

**PROCÈS-VERBAL** de la 201<sup>e</sup> assemblée régulière du Comité Consultatif d'Urbanisme tenue le mardi 2 octobre 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, Laurier Parent, Dominique Morin et Nancy St-Yves.

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

**ÉTAIT ABSENT** les commissaires Patrick Lortie, Gilles Marcotte et Jacques Sylvestre.

---

Adoption de l'ordre du jour de la 201<sup>e</sup> assemblée régulière du CCU.

#### **RÉSOLUTION 201-2595**

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

---

Adoption et signature des procès-verbaux des 199<sup>e</sup> et 200<sup>e</sup> assemblées régulières du CCU.

#### **RÉSOLUTION 201-2596**

Les procès-verbaux des 199<sup>e</sup> et 200<sup>e</sup> assemblées régulières du CCU sont adoptés tels que présentés.

---

**Retour sur la demande d'appui auprès du MERN présentée par M. Denis Beauvais, propriétaire de l'immeuble désigné comme étant le 265 du chemin de Val-du-Repos, afin d'acquérir le lot 4 952 547 du cadastre du Québec présentement sous bail du MERN et sur lequel sa résidence est en partie construite.**

#### **RÉSOLUTION 201-2597**

**CONSIDÉRANT** les résolutions 114-1474 et 2012-62 respectivement du CCU et du conseil de ville ;

**CONSIDÉRANT** les conditions qui y sont évoquées ;

**CONSIDÉRANT** que depuis 2012 le cadastre de l'endroit a été rénové et que pour cette raison le ministère demanderait au demandeur de présenter à la ville une nouvelle demande d'appui dans ses démarches d'acquisition du terrain qu'il occupe ;

**CONSIDÉRANT** qu'il n'existe aucune raison pour ne pas appuyer à nouveau le demandeur dans la mesure où les conditions émises en vertu de la résolution 2012-62 du conseil de ville sont respectées ;

**IL EST RÉSOLU** de recommander au conseil de ville d'appuyer M. Denis Beauvais auprès du MERN dans ses démarches d'acquisition du lot 4 952 547 du cadastre du Québec aux mêmes conditions que celles apparaissant à sa résolution 2012-62.

---

**Retour sur la soumission d'un plan-projet d'opération cadastrale préliminaire relatif à une partie du lot 4 951 866 du cadastre du Québec.**

#### **RÉSOLUTION 201-2598**

**CONSIDÉRANT** que malgré l'existence de la note 1 du tableau 3.2 du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC, l'intérêt de la présente consiste à établir quelle pourrait être la forme du développement dans un terme dont la longueur est encore difficilement envisageable;

**CONSIDÉRANT** que le projet soumis répond pourtant aux principes inhérents à la conception d'une opération cadastrale même s'il ne rencontre pas les conditions de l'article 4.4 du règlement 2014-09 relatif aux permis et certificats pour la partie de terrain située à l'arrière de cette autre partie du lot 4 951 866 présentant une superficie de 39 933,2 m<sup>2</sup>;

- CONSIDÉRANT que de toute façon la finalité de la présente n'est pas pour l'instant de lotir la partie arrière du lot 4 951 866 du cadastre du Québec mais de présenter une vision de ce que pourrait être un jour la forme du développement dans ce secteur;
- IL EST RÉSOLU d'accepter en principe le plan-projet soumis par M. Benoit Sigouin, arpenteur-géomètre, et identifié sous sa minute 8 561.

---

**Demande d'avis concernant les bâtiments complémentaires attenants sous la forme « maison, garage, abri d'auto ».**

**RÉSOLUTION 201-2599**

- CONSIDÉRANT que les dispositions en vigueur donnent suite aux délibérations d'un comité aviseur constitué suite à la fusion des municipalités au début des années 2000, lequel n'avait pas jugé souhaitable de retenir la combinaison faisant l'objet de la présente essentiellement pour des considérations d'ordre esthétique ;
- CONSIDÉRANT que les commissaires sont d'avis qu'effectivement cette combinaison n'est sans doute pas celle que la plupart des gens jugeraient la plus esthétique, mais que certaines personnes pourraient par ailleurs s'y intéresser ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de modifier les chapitres 1, 7 et 9 du règlement de zonage 2014-14 de façon à autoriser cette combinaison de bâtiments dans le domaine résidentiel.

---

**Modification de l'article 15.3.2 du règlement de zonage 2014-14.**

**RÉSOLUTION 201-2600**

- CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de faire en sorte que les bâtiments principaux dont la localisation est dérogatoire ou dont l'orientation déroge aux dispositions de l'article 16.2.1.1 du règlement de zonage 2014-14, et ne disposant pas de fondation ou dont celle-ci doit être remplacée, puissent être soulevés et installés sur une nouvelle fondation sans que leur propriétaire soit obligé de systématiquement requérir et obtenir une dérogation mineure à cette fin;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de créer un nouveau second alinéa à l'article 15.3.2 du règlement de zonage 2014-14 se lisant de la façon suivante : « Malgré les dispositions contenues au premier alinéa ainsi que celles de l'article 16.2.1.1, le soulèvement et l'installation d'un bâtiment principal sur une nouvelle fondation sont autorisés sous réserve que sa localisation demeure la même à plus ou moins 10 cm près dans chacune des directions. » et de remplacer le texte « à l'alinéa précédent » apparaissant au troisième alinéa par le texte « au premier alinéa ».

---

**Proposition de modification du croquis 3B présentée par M. Jacques Sylvestre A.-G.**

**RÉSOLUTION 201-2601**

- CONSIDÉRANT Les commissaires ne sont pas intéressés à voir se concrétiser dans la portion de la cour avant faisant l'objet de la proposition des constructions et des usages qui selon eux y sont incompatibles.
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de ne pas modifier le croquis 3B du règlement de zonage 2014-14.
-

**Demande de modification de zonage présentée par 9322-6835 Québec inc. (Construction rénovation haut/16) pour Gestion Branchaud inc. afin d'autoriser la classe d'usage H-j Multifamiliale (4 à 6 logements) dans la zone 665-Ca.**

#### **RÉSOLUTION 201-2602**

CONSIDÉRANT qu'il semble plus adéquat d'agrandir la zone 663-Hb adjacente que d'autoriser la classe d'usage H-j *Multifamiliale (4 à 6 logements)* dans la zone 665-Ca ;

CONSIDÉRANT par ailleurs que non seulement la pratique favorise que la même typologie soit située de part et d'autre d'une même rue, mais que dans ces cas les bâtiments présentent des volumétries similaires, sinon identiques ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser cette demande.

---

**Demande de dérogation mineure présentée par Meubles Marchand visant à fixer à 13 m plutôt qu'à 15 m la marge avant applicable à un agrandissement projeté du bâtiment principal désigné comme étant le 1767 de la 3<sup>e</sup> Avenue (lot 2 548 551 du cadastre du Québec).**

#### **RÉSOLUTION 201-2603**

CONSIDÉRANT que l'application du règlement ne cause pas de préjudice sérieux au demandeur au sens du règlement 2014-20 ;

CONSIDÉRANT que la Ville de Val-d'Or a contribué précédemment à l'agrandissement du même bâtiment par la vente de parties de terrain ;

CONSIDÉRANT que le demandeur est également propriétaire du lot 2 548 539 du cadastre du Québec situé à l'ouest de l'immeuble concerné par la présente et antérieurement occupé par l'entreprise Radiateur Abitibi Inc. ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser la présente.

---

**Demande de dérogation mineure présentée par Me Paul Hallé pour Mme Andrée-Ann Gélinas et M. Samuel Henley visant à fixer à 0,67 m plutôt qu'à 2,74 m la marge latérale applicable à l'abri d'auto érigé sur la propriété désignée comme étant le 360 de la rue Poirier (lot 2 547 889 du cadastre du Québec).**

#### **RÉSOLUTION 201-2604**

La pourvoirie semble n'avoir jamais disposé d'installation efficace d'épuration des eaux usées qu'elle génère ou du moins celles dont elles disposent nécessitent qu'une mise aux normes soit effectuée. C'est dans l'esprit de régulariser cette question que des démarches ont été entreprises afin que la pourvoirie achète ou loue un terrain situé à proximité de ses installations. Celles-ci d'ailleurs sont localisées sur des terrains lui appartenant en propre, soit les lots 5 459 910 et 5 461 218 du cadastre du Québec situés de part et d'autre d'un chemin appartenant au gouvernement du Québec, ainsi que sur d'autres terrains en location, soit les lots 5 461 219 et 5 461 220 également séparés l'un de l'autre par le même chemin ; Fournisseurs du Nord (Baie-Carrière) inc. demande l'appui de la Ville afin de pouvoir acquérir ces deux derniers. Pour continuer dans la même veine, l'entreprise s'est montrée également intéressée à l'acquisition de la partie du chemin située à l'avant du terrain qu'elle compte acquérir afin d'y aménager ses installation d'épuration des eaux ainsi que celles séparant les terrains qu'elle occupe. Le chemin de la Baie-Carrière permet d'accéder à la propriété municipale riveraine comptant une rampe de mise à l'eau, un quai ainsi qu'un terrain contigu à l'un et l'autre ; les gens y effectuent les manœuvres nécessaires à la mise à l'eau de leur embarcation mais les faibles dimensions de cet espace les obligent à déborder sur le terrain de la pourvoirie.

L'achat des parties de chemin permettrait aux nouveaux propriétaires de la pourvoirie de ne plus se voir contraint au respect d'une marge de recul de 10 m mesurable depuis celui-ci, qui constitue une contrainte au déplacement de bâtiments existants et à la construction

de nouveaux pavillons conformément au projet d'ensemble de développement de la pourvoirie. La Ville, pour sa part, est intéressée à maintenir l'accès public à ses installations riveraines et au plan d'eau. Afin de rencontrer cet objectif, est-ce que la Ville peut appuyer les demandeurs auprès du MRN et se satisfaire d'une servitude de passage au-travers des installations de la pourvoirie ou entend-elle que le chemin demeure dans son état actuel ?

Advenant la vente, les documents soumis ne font aucune mention d'une virée permettant aux véhicules d'entretien du chemin de retourner d'où ils viennent, ni de la largeur ou du positionnement de l'assiette d'une servitude. La condition actuelle du dossier soulève plusieurs questions qui, comprenons le, sont la cause de réticences de la part de certains commissaires ; la soumission d'un plan directeur de développement de la pourvoirie permettrait aux gens chargés de faire des recommandations au conseil de ville de se faire une idée juste des projets des nouveaux propriétaires et les rassurerait quant à la pérennité du maintien et peut-être même de l'amélioration de l'accessibilité au plan d'eau par le grand public.

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

---

**Demande de dérogation mineure présentée par Me Caroline Cossette pour Mme Karo-Line Paul et M. Alain Gélinau visant à fixer à 38 m plutôt qu'à 50 m la largeur minimale applicable au lot correspondant à la propriété désignée comme étant le 150 du chemin de Val-La-Forêt (lot 4 951 579 du cadastre du Québec).**

#### **RÉSOLUTION 201-2605**

- CONSIDÉRANT les résolutions 176-2335 et 2016-399 respectivement du CCU et du conseil de ville ;
- CONSIDÉRANT que la propriété concernée par la présente est l'une de celles dont il est fait mention dans ces résolutions et que l'application du règlement est donc la cause d'un préjudice sérieux à madame Paul et monsieur Gélinau ;
- 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 38 m plutôt qu'à 50 m la largeur minimale applicable au lot correspondant à la propriété désignée comme étant le 150 du chemin de Val-La-Forêt (lot 4 951 579 du cadastre du Québec) (cette dérogation mineure affecte le tableau apparaissant à l'article 4.1.4 du règlement de lotissement 2014-10).
- 

**Demande de dérogation mineure présentée par Gestion CAMISA inc. visant à fixer à 50 % l'aire d'une enseigne pour une superficie de 22,62 m<sup>2</sup> plutôt qu'à 1/3 (33 %) la superficie de l'enseigne pour un maximum de 3,2 m<sup>2</sup>, autoriser que le boîtier du babillard soit au-dessus plutôt qu'en dessous de l'enseigne, fixer à 0,43 m<sup>2</sup> par m linéaire l'aire de l'enseigne plutôt que 0,3 m<sup>2</sup>, fixer à 45,24 m<sup>2</sup> plutôt qu'à 28 m<sup>2</sup> l'aire maximale de l'enseigne sur poteaux sur la propriété désignée comme étant le 1325, 3<sup>e</sup> Avenue (lot 2 297 042 du cadastre du Québec).**

#### **RÉSOLUTION 201-2594**

Sur une proposition de Jacques Sylvestre, l'assemblée est levée à 13h17.

---

**Demande de dérogation mineure présentée par BC2 Groupe Conseil inc. pour Canadian Tire Properties Québec (2015) inc. visant à fixer à 3 m plutôt qu'à 2,5 m la hauteur maximale autorisée de la clôture projetée du Centre de jardinage extérieur de la propriété désignée comme étant le 1806 de la 3<sup>e</sup> Avenue (lot 4 573 208 du cadastre du Québec).**

#### **RÉSOLUTION 201-2594**

Sur une proposition de Jacques Sylvestre, l'assemblée est levée à 13h17.

---

Levée de l'assemblée.

**RÉSOLUTION 201-2594**

Sur une proposition de Jacques Sylvestre, l'assemblée est levée à 13h17.

---

---

JACQUES MARTIN, Président

---

JOCELYN G.HÉBERT, Secrétaire