

**PROCÈS-VERBAL** de la 198<sup>e</sup> assemblée régulière du Comité Consultatif d'Urbanisme tenue le mardi 3 juillet 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, Laurier Parent 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.

**ÉTAIENT ABSENTES** les commissaires Dominique Morin et Nancy St-Yves.

---

Adoption de l'ordre du jour de la 198<sup>e</sup> assemblée régulière du CCU.

#### RÉSOLUTION 198-2560

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

---

**Projet de création de 11 terrains à l'est de la rue Giguère, plus ou moins entre le boulevard Forest et le pluvial situé dans le prolongement du parc Oasis.**

#### RÉSOLUTION 198-2561

- CONSIDÉRANT que la planification des investissements municipaux relatifs aux infrastructures a récemment été modifiée suite au report en 2019 de l'aménagement d'un carrefour giratoire à l'intersection projetée de la route 117 et du boulevard Barrette ;
- CONSIDÉRANT par voie de conséquence que les travaux de mise en place des services et de réalisation finale du segment de la rue Giguère compris entre le boulevard Forest et la rue Duchesne ont été remis en 2020 ;
- CONSIDÉRANT qu'il importe de s'assurer que le lotissement des terrains situés du côté est de la rue, lesquels appartiennent à la Ville de Val-d'Or, tienne compte des typologies résidentielles autorisées dans les zones 765-Hb et 778-Hb ;
- CONSIDÉRANT que le projet soumis permet de rencontrer les normes de lotissement applicables aux Habitations multifamiliales comportant 4 à 6 logements ;
- CONSIDÉRANT que l'approbation du projet permettra de mandater les professionnels requis afin que le cadastre désiré soit en vigueur lorsqu'il sera question de construire ces terrains ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'approuver le projet de création de 11 terrains à l'est de la rue Giguère, plus ou moins entre le boulevard Forest et le pluvial situé dans le prolongement du parc Oasis, et de retenir les services d'une firme d'arpenteurs-géomètres afin de donner suite.
- 

**Demande de dérogation mineure présentée par Mme Nathalie Corbeil Touchette et M. Luc Auger visant à fixer à 1,5 m plutôt qu'à 2 m la marge latérale minimale applicable au perron à être reconstruit à l'arrière du bâtiment principal désigné comme étant le 281 de la rue Courchesne (lot 2 549 859 du cadastre du Québec).**

#### RÉSOLUTION 198-2562

- CONSIDÉRANT que l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux aux requérants du fait qu'à l'époque du développement de cette rue les marges applicables étaient établies selon les typologies résidentielles, alors qu'elles le sont depuis plus de 20 ans selon la zone;
- 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 1,5 m plutôt qu'à 2 m la marge latérale minimale applicable au perron à être reconstruit à

l'arrière du bâtiment principal désigné comme étant le 281 de la rue Courchesne (lot 2 549 859 du cadastre du Québec) (cette dérogation mineure affecte la norme apparaissant à la cinquième ligne de la partie B de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).

---

### RÉSOLUTION 198-2563

CONSIDÉRANT qu'à l'époque du développement de la rue Courchesne plusieurs typologies résidentielles pouvaient être construites dans cette zone, chacune comportant des normes d'implantation particulières variant également en fonction de différents autres critères ;

CONSIDÉRANT que la résolution 198-2562 du CCU expose l'utilité de modifier le découpage de deux zones situées dans le secteur de la rue Courchesne ainsi que certaines normes qui y sont applicables ;

IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville d'agrandir de la façon apparaissant aux plans joints à la présente pour en faire parties intégrantes la zone 781-Ha à même une partie de la zone 764-Ha voisine et de modifier le Plan d'urbanisme en concordance (cette recommandation affecte le plan 6 de 12 de l'annexe D du règlement de zonage 2014-14 ainsi que le plan 6 de 12 dont il est fait mention à l'article 1.5 du Plan d'urbanisme adopté en vertu du règlement 2014-13).

Le CCU recommande également au conseil de modifier les usages autorisés ainsi que les normes d'implantation applicables dans la zone 764-Ha en autorisant la classe d'usage H-b (*Habitation unifamiliale jumelée*) et en fixant respectivement à 0,75 m et 3,5 m la marge de recul latérale minimale et la largeur combinée minimale des marges latérales (cette recommandation affecte les parties A et B de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).

---

**Demande de dérogation mineure présentée par Mme Claire Labonté et M. Louvain St-Pierre visant à fixer à 9,5 m<sup>2</sup> plutôt qu'à 8 m<sup>2</sup> la superficie maximale autorisée de l'annexe projetée (410, rue Belmont / lot 5 252 372 du cadastre du Québec).**

### RÉSOLUTION 198-2564

CONSIDÉRANT des besoins particuliers du demandeur, l'application du règlement est reconnue lui causer un préjudice sérieux ;

CONSIDÉRANT que le fait d'accepter 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 9,5 m<sup>2</sup> plutôt qu'à 8 m<sup>2</sup> la superficie maximale autorisée de l'annexe projetée (410, rue Belmont / lot 5 252 372 du cadastre du Québec) (cette dérogation mineure affecterait l'article 16.2.1.4 du règlement de zonage 2014-14).

---

**Demande de dérogation mineure présentée par Mme Émélie Rivard-Boudreau visant à fixer à 1,4 m plutôt qu'à 2,5 m l'éloignement minimal du patio projeté par rapport à la ligne arrière du lot 2 501 168 du cadastre du Québec (169, Champlain).**

### RÉSOLUTION 198-2565

CONSIDÉRANT que les dimensions très réduites du terrain font en sorte que les voisins sont situés à proximité directe ;

CONSIDÉRANT que cette situation était connue de madame lorsqu'elle a procédé à l'achat de la propriété ;

- CONSIDÉRANT que l'application du règlement n'est donc pas reconnue causer un préjudice sérieux à madame ;
- CONSIDÉRANT que celle-ci peut réaliser un projet de patio au sol tout à fait intéressant et respectant les dispositions réglementaires applicables ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser cette demande (si toutefois le conseil de ville en décidait autrement, le premier sous-paragraphe du dixième paragraphe du premier alinéa de l'article 9.3 du règlement de zonage 2014-14 s'en trouverait affecté).

---

**Demande de dérogation mineure présentée par Géoposition arpenteurs-géomètres pour Fournier et Fils visant à fixer à 14 m plutôt qu'à 15 m la marge latérale est applicable à un poste de pesée avec balance à être érigé sur la propriété désignée comme étant le lot 5 960 597 du cadastre du Québec situé au sud de la rue des Panneaux, face à l'entreprise Kepa Transport inc.**

#### **RÉSOLUTION 198-2566**

- CONSIDÉRANT que l'application du règlement n'est la cause d'aucun préjudice sérieux puisque la construction du poste de pesée a été initiée sans qu'un permis n'ait été préalablement émis, ce qui pourrait expliquer son positionnement dérogatoire ;
- CONSIDÉRANT que cette absence d'autorisation municipale fait en sorte qu'on ne peut prétendre que les travaux aient été exécutés de bonne foi ;
- CONSIDÉRANT qu'une demande doit satisfaire à ces deux critères afin qu'une dérogation mineure soit octroyée, ce qui n'est malheureusement pas le cas ;
- IL EST RÉSOLU de recommander au conseil de ville de refuser cette demande.

Abstentions : Carmella Côté et Jacques Sylvestre se retirent et ne participent donc pas aux délibérations.

---

Levée de l'assemblée.

#### **RÉSOLUTION 198-2567**

Sur une proposition de Laurier Parent, l'assemblée est levée à 12h45

---

---

JACQUES MARTIN, Président

---

JOCELYN G.HÉBERT, Secrétaire