

PROCÈS-VERBAL de la 178^e assemblée régulière du Comité Consultatif d'Urbanisme tenue le mardi 16 août 2016 à 12h00 à la salle de conférence du 835 de la 2^e Avenue.

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

Adoption de l'ordre du jour de la 178^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 178-2339

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

Adoption et signature du procès-verbal de la 177^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 178-2351

Le procès-verbal de la 177^e assemblée régulière du CCU est adopté tel que présenté.

S'afficher dans son milieu.

COMMENTAIRE 178-A

Les commissaires déclarent avoir lu l'article.

Demande de dérogation mineure présentée par M. Stéphane Gravel visant à fixer à 3,9 m plutôt qu'à 6 m la marge avant minimale applicable à une véranda projetée à être érigée à l'avant de la résidence désignée comme étant le 74 de la rue Lafontaine (lot 2 300 193 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 178-2352

CONSIDÉRANT que cette demande semble être présentée essentiellement pour une question de commodité et de convenance et que la jurisprudence applicable en matière de dérogation mineure nous apprend que dans ces cas les demandes ne peuvent être acceptées ;

CONSIDÉRANT en effet que l'application du règlement ne cause pas véritablement de préjudice sérieux, la résidence ayant toujours servi à ses fins sans qu'elle ne comporte de véranda ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de ne pas accepter cette demande (si toutefois elle devait être acceptée, elle affecterait la partie B de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).

Demande de dérogation mineure présentée par Boulonnerie Mirault Fasteners visant à fixer à 37 m² plutôt qu'à 23 m² l'aire maximale de l'enseigne projetée à être fixée sur le mur du bâtiment désigné comme étant le 25 de la rue Roland-Massé mesurant 37,79 m de longueur (lot 2 297 865 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 178-2353

CONSIDÉRANT que la Ville de Val-d'Or vient à nouveau d'assouplir ses dispositions réglementaires applicables en matière d'affichage ;

CONSIDÉRANT que l'application de ces dispositions n'est pas reconnue causer un préjudice sérieux au demandeur au sens du règlement relatif aux dérogations mineures ;

- CONSIDÉRANT que cette demande semble être présentée essentiellement pour une question de commodité et de convenance et que la jurisprudence applicable en matière de dérogation mineure nous apprend que dans ces cas les demandes ne peuvent être acceptées ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de ne pas accepter cette demande (si toutefois elle devait être acceptée, elle affecterait le 3^e paragraphe du 1^{er} alinéa de l'article 12.2.1.6 du règlement de zonage 2014-14).

Demande de dérogation mineure présentée par Géoposition A.-G. inc. pour M. Pascal Jolicoeur visant à fixer à 8,25 m plutôt qu'à 7 m la largeur maximale autorisée de l'entrée charretière nord qu'on projette d'agrandir et de l'aire de stationnement correspondante et à 3,8 m plutôt qu'à 3 m l'empiètement maximal autorisé de ladite aire de stationnement en façade du bâtiment principal désigné comme étant le 1052 de la 7^e rue (lot 2 300 463 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 178-2354

- CONSIDÉRANT que M. Jolicoeur pouvait à l'automne 2014 aménager un logement de plus dans son immeuble s'il était en mesure de fournir une 3^e case de stationnement, ce qui n'était pas possible sans obtenir une dérogation mineure ou que la réglementation soit modifiée;
- CONSIDÉRANT qu'en janvier 2015 le CCU recommandait en vertu de sa résolution 159-2119 au conseil de ville d'accéder à une demande présentée par M. Jolicoeur afin que « le nombre d'automobiles qu'il est possible de garer côte à côte dans un garage privé et sous un abri d'auto compte aux fins d'établir le nombre de case(s) de stationnement offerte(s) par un immeuble »;
- CONSIDÉRANT qu'après avoir modifié le règlement de zonage 2014-14 en ce sens, M. Jolicoeur a pu obtenir l'autorisation municipale requise afin d'aménager le 3^e logement qui l'intéressait;
- CONSIDÉRANT qu'il demande maintenant que le conseil lui octroie une dérogation mineure afin d'aménager une 3^e case de stationnement en cour avant, plaidant que « (...) le stationnement en hiver rend l'utilisation du garage pour stationnement pratiquement impossible »;
- CONSIDÉRANT pourtant que les propriétaires des autres immeubles adjacents à la même ruelle n'ont jamais dénoncé cette situation par le passé et qu'il y a donc lieu de croire que cette demande soit présentée essentiellement pour une question de commodité et de convenance;
- CONSIDÉRANT que l'application du règlement n'est pas reconnue causer un préjudice sérieux à M. Jolicoeur ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de ne pas accepter cette demande (si toutefois elle devait être acceptée, elle affecterait le second alinéa de l'article 11.1.3 du règlement de zonage 2014-14 ainsi que les sixième et huitième alinéas de son article 11.1.5).

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

Demande de dérogation mineure présentée par Géoposition A.-G. inc. pour Gestion Camisa visant à fixer à 7,5 m plutôt qu'à 12 m la marge avant minimale ouest applicable à une station-service projetée à être érigée sur la propriété désignée comme étant les lots 3 600 840 et 3 600 841 du cadastre du Québec.

RÉSOLUTION 178-2355

- CONSIDÉRANT les résolutions 2016-270 et 173-2286 respectivement du conseil de ville et du CCU;
- CONSIDÉRANT que lors de la présentation de la demande précédente, le demandeur avait omis de spécifier que celle-ci concernait une station-service

projetée, des normes spécifiques relatives aux marges à respecter s'y appliquant;

CONSIDÉRANT que la dérogation mineure obtenue précédemment ne permet donc toujours pas la réalisation du projet;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de corriger cette situation;

CONSIDÉRANT que l'octroi de 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 7,5 m plutôt qu'à 12 m la marge avant minimale ouest applicable à une station-service projetée à être érigée sur la propriété désignée comme étant les lots 3 600 840 et 3 600 841 du cadastre du Québec (cette dérogation mineure affecte le premier paragraphe du premier alinéa de l'article 16.1.3 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 Géoposition A.-G. pour 9031-9914 Québec inc. visant à autoriser spécifiquement l'usage 6412 *Service de lavage d'automobiles* de la CUBF dans la zone 822-CV.

RÉSOLUTION 178-2356

CONSIDÉRANT que l'usage en question fait partie de la classe C-f *Commerce et service lié à l'automobile* qui n'est autorisée dans aucune des zones du centre-ville par choix;

CONSIDÉRANT en effet que s'il fallait que ces usages soient autorisés, les marges applicables dans les zones du centre-ville pourraient causer des débordements de l'activité sur les voies publiques adjacentes, comme c'était par exemple le cas il y a quelques années à l'angle de la 6^e rue et de la 4^e avenue;

CONSIDÉRANT que les avenues et les rues du centre-ville supportent des débits de circulation importants;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de ne pas accepter cette demande (si toutefois le conseil en décidait autrement, la partie A de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14 s'en trouverait affectée).

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

Demande de modification de zonage présentée par Équipe La Petite Rencontre visant à autoriser spécifiquement l'usage 6531 *Centre d'accueil ou établissement curatif* de la CUBF dans la zone 733-Hb.

RÉSOLUTION 178-2357

CONSIDÉRANT que l'utilisation du sol de tout ce quartier est uniforme, si ce n'est de la résidence pour personnes âgées située à l'angle du boulevard Forest qui contraste;

CONSIDÉRANT qu'il n'est pas souhaitable d'étendre ce type d'expérience ailleurs dans le quartier;

CONSIDÉRANT que l'autorisation de la classe d'usages C-a *Commerce et service de voisinage* dans la zone tient compte de l'existence du dépanneur situé à l'angle de la rue de Lorimier et de la 6^e rue;

CONSIDÉRANT que la transformation de la destination d'un bâtiment de résidence en institution est assujettie depuis nombre d'années à l'obligation que soient respectées les normes du Code du bâtiment qui obligent

notamment des largeurs de corridors plus importantes que pour une habitation, la mise en place de portes coupe-feu, l'aménagement d'issues et une protection incendie considérablement accrue faisant en sorte qu'il n'est jamais rentable ou faisable physiquement de réaliser le projet de transformation envisagé au départ;

CONSIDÉRANT qu'il apparaît souhaitable que les organismes qui considèrent ce type de projet soient mis au courant de cette obligation créée par le Code avant qu'ils n'engloutissent des sommes souvent très difficilement amassées dans ce qui peut rapidement devenir un gouffre financier;

CONSIDÉRANT par ailleurs que l'immeuble ne rencontre pas les normes de stationnement applicables à l'usage et qu'il n'est pas question que les voies publiques adjacentes servent à ces fins;

CONSIDÉRANT que l'usage faisant l'objet de la présente est autorisé dans toutes les zones Institutionnelles, dans toutes les zones commerciales du centre-ville et dans un grand nombre d'autres zones commerciales situées ailleurs sur le territoire;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de ne pas acquiescer à cette demande.

Offre d'acquisition d'une partie du lot 5 560 672 du cadastre du Québec présentée par Géoposition A.-G. pour 9215-8468 Québec inc. (M. Mario Massé).

COMMENTAIRE 178-B

Le lot auquel est intéressé M. Massé a été cédé par la Corporation de Développement Industriel et Commercial à la Ville afin de servir de compensation pour perte de milieux humides. À son égard, la Ville s'est engagée auprès du ministère de l'Environnement (...). Comme on ne veut froisser personne en rapport avec cette demande, il serait préférable d'obtenir des réponses à un certain nombre de questions qui inévitablement vont être soulevées tôt ou tard.

Demande de dérogation mineure présentée par Mme Nicole Thériault et M. Jacques Duval visant à fixer à 183 m² plutôt qu'à 90 m² la superficie maximale autorisée du garage privé existant, à 5,1 m plutôt qu'à 3,3 m la hauteur maximale autorisée de ses murs et à 183 m² plutôt qu'à 170 m² la superficie totale autorisée des bâtiments complémentaires isolés (26, route 111 / lot 4 721 571 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 178-2358

CONSIDÉRANT la résolution 120-1552 du CCU;

CONSIDÉRANT qu'en rapport à la norme applicable, l'écart est si important qu'il ne se qualifie pas selon le comité pour l'octroi d'une dérogation mineure;

CONSIDÉRANT que les travaux de construction ne sont pas conformes au permis émis et qu'ils sont donc considérés avoir été exécutés de mauvaise foi;

CONSIDÉRANT qu'ils sont donc évidemment dérogatoires par rapport à ce qu'avait consenti le conseil de ville;

CONSIDÉRANT que le CCU ne s'est jamais fait présenter auparavant deux demandes de dérogation mineure pour un même objet, la première avant la construction d'un bâtiment dérogatoire par rapport à la réglementation, puis une seconde pour avoir construit un bâtiment dérogatoire à la dérogation accordée;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser la présente (si toutefois le conseil en décidait autrement, la dérogation affecterait le second alinéa de l'article 7.2.1.2.4 du règlement de zonage 2014-

14, l'alinéa B de l'article 7.2.1.2.7 ainsi que le troisième paragraphe de l'alinéa A de l'article 7.2.1.3.1).

Question diverse. Demande de dérogation mineure présentée par Géoposition A.-G. pour 9027-3111 Québec inc. (Motel l'Escale) visant à fixer à 3,5 m plutôt qu'à 2,25 m l'empiètement autorisé d'une marquise à être érigée au-dessus de l'escalier de secours existant situé en cour avant ouest du motel l'Escale situé au 1100 de la rue de l'Escale (lot 2 547 562 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 178-2359

- CONSIDÉRANT la résolution 177-2345 du CCU;
- CONSIDÉRANT que lors de la présentation de la demande initiale, on semble avoir oublié que la marquise projetée à être construite ne pouvait l'être sans l'obtention d'une dérogation mineure, ce que vient corriger la présente;
- CONSIDÉRANT que l'écart par rapport à la norme est vraiment mineur;
- 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 à 3,5 m plutôt qu'à 2,25 m l'empiètement autorisé d'une marquise à être érigée au-dessus de l'escalier de secours existant situé en cour avant ouest du motel l'Escale situé au 1100 de la rue de l'Escale (lot 2 547 562 du cadastre du Québec) (cette dérogation mineure affecte le douzième paragraphe du premier alinéa de l'article 9.1 du règlement de zonage 2014-14).

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

Levée de l'assemblée.

RÉSOLUTION 178-2360

Sur une proposition de Jacques Sylvestre, l'assemblée est levée à 13h07.

JACQUES MARTIN, Président

JOCELYN G.HÉBERT, Secrétaire