

**PROCÈS-VERBAL** de la 194<sup>e</sup> assemblée régulière du Comité Consultatif d'Urbanisme tenue le mardi 6 février 2018 à 12h00 à la salle du caucus du 855 de la 2<sup>e</sup> Avenue.

**ÉTAIENT PRÉSENTS** les commissaires Patrick Lortie, Gilles Marcotte, Dominique Morin et Laurier Parent.

**ÉTAIENT AUSSI PRÉSENTS** madame Lorraine Morissette, conseillère responsable, ainsi que messieurs Jacques Martin, président, Éric St-Germain et Jocelyn G.Hébert, secrétaire.

**ÉTAIENT ABSENTS** les commissaires Carmella Côté, Nancy St-Yves et Jacques Sylvestre.

---

Adoption de l'ordre du jour de la 194<sup>e</sup> assemblée régulière du CCU.

#### **RÉSOLUTION 194-2499**

L'ordre du jour est adopté en retirant l'item 6, en remettant l'étude de l'item 8 à la prochaine assemblée régulière et en laissant l'item questions diverses ouvert.

---

Adoption et signature du procès-verbal de la 193<sup>e</sup> assemblée régulière du CCU.

#### **RÉSOLUTION 194-2500**

Le procès-verbal de la 193<sup>e</sup> assemblée régulière du CCU est adopté tel que rédigé.

---

Délégation d'un membre du CCU au siège numéro 5 du conseil local du patrimoine et de la culture.

#### **RÉSOLUTION 194-2501**

**CONSIDÉRANT** que M. Laurier Parent est impliqué dans le dossier du Village-minier-de-Bourlamaque depuis les années 80' ;

**CONSIDÉRANT** que M. Parent accepte de représenter le CCU au sein du conseil local du patrimoine et de la culture ;

**IL EST RÉSOLU** de recommander au conseil de ville de désigner M. Laurier Parent au titre de représentant délégué par le Comité consultatif d'urbanisme au conseil local du patrimoine et de la culture.

---

Demande de dérogation mineure présentée par Géoposition A.-G. pour M. Julian Bourgeois visant à fixer respectivement à 17,65 m et 535 m<sup>2</sup> plutôt qu'à 18 m et 575 m<sup>2</sup> la largeur et la superficie minimales autorisées du lot 5 650 798 du cadastre du Québec (202 à 204 de la rue Roy).

#### **RÉSOLUTION 194-2502**

**CONSIDÉRANT** que l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux au requérant ;

**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 17,65 m et 535 m<sup>2</sup> plutôt qu'à 18 m et 575 m<sup>2</sup> la largeur et la superficie minimales autorisées du lot 5 650 798 du cadastre du Québec (202 à 204 de la rue Roy) (cette dérogation mineure affecte de l'annexe D du règlement de zonage 2014-14).

---

Demande de dérogation mineure présentée par Jean-Luc Corriveau A.-G. pour Arpent Explor Vente et location inc. visant à fixer à 175 m plutôt qu'à 150 m l'éloignement maximal autorisé entre l'immeuble désigné comme étant le 1161 de la 3<sup>e</sup> rue et l'aire de stationnement aménagée sur le lot 2 297 680 du cadastre du Québec afin que celui-ci soit considéré aux fins d'établir le nombre de cases de stationnement desservant ledit immeuble.

### RÉSOLUTION 194-2503

- CONSIDÉRANT que l'écart entre la norme applicable et la distance séparant les deux immeubles est vraiment mineur ;
- 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 175 m plutôt qu'à 150 m l'éloignement maximal autorisé entre l'immeuble désigné comme étant le 1161 de la 3<sup>e</sup> rue et l'aire de stationnement aménagée sur le lot 2 297 680 du cadastre du Québec afin que celui-ci soit considéré aux fins d'établir le nombre de cases de stationnement desservant ledit immeuble (cette dérogation mineure affecte le second alinéa de l'article 11.1.5 du règlement de zonage 2014-14).

---

**Demande de dérogation mineure présentée par Gestion Camisa Inc. visant à permettre une enseigne sur poteaux desservant un usage localisé sur une autre propriété sans réduire les possibilités d'affichage du propriétaire de la propriété désignée comme étant le 1325 de la 3<sup>e</sup> avenue (lot 2 297 042 du cadastre du Québec).**

Retiré.

---

**Demande de dérogation mineure présentée par 9196-2191 Québec inc. / WRS Pro-Transport visant à autoriser la mise en place d'une enseigne au niveau des fenêtres plutôt qu'à l'intérieur de l'entablement, sur la propriété désignée comme étant le 1401, rue des Foreurs (lot 6 157 421 du cadastre du Québec).**

### RÉSOLUTION 194-2504

- CONSIDÉRANT que l'application du règlement ne cause aucun préjudice au requérant ;
- CONSIDÉRANT que cette demande semble présentée pour une question de commodité et de convenance ;
- CONSIDÉRANT que dans les circonstances la jurisprudence nous apprend que le demandeur doit respecter la réglementation applicable ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser cette demande (si toutefois le conseil de ville en décidait autrement, l'article 12.1.4 du règlement de zonage 2014-14 s'en trouverait affecté).

---

**Demande de modification de zonage présentée par M. Pierre Parent visant à permettre un nouveau concept de de bâtiments complémentaires attenants à l'article 7.2.1.2.6 Bâtiments complémentaires attenants du règlement de zonage 2014-14.**

Remis.

---

**Lotissement, zonage et normes d'implantation d'un nouveau secteur résidentiel projeté au sud de la rue Roy.**

### RÉSOLUTION 194-2505

- CONSIDÉRANT la pénurie de logements et de main-d'œuvre existante en ce moment à Val-d'Or ;
- CONSIDÉRANT que les terrains situés au sud ont été obtenus par la Ville dans le cadre des lots intra-municipaux et sont disponibles au développement ;
- CONSIDÉRANT que dans le cadre des travaux de réalisation du Plan d'urbanisme, on s'est assuré de connaître la topographie de l'ensemble des terrains

situés entre le boulevard Barrette au sud et à l'ouest, la rue Roy au nord et le boulevard Sabourin à l'est ;

CONSIDÉRANT que cette connaissance de la topographie a permis d'établir le tracé projeté des voies de circulation de l'ensemble du secteur et d'obtenir les autorisations environnementales requises en relation avec la problématique des milieux humides ;

CONSIDÉRANT qu'il importe maintenant de modifier l'affectation et le zonage de l'endroit ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'agrandir la zone 797-Hb et de créer les zones 955-Ha et 956-Ha à même une partie de la zone 788-DD de la façon apparaissant aux plans joints à la présente pour en faire partie intégrante et de modifier le Plan d'urbanisme en concordance (ces modifications affectent les plans 6 de 12 du règlement 2014-13 relatif au Plan d'urbanisme et du règlement de zonage 2014-14).

Le CCU recommande également au conseil de ville de modifier l'annexe A du règlement de zonage 2014 et le règlement de lotissement 2014-10 en autorisant les classes d'usage et en fixant les normes d'implantation et de lotissement suivantes selon les zones :

955-Ha : Ha (unifamiliale isolée)

Hauteur minimale (étage) 1  
Hauteur maximale (étage) 2  
Marge de recul avant (min.) 6 m  
Marge de recul arrière (min.) 7,5 m  
Marge de recul latérale (min.) 0,75 m  
Largeur combinée des marges latérales (min.) 3,75 m

Largeur minimale du lot 12 m  
Profondeur minimale du lot 27 m  
Superficie minimale du lot 375 m<sup>2</sup>

956-Ha : Ha (unifamiliale isolée)

Hauteur minimale (étage) 1  
Hauteur maximale (étage) 2  
Marge de recul avant (min.) 6 m  
Marge de recul arrière (min.) 7,5 m  
Marge de recul latérale (min.) 2 m  
Largeur combinée des marges latérales (min.) 5 m

---

**Lotissement, zonage et normes d'implantation applicables à un projet résidentiel de haute densité localisé au nord-est de l'intersection de la rue Giguère et de la 3<sup>e</sup> avenue.**

#### **RÉSOLUTION 194-2506**

CONSIDÉRANT la pénurie de logements et de main-d'œuvre existante en ce moment à Val-d'Or ;

CONSIDÉRANT que les terrains considérés sont disponibles au développement ;

CONSIDÉRANT qu'il importe maintenant de modifier l'affectation et le zonage de l'endroit ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de créer la zone 688-Hc à même une partie de la zone 700-Cb de la façon apparaissant aux plans joints à la présente pour en faire partie intégrante et de modifier le Plan d'urbanisme en concordance (ces modifications affectent les plans 6 de 12 du règlement 2014-13 relatif au Plan d'urbanisme et du règlement de zonage 2014-14).

Le CCU recommande également au conseil de ville de modifier l'annexe A du règlement de zonage 2014 en autorisant la classe

d'usage Hk (Multifamiliale comportant 6 logements et plus) dans la zone 688-Hc et en y fixant les normes d'implantation suivantes :

Hauteur minimale (étage) 1  
Hauteur maximale (étage) 4  
Marge de recul avant (min.) 9 m  
Marge de recul arrière (min.) 10 m  
Marge de recul latérale (min.) 6 m  
Largeur combinée des marges latérales (min.) 12 m

---

**Agrandissement de la zone 654-Cb vers l'ouest à même une partie de la zone 647-RN adjacente.**

#### **RÉSOLUTION 194-2507**

CONSIDÉRANT que pour une question qu'on ignore la limite ouest de la zone 654-Cb et de l'aire d'affectation correspondante au Plan d'urbanisme diffère de la limite ouest du lot 2 551 477 du cadastre du Québec et qu'il y aurait lieu de corriger cette situation ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'agrandir la zone 654-Cb vers l'ouest à même une partie de la zone 647-RN adjacente et de modifier les aires d'affectation en concordance, de la façon apparaissant aux plans joints à la présente pour en faire partie intégrante (ces modifications affectent les plans 1 et 6 de 12 du règlement 2014-13 relatif au Plan d'urbanisme et de l'annexe D du règlement de zonage 2014-14).

---

**Retour sur le commentaire 193-B du CCU.**

#### **COMMENTAIRE 194-A**

Massé inc. est ou deviendra propriétaire sous peu des lots 2 297 051, 2 297 052, 5 108 185 et 5 515 382 du cadastre du Québec, ce qui règle quelques questions relatives aux accès aux aires de stationnement et aux aires elles-mêmes. D'autre part, il semble qu'un architecte soit partie au dossier et s'occupera donc de s'assurer que les normes relatives aux édifices publics soient respectées. La lettre de Géoposition datée du 18 janvier dernier répond donc aux interrogations émises par le CCU par le biais de son commentaire 193-B.

---

**Soumission d'un plan-projet de lotissement du lot 5 695 574 du cadastre du Québec réalisé par M. Jacques Sylvestre A.-G. pour le compte de la Commission scolaire de l'Or et des Bois.**

#### **RÉSOLUTION 194-2508**

CONSIDÉRANT que le projet rencontre les dispositions normatives du règlement de lotissement 2014-10 qui lui sont applicables ;

CONSIDÉRANT toutefois qu'aucun engagement du propriétaire à l'égard de la cession d'un terrain à des fins de parc ou de terrain de jeux n'apparaît au dossier soumis et qu'il y a lieu d'élucider cette question préalablement à l'acceptation de la demande ;

CONSIDÉRANT que la destination des lots projetée est conforme aux projets soumis préalablement pour considération ;

CONSIDÉRANT qu'il est compris que la représentation qui est faite de la localisation des entrées charretières à un éventuel projet de CPE sur le terrain « A » ne convient pas à l'autorité municipale ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'accepter le plan projet de lotissement de terrains destinés principalement à des résidences

étudiantes à être érigées sur la propriété de la Commission scolaire de l'Or et des Bois identifié à la minute 29 422 de M. Jacques Sylvestre, arpenteur-géomètre, lorsque la question de l'engagement requis de celle-ci à l'égard de la cession requise en vertu de l'article 2.3.2 du règlement de lotissement 2014-10 sera tirée au clair.

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

---

**Demande de dérogation mineure présentée par Géoposition A.-G. pour Immeubles TOCAD S.E.N.C. visant à fixer à 7,8 m plutôt qu'à 6,46 m la hauteur maximale autorisée du garage érigé sur la propriété désignée comme étant le 3976 du chemin Sullivan (lot 4 721 040 du cadastre du Québec).**

#### **RÉSOLUTION 194-2509**

- CONSIDÉRANT qu'une dérogation mineure a précédemment été octroyée en rapport avec cette propriété mais pour un élément autre que celui faisant l'objet de la présente ;
- CONSIDÉRANT que ni l'officier responsable de l'émission du permis, ni l'arpenteur-géomètre en charge du dossier n'a repéré cet élément et qu'il s'avère maintenant que l'application du règlement cause toujours un préjudice sérieux au propriétaire de l'immeuble ;
- 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 7,8 m plutôt qu'à 6,46 m la hauteur maximale autorisée du garage érigé sur la propriété désignée comme étant le 3976 du chemin Sullivan (lot 4 721 040 du cadastre du Québec) (cette dérogation mineure affecte le second alinéa de l'article 7.3.2.1 du règlement de zonage 2014-14).
- 

**Demande de dérogation mineure présentée par Géoposition A.-G. pour M. Robert Piché visant à fixer à 3 m plutôt qu'à 6 m la marge de recul avant minimale applicable du côté nord de la propriété désignée comme étant le lot 5 415 698 du cadastre du Québec à un bâtiment principal projeté.**

#### **RÉSOLUTION 194-2510**

- CONSIDÉRANT que l'application des marges réglementaires à cet immeuble restreint considérablement la possibilité d'y construire un bâtiment principal ;
- CONSIDÉRANT la résolution 2010-484 du conseil de ville réduisant la marge avant applicable du côté du boulevard Armand-Gilbert à une résidence construite au cours des dernières années sur la propriété désignée comme étant le 261 de la 17<sup>e</sup> rue ;
- 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 3 m plutôt qu'à 6 m la marge de recul avant minimale applicable du côté nord de la propriété désignée comme étant le lot 5 415 698 du cadastre du Québec à un bâtiment principal projeté (cette dérogation mineure affecte la partie B de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).
- 

**Demande de dérogation mineure présentée par 9276-3291 Québec inc. visant à fixer respectivement à 8,5 m et 1,4 m plutôt qu'à 15 m et 3 m les marges avant et latérale ouest applicables au bâtiment principal (1635, 3<sup>e</sup> Avenue / lot 2 550 877 du cadastre du Québec).**

## RÉSOLUTION 194-2511

- CONSIDÉRANT qu'il est possible de réaliser un projet d'agrandissement du bâtiment principal existant sans l'obtention d'une dérogation mineure, et que par voie de conséquence l'application du règlement ne cause pas de préjudice sérieux au sens du règlement 2014-20 ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser cette demande (si toutefois le conseil de ville en décidait autrement, la dérogation mineure affecterait la partie B de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).

---

**Demande de dérogation mineure présentée par Géoposition A.-G. pour M. Houssine Souissi visant à fixer à 80 m plutôt qu'à 100 m la largeur minimale avant applicable à un lot projeté à être créé depuis le lot 2 999 823 du cadastre du Québec (915, route de Saint-Philippe).**

## RÉSOLUTION 194-2512

- CONSIDÉRANT que dans le cadre d'un morcellement de la propriété, une demande en vue de réduire la largeur minimale applicable a été soumise au conseil de ville en 2015, qui a accepté de la porter à 67 m dans le cas d'un lot, l'autre respectant la norme établie à 100 m ;
- CONSIDÉRANT que le nouvel acquéreur de la propriété désire la diviser en deux entités de largeurs plus ou moins égales tenant compte de l'occupation des lieux ;
- CONSIDÉRANT que pour les mêmes raisons que celles évoquées en vertu de la résolution 168-2231 du CCU, les commissaires jugent la demande tout-à-fait recevable ;
- 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 d'abroger sa résolution 2015-585 et de fixer à 80 m plutôt qu'à 100 m la largeur minimale avant applicable à un lot projeté à être créé depuis le lot 2 999 823 du cadastre du Québec (915, route de Saint-Philippe) (cette dérogation mineure affecte la note 1 de l'article 4.1.4 du règlement de lotissement 2014-10).

---

**Retour sur la demande de modification de zonage présentée par Les Développements des Grands-Ducs MFP visant à amputer les zones 394-Ha et 396-Ha d'une certaine superficie, qui permettrait de créer une nouvelle zone à dominante Hc.**

Remis.

---

**Demande de révision du Schéma d'aménagement de la MRCVO déposée par Les Développements des Grands-Ducs MFP afin d'autoriser de nouveaux développements en milieu rural.**

Remis.

---

**Question diverse. Ajout de l'usage 7314 à la liste des usages autorisés dans la classe REC-a *Récréation intensive*.**

## RÉSOLUTION 194-2513

- CONSIDÉRANT que la modification apportée à la réglementation en 2015 ayant autorisé spécifiquement les parcs d'amusement intérieurs dans la zone 674-CV a mis en lumière une lacune réglementaire, soit

l'absence d'autorisation de l'usage 7314 dans au moins une zone sur le territoire valdorien ;

CONSIDÉRANT que ce type d'usage est on ne peut plus assimilable à de la récréation intensive et qu'il devrait donc sans l'ombre d'un doute être ajouté à l'énumération des usages autorisés dans la classe REC-a ;

CONSIDÉRANT que cette classe d'usages est autorisée dans la plupart des zones Récréatives, des zones Publiques et Institutionnelles, des zones multifonctionnelles du Centre-Ville ainsi que dans certaines zones commerciales très ciblées ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de modifier l'article 2.3.5.1 du règlement de zonage 2014-14 en ajoutant l'usage 7314 à la liste des usages autorisés dans la classe REC-a *Récréation intensive*.

---

Levée de l'assemblée.

### RÉSOLUTION 194-2514

Sur une proposition de Dominique Morin, l'assemblée est levée à 13h40.

---

---

JACQUES MARTIN, Président

---

JOCELYN G.HÉBERT, Secrétaire