

MANDATÉ : Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

No de dossier : N° SDORU 2016-12-175

1. Date, événement et lieu	2. Origine	3. Objet
Consultation RRVQ ch. P-4 <input checked="" type="checkbox"/> Consultation LAU <input type="checkbox"/> le mercredi 24 mai 2017 , à 19 h au 4579, boulevard Sainte-Anne	Conseil municipal <input type="checkbox"/> Comité exécutif <input type="checkbox"/> Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/> Mandat Direction générale <input type="checkbox"/>	Projet de modification intitulé «R.C.A.5V.Q. 166, Règlement modifiant le règlement de l'arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 53106Ha » (Terrasse-Cadieux).

4. Présences
<p>Membres avec droit de vote : Mmes Louise Côté, Micheline Boutin, Martine Guy et MM. Gaston Lebel, André Ampleman, Christian Rousseau et Lucien Lévesque.</p> <p>Membre sans droit de vote : Mme Julie Lemieux, conseillère municipale du district de la Chute-Montmorency-Seigneurial</p> <p>Personne-ressource : M. Sébastien Dumas, conseiller en urbanisme à la Division de la gestion du territoire de l'Arrondissement de Beauport.</p> <p>Animation et préparation du rapport : Mme Anne Pelletier, conseillère en consultations publiques à l'Arrondissement de Beauport.</p>

<p>Informations présentées : demande d'opinion (RRVQ ch. P-4)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Présentation des objectifs, du déroulement et des étapes de la consultation publique - Présentation des modifications proposées par le projet de règlement - Une fiche synthèse de modification réglementaire avec une carte de la zone concernée était disponible sur place <p>La demande provient d'un requérant ayant une marge avant non conforme dans un premier temps, ce qui ne lui permet pas de construire une galerie d'une profondeur de deux mètres, soit la norme générale. Dans la zone 53106Ha, on retrouve près de 50% de bâtiments de deux logements à deux étages, plusieurs d'un seul étage et d'un seul logement et seulement deux bâtiments de trois logements. Il est à noter que ceux-ci sont de deux étages. Tous sont conformes aux usages prévus à la grille qui indique d'un à trois logements dans un bâtiment isolé et d'un à deux étages. De plus, certains de ces terrains sont très grands et ont un couvert boisé des plus intéressants. Il y a donc lieu de prévoir la « Protection des arbres en milieu urbain – article 702 ». Par ailleurs, selon nos données, les plus petits terrains ont une largeur de 16,15 mètres. Comme certains bâtiments seront toujours dérogatoires malgré l'ajustement de la marge avant, il y a lieu d'ajuster les droits acquis. Et finalement, afin de s'arrimer avec l'omnibus du quartier 5-4 (Vieux-Bourg), les normes d'implantation particulières prescrites pour les bâtiments isolés du groupe d'usages H1 de 3 logements sont retirées.</p> <p><u>Solutions envisagées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Supprimer les normes d'implantation particulières prescrites pour les bâtiments isolés du groupe d'usages H1 logement de 3 logements; • Réduire la marge avant à 4 mètres comparativement à 5 mètres actuels; • Ajouter une largeur minimale de lot de 16,05 mètres; • Ajouter l'article 702 qui prévoit que l'abattage d'un arbre en cour arrière ou en cour latérale est autorisé pourvu qu'il reste, après cet abattage, au moins un arbre dans ces cours pour chaque tranche de 100 m². De plus, il nécessite l'obtention d'un certificat d'autorisation; • Ajouter l'article 895 qui permet, malgré l'implantation dérogatoire, qu'un bâtiment principal dérogatoire protégé qui est détruit, devenu dangereux ou qui a perdu au moins 50 % de sa valeur à la suite d'une cause hors du contrôle du propriétaire, peut être reconstruit. <p>Le conseil de quartier a reçu le mandat d'émettre une recommandation au conseil d'arrondissement (demande d'opinion) en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU). Le projet de règlement R.C.A.5.V.Q. 166 est susceptible d'approbation référendaire.</p>

MANDATÉ : Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

No de dossier : N° SDORU 2016-12-175

5. Options soumises au vote

Option	Nombre de votes
A.	0
B.	7
C.	0
Abstention	0
Total	7

6. Description des options

- Option A** – Statu quo, soit recommander au conseil d'arrondissement de refuser la demande.
- Option B** – Accepter la demande, soit recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification
- Option C** – Toute autre option à formuler par le conseil de quartier.

7. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes présentes : 9

Nombre d'intervenants : 5

Un citoyen, résident de Montmorency, se questionne sur le calcul de la marge latérale et sur le processus choisi pour rendre conforme une dérogation au règlement d'urbanisme.

- *Le représentant de la Ville explique les méthodes de calculs et répond que les deux cours latérales combinées doivent avoir un minimum de 4.8 m. Chaque terrain doit respecter ses marges latérales, indépendamment des marges latérales des voisins. Il ajoute que ce cas n'est pas isolé, puisque la non conformité s'étend à l'ensemble de la zone. C'est pourquoi il a été décidé de corriger cette situation par un projet de modification au règlement modifiant le règlement de l'arrondissement de Beauport sur l'urbanisme.*

Un citoyen, résident du quartier, demande si cette problématique existe ailleurs sur le territoire de Beauport.

- *Le représentant de la Ville répond que oui. Actuellement, il travaille sur des règlements omnibus afin de régulariser les éléments dérogatoires qui sont corrigés au fur et à mesure.*

Une citoyenne, résidente du quartier, se dit ravie que la Ville applique le règlement d'une façon intelligente et avec une sensibilité humaine.

Un citoyen, résident du quartier, demande ce qu'il arrive de l'entrée de stationnement qui va parfois jusqu'à la limite du terrain voisin et s'il doit planter des arbres pour satisfaire la nouvelle réglementation.

- *Le représentant de la Ville répond qu'il y a une marge maximale qui s'applique et qu'il est possible que le stationnement soit étendu jusqu'à la limite du terrain voisin selon la zone. Il n'y a pas d'obligations à planter des arbres pour les résidents déjà construits. Le règlement est surtout prévu pour protéger les arbres actuels.*

Un citoyen, résident de Montmorency, demande comment la Ville s'est aperçue de cette non conformité ?

- *Le représentant de la Ville répond qu'un inspecteur a remarqué cette non conformité lors d'une inspection suite aux travaux du requérant. Après étude, il a été constaté que plusieurs maisons du secteur étaient hors normes dans leur marge avant. C'est pourquoi, il a été convenu de faire un règlement pour l'ensemble de la zone pour rendre conforme les maisons devenues dérogatoires suite à l'harmonisation des règlements d'urbanisme au niveau de la ville.*

MANDATÉ : Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

No de dossier : N° SDORU 2016-12-175

8. Questions et commentaires du mandaté

Un administrateur félicite la Ville d'appliquer la réglementation avec intelligence et humanité.

Un administrateur demande s'il est possible d'exiger la reconstruction des propriétés en faisant respecter les normes s'il y a perte totale ou reconstruction volontaire.

- *Le représentant de la Ville répond que le choix est laissé au propriétaire de se reconstruire tel quel ou de se mettre aux normes, car dans certains cas, il n'est pas possible de reconstruire autrement qu'à l'emplacement actuel.*

Une administratrice fait remarquer que ce cas de non-conformité s'applique aussi au quartier de Montmorency.

- *Le représentant de la Ville répond qu'il y aura un règlement omnibus pour solutionner plusieurs cas de non-conformité dans le quartier le 6 juin prochain.*

Un administrateur se dit favorable à la normalisation du secteur, puisque cela a l'avantage de protéger le patrimoine familial des gens.

Un administrateur apprécie la légalisation des maisons d'un secteur, ce qui facilite les transactions. Il n'est pas raisonnable de demander aux propriétaires de se rendre conforme à la réglementation actuelle, alors qu'à l'époque, les règlements d'urbanisme n'étaient pas connus.

Une administratrice approuve le fait de modifier le zonage en s'adaptant au quartier, à la rue. Elle trouve cela humain.

Une administratrice apprécie que l'Arrondissement prenne le temps d'harmoniser et d'humaniser la bureaucratie municipale.

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

Sur une proposition dûment appuyée, il est résolu unanimement de recommander au conseil d'arrondissement de Beauport d'adopter le projet de règlement intitulé *R.C.A.5V.Q. 166, Règlement modifiant le règlement de l'arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 53106Ha* » (Terrasse-Cadieux).

Approuvé par

Signé

Louise Côté
Présidente
Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

2 juin 2017

Préparé par

Signé

Anne Pelletier
Conseillère en consultations publiques
Arrondissement de Beauport