 3 000 727 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 199-2580

- CONSIDÉRANT que l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux au demandeur ;
- CONSIDÉRANT que celui-ci a requis et obtenu un permis de construction puis a érigé son garage privé isolé conformément aux plans et devis soumis ;
- CONSIDÉRANT que le fait d'accepter 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 14 m plutôt qu'à 3 m l'empiètement du garage existant à l'intérieur de la cour latérale sur la propriété désignée comme étant le 201 de la rue des Bosquets (lot 3 000 727 du cadastre du Québec) (cette dérogation mineure affecte l'article 16.2.2.2 du règlement de zonage 2014-14).
-

Demande de révision de la définition du mot « logement ».

RÉSOLUTION 199-2581

- CONSIDÉRANT que les commissaires ne voient absolument aucun élément divergeant entre le document soumis et la définition inscrite au règlement de zonage ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de n'apporter absolument aucune modification à la définition d'un « logement » apparaissant au règlement de zonage 2014-14.
-

Levée de l'assemblée.

RÉSOLUTION 199-2583

Sur une proposition de Laurier Parent, l'assemblée est levée à 13h38.

JACQUES MARTIN, Président

JOCELYN G.HÉBERT, Secrétaire