

**PROCÈS-VERBAL** de la 186<sup>e</sup> assemblée régulière du Comité Consultatif d'Urbanisme tenue le mardi 4 avril 2017 à 12h00 à la salle de conférence du 835 de la 2<sup>e</sup> Avenue.

**ÉTAIENT PRÉSENTS** les commissaires Carmella Côté, Patrick Lortie, 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.

**ÉTAIENT ABSENTS** les commissaires Dominique Morin, Laurier Parent et Gilles Marcotte.

---

**Adoption de l'ordre du jour de la 186<sup>e</sup> assemblée régulière du CCU.**

#### **RÉSOLUTION 186-2420**

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

---

**Adoption et signature des procès-verbaux des 184<sup>e</sup> et 185<sup>e</sup> assemblées régulières du CCU.**

#### **COMMENTAIRE 186-A**

Mme Carmella Côté est d'avis que le commentaire 184-A et la résolution 184-2407 ne reflètent pas fidèlement les discussions tenues lors de l'assemblée. En effet, il aurait fallu insister davantage sur le fait que la réalisation du projet sur le site considéré ne peut en affecter son environnement du fait qu'il soit appuyé contre une ligne de transmission électrique et un ruisseau. Par ailleurs, il aurait été de mise d'indiquer que le concept d'aménagement et de développement d'une partie du centre-ville proposé par MLS ne peut être mis en œuvre à court terme par le conseil de ville. Également, Mme Côté aurait souhaité qu'il soit indiqué que la résolution a été adoptée à la majorité.

M. Sylvestre explique la raison pour laquelle le comité a choisi qu'il ne soit plus indiqué dans chacune des résolutions si elles ont été adoptées à la majorité ou à l'unanimité : les commissaires se faisaient harceler afin de savoir lesquels d'entre eux avaient voté en faveur ou en défaveur des dossiers et certains ont démissionné pour cette raison.

Mme Carmella Côté est également d'avis que les procès-verbaux devraient être soumis aux commissaires dès la rédaction terminée et que chacun communique avec le secrétaire pour lui faire part de ses commentaires. On lui explique que la façon de faire du comité a toujours été de soumettre le procès-verbal lors d'une assemblée régulière et qu'il est normal que des corrections y soient à l'occasion apportées ; les extraits de procès-verbaux modifiés sont envoyés aux demandeurs avec la mention que des correctifs y ont été apportés.

On profite de l'occasion de cette discussion à propos du commentaire 184-A et la résolution 184-2407 pour mentionner que M. Massé avait décidé de ne pas donner suite au projet.

Mme Côté désire enfin que la résolution 184-2410 soit corrigée afin que le demandeur y apparaissant ne soit pas la Corporation de Développement Industriel mais M. Lucien Mirault.

À l'exception du mode d'adoption des résolutions, les corrections proposées sont acceptées par les commissaires et seront incluses au procès-verbal 184.

---

#### **RÉSOLUTION 186-2421**

Le procès-verbal de la 184<sup>e</sup> assemblée régulière est adopté en y apportant les corrections figurant au commentaire 186-A et celui de la 185<sup>e</sup> assemblée régulière est adopté tel que soumis.

---

**Demande de dérogation mineure, présentée par Mme Véronique Desrochers et M. Benjamin Paradis, visant à fixer à 3,4 m plutôt qu'à 3,3 m la hauteur maximale autorisée des murs du garage isolé projeté, à 5 m plutôt qu'à 4,3 m sa hauteur maximale et à permettre que sa hauteur excède celle du bâtiment principal érigé sur la propriété désignée comme étant le 19 de la route du Curé-Brien (lot 4 581 515 du cadastre du Québec).**

## RÉSOLUTION 186-2422

- CONSIDÉRANT que certaines résidences présentent en effet une hauteur moindre que 5 m et que dans sa forme actuelle la réglementation désavantage les propriétaires de ces habitations par rapport à ceux d'une hauteur de 5 m et plus ;
- CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de corriger cette situation ;
- CONSIDÉRANT que sous cet angle, l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux aux demandeurs ;
- CONSIDÉRANT par contre que les commissaires croient qu'il ne convient pas de fixer à 3,4 m plutôt qu'à 3,3 m la hauteur maximale autorisée des murs du garage isolé projeté ;
- CONSIDÉRANT que le fait d'octroyer les items de dérogation mineure relatifs à la hauteur maximale du garage projeté et à celle-ci par rapport à celle du bâtiment principal 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 5 m plutôt qu'à 4,3 m la hauteur maximale du garage privé isolé projeté et à permettre que sa hauteur excède celle du bâtiment principal érigé sur la propriété désignée comme étant le 19 de la route du Curé-Brien (lot 4 581 515 du cadastre du Québec) (cette dérogation mineure affecte l'article 7.2.1.2.2 ainsi que le premier paragraphe de l'alinéa B de l'article 7.2.1.2.7 du règlement de zonage 2014-14).

---

**Demande présentée par Mme Lorraine Morissette de modifier la réglementation relative à l'obligation de produire un certificat d'implantation dans certaines situations en vue de se faire émettre un permis de construction.**

### COMMENTAIRE 186-B

Selon madame Morissette, Rouyn-Noranda, Amos, La Sarre, Mont-Laurier, Senneterre et Lebel-sur-Quevillon ne requièrent pas la production d'un plan d'implantation par un arpenteur-géomètre préalablement à l'émission d'un permis de construction relatif à la fermeture d'un patio, d'un perron, d'une galerie ou d'une véranda et donc à l'agrandissement du bâtiment principal à même l'espace occupé par ces constructions. Elle désire que la réglementation de Val-d'Or aille dans le même sens.

Avant que le règlement 93-22 concernant l'émission des permis et certificats ne soit modifié en 2011, l'agrandissement d'un bâtiment principal n'était pas soumis à l'obligation de la production de ce plan, les inspecteurs en bâtiment et en environnement bénéficiant de la possibilité d'exiger des demandeurs toute information leur permettant d'avoir une idée juste du projet et de s'assurer du respect de la réglementation. Pourtant, lorsque ces inspecteurs se servaient de ce pouvoir, plusieurs demandeurs leur reprochaient d'être trop exigeants ; ultimement, le règlement a été modifié de sorte que l'exigence de la production d'un plan d'implantation en cas d'agrandissement du bâtiment principal a été ajoutée au règlement. Outre de soulager les épaules des inspecteurs, les effets de cette modification ont été de réduire le nombre d'infractions et donc de dérogations mineures demandées. Il est important de mentionner que le pouvoir des inspecteurs d'exiger des informations additionnelles à celles spécifiquement mentionnées au règlement demeure.

Il faudrait donc prévoir que pour les cas mentionnés plus haut, le plan d'implantation n'est plus exigé pour la mise en place d'un solarium si un certificat de localisation datant de moins de 5 ans accompagné d'une déclaration signée du propriétaire à l'effet qu'aucune modification relative à l'objet de la demande n'y a été apportée depuis ce temps sont déposés à l'appui de la demande de permis.

M. St-Germain émet une réserve en rapport avec ce projet de modification et propose que le texte suivant soit inscrit sur le permis de construction relatif à l'objet de la présente lors de son émission :

« Le propriétaire assume tous risques et responsabilités résultant de son choix de ne pas requérir les services d'un arpenteur-géomètre dans le cadre de son projet. »

---

### RÉSOLUTION 186-2423

- CONSIDÉRANT le commentaire 186-B du CCU;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de modifier le neuvième paragraphe du premier alinéa de l'article 5.4 du règlement 2014-09 concernant l'émission des permis et certificats en y ajoutant le sous-paragraphe suivant :
- « Dans le cas de l'agrandissement d'un bâtiment principal résultant de l'installation d'un solarium sur un perron, un patio, une galerie ou une véranda, le plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre n'est pas requis si un certificat de localisation datant de moins de 5 ans accompagné d'une déclaration signée du propriétaire à l'effet qu'aucune modification relative à l'objet de la demande n'y a été apportée depuis ce temps sont déposés à l'appui de la demande de permis. »

---

Diverses modifications du Plan d'urbanisme et des plans du règlement de zonage 2014-14.

### RÉSOLUTION 186-2424

- CONSIDÉRANT que l'entrée en vigueur du règlement 297-10-14 de la MRC de la Vallée-de-l'Or modifiant notamment la définition de certains périmètres d'urbanisation apparaissant au Schéma d'aménagement et de développement oblige la Ville à modifier son Plan d'urbanisme ainsi que plusieurs de ses plans de zonage, en concordance ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de modifier les règlements 2014-13 (Plan d'urbanisme) et 2014-14 (zonage) des façons suivantes :
- En ajoutant le puits d'eau potable situé à l'angle des boulevards Sabourin et Forest sur le plan 6 de 12 du Plan d'urbanisme ;
  - En agrandissant la zone 939-Ia à même une partie de la zone 907-Rec, en agrandissant cette dernière à même une partie de la zone 899-Ia et en redéfinissant les limites du périmètre urbain de telle façon que les zones industrielles y soient incluses et que la zone 907-Rec en soit exclue (plans 1 et 3 de 12 – Zonage) ; le Plan d'urbanisme est modifié en concordance (plans 1 et 3 de 12) ;
  - En agrandissant la zone 632-Ib à même une partie de la zone 904-RN et en redéfinissant les limites du périmètre urbain de telle façon que la zone industrielle y soit incluse et que la zone 904-RN en soit exclue (plans 7 et 9 de 12 – Zonage) ; le Plan d'urbanisme est modifié en concordance (plans 7 et 9 de 12) ;
  - En agrandissant la zone 894-Ia à même une partie de la zone 904-RN, en agrandissant la zone 906-RN à même une partie de la zone 894-Ia et en redéfinissant les limites du périmètre urbain de telle façon que la zone industrielle y soit incluse et que la zone 906-RN en soit exclue (plans 1 et 7 de 12 – Zonage) ; le Plan d'urbanisme est modifié en concordance (plans 1 et 7 de 12) ;
  - En agrandissant la zone 422-CV à même une partie de la zone 425-RU et en redéfinissant les limites du périmètre urbain de telle façon que la zone 422-CV y soit incluse et que la zone 425-RU en soit exclue (plan 4 de 12 – Zonage) ; le Plan d'urbanisme est modifié en concordance (plan 4 de 12) ;
  - En agrandissant la zone 508-Pa à même une partie de la zone 505-HRV et en redéfinissant les limites du périmètre urbain de telle façon que la zone 508-Pa y soit incluse et que la zone 505-HRV en soit exclue (plan 4 de 12 – Zonage) ; le Plan d'urbanisme est modifié en concordance (plan 2 de 12).

---

**Retour sur la demande de dérogation mineure présentée par M. Maxime Paquin visant à fixer à 50 m plutôt qu'à 100 m la largeur minimale d'un lot projeté contigu à un corridor routier problématique (3589, chemin Sullivan / lot 4 720 119 du cadastre du Québec).**

**RÉSOLUTION 186-2425**

- CONSIDÉRANT les résolutions 2016-538 et 179-2365 respectivement du conseil de ville et du CCU ;
- CONSIDÉRANT que si le ministère des Transports (...) consentait à ce que l'entrée charretière soit relocalisée au centre du lot 4 720 119 afin de permettre qu'il soit scindé en deux, et que la Ville grevait le lot 4 720 802 (route 111) d'une servitude de nonaccès de part et d'autre de ladite entrée aux frais du demandeur, l'objectif de ne pas augmenter leur nombre serait atteint sans qu'il ne soit besoin de maintenir intactes les dimensions de la propriété actuelle ;
- CONSIDÉRANT que dans ce contexte l'application du règlement cause un préjudice sérieux au demandeur ;
- CONSIDÉRANT qu'il est de bonne foi et que le fait de donner suite à sa 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 que M. Maxime Paquin s'assure auprès du ministère des Transports (...) qu'il pourra disposer d'une entrée charretière située au centre du lot 4 720 119 donnant accès à deux propriétés à être créées à partir de celui-ci puis, aux frais du demandeur, de grever le lot 4 720 802 (route 111) d'une servitude de nonaccès couvrant tout le front du lot 4 720 119 à l'exception bien sûr de l'entrée charretière, et enfin de fixer à 50 m plutôt qu'à 100 m la largeur minimale d'un lot projeté à être créé depuis une partie du lot 4 720 119 du cadastre du Québec, connu actuellement comme étant le 3589 du chemin Sullivan (cette dérogation mineure affecte la note 1 du tableau 4.1.4 du règlement de lotissement 2014-10).

---

**Demande d'appui auprès du MERN présentée par PDG Mécanique-Soudure et PDG Industries inc afin d'acquérir le lot 4 720 464 du cadastre du Québec.**

**RÉSOLUTION 186-2426**

- CONSIDÉRANT la politique de vente de terrain du MFFP ;
- CONSIDÉRANT que le terrain est situé à l'extérieur du périmètre urbain de Sullivan au règlement de zonage 2014-14, au Plan d'urbanisme ainsi qu'au Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de la Vallée-de-l'Or ;
- CONSIDÉRANT que l'usage fait de la propriété existante n'est pas autorisé à l'extérieur du périmètre urbain ;
- CONSIDÉRANT que le lot 4 720 464 est séparé de la propriété du requérant par une partie du lot 4 720 793 appartenant à la Ville de Val-d'Or ;
- CONSIDÉRANT que la plus grande partie du lot 4 720 464 est considérée comme étant un milieu humide et qu'un certificat d'autorisation émis par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques serait préalable au remblaiement du terrain et à son utilisation ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser cette demande d'appui.
-

Levée de l'assemblée.

**RÉSOLUTION 186-2427**

Sur une proposition de Jacques Sylvestre, l'assemblée est levée à 13h46.

---

---

JACQUES MARTIN, Président

---

JOCELYN G.HÉBERT, Secrétaire