

**PROCÈS-VERBAL** de la 202<sup>e</sup> assemblée régulière du Comité Consultatif d'Urbanisme tenue le mercredi 14 novembre 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, 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.

**ÉTAIT ABSENT** le commissaire Laurier Parent.

---

Adoption de l'ordre du jour de la 202<sup>e</sup> assemblée régulière du CCU.

#### RÉSOLUTION 202-2608

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

---

Adoption et signature du procès-verbal de la 201<sup>e</sup> assemblée régulière du CCU.

#### RÉSOLUTION 202-2609

Le procès-verbal de la 201<sup>e</sup> assemblée régulière du CCU est adopté tel que présenté.

---

Politique de participation publique.

#### RÉSOLUTION 202-2610

CONSIDÉRANT le potentiel nouveau offert à la Ville par l'entrée en vigueur du Règlement sur la participation publique en matière d'aménagement et d'urbanisme ;

CONSIDÉRANT qu'une ville ne peut mettre en vigueur de nouvelles dispositions relatives à la participation publique conforme au dit règlement en conservant le processus référendaire, même si elle décidait de le cantonner seulement à quelques objets ;

CONSIDÉRANT que le processus de participation publique prévu au Règlement sur la participation publique en matière d'aménagement et d'urbanisme nécessite plusieurs actes de la part l'administration municipale qui ne peuvent être réalisés dans les conditions actuelles et nécessiteraient des investissements considérables ;

CONSIDÉRANT que si ce nouveau règlement vise à favoriser la participation du plus grand nombre de personnes intéressées, la réalité nous reflète que le processus en place ainsi que les moyens organisationnels, comprenant entre autres les conseils de quartier, et de communication déployés satisfont les besoins de la population la plupart du temps ;

CONSIDÉRANT en effet qu'à l'occasion, dans le cas de certains dossiers particuliers, il pourrait être intéressant que la Ville aille au-delà de ses obligations prévues par la Loi sur l'Aménagement et l'urbanisme dans la cadre de dispositions pouvant faire l'objet d'un processus référendaire ;

CONSIDÉRANT que dans ce cadre, les dispositions de la loi prévoient des délais minimaux et qu'il n'y a aucune raison pour qu'à l'occasion la Ville juge souhaitable d'étirer ces délais afin de lui laisser le temps de mieux informer et/ou consulter ses citoyens ;

CONSIDÉRANT qu'au chapitre de l'amélioration de l'information offerte aux citoyens à l'intérieur du processus actuellement en vigueur, il y a certainement lieu que la Ville fasse ce qu'elle faisait auparavant et publie dans les journaux la cartographie « AVANT » et « APRÈS » des projets de modification de zonage en cours ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de maintenir le processus actuel mais qu'elle l'améliore en prévoyant la possibilité, à l'occasion, de tenir des séances d'information et/ou de consultation publiques additionnelles.

De plus, le CCU recommande au conseil de ville d'améliorer également l'information offerte aux citoyens en publiant dans les journaux la cartographie « AVANT » et « APRÈS » des projets de modification de zonage en cours.

---

**Demande d'appui auprès du MRN présentée par Mme Aline Denis et M. Nelson Bélanger dans le but de louer ou d'acquérir une partie du lot 5 851 966 du cadastre du Québec.**

**RÉSOLUTION 202-2611**

CONSIDÉRANT que jusqu'à nouvel ordre la Ville n'entend pas appuyer qui que ce soit désirant acquérir ou louer du terrain situé en bordure d'une voie de circulation existante à des fins de développement ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser cet appui.

---

**Demande de dérogation mineure présentée par Daniel Provencher & Cie inc. pour Val-d'Or Chrysler visant à fixer à 5 plutôt qu'à 3 le nombre d'enseignes autorisées à être fixées au mur donnant sur la 3<sup>e</sup> Avenue du bâtiment principal désigné comme étant le 215 de la 3<sup>e</sup> Avenue (lot 6 137 798 du cadastre du Québec).**

**RÉSOLUTION 202-2612**

CONSIDÉRANT que l'application du règlement n'est pas la cause d'un préjudice sérieux au sens du règlement 2014-20 relatif aux dérogations mineures ;

CONSIDÉRANT que le demandeur est en effet en mesure de réaliser un projet d'affichage en appliquant sur un fond commun les trois logos situés du côté est apparaissant sur les documents déposés ;

CONSIDÉRANT que les dispositions applicables aux enseignes des concessionnaires automobiles sont plus permissives que celles de tout autre commerce, service ou industrie ;

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

---

**Demande de dérogation mineure présentée par Mme Bianca Rioux-Paradis et M. Jonathan Gilbert visant à fixer respectivement à 5,25 m, 1,9 m et 7,45 m plutôt qu'à 6 m, 2 m et 6,73 m les marges avant et latérale ainsi que la largeur du garage attenant projeté à être érigé sur la propriété désignée comme étant le 142 de la rue des Sapins (lot 2 548 041 du cadastre du Québec).**

**RÉSOLUTION 202-2613**

CONSIDÉRANT que l'application du règlement n'est pas la cause d'un préjudice sérieux au sens du règlement 2014-20 relatif aux dérogations mineures puisque les demandeurs sont en mesure de présenter un projet de construction respectant les dispositions applicables ;

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

---

**Demande de dérogation mineure présentée par le Cégep de l'Abitibi-Témiscamingue visant à fixer à 2,9 m plutôt qu'à 7,5 m la marge arrière applicable à une construction projetée à être annexée au garage détaché érigé sur la propriété désignée comme étant le 675 de la 1<sup>ere</sup> Avenue (lot 4 430 300 du cadastre du Québec).**

**RÉSOLUTION 202-2614**

CONSIDÉRANT la résolution 2009-543 du conseil de ville ;

CONSIDÉRANT qu'au sens du règlement 2014-20 relatif aux dérogations mineures, l'application du règlement ne crée pas de préjudice sérieux au demandeur ;

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

---

**Demande de dérogation mineure présentée par Trem-Nor inc. pour Mme Louise Charbonneau et M. Marc Ducharme visant à fixer respectivement à 1 m et à 4 m plutôt qu'à 2 m et 5 m la marge de recul latérale minimale est ainsi que la largeur minimale combinée des marges latérales applicables à une pièce habitable projetée à être construite au-dessus du garage privé attenant érigé sur la propriété désignée comme étant le 175 de l'avenue Champlain (lot 2 501 172 du cadastre du Québec).**

#### **RÉSOLUTION 202-2615**

CONSIDÉRANT que le préjudice que subissent les requérants n'est certainement pas dû à l'application du règlement mais plutôt au fait que les travaux ont été réalisés sans qu'aucune autorisation municipale n'ait été émise ;

CONSIDÉRANT que les officiers de la Ville chargés de l'application du règlement n'auraient jamais émis de permis de construction autorisant les travaux tels qu'ils ont été réalisés ;

CONSIDÉRANT que compte-tenu de la nature et de l'ampleur des travaux, il est tout-à-fait inconcevable que l'absence de permis ne soit pas délibérée ;

CONSIDÉRANT que les travaux sont donc présumés avoir été exécutés de mauvaise foi ;

CONSIDÉRANT que les dérogations mineures émises en 2004 et 2007 relativement au positionnement dérogatoire de ce qui est devenu un garage l'ont été dans cette stricte perspective et non pas en considérant que quelqu'un aurait un jour à l'esprit de construire un second étage habitable au-dessus, si près de la ligne latérale de terrain ;

CONSIDÉRANT que cette proximité par rapport à l'immeuble voisin augmente notablement les risques d'incendie puisqu'un second étage en feu peut s'effondrer sur le bâtiment voisin;

CONSIDÉRANT que pour cette raison, les commissaires sont d'avis que le fait d'accorder la dérogation mineure demandée porterait 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 refuser cette demande.

---

**Demande de dérogation mineure présentée par M. Gilbert Brin visant à fixer à 13,75 m plutôt qu'à 7 m la largeur maximale autorisée d'une entrée unidirectionnelle à être aménagée sur la propriété désignée comme étant le 77 de la rue Allard (lot 2 300 126 du cadastre du Québec).**

#### **RÉSOLUTION 202-2616**

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

CONSIDÉRANT les résolutions 55-599 et 64-747 du CCU ;

CONSIDÉRANT qu'aucun élément véritablement nouveau n'est venu s'ajouter depuis ce temps au dossier permettant de considérer cette demande différemment;

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

---

Demande de dérogation mineure présentée par Géoposition A.-G. inc. pour M. Michel Durivage visant à fixer respectivement à 0 m, 4 logements et 680 m<sup>2</sup> plutôt qu'à 2 m, 9 logements et plus et 700 m<sup>2</sup> la dimension de l'espace libre devant être gazonné ou paysagé entre la bordure de béton et les aires de stationnement, le nombre de logements d'une habitation multifamiliale à partir duquel il l'aménagement d'une aire de stationnement en cour avant devant la façade d'un bâtiment principal est autorisé ainsi que la superficie minimale du terrain apte à recevoir une habitation multifamiliale de 4 logements (1604 à 1610, rue des Hauts-Bois / lot 2 547 592 du cadastre du Québec).

#### RÉSOLUTION 202-2617

- CONSIDÉRANT que le lot 2 547 592 du cadastre du Québec date de 2003, soit lors de l'entrée en vigueur de la réforme cadastrale ;
- CONSIDÉRANT qu'au moment de son développement, en 1986, la propriété était divisée en deux, chacune étant l'assise d'une habitation bi-familiale jumelée ;
- CONSIDÉRANT que selon le demandeur, la construction a été réalisée conformément aux dispositions du règlement de zonage 870 alors en vigueur ;
- CONSIDÉRANT que les effets de la réforme sont importants et qu'il y aurait sans doute lieu qu'on présente d'abord une requête afin de dégrouper les immeubles d'origine en vertu des dispositions du troisième alinéa de l'article 3043 du Code civil préalablement à l'exercice de tout autre recours ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de suggérer au requérant qu'il présente d'abord une requête afin de dégrouper les immeubles d'origine préalablement à l'exercice de tout autre recours.

---

Demande d'avis présentée par Géoposition A.-G. inc. relative à la délimitation de la cour avant du Club de Golf Siscoe (9115-2256 Québec inc.).

#### RÉSOLUTION 202-2618

- CONSIDÉRANT que les commissaires sont d'avis qu'il est préférable que la distribution des constructions et des usages dans cette zone découle de l'application des articles 9.4 et suivants ;
- CONSIDÉRANT que ceux-ci sont également d'avis que le bâtiment devant servir à l'établissement des cours est le « club house » ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'ajouter les chiffres, lettres et ponctuation « 381-REC, » avant les chiffres et lettres « 382-RU » apparaissant au troisième alinéa de l'article 6.1.6 du règlement de zonage 2014-14, et en ajoutant également les ponctuation, chiffres et lettres « , 381-REC » après les chiffres et lettres « 345-HC » apparaissant au troisième sous-paragraphe du premier alinéa de son article 9.4.

---

Dépôt par Géoposition A.-G. inc. pour Herbo-Pelouse inc. de deux plans d'opération cadastrale affectant le lot 5 233 484 du cadastre du Québec, afin d'en valider la conformité à la résolution 2014-559 du conseil de ville ainsi qu'à la résolution 156-2092 du CCU.

#### RÉSOLUTION 202-2619

- CONSIDÉRANT que la demande est conforme aux résolutions 2014-559 du conseil de ville et 156-2092 du CCU ;
- CONSIDÉRANT toutefois que dans la réalité Herbo-Pelouse inc. occupe sans droit une superficie importante de terrain située à l'arrière du lot 6 275 411 projeté, correspondant à des parties des lots 5 582 279 et 5 233 488 du cadastre du Québec ;

- CONSIDÉRANT que cette occupation illégale oblige les clubs de motoneige et de Quad à dévier leurs sentiers récréatifs vers le nord-est, ce qui les met directement en contact avec la ligne arrière du développement résidentiel de maisons uni-modulaires ;
- IL EST RÉSOLU de reconnaître les deux plans d'opération cadastrale visés par la présente conformes dans leur forme aux résolutions 2014-559 du conseil de ville et 156-2092 du CCU.

---

**Questions diverses. Retour sur la 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 202-2620**

- CONSIDÉRANT que BC2 Groupe Conseil inc. est d'avis que la clôture en place avant le démantèlement présentait une hauteur de 3 m contrairement à l'information présentée au comité lors de la précédente assemblée ;
- CONSIDÉRANT que cette hauteur de 3 m était « (...) autorisée par le permis de clôture no 2012-02964 (...) tel qu'indiqué dans (...) [la] lettre argumentaire datée du 17 septembre 2018 » du consultant ;
- CONSIDÉRANT que les preuves photographiques et autres éléments du dossier conservé à la Ville de Val-d'Or indiquent que la clôture du centre jardin était en place depuis au moins le mois de juin 2011 ;
- CONSIDÉRANT que le plan projet d'implantation d'une clôture réalisé par M. Benoit Sigouin, arpenteur-géomètre chez Géoposition, sous sa minute 5 749 dont il est fait mention au permis 2012-02964, semble n'avoir jamais servi puisque ladite clôture n'a jamais été érigée ;
- CONSIDÉRANT que le dit permis a été émis en date du 10 décembre 2012, soit 18 mois après la date des photos dont il est fait mention précédemment ;
- CONSIDÉRANT qu'en toute bonne foi les commissaires sont d'avis qu'il convient de maintenir la recommandation faite au conseil de ville en vertu de la résolution 201-2606 du CCU ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser cette demande.

---

**Levée de l'assemblée.**

#### **RÉSOLUTION 202-2621**

Sur une proposition de Jacques Sylvestre, l'assemblée est levée à 13h30.

---

---

JACQUES MARTIN, Président

---

JOCELYN G.HÉBERT, Secrétaire