

PROCÈS-VERBAL de la 183^e assemblée régulière du Comité Consultatif d'Urbanisme tenue le mardi 10 janvier 2017 à 12h00 à la salle de conférence du 835 de la 2^e Avenue.

ÉTAIENT PRÉSENTS les commissaires Carmella Côté, Patrick Lortie, 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, Jocelyn G.Hébert, secrétaire et Éric St-Germain, coordonnateur aux permis et inspections.

Adoption de l'ordre du jour de la 183^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 183-2398

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

Adoption et signature du procès-verbal de la 182^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 183-2399

Le procès-verbal de la 182^e assemblée régulière du CCU est adopté tel que présenté.

Informations relatives au projet de station-service multi-énergies de M. Lucien Mirault à l'entrée est de la ville.

COMMENTAIRE 183-A

Les commissaires déclarent avoir pris connaissance des documents transmis par M. Mirault.

M. Hébert fait part aux commissaires que M. Mario Sylvain de la MRC de la Vallée-de-l'Or l'a contacté après la tenue de la dernière assemblée régulière pour l'informer que seules certaines activités non industrielles pouvaient être pratiquées dans les zones industrielles, dont les commerces de restauration, les dépanneurs et les stations-services et que l'hébergement n'était pas du nombre. M. Mirault a contacté M. Hébert afin de lui rappeler l'intérêt que le projet comporte un volet hébergement et qu'il entendait faire des représentations auprès de la MRC à ce sujet.

Par ailleurs la Corporation de Développement Industriel et Commercial a précisé ce matin même à M. St-Germain de quelle façon elle envisage de lotir ses terrains situés au sud de la route 117 et à l'ouest du ruisseau : l'ensemble serait vendu à M. Mirault qui planterait son projet de truck-stop à l'est de l'ancien ciné-parc sur un terrain d'une profondeur de 150 m. Le projet de conversion du gaz naturel serait réalisé sur un terrain distinct situé au sud du premier et s'étendant vers l'ouest au sud de la propriété de Intégra Gold et celle de Gestion Aldena Inc. jusqu'à une rue qui devrait être prolongée en direction sud et se terminant en un cercle de virage. La corporation a fait ce choix en considérant que sa propriété située à l'est du ruisseau ne serait plus ou très peu destinée au développement et à la vente de terrains et qu'il n'est donc pas utile à cette fin de franchir ledit ruisseau. Cette précision jette une lumière tout à fait nouvelle sur le développement projeté de l'entrée de ville est. Par ailleurs, il semble que la propriété de la corporation située du côté nord de la route présente une topographie limitant aussi fortement sa mise en valeur.

La réalisation des projets de M. Mirault nécessite la création de deux lots distincts et messieurs Hébert et St-Germain sont d'avis qu'il y aurait possibilité de satisfaire celui-ci tout en permettant à la corporation, à Intégra Gold et peut-être même à Gestion Aldena Inc., si elle le désire, de mettre en valeur leur terrain et de maximiser leur utilité de façon différente. En effet, en 1998 la Ville de Val-d'Or, la Corporation de Développement Industriel et Commercial, le propriétaire du terrain du ciné-parc et le ministère des Transports s'étaient formellement entendus afin de planifier le lotissement du secteur et les accès aux terrains projetés ; ce projet présente encore un grand intérêt et il y a certainement lieu de s'en inspirer. Ainsi, il serait intéressant que dans l'esprit du projet de l'époque le terrain de l'usine respecte la largeur minimale de 30 m en bordure de la route puis s'élargisse dans sa partie arrière, et qu'on accède au « truck stop » par une même entrée. En prévoyant que cette « lisière » de 30 m de largeur puisse être détachée de la partie arrière afin d'y construire une rue publique, on étend le potentiel de développement du secteur. Il y a aussi possibilité d'inclure Intégra Gold dans la planification afin de faciliter la question de l'accessibilité aux terrains projetés et le redéveloppement de leur propriété.

En tout état de cause, les commissaires sont d'avis qu'il y aurait lieu que la Ville et la Corporation de Développement Industriel et Commercial prennent un moment pour considérer quelle serait la forme optimale du développement des propriétés du secteur.

Demande de dérogation mineure visant à fixer à 3,4 m plutôt qu'à 3,7 m la marge latérale sud applicable à l'agrandissement du bâtiment principal érigé sur la propriété désignée comme étant le 1721 du chemin Sullivan (lot 5 201 679 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 183-2400

- CONSIDÉRANT la géométrie du terrain et les problèmes d'organisation de la structure du bâtiment principal qu'elle génère dans la perspective de son agrandissement;
- CONSIDÉRANT que l'application du règlement est donc reconnue causer un préjudice sérieux au demandeur;
- 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 3,4 m plutôt qu'à 3,7 m la marge latérale sud applicable à l'agrandissement du bâtiment principal érigé sur la propriété désignée comme étant le 1721 du chemin Sullivan (lot 5 201 679 du cadastre du Québec) (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.

Demande de dérogation mineure visant à fixer à 31 m plutôt qu'à 33,69 m la distance minimale de dégagement devant être observée entre le bâtiment du concentrateur et un nouveau bâtiment formé de deux roulottes à être installées sur la propriété désignée comme étant le 1953 de la 3^e avenue (Mine Goldex).

RÉSOLUTION 183-2401

- CONSIDÉRANT que la demande est relative à un projet et qu'il est possible de modifier l'environnement récepteur afin de faire en sorte qu'il rencontre les normes du règlement;
- CONSIDÉRANT que l'application du règlement n'est donc pas reconnue causer de préjudice sérieux au demandeur;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser la présente.

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

Demande de dérogation mineure visant à fixer à 293 m plutôt qu'à 150 m la longueur maximale autorisée de la rue locale en forme de cul-de-sac située à l'extrémité nord-est du développement du Domaine des deux-lacs.

RÉSOLUTION 183-2402

- CONSIDÉRANT les résolutions 182-2396 et 2017-16 respectivement du CCU et du conseil de ville;
- CONSIDÉRANT que l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux au promoteur puisque dans sa forme proposée le lotissement ne peut rencontrer ses termes;
- CONSIDÉRANT que le fait d'accéder à cette demande 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 d'accepter la présente et de fixer à 293 m plutôt qu'à 150 m la longueur maximale autorisée de la rue locale en forme de cul-de-sac située à l'extrémité nord-est du développement du Domaine des deux-lacs.

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

Levée de l'assemblée.

RÉSOLUTION 183-2403

Sur une proposition de Jacques Sylvestre, l'assemblée est levée à 13h29.

JACQUES MARTIN, Président

JOCELYN G.HÉBERT, Secrétaire