

**PROCÈS-VERBAL** de la 187<sup>e</sup> assemblée régulière du Comité Consultatif d'Urbanisme tenue le mardi 2 mai 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, Gilles Marcotte 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 Nancy St-Yves.

---

**Adoption de l'ordre du jour de la 187<sup>e</sup> assemblée régulière du CCU.**

#### **RÉSOLUTION 187-2428**

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

---

**Règlement 2002-09 constituant un comité consultatif d'urbanisme dans la Ville de Val-d'Or, Guide de référence produit par l'Association québécoise d'urbanisme et le MAMOT et réflexion demandée par le président, M. Jacques Martin, relative au concept de « client ».**

#### **COMMENTAIRE 187-A**

Monsieur le président fait lecture d'un texte qu'il a préparé en rapport avec les questions de conflit d'intérêt et du lobbyisme. On explique également pourquoi les procès-verbaux ne mentionnent pas quels commissaires sont en accord ou non avec les demandes présentées et si celles-ci ont fait l'objet d'une recommandation à la majorité ou à l'unanimité des commissaires présents.

---

**Document d'information pour le développement du secteur des petites maisons à La Sarre.**

#### **COMMENTAIRE 187-B**

Mme Morissette fait une courte présentation de l'évolution du dossier. Les deux principaux éléments à retenir sont que si un concept présente de l'intérêt pour notre ville, c'est bien plus celui des petites maisons que des mini maisons, et qu'il semble que quelques demandeurs se soient manifestés et auraient approché un développeur.

En fait, ce que les gens intéressés par le concept recherchent c'est une habitation correspondant à un 5 pièces et demie, bref en quelle sorte le type de résidence de la rue Courchesne. Plusieurs personnes n'apprécient ni la maison unimodulaire, ni l'ensemble formé d'une rue entièrement développée selon cette typologie ; ce type de résidence et son terrain se vendent approximativement 200 000 \$ sur le marché. Par contre ces gens aspirent à la propriété ou désirent aménager dans une plus petite résidence que celles dans laquelle ils ont élevé leur famille. L'immeuble recherché comportant cette petite maison idéale aurait préférablement une valeur de moins de 250 000 \$ et serait situé dans un secteur à l'apparence uniforme. Afin de parvenir à rencontrer ces deux critères, l'idéal serait que ce soit la Ville qui développe sur ses propres terrains et qu'elle contrôle l'apparence et le volume des résidences.

Divers concepts permettent de réduire les coûts de construction tel l'implantation selon ce qu'on appelait à l'époque la ligne latérale « 0 » modifiée ou les typologies jumelées ou en rangée mais il ressort des discussions qu'un mode d'implantation particulier allié à de la résidence unifamiliale isolée sont les combinaisons recherchées. On envisage des terrains d'environ 12,19 m de largeur par 30, 48 m de profondeur. On mentionne qu'en fonction du marché les coûts d'acquisition d'un tel terrain sont d'environ 60 000 \$ et que les coûts de construction s'élèvent à environ 250 \$ du pied carré pour la résidence ; à titre d'exemple, les maisons de la rue Courchesne varient de 24 à 26 pieds de largeur par 24 pieds de profondeur. La rue Sévigny projetée pourrait constituer un banc d'essai intéressant du fait notamment du nombre limité de terrains qu'elle comporte.

---

**Projet de tour de télécommunication à Dubuisson.**

#### **COMMENTAIRE 187-C**

Le site proposé par le demandeur n'apparaît pas intéressant du tout pour les commissaires qui considèrent que l'impact visuel de deux tours construites côte à côte serait important. Par ailleurs, celui-ci n'a pas fait la démonstration du refus de Télébec de laisser Xplornet s'installer dans sa tour, ce qui semble tout à fait nécessaire et préalable à toute démarche aux yeux des commissaires.

On suggère que le site de la Maison du citoyen devrait être considéré par le demandeur afin de minimiser les impacts visuels sans pour autant avoir une idée précise de l'intérêt de la Ville de développer son propre réseau Wi-Fi.

---

**Projet de modification de zonage dans le secteur de la source Gabriel.**

**RÉSOLUTION 187-2429**

- CONSIDÉRANT que les nombreuses acquisitions de terrain récentes par diverses entités dans le secteur obligent la révision des limites des aires d'affectation au Plan d'urbanisme et des zones au règlement de zonage ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de modifier les plans 6 de 12 des règlements 2014-13 (Plan d'urbanisme) et 2014-14 (zonage) de la façon apparaissant à la cartographie jointe à la présente pour en faire partie intégrante.

---

**Demande présentée par la famille Harvey pour une coupe d'arbres à l'intérieur de la zone 656-PAE.**

**RÉSOLUTION 187-2430**

- CONSIDÉRANT que la zone 656-PAE est située à l'intérieur du périmètre urbain ;
- CONSIDÉRANT que les dispositions du Schéma d'aménagement de la MRC de la Vallée-de-l'Or ne permettent pas à la Ville de Val-d'Or d'autoriser l'aménagement et le prélèvement de la ressource forestière à l'intérieur du périmètre urbain;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser cette demande et de s'adresser à la MRC afin qu'elle considère la possibilité d'autoriser le prélèvement de la ressource forestière à l'intérieur des périmètres urbains sous respect de certaines conditions à définir (âge du peuplement, superficie maximale, ...).

Abstention : Patrick Lortie se retire et ne participe donc pas aux délibérations.

---

**Demande de dérogation mineure, présentée par Mme Christine Rancourt et M. Michaël Bolduc, visant à fixer à 3,66 m plutôt qu'à 3,3 m la hauteur maximale autorisée des murs du garage isolé projeté et à permettre que sa hauteur excède celle du bâtiment principal érigé sur la propriété désignée comme étant le 792 de la route de Saint-Philippe (lot 2 999 978 du cadastre du Québec).**

**RÉSOLUTION 187-2431**

- CONSIDÉRANT la résolution 186-2422 du CCU ;
- CONSIDÉRANT que l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux aux demandeurs sauf en rapport avec les dispositions relatives à la hauteur maximale autorisée des murs du garage isolé projeté ;
- CONSIDÉRANT que le fait d'accepter les deux autres items 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 4,5 m plutôt qu'à 4 m la hauteur maximale autorisée du garage isolé projeté à être construit sur la propriété désignée comme étant le 792 de la route de Saint-Philippe (lot 2 999 978 du cadastre du Québec) et à permettre que sa hauteur excède celle du bâtiment principal (cette dérogation mineure affecte l'article 7.2.1.2.2 du règlement de zonage 2014-14).

---

**Demande de modification de zonage, présentée par Géoposition A.-G. inc. pour Gestion Camisa visant à fixer à 5 plutôt qu'à 3 le nombre d'étages maximum autorisé à l'intérieur de la zone 683-Ca.**

**RÉSOLUTION 187-2432**

CONSIDÉRANT que la hauteur maximale autorisée des édifices construits à Val-d'Or était limitée à 3 étages jusqu'à il y a de cela quelques années par les équipements du Service de protection incendie ;

CONSIDÉRANT la forme de la trame commerciale et qu'il y a lieu de croire à l'utilité que la hauteur maximale autorisée des édifices soit portée à 5 étages jusqu'à cette zone à l'ouest ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de fixer à 5 plutôt qu'à 3 le nombre d'étages maximum autorisé à l'intérieur de la zone 683-Ca (cette modification de zonage 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.

---

Levée de l'assemblée.

**RÉSOLUTION 187-2433**

Sur une proposition de Jacques Sylvestre, l'assemblée est levée à 13h33.

---

\_\_\_\_\_  
JACQUES MARTIN, Président

\_\_\_\_\_  
JOCELYN G.HÉBERT, Secrétaire