

**PROCÈS-VERBAL** de la 188<sup>e</sup> assemblée régulière du Comité Consultatif d'Urbanisme tenue le mardi 6 juin 2017 à 12h00 à la salle de conférence du 835 de la 2<sup>e</sup> Avenue.

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

---

**Adoption de l'ordre du jour de la 188<sup>e</sup> assemblée régulière du CCU.**

#### **RÉSOLUTION 188-2434**

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

---

**Adoption et signature des procès-verbaux des 186<sup>e</sup> et 187<sup>e</sup> assemblées régulières du CCU.**

#### **RÉSOLUTION 188-2435**

Les procès-verbaux des 186<sup>e</sup> et 187<sup>e</sup> assemblées régulières du C.C.U. sont adoptés tels que présentés.

---

**Demande d'avis concernant la conformité d'une clôture en mailles de chaîne avec insertion de vinyle ainsi que du produit clôtures de piscine enfant sécuritaire en regard à l'article 7.2.1.3.5 Piscine et spa 5<sup>o</sup> paragraphe du règlement de zonage 2014-14.**

#### **COMMENTAIRE 188-A**

Après analyse des documents soumis, les commissaires sont d'avis que les clôtures en mailles, même fines, ne sont pas conformes au texte des règlements municipal et provincial dont le sens est particulièrement bien rendu dans l'article du magazine Protégez vous joint au dossier soumis. En effet, on mentionne dans ce texte qu'« une clôture sécuritaire doit (...) être impossible à escalader (la maille est donc à proscrire). » Comme l'indique le règlement provincial, un élément de fixation, une saillie et une partie ajourée facilitent l'escalade. D'autre part, les éléments d'information dont les commissaires disposent ne leur permettent pas d'être complètement assurés que le produit Enfant sécuritaire offre toutes les garanties de sécurité nécessaires.

---

**Demande d'avis présentée par M. Jacques Sylvestre A.-G. concernant l'application de la norme de 12<sup>o</sup> dans le cas d'un terrain transversal.**

#### **COMMENTAIRE 188-B**

Le cas dont il est question concerne un terrain à être desservi depuis une rue locale mais adjacent également à la route 117. Afin de maximiser la visibilité de la bâtisse, on cherchera à l'implanter parallèlement à la route de sorte qu'il n'est pas possible qu'elle respecte la norme applicable du côté de chaque rue tout en lui conservant une forme régulière. Les commissaires sont d'avis que ce type d'implantation est suffisamment rare qu'il n'est pas utile d'inscrire une règle d'exception au règlement, les dérogations mineures existant justement afin de régler ces cas.

---

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

---

**Demande présentée par M. Christian D'Amours afin de préciser les dimensions du coffre dont il est fait mention au commentaire 184-C du CCU.**

#### **RÉSOLUTION 188-2436**

**CONSIDÉRANT** qu'il y a lieu de préciser la portée du commentaire 184-C du CCU ;

**IL EST RÉSOLU** de recommander au conseil de ville de modifier le premier paragraphe du premier alinéa de l'article 13.1.2 du règlement de zonage 2014-14 en y ajoutant le texte « . Un coffre de rangement

d'une hauteur maximale de 1 m et d'un volume maximal hors-tout de 2 m<sup>3</sup> non fixé de façon permanente est autorisé à être mis en place sur ces constructions ; ».

Abstention : Dominique Morin se retire et ne participe donc pas aux délibérations.

---

**Bâtiment abritant le mécanisme d'une barrière mécanique pour un usage autre que l'Habitation.**

#### **COMMENTAIRE 188-C**

Les commissaires croient que ce type de bâtiment devrait être autorisé aux conditions suivantes :

- Ne peut desservir qu'une mine ou un terrain situé à l'intérieur d'une zone à dominante Commerce de gros et industrie ;
- Sa fondation ne peut être monolithique mais doit résister aux effets du gel et du dégel ;
- Ses dimensions maximales sont fixées à 6 m de longueur et 1 m de largeur, et sa hauteur ne doit pas excéder la hauteur autorisée de la clôture plus 0,75 m ;
- Elle ne peut être utilisée aux fins d'entreposage ou de remisage.

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

---

#### **RÉSOLUTION 188-2437**

CONSIDÉRANT le commentaire 188-C ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de créer le nouvel article 7.3.3.6 suivant au règlement de zonage 2014-14 :

« 7.3.3.6 Bâtiment abritant le mécanisme d'une barrière mécanique

Un bâtiment abritant le mécanisme d'une barrière mécanique peut être implanté sur le terrain où est située une mine ou sur un terrain situé à l'intérieur d'une zone à dominante Commerce de gros et industrie, à la condition de satisfaire aux dispositions suivantes :

- 1° sa fondation ne peut être monolithique mais doit résister aux effets du gel et du dégel;
- 2° ses dimensions maximales sont fixées à 6 m de longueur et 1 m de largeur, et sa hauteur ne doit pas excéder la hauteur autorisée de la clôture plus 0,75 m;
- 3° Il ne peut être utilisée aux fins d'entreposage ou de remisage. »

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

---

**Offre d'acquisition, présentée par Géoposition A.-G. pour Massé inc, d'une partie du lot 2 299 045 du cadastre du Québec à titre de complément au lot 2 299 051 du cadastre du Québec.**

#### **RÉSOLUTION 188-2438**

CONSIDÉRANT que ce terrain est situé à proximité de ceux des compagnies pétrolières ayant anciennement servis de dépôts ;

CONSIDÉRANT que cette proximité peut avoir eu des conséquences sur la qualité des sols du terrain faisant l'objet de l'offre ;

- CONSIDÉRANT que si tel est le cas et que des ententes sont survenues entre la Ville et les pétrolières relativement à la décontamination du terrain, Massé inc émet comme condition à l'offre qu'il devienne bénéficiaire de ces ententes en lieu et place de la Ville au moment de l'achat;
- CONSIDÉRANT que la Ville n'a aucun intérêt à demeurer propriétaire de ce terrain enclavé ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de vendre à Massé inc la partie du lot 2 299 045 du cadastre du Québec apparaissant au plan réalisé par M. Benoit Sigouin, arpenteur-géomètre, joint à la présente et conservé sous sa minute 29 151.

Abstentions : Dominique Morin et Jacques Sylvestre se retirent et ne participent donc pas aux délibérations.

---

**Offre d'acquisition, présentée par Validor inc, d'une partie du lot 2 299 045 du cadastre du Québec à titre de complément au lot 2 299 055 du cadastre du Québec.**

**RÉSOLUTION 188-2439**

- CONSIDÉRANT que ce terrain est situé à proximité de ceux des compagnies pétrolières ayant anciennement servi de dépôts ;
- CONSIDÉRANT que cette proximité peut avoir eu des conséquences sur la qualité des sols du terrain faisant l'objet de l'offre ;
- CONSIDÉRANT que la Ville n'a aucun intérêt à demeurer propriétaire de ce terrain enclavé ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de vendre à Validor inc la partie du lot 2 299 045 du cadastre du Québec mesurant 10,67 m de profondeur par 91,44 m de largeur mesurée depuis son extrémité sud-ouest jusqu'à son extrémité nord-est.

---

**Demande de dérogation mineure, présentée par Géoposition A.-G. pour Mme Valérie Morel et M. René Fiset, visant à fixer à 5,9 m plutôt qu'à 6 m la marge de recul avant applicable du côté nord au bâtiment principal érigé sur la propriété désignée comme étant le 172 de la rue des Cormorans (lot 4 721 874 du cadastre du Québec).**

**RÉSOLUTION 188-2440**

- CONSIDÉRANT que l'application du règlement cause un préjudice sérieux aux requérants ;
- CONSIDÉRANT que la situation dérogatoire de leur immeuble a été causée par une erreur commise lors de l'implantation du bâtiment principal ;
- CONSIDÉRANT que le fait d'accéder à 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 5,9 m plutôt qu'à 6 m la marge de recul avant applicable du côté nord au bâtiment principal érigé sur la propriété désignée comme étant le 172 de la rue des Cormorans (lot 4 721 874 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 modification de zonage, présentée par Uni-Verre R.N. inc, visant à autoriser spécifiquement les usages 6611 *Service de construction résidentielle (entrepreneur***

*général) et 6612 Service de construction non résidentielle, industrielle (entrepreneur général) dans la zone 841-Ca.*

#### **RÉSOLUTION 188-2441**

- CONSIDÉRANT que la classe d'usages Cc autorise les bureaux administratifs des entreprises de construction ;
- CONSIDÉRANT que par voie de conséquence, les activités d'entreposage extérieures de ces entreprises ne sont pas autorisées ;
- CONSIDÉRANT que l'acheteur s'est engagé à n'utiliser la cour que pour le stationnement des employés, des roulottes et des remorques immatriculées ;
- CONSIDÉRANT que l'entreposage de type C est autorisé dans la zone alors qu'un inventaire des entreprises qui y sont établies permet de constater l'inutilité de cette disposition ;
- CONSIDÉRANT qu'il y a donc lieu de ne plus autoriser l'entreposage de type C dans la zone 841-Ca ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de modifier la partie C de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14 en n'autorisant plus l'entreposage de type C dans la zone 841-Ca.
- 

**Demande de dérogation mineure, présentée par Géoposition A.-G. pour Dépanneur Près du Lac inc., visant à fixer à 0,25 m plutôt qu'à 3 m la marge avant applicable du côté est à une marquise projetée (3097, 7<sup>e</sup> rue / lot 2 298 493 du cadastre du Québec).**

#### **RÉSOLUTION 188-2442**

- CONSIDÉRANT que l'emprise de la 7<sup>e</sup> rue a une largeur d'emprise de 30,48 m puisqu'il s'agissait auparavant de la route provinciale ;
- CONSIDÉRANT que l'implantation des bâtiments principaux situés du long de sa partie comprise entre les rues Jules-Brisebois et Ayotte ne suit pas un pattern régulier ;
- CONSIDÉRANT qu'une conduite importante est située à la limite ouest de l'emprise de la 7<sup>e</sup> rue au droit de l'immeuble concerné et que le fait d'accueillir cette demande enlèverait toute marge de manœuvre à la Ville lors de la réalisation de travaux de réfection de cette conduite ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ne pas accepter cette demande affectant le 13<sup>e</sup> paragraphe du 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 9.1 du règlement de zonage 2014-14.

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

---

**Demande de dérogation mineure, présentée par M. Jacques Tancrede, visant à fixer à 66,28 m<sup>2</sup> plutôt qu'à 60,39 m<sup>2</sup> la superficie au sol totale autorisée des bâtiments complémentaires isolés érigés sur la propriété désignée comme étant le 1505 de la rue Latulippe (lot 2 547 980 du cadastre du Québec).**

#### **RÉSOLUTION 188-2443**

- CONSIDÉRANT que le bâtiment abritant le spa n'a pas fait l'objet de permis et que les travaux sont donc reconnus avoir été exécutés de mauvaise foi ;
- CONSIDÉRANT que le demandeur n'a aucun document provenant d'un professionnel établissant les dimensions réelles de chacun des bâtiments complémentaires et la distance entre le bâtiment abritant le spa et la résidence ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser cette demande et de voir à ce que sa réglementation soit observée (si cette demande devait être acceptée par le conseil de ville, la dérogation affecterait le premier alinéa de l'article 7.2.1.2.4 du règlement de zonage 2014-14).

---

**Demande de modification de zonage, présentée par 9112-0055 Québec inc, visant à autoriser spécifiquement les classes d'usages 600 et 659 dans la zone 700-Cb.**

**RÉSOLUTION 188-2444**

CONSIDÉRANT que les résultats préliminaires d'une étude relative à la mixité commerciale du centre-ville de Val-d'Or démontrent une surreprésentation des services professionnels et personnels par rapport aux autres activités commerciales et de services, ce qui justifie d'autoriser la classe Cc plus largement dans le domaine commercial, du centre-ville au boulevard Giguère ;

CONSIDÉRANT par ailleurs que les citoyens recherchent maintenant des « expériences » diversifiées de fréquentation des commerces et services, que ce soit dans des secteurs plus facilement accessibles par l'automobile ou par le transport actif ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'autoriser la classe d'usages Cc dans les zones 686-Cb, 700-Cb et 708-Cb (cette modification de zonage affecte la partie A de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).

---

**Demande de modification de zonage, présentée par Laboratoire dentaire Simon Legault inc. pour ARVO, visant à autoriser spécifiquement l'usage 3915 *Atelier de mécanicien-dentiste* dans la zone 899-Ia.**

**RÉSOLUTION 188-2445**

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de ne plus exclure l'usage 3915 de la liste des usages autorisés dans la classe I-f ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de modifier l'article 2.3.3.6 du règlement de zonage 2014-14 en abrogeant le texte « (à l'exclusion de 3915) » figurant vis-à-vis du numéro « 391 ».

---

**Demande de modification de zonage, présentée par Mme Lyne Brabant et M. Michel Grenier, visant à inclure la zone 211-RU à l'énumération du 3<sup>o</sup> paragraphe de l'article 9.4 Normes particulières applicables aux zones à dominante ressource naturelle, aux constructions et usages agricoles, à ceux situés sur certains terrains riverains et aux complexes résidentiels et commerciaux du règlement de zonage 2014-14.**

**RÉSOLUTION 188-2446**

CONSIDÉRANT que les zones Rurales comprenant des lacs sont fort peu nombreuses ;

CONSIDÉRANT que le fait d'accéder à cette demande permettrait d'améliorer sensiblement la propriété des demandeurs en éliminant quelques constructions et bâtiments complémentaires ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'inclure la zone 211-RU à l'énumération du 3<sup>o</sup> paragraphe de l'article 9.4 du règlement de zonage 2014-14.

---

**Demande de modification de zonage, présentée par Techni-Lab S.G.B. Abitibi inc., visant à autoriser spécifiquement l'usage 6995 *Service de laboratoire autre que médical* dans la zone 649-Cb.**

### RÉSOLUTION 188-2447

- CONSIDÉRANT que cet usage n'est permis que dans les classes industrielles Ia et Ib qui elles-mêmes ne sont autorisées que dans les zones industrielles ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de ne pas accéder à cette demande (la présente affecterait la partie A de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).

---

**Demande de modification de zonage, présentée par Gestion Camisa inc., visant à autoriser spécifiquement l'usage 7314 *Parc d'amusement (intérieur)* dans la zone 683-Ca.**

### RÉSOLUTION 188-2448

- CONSIDÉRANT que dans le but de renforcer le centre-ville, les activités qui doivent s'y développer nécessitent d'être spécialisées et de niche ;
- CONSIDÉRANT que l'activité faisant l'objet de la demande est associée à celles de la classe REC-a qui par ailleurs est autorisée au centre-ville mais pas dans les zones situées plus à l'ouest ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser cette demande (la présente affecterait la partie A de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).

---

**Demande de modification de zonage, présentée par M. Carol Lavoie, visant à autoriser la classe d'usage H-c *Bifamiliale isolée* dans la zone 806-Ha.**

### RÉSOLUTION 188-2449

- CONSIDÉRANT le permis émis en 1998 ;
- CONSIDÉRANT que le fait de n'autoriser que les résidences unifamiliales a été réaffirmé quelque temps après la création de la zone alors que les marges latérales ont été augmentées de façon à s'assurer que les résidences qui seraient érigées sur cette rue comporteraient une plus grande volumétrie que la résidence unifamiliale moyenne bâtie à l'époque ;
- CONSIDÉRANT que la Ville de Val-d'Or n'a jamais utilisé le terme de maison bi-générationnelle ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de ne pas accéder à cette demande (la présente affecterait la partie A de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).

---

Levée de l'assemblée.

### RÉSOLUTION 188-2450

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

---

---

JACQUES MARTIN, Président

---

JOCELYN G.HÉBERT, Secrétaire