

MANDATÉ : Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

No de dossier : A5GT2012-070

<p>1. Date, événement et lieu 2013-02-05 (RRVQ ch. P-4) (LAU) Centre de loisirs Odilon-Blanchette Consultation RRVQ ch. P-4 <input checked="" type="checkbox"/> Consultation LAU <input type="checkbox"/></p>	<p>2. Origine Conseil municipal <input type="checkbox"/> Comité exécutif <input type="checkbox"/> Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/> Mandat Direction générale <input type="checkbox"/></p>	<p>3. Objet Approbation du projet de modification intitulé « Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 53119Rb », R.C.A.5V.Q.85 (création d'une nouvelle zone à même une partie de la zone 53119Rb, afin d'autoriser un usage de la classe habitation et ainsi permettre la construction d'un ou deux bâtiments (d'un maximum de trois logements et de deux étages) dans le secteur situé au nord-est de l'intersection de la rue Francheville et de l'avenue du Sous-Bois).</p>
---	--	---

4. Présences

Membres avec droit de vote : Mesdames Micheline Boutin, Lynda Falardeau et Claudette Genest, ainsi que messieurs Denys Boivin, Michel M. Fortier, Gaston Lebel et Lucien Lévesque.

Membre sans droit de vote : Madame Julie Lemieux, conseillère municipale, district de la Chute-Montmorency.

Personne-ressource : Madame Marie-France Pagé, urbaniste à la Division de la gestion du territoire de l'Arrondissement de Beauport.

Demande d'opinion (RRVQ ch. P-4)

<p>5. Options soumises au vote</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Option</th> <th>Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>B.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>C.</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	A.	0	B.	0	C.	7	Abstention	0	Total	7	<p>6. Description des options</p> <p>A. Statu quo.</p> <p>B. Recommander au conseil d'arrondissement de Beauport d'adopter le projet de modification intitulé « Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 53119Rb », R.C.A.5V.Q.85.</p> <p>C. Considérant les commentaires des citoyens présents à l'assemblée de consultation du conseil de quartier des Chutes-Montmorency; considérant les suggestions des citoyens concernés; le conseil de quartier des Chutes-Montmorency recommande que la hauteur maximale soit de 9 mètres dans la nouvelle zone 53158Ha.</p>
Option	Nombre de votes												
A.	0												
B.	0												
C.	7												
Abstention	0												
Total	7												

7. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes présentes : 15

Nombre d'intervenants : 7

Les questions ont porté sur :

- Le potentiel de construction dans la nouvelle zone. *Réponse : Il y a deux terrains, donc la possibilité de construire deux bâtiments. Il y a une portion des terrains qui est en forte pente, donc le requérant ne pourra pas construire sur toute l'étendue de la zone. Il devra se conformer aux restrictions concernant la construction en pente (distance de dégagement, etc.).*
- L'emplacement de la construction à venir sur le terrain du haut (terrain nord de la nouvelle zone) par rapport à la maison déjà construite de l'autre côté de la rue Francheville (maison orange foncé). *Réponse : le terrain est au même niveau que celui de la maison orange. L'emplacement précis de la nouvelle construction dépend de l'implantation choisie par le promoteur. En théorie, le bâtiment à construire pourrait être au même niveau que celui de la maison orange.*
- Les raisons pour lesquelles le zonage de parc n'est pas maintenu pour l'ensemble du terrain. *Réponse : Il y a un potentiel de développement. La Ville avait initialement réservé ce terrain à des fins de parc. Cependant, à la suite du développement du secteur de la cimenterie, la Ville a identifié un autre terrain, avec une meilleure vue, plus intéressant pour la création d'un parc. Étant donné le potentiel de développement, si la Ville ne prend pas le terrain, elle doit le rendre disponible. Le maintien du zonage de parc pourrait être considéré comme une expropriation déguisée.*
- Le zonage de parc est-il maintenu dans la zone 53119Rb? *Réponse : Oui.*
- La possibilité que le promoteur fasse du remplissage dans la portion étroite du terrain. *Réponse : Cela est possible dans la mesure où les normes sont respectées (murs de soutènement, distance de dégagement, etc.).*

Les commentaires émis sont :

- Étant donné le dénivelé du terrain, une citoyenne (résidente de la rue Latouche) craint que la hauteur de 11 mètres qui serait permise pour les nouvelles constructions soit trop haute et ne respecte pas la ligne des bâtiments existants autour du terrain. Pour la maison qui serait construite dans le bas du terrain, la hauteur de 11 mètres serait correcte, mais pour celle qui serait construite en haut, elle juge que la hauteur de bâtiment est trop grande, puisque le terrain est plus élevé à cet endroit. Elle considère qu'une nouvelle construction en face de la maison orange risque de dépasser comme une tour et de cacher la vue. Elle souhaite que la hauteur soit abaissée à 9 mètres. *M^{me} Marie-France Pagé précise que la Ville souhaite protéger les percées visuelles à partir des lieux publics et non à partir des propriétés privées.*
- Une citoyenne, résidente de la rue Francheville, juge que la nouvelle zone créée est trop grande. Elle s'attendait à ce que les constructions ne soient permises que dans la portion tout en bas du terrain et non dans la côte (en front de la rue Francheville).
- Un citoyen fait part du fait qu'il y a beaucoup de circulation sur la rue Francheville et que les gens roulent vite. Les résidents ont donc tendance à rester derrière leur maison. Il n'y a pas beaucoup d'endroits permettant aux gens de se rencontrer. Les voisins ont pris l'habitude d'aller sur ce terrain pour regarder les feux d'artifice. Il espérait qu'un parc soit aménagé sur le terrain. Cela aurait pu servir de lieu de rencontre et embellir le secteur. Il souhaite que le zonage de parc soit maintenu. *M^{me} Marie-France Pagé précise que ce terrain est une propriété privée. Le terrain n'appartient pas à la Ville et la Ville ne souhaite pas l'acquérir. Le requérant, M. Tommy Nittolo, précise que le terrain lui appartient et que si les citoyens veulent l'utiliser comme parc, ils n'ont qu'à l'acquérir. Il mentionne qu'il a déjà cédé un autre terrain à la Ville à des fins de parcs.*
- M. Michel Lizotte, partenaire du requérant, mentionne que le zonage dans les zones adjacentes sud-est permet une hauteur de 13 mètres. La hauteur qui serait permise dans la nouvelle zone est de 11 mètres. Si l'on tient compte du dénivelé du terrain, il pense que la hauteur des constructions de la nouvelle zone sera équivalente à ce qui est autour. M. Tommy Nittolo, requérant, ajoute que les zones adjacentes seront construites. Il considère qu'une construction dans le bas du terrain ne sera pas dérangement pour les voisins.
- Un citoyen, résident de la rue Latouche (à l'intersection de la rue Francheville), mentionne qu'il a acheté en raison de la vue et qu'il s'est fait dire qu'il y aurait un parc sur le terrain en face de chez lui. Il craint que les nouvelles constructions affectent sa vue. *M^{me} Julie Lemieux, conseillère municipale, précise que la Ville investira 1.2 M\$ pour l'aménagement d'un nouveau parc sur la rue Latouche, plus à l'est, à l'intersection de la rue des Pionnières de Beauport. Le terrain choisi par la Ville pour l'aménagement du parc est plus intéressant. Il permettra de faire le lien entre les nouveaux développements du haut et ceux du bas de la falaise, grâce à un sentier qui partira du haut vers le bas. Elle précise que l'usage de parc dans la zone 53119Rb (terrain en face du citoyen) demeure. Cette zone est non constructible. Il n'y a donc pas d'inquiétude à avoir pour les résidents de la rue Latouche. M. Lizotte, partenaire du requérant ajoute que le fait que cette portion du terrain soit zonée parc, n'en fait pas un parc de la Ville, car cela demeure un terrain privé. Il n'est donc pas possible d'y faire des aménagements comme pour un parc public.*
- Un citoyen, résident de la rue Latouche, considère qu'une construction de 11 mètres au même niveau que la maison orange va certainement bloquer la vue à partir de la rue Francheville. Il y a actuellement une percée visuelle au niveau de la maison orange qu'il serait dommage de perdre.
- Un citoyen, résident de la rue Francheville, mentionne que si les deux constructions étaient implantées dans le bas du terrain, en front de l'avenue du Sous-Bois, cela serait acceptable. *M. Michel Lizotte, partenaire du requérant, précise que cela n'est pas possible à cause des marges de recul. Il aimerait que les constructions se fassent au niveau du terrain le plus bas possible, mais il y a des marges de recul obligatoire à respecter entre*

les bâtiments.

- M. Michel Lizotte, partenaire du requérant, propose de maintenir la hauteur de 11 mètres pour le terrain situé dans le haut de la nouvelle zone et de diminuer la hauteur pour le terrain du bas. *M^{me} Marie-France Pagé précise qu'il n'est pas possible de faire du zonage pour un seul terrain. La Loi ne le permet pas. Il est possible d'abaisser la hauteur permise pour toute la nouvelle zone (les deux terrains), mais pas pour un seul des deux terrains.*
- Un citoyen suggère de modifier la hauteur de 11 mètres calculée à partir du centre de terrain, par une hauteur de 11 mètres calculée à partir de l'avenue du Sous-Bois. *M^{me} Marie-France Pagé précise que dans cette zone, la hauteur se calcule à partir du centre du terrain.*

8. Questions et commentaires du mandaté

Les questions ont porté sur :

- Sur quelles rues donneront les façades des maisons : sur la rue Francheville ou sur l'avenue du Sous-Bois?
Réponse : Cela dépend de l'emplacement des lots et de l'implantation des bâtiments. Dans le bas du terrain, on peut imaginer qu'il y aurait un lot avec une maison avec une façade sur la rue Francheville et une façade sur l'avenue du Sous-Bois. La maison de l'autre lot donnerait uniquement sur la rue Francheville.

Les commentaires émis sont :

- La hauteur de 11 mètres pour la maison qui serait construite en façade de l'avenue du Sous-Bois ne pose pas problème. En revanche, la hauteur de 11 mètres pour la maison à construire en façade de la rue Francheville (partie haute du terrain) aura un impact sur les percées visuelles.

9. Suivi recommandé

Transmettre à la Division de la gestion du territoire de l'Arrondissement de Beauport la recommandation du conseil de quartier.

10. Recommandation spécifique du mandaté

Considérant les commentaires des citoyens présents à l'assemblée de consultation du conseil de quartier des Chutes-Montmorency; considérant les suggestions des citoyens concernés; le conseil de quartier des Chutes-Montmorency recommande que la hauteur maximale soit de 9 mètres dans la nouvelle zone 53158Ha.

Approuvé par



Gaston Lebel
Président
Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

Date : 6 février 2013

Préparé par



Marie Lagier
Conseillère en consultations publiques
Arrondissement de Beauport

Date : 6 février 2013