

PROCÈS-VERBAL de la 185^e assemblée régulière du Comité Consultatif d'Urbanisme tenue le mardi 14 mars 2017 à 12h00 à la salle de conférence du 835 de la 2^e Avenue.

ÉTAIENT PRÉSENTS les commissaires Carmella Côté, Dominique Morin et Nancy St-Yves.

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

ÉTAIENT ABSENTS messieurs Patrick Lortie, Laurier Parent, Gilles Marcotte et Jacques Sylvestre.

Adoption de l'ordre du jour de la 185^e assemblée régulière du CCU.

RÉSOLUTION 185-2416

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

Demande de dérogation mineure, présentée par l'Office municipal d'habitation de la Ville de Val-d'Or, visant à fixer à 1,15 plutôt qu'à 1,25 le facteur multiplicatif à utiliser afin de déterminer le nombre de cases requises pour desservir les habitations multifamiliales projetées à être construites sur les terrains à être formés des lots 2 298 132 à 136 inclusivement et du lot 5 558 226 du cadastre du Québec.

COMMENTAIRE 185-A

Le projet soumis comporte 3 aires de stationnement et n'est pas desservi à l'est, soit en bordure de la 14^e rue, par un réseau souterrain d'égout pluvial. Bien que le site semble très vaste, l'éloignement à respecter entre les rues publiques et les aires de stationnement, les dimensions de ces dernières compte tenu qu'elles doivent contenir un nombre de cases déterminé ainsi que des espaces destinés à l'entreposage de la neige et l'empreinte au sol des bâtiments multifamiliaux projetés limitent les possibilités de respecter la réglementation au point qu'il faille être imaginatif.

Quelques expériences récentes ont conduit la Ville à préconiser que les aires de stationnement d'une certaine superficie ne soient plus drainées en surface à même les rues publiques mais plutôt via le réseau public d'égout pluvial. Par ailleurs, les techniques de contrôle des eaux de surface favorisent maintenant l'éclatement des aires de stationnement plutôt que leur concentration, l'aménagement d'aires de biorétention et de bassins de rétention maximisant l'infiltration et, au besoin, l'utilisation d'équipements spécialisés lorsque des situations particulières le requièrent. Dans un cas comme dans l'autre, les dispositions réglementaires doivent être modifiées.

Les concepteurs des aménagements ont communiqué avec les services municipaux concernés qui ont privilégié qu'on aborde les éléments plus difficiles à rencontrer de façon ouverte, plutôt négociée.

Compte tenu que la sécurité des automobilistes entrant, sortant et circulant sur les aires de stationnement doit être assurée, une certaine distance doit être maintenue entre la chaussée et la première case de chacune des aires de stationnement. La demande présentée rencontre cet objectif, la distance entre la chaussée et la ligne d'emprise compensant. Par contre, la norme du cinquième alinéa de l'article 11.1.3 établissant que cette distance se mesure à l'emprise doit être modifiée afin d'indiquer qu'elle doit l'être depuis la chaussée.

On a approfondi les aires de disposition des conteneurs à déchets, ce qui permet aux véhicules qui leur sont adjacents de reculer et de repartir en marche avant. Cette modification assure que les cases apparaissant sur le plan pourront effectivement être utilisées aux fins auxquelles elles sont destinées.

De la même façon, on s'est entendu pour qu'on puisse disposer des neiges à côté des aires de stationnement, sur des espaces en dépression engazonnés servant de bassins de rétention et d'infiltration des eaux de surface. Le bassin situé à l'angle de la 12^e rue et de la 7^e avenue sera équipé d'un puisard situé à une vingtaine de centimètres au-dessus du fond et relié à la conduite principale d'égout pluvial. Les deux autres bassins seront reliés au fossé de drainage de la 14^e rue conformément aux dispositions du règlement 2009-32.

Dans tous les cas les aires de stationnement seront entièrement drainées en surface vers les bassins, les bordures étant arasées en conséquence et le trottoir surbaissé.

Les commissaires notent que les cases de stationnement réservées aux personnes handicapées devraient être ramenées à proximité des bâtiments d'habitation.

Le règlement de ces considérations fait en sorte qu'il devient possible d'offrir 1,15 case par logement plutôt que 1,25 case comme le requiert la réglementation. En contrepartie, il convient de rappeler que la Société d'Habitation du Québec demande que la clientèle de ces habitations dispose d'une case par logement, ce qui est encore moins que ce qu'offrira le projet lorsqu'il sera complété.

RÉSOLUTION 185-2417

- CONSIDÉRANT le commentaire 185-A du CCU ;
- CONSIDÉRANT que l'application du règlement est reconnue causer un préjudice sérieux au promoteur de ce projet ;
- CONSIDÉRANT qu'il a agi de bonne foi ;
- CONSIDÉRANT que le fait d'octroyer les dérogations mineures nécessaires à la réalisation du projet 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 1,15 plutôt qu'à 1,25 le facteur multiplicatif à utiliser afin de déterminer le nombre de cases requises pour desservir les habitations multifamiliales projetées à être construites sur les terrains à être formés des lots 2 298 132 à 136 inclusivement et du lot 5 558 226 du cadastre du Québec, et à 2,7 m plutôt qu'à 6 m la profondeur minimale devant séparer l'emprise des rues par rapport aux cases des aires de stationnement projetées (ces dérogations mineures affectent le second paragraphe du premier alinéa de l'article 11.1.8.1 du règlement de zonage 2014-14 ainsi que le cinquième alinéa de son article 11.1.3).
- Le CCU recommande également au conseil de ville de rendre inopposables au projet les dispositions du 7^e alinéa de l'article 11.1.6 du même règlement.

Note : Les parties se sont entendues afin que le sens à donner au 9^e alinéa de l'article 11.1.6 soit à l'effet que les aires de stationnement seront drainées en surface chacune vers leur bassin de rétention engazonné respectif via des bordure ou un trottoir arasé, selon le cas, que celle qui est la plus à l'ouest sera équipée d'un puisard situé à plus ou moins 20 centimètres au-dessus du fond branché à la conduite principale d'égout pluvial alors que les deux autres seront reliés au fossé de drainage de la 14^e rue conformément aux dispositions du règlement 2009-32. Seules les entrées charretières et les allées d'accès aux aires de stationnement seront drainées vers les rues publiques.

Demande de dérogation mineure, présentée par Me André Gilbert pour 9186-0791 Québec Inc., visant à fixer à 14,8 m plutôt qu'à 15 m la marge avant applicable au bâtiment principal désigné comme étant le 1677 de la 3^e avenue (lot 2 550 795 du cadastre du Québec).

RÉSOLUTION 185-2418

- CONSIDÉRANT le déplacement de la limite sud-est de la 3^e avenue entre le moment de la construction du bâtiment principal en 1995 et celui de l'entrée en vigueur de la réforme cadastrale;
- CONSIDÉRANT que la construction dudit bâtiment a été réalisée suite à l'émission d'un permis et que les travaux sont reconnus avoir été exécutés de bonne foi;
- CONSIDÉRANT en conséquence que l'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux aux propriétaires de l'immeuble;

CONSIDÉRANT que le fait d'octroyer la dérogation mineure nécessaire à la réalisation du projet 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 14,8 m plutôt qu'à 15 m la marge avant applicable au bâtiment principal désigné comme étant le 1677 de la 3^e avenue (lot 2 550 795 du cadastre du Québec) (cette dérogation mineure affecte la partie B de l'annexe A du règlement de zonage 2014-14).

Levée de l'assemblée.

RÉSOLUTION 185-2419

Sur une proposition de Dominique Morin, l'assemblée est levée à 13h11.

JACQUES MARTIN, Président

JOCELYN G.HÉBERT, Secrétaire