

**PROCÈS-VERBAL** de la 197<sup>e</sup> assemblée régulière du Comité Consultatif d'Urbanisme tenue le mardi le 6 juin 2018 à 12h00 à la salle de réunion située au rez-de-chaussée du 835 de la 2<sup>e</sup> 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, Éric St-Germain et Jocelyn G.Hébert, secrétaire.

---

**Adoption de l'ordre du jour de la 197<sup>e</sup> assemblée régulière du CCU.**

#### **RÉSOLUTION 197-2543**

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

---

**Dépôt par Géoposition A.-G. pour la Corporation de développement industriel de Val-d'Or d'un plan projet de cadastre affectant l'un des bassins de l'ancienne mine Sigma.**

#### **RÉSOLUTION 197-2544**

**CONSIDÉRANT** que le club Motoneige Val-d'Or envisageait de relocaliser un sentier sur une partie des lots concernés par la présente mais qu'aucune suite n'a été donnée à ce projet ;

**CONSIDÉRANT** que la Corporation de Développement Industriel est consciente que la pérennité des sentiers des clubs de véhicules hors routes est un enjeu important pour la ville et la région ;

**CONSIDÉRANT** que la réalisation du projet permettrait à Eldorado Gold Mines d'agrandir sa propriété constituée des lots 5 123 276 et 5 122 536 du cadastre du Québec ;

**IL EST RÉSOLU** d'approuver le plan projet de cadastre réalisé par M. Benoit Sigouin, arpenteur-géomètre, et portant le numéro 8 642 de ses minutes (version # 1 datée du 24 mai 2018).

Abstention : Carmella Côté se retire et ne participe donc pas aux délibérations.

---

**Dépôt par Extrême Construction Modulaire Ltée d'une offre d'acquisition, auprès de la Ville de Val-d'Or, du lot 2 299 063 du cadastre du Québec.**

#### **COMMENTAIRE 197-A**

Le CCU accueille avec intérêt un semblable projet de développement d'un espace de stationnement en un édifice à logements en plein cœur du centre-ville. Non seulement en ces temps de cruel manque de logements la réalisation de ce projet pourrait soutenir l'offre mais également contribuerait à augmenter la demande pour certaines catégories de biens et services courants. Tout projet de ce type, dense en occupation et implanté au sein ou à proximité du centre-ville est souhaitable ; le zonage multifonctionnel favorise la mixité des usages.

L'application des dispositions particulières applicables à cette zone ainsi qu'à quelques rares autres fait en sorte que la réalisation du projet ne nécessite pas qu'il comporte un nombre minimal de cases de stationnement. Les commissaires insistent toutefois pour porter à l'attention du promoteur qu'il a cependant tout intérêt à ce que le projet en comporte un certain nombre.

Évidemment, l'offre en stationnement se trouve réduite par la réalisation de projets semblables et il y aura lieu de la recréer ailleurs. À ce titre, il serait intéressant de sonder l'intérêt des pétrolières à céder à la Ville les terrains autrefois utilisés aux fins de dépôts de carburants. À plus court terme, l'immeuble de la fourrière municipale situé à l'angle de la 6<sup>e</sup> rue et de la 6<sup>e</sup> avenue pourrait être mis à profit. La question de savoir de quelle façon il serait possible pour la Ville de dédommager les détenteurs de vignette advenant la vente du terrain n'a pas été longuement abordée faute de connaître le ou les termes de location.

Certainement qu'il y a lieu que la Ville aille en appel d'offres afin de vendre ce terrain plutôt que de se limiter à celle qui lui est soumise par Extrême Construction Modulaire

Ltée. On rappelle qu'il sera utile de dénoncer la présence d'utilités publiques enfouies aux limites sud et est du terrain.

---

#### RÉSOLUTION 197-2545

- CONSIDÉRANT le commentaire 197-A du CCU ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de lancer un appel d'offres afin de vendre ce terrain en y intégrant les considérations soulevées par le CCU qui peuvent y figurer. L'établissement préalable d'une valeur plancher serait à considérer.
- 

**Soumission par Géoposition A.-G. pour M. Marco Desrochers d'un plan projet d'aménagement des lots 2 297 340 et 2 297 341 et d'une partie des lots 2 300 663, 2 300 081 et 5 785 379 du cadastre du Québec et demande d'appui auprès du MERN afin d'acquérir une partie du lot 2 297 340 du cadastre du Québec.**

#### RÉSOLUTION 197-2546

- CONSIDÉRANT que le projet repose sur un concept modulaire d'Habitation multifamiliale de 8 logements ;
- CONSIDÉRANT l'existence d'une conduite d'égout unitaire interceptant en angle le lot 2 297 340 du cadastre du Québec, en partie à l'extérieur de la parcelle appartenant toujours à la Couronne, et d'une autre d'aqueduc à même le lot 2 297 340 et une partie du lot 2 300 663 (ruelle) ;
- CONSIDÉRANT que pour la première, son déplacement à même le lot 2 297 340 de façon à la rendre la moins nuisible possible à la construction semble quasi impossible après considération alors que sa relocalisation hors du site n'est pas même envisagée ;
- CONSIDÉRANT les pentes du secteur et la présence de roc pratiquement en surface ;
- CONSIDÉRANT que la réalisation des deux unités modulaires sur une partie du lot 5 785 379 remet totalement en question la concrétisation du projet de parc des Nations et le maintien de la dénomination de la Place Hammond ;
- CONSIDÉRANT qu'on ne saurait recommander la vente de la ruelle où est située la conduite d'aqueduc, ni les rues du Curé-Roy et St-Joseph ;
- CONSIDÉRANT ces contraintes, il y a certainement moyen d'être plus créatif, par exemple en réalisant un projet plus en hauteur situé au centre de l'espace disponible ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de ne pas appuyer, du moins pour l'instant, M. Marco Desrochers dans ses démarches d'acquisition de la partie sud-ouest du lot 2 297 340 du cadastre du Québec et de ne pas accepter le projet d'aménagement qui lui est soumis en vertu du plan minute 8 559 de M. Benoit Sigouin, arpenteur-géomètre.

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

---

**Élément architectural empiétant dans la cour avant.**

#### RÉSOLUTION 197-2547

- CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de modifier l'article 9.1 du règlement de zonage 2014-14 afin de régulariser les éléments architecturaux des bâtiments implantés très près de la marge avant applicable au terrain sur lequel

ils sont érigés, et qui empiètent jusqu'à un maximum de 0,75 m dans la cour avant ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'ajouter les mots et la ponctuation « un élément architectural, » au début du texte du onzième paragraphe du premier alinéa de l'article 9.1 du règlement de zonage 2014-14.

---

**Demande de dérogation mineure présentée par M. Alain Juteau visant à fixer à 12 m plutôt qu'à 3 m l'empiètement autorisé de l'aire de stationnement en façade du bâtiment principal érigé sur la propriété désignée comme étant le 27 à 33 de la 4<sup>e</sup> Avenue (lot 2 299 778 du cadastre du Québec).**

#### **RÉSOLUTION 197-2548**

CONSIDÉRANT qu'entre 1996 et 2018, 3 logements ont été aménagés dans ce bâtiment sans qu'aucun permis l'autorisant n'ait été émis ;

CONSIDÉRANT qu'on ne peut présumer que les travaux d'aménagement de ces logements ont été exécutés de bonne foi ;

CONSIDÉRANT qu'un stationnement aménagé à l'arrière du bâtiment couvre toute la largeur du terrain ;

CONSIDÉRANT qu'au sens du règlement 2014-20 concernant les dérogations mineures, l'application du règlement ne cause pas de préjudice sérieux ;

CONSIDÉRANT que des usages commerciaux et résidentiels sont depuis longtemps autorisés dans cet îlot et que l'aménagement de l'entrée charretière de l'immeuble en rend compte ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de fixer à 4 m plutôt qu'à 3 m l'empiètement autorisé de l'aire de stationnement en façade du bâtiment principal érigé sur la propriété désignée comme étant le 27 à 33 de la 4<sup>e</sup> Avenue (lot 2 299 778 du cadastre du Québec) (cette dérogation mineure affecterait le sixième alinéa de l'article 11.1.5 du règlement de zonage 2014-14).

Cette recommandation est toutefois conditionnelle à ce que le nombre de logements autorisés tienne compte que le nombre de cases de stationnement disponibles sur la propriété soit de 7 et que la partie de la cour avant qui n'est pas destinée au stationnement soit engazonnée et convenablement aménagée.

---

**Demande de dérogation mineure présentée par Mme Prescille Roussy visant à fixer respectivement à 0,4 m et 0,7 m plutôt qu'à 0,75 m les dimensions des espaces minimaux devant être respectés entre le garage existant et les lignes latérale ouest et arrière de la propriété désignée comme étant le 862 de la rue Brébeuf (lot 2 299 778 du cadastre du Québec).**

#### **RÉSOLUTION 197-2549**

CONSIDÉRANT que l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux à madame ;

CONSIDÉRANT que plusieurs travaux ont été réalisés sur le garage afin de rendre conformes les éléments qui pouvaient l'être sans l'obtention d'une dérogation mineure, ce qui démontre bien la bonne foi de madame Roussy;

CONSIDÉRANT que le fait d'émettre cette dérogation mineure 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 respectivement à 0,3 m et 0,6 m plutôt qu'à 0,75 m les dimensions des espaces minimaux devant être respectés entre le garage existant et les lignes latérale ouest et arrière de la propriété désignée comme étant le 862 de la rue Brébeuf (lot 2 299 778 du cadastre du Québec) (cette dérogation mineure affecte le premier sous-paragraphe du second paragraphe de l'alinéa C de l'article 7.2.1.2.7 du règlement de zonage 2014-14).

---

**Demande de modification de zonage présentée par 9369-0204 Québec inc. visant à autoriser la classe d'usage Trifamiliale isolée à l'intérieur de la zone 882-Ca.**

**RÉSOLUTION 197-2550**

CONSIDÉRANT que les typologies résidentielles autorisées dans cette zone comptent quatre logements et plus et que le terrain du demandeur ne peut satisfaire les exigences réglementaires en matière d'espaces de stationnement que pour une habitation d'un maximum de trois logements ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'autoriser la classe d'usage H-e (*Trifamiliale isolée*) dans la zone 882-Ca et de fixer les normes de lotissement qui lui sont applicables à 12 m de largeur minimale, 30 m de profondeur moyenne minimale et 375 m<sup>2</sup> de superficie minimale, soit B-H-375 (cette modification de zonage affecte les parties A et D de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).

---

**Demande de modification de zonage présentée par Géoposition A.-G. pour 9215-8468 Québec inc. visant à autoriser la classe d'usage 2736 (industrie d'armoires, de placards de cuisine et de coiffeuses de salle de bain) à l'intérieur de la zone 606-Cb.**

**RÉSOLUTION 197-2551**

CONSIDÉRANT qu'au moment de l'entrée en vigueur du règlement de zonage, les usages pratiqués ont été reconnus, ceux-ci étant d'ordre commercial et industriel ;

CONSIDÉRANT que cette zone étant en redéveloppement au cours des dernières années, un grand nombre de demandes ont été présentées au conseil de ville afin de modifier les usages qui y sont autorisés ;

CONSIDÉRANT que le renforcement du caractère industriel des immeubles situés à l'ouest de la 7<sup>e</sup> rue et commercial de ceux du côté est amène à conclure qu'il serait maintenant préférable de créer deux zones distinctes ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de créer une nouvelle zone 1000-Ia depuis une partie de la zone 605-Cb, telle qu'apparaissant aux plans joints à la présente pour en faire parties intégrantes, d'y autoriser les classes d'usages C-e (*Commerce et service à contrainte*), I-a (*Commerce de gros et industrie à incidence faible*) et I-b (*Commerce de gros et industrie à incidence modérée*) ainsi que les types d'entrepôt extérieurs C et D et d'y fixer des normes d'implantation identiques à celles de la zone 605-Cb de laquelle elle est issue.

Le CCU recommande également au conseil de ville d'abroger les classes d'usages C-e (*Commerce et service à contrainte*) et I-a (*Commerce de gros et industrie à incidence faible*) actuellement autorisées ainsi que les usages spécifiquement autorisés et exclus dans la zone 605-Cb et d'exclure spécifiquement l'usage « *Établissement offrant des spectacles à caractère érotique* ».

Cette modification de zonage affecte les parties A, B et C de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14 ainsi que les plans 7 et 9 de 12 de son annexe D. Les plans 7 et 9 de 12 annexés au Plan d'urbanisme

adopté en vertu du règlement 2014-13 sont modifiés en concordance.

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

---

**Demande de dérogation mineure présentée par la Clinique Orthothérapie Myo-Active visant à fixer à 0 m plutôt qu'à 6 m la marge avant applicable à un agrandissement du bâtiment principal correspondant à la projection au sol du garage privé attenant érigé sur la propriété désignée comme étant le 68 rue Foley (lot 2 300 168 du cadastre du Québec).**

**RÉSOLUTION 197-2552**

CONSIDÉRANT que l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux au propriétaire de l'immeuble ;

CONSIDÉRANT que la demande ne vise pas à augmenter l'empiètement dans la marge avant de la construction complémentaire existante ;

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 0 m plutôt qu'à 6 m la marge avant applicable à un agrandissement du bâtiment principal correspondant à la projection au sol du garage privé attenant érigé sur la propriété désignée comme étant le 68 de la rue Foley (lot 2 300 168 du cadastre du Québec) (cette dérogation mineure affecte la partie B de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).

Cette recommandation est toutefois conditionnelle à ce que M. Karl Lebrun fasse en sorte que l'espace minimal de 2 m devant être laissé libre entre le bâtiment principal et le garage privé isolé soit respecté.

---

**Demande de dérogation mineure présentée par Mme Ann Lasalle et M. Ian Gagnon visant à fixer à 5,1 m plutôt qu'à 3 m l'empiètement maximum autorisé de l'aire de stationnement en façade du bâtiment principal désigné comme étant le 5 de la Place Maisonneuve (lot 2 501 117 du cadastre du Québec).**

**RÉSOLUTION 197-2553**

CONSIDÉRANT que cet immeuble a toujours servi sans que l'objet de la demande soit un enjeu ;

CONSIDÉRANT qu'au sens de la jurisprudence applicable, la motivation derrière cette demande semble avant tout être la commodité ;

CONSIDÉRANT en conséquence que l'application du règlement n'est pas reconnue causer un préjudice sérieux au requérant au sens du règlement 2014-20 relatif aux dérogations mineures ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser cette demande (si toutefois le conseil de ville en décidait autrement, cette dérogation mineure affecterait le sixième alinéa de l'article 11.1.5 du règlement de zonage 2014-14).

---

**Demande de dérogation mineure présentée par Géoposition A.-G. pour M. Marcel Lévesque visant à fixer à 18 m plutôt qu'à 30 m la profondeur moyenne minimale d'un lot projeté à être créé depuis le lot 2 551 034 du cadastre du Québec correspondant à la propriété désignée comme étant le 1664 du chemin Sullivan.**

**RÉSOLUTION 197-2554**

CONSIDÉRANT que depuis les années 80' les propriétaires des lots 2 551 034 et 2 551 040 occupent leur propriété située de part et d'autre d'une

clôture mise en place de bonne foi dans l'alignement d'un repère d'arpentage servant à délimiter l'emprise de la rue Bourassa plutôt que la division des terrains ;

CONSIDÉRANT que pour cette raison, les propriétaires ont cru que ligne latérale de leur terrain correspondait au positionnement de la clôture et en ont joui en conséquence ;

CONSIDÉRANT qu'à la suite de la découverte de leur méprise, ceux-ci désirent faire reconnaître que leur propriété correspond avec l'occupation des lieux et l'un des propriétaires doit donc vendre une parcelle à son voisin, ce qui rend son terrain non conforme quant à sa profondeur ;

CONSIDÉRANT qu'en conséquence de ce qui précède, les commissaires reconnaissent que l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux aux deux propriétaires ;

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 18 m plutôt qu'à 30 m la profondeur moyenne minimale d'un lot projeté à être créé depuis le lot 2 551 034 du cadastre du Québec correspondant à la propriété désignée comme étant le 1664 du chemin Sullivan (cette dérogation mineure affecte la norme apparaissant à la troisième colonne de la première ligne du tableau de l'article 4.1.5 du règlement de lotissement 2014-10).

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

---

**Demande de modification de zonage présentée par 9346-4808 Québec inc. Déneigepro pour Placement d'or 2006 S.E.N.C. visant à autoriser l'usage 6344 *Service d'aménagement paysager ou de déneigement* dans la zone 856-Pa.**

#### **RÉSOLUTION 197-2555**

CONSIDÉRANT que les normes de lotissement en vigueur dans certaines zones industrielles favorisaient déjà la localisation de ce type d'entreprise à l'intérieur du parc industriel ;

CONSIDÉRANT que l'activité considérée est compris dans la classe d'usages C-e Commerce et service à contrainte qui par ailleurs n'est autorisée qu'à l'intérieur d'un nombre assez réduit de zones ;

CONSIDÉRANT que les commissaires sont d'avis que l'argument du demandeur relatif au bruit occasionné par les transporteurs sur la rue St-Jacques manque de pertinence puisque c'est cette même raison qui a conduit la Ville à réaliser une voie de contournement des côtés sud et est de la ville afin d'y dévier le transport lourd ;

CONSIDÉRANT que compte tenu des besoins en espaces et des nuisances que peut émettre une entreprise oeuvrant dans ce domaine qui comporte près de 10 employés, les commissaires sont tout à fait enclins à recommander au conseil de ville de modifier son règlement de zonage afin qu'elle intègre le parc industriel ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser cette demande mais de faire le nécessaire afin de favoriser l'intégration de ce type d'entreprise dans le parc industriel.

---

**Demande de dérogation mineure présentée par Gestion Camisa visant à fixer à 100 % plutôt qu'à 50 % la superficie pouvant être affectée à une enseigne électronique d'une enseigne commerciale fixée au sol sur la propriété désignée comme étant le 1325 de la 3<sup>e</sup> Avenue (lot 2 297 042 du cadastre du Québec).**

## RÉSOLUTION 197-2556

- CONSIDÉRANT que cette demande semble avant tout présentée pour une question de commodité ou de caprice alors que la jurisprudence applicable dans de tels cas est à l'effet que la dérogation mineure ne peut être acceptée, faute de préjudice sérieux causé aux propriétaires par l'application de la réglementation ;
- CONSIDÉRANT par ailleurs que bien que l'enseigne électronique actuelle soit en place, son édification n'a pas fait l'objet d'une autorisation municipale, ce qui au sens du règlement 2014-20 relatif aux dérogations mineures démontre l'absence de bonne foi des demandeurs ;
- CONSIDÉRANT enfin que l'ampleur de la dérogation demandée excède largement le caractère mineur qui doit être rencontré selon l'article 9 du règlement afin d'être « (...) une disposition d'exception aux normes (...) permettant (...) un écart minimal avec la ou les normes applicables de manière à ajuster l'application de ces dernières dans certains cas particuliers. » ;
- IL EST RÉSOLU en conséquence de recommander au conseil de ville de refuser cette demande.

---

**Demande de dérogation mineure présentée par Géoposition A.-G. visant à fixer respectivement à 7,3 m, 7,1 m et 3 500 m<sup>2</sup> plutôt qu'à 10 m, 15 m et 4 000 m<sup>2</sup> les marges avant et arrière minimales ainsi que la superficie minimale applicables à la propriété désignée comme étant le 245 de la rue des Buissons (lot 4 655 269 du cadastre du Québec).**

## RÉSOLUTION 197-2557

- CONSIDÉRANT que l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux aux propriétaires de l'immeuble concerné ;
- 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 respectivement à 7,3 m, 7,1 m et 3 500 m<sup>2</sup> plutôt qu'à 10 m, 15 m et 4 000 m<sup>2</sup> les marges avant et arrière minimales ainsi que la superficie minimale applicables à la propriété désignée comme étant le 245 de la rue des Buissons (lot 4 655 269 du cadastre du Québec) (cette dérogation mineure affecte la partie B de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14 ainsi que la norme apparaissant à la seconde ligne de la quatrième colonne du tableau de l'article 4.1.4 du règlement de lotissement 2014-10).

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

---

**Demande de dérogation mineure présentée par Géoposition A.-G. visant à fixer respectivement à 12 m et 13,2 m plutôt qu'à 50 m et 15 m la largeur minimale de la propriété désignée comme étant le 241 de la rue des Buissons (lot 3 000 638 du cadastre du Québec) et la marge arrière applicable à la résidence existante.**

## RÉSOLUTION 197-2558

- CONSIDÉRANT que l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux aux propriétaires de l'immeuble concerné ;
- 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 ;

CONSIDÉRANT que toutes ces démarches sont entreprises par la Ville dans le but de relocaliser une partie de la rue des Buissons ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de fixer respectivement à 12 m et 13,2 m plutôt qu'à 50 m et 15 m la largeur minimale de la propriété désignée comme étant le 241 de la rue des Buissons (lot 3 000 638 du cadastre du Québec) et la marge arrière applicable à la résidence existante (cette dérogation mineure affecte la partie B de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14 ainsi que la norme apparaissant à la seconde ligne de la seconde colonne du tableau de l'article 4.1.4 du règlement de lotissement 2014-10).

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

---

Levée de l'assemblée.

#### RÉSOLUTION 197-2559

Sur une proposition de Laurier Parent, l'assemblée est levée à 13h43.

---

---

JACQUES MARTIN, Président

---

JOCELYN G.HÉBERT, Secrétaire