

**MANDATÉ : Conseil de quartier des Chutes-Montmorency**

**No de dossier : N° SDORU 2017-10-113**

<p><b>1. Date, événement et lieu</b></p> <p>Demande d'opinion <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Consultation RRVQ ch. P-4 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Consultation LAU <input type="checkbox"/></p> <p>Tenue le <b>mercredi 24 janvier 2018</b>, à 19 h au 4579, boulevard Sainte-Anne.</p>	<p><b>2. Origine</b></p> <p>Conseil municipal <input type="checkbox"/></p> <p>Comité exécutif <input type="checkbox"/></p> <p>Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Mandat Direction générale <input type="checkbox"/></p>	<p><b>3. Objet</b></p> <p>Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 53064Ha, R.C.A.5V.Q. 189</p>
---	--	---

<p><b>4. Présences</b></p> <p><b>Membres avec droit de vote :</b> Mmes Louise Côté, Micheline Boutin, Martine Guy et MM. Gaston Lebel, André Ampleman, Christian Rousseau et Lucien Lévesque.</p> <p><b>Membre sans droit de vote :</b> M. Stevens Mélançon, conseiller municipal, district de la Chute-Montmorency-Seigneurial.</p> <p><b>Personne-ressource :</b> M. Sébastien Dumas, conseiller en urbanisme, Division de la gestion du territoire de l'Arrondissement de Beauport.</p> <p><b>Animation et préparation du rapport :</b> Mme Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne.</p>
--

<p><b>Informations présentées : demande d'opinion (RRVQ ch. P-4)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Présentation des objectifs, du déroulement et des étapes de la consultation publique</li> <li>- Présentation des modifications proposées par le projet de règlement</li> <li>- Une fiche synthèse de modification réglementaire ainsi qu'une carte de la zone concernée étaient disponibles.</li> </ul> <p>Ce projet de règlement vise à modifier la grille de spécifications en prescrivant un nombre maximal d'étages de deux étages au lieu d'un seul et une hauteur maximale de bâtiment pouvant atteindre 9 mètres plutôt que 5,5 mètres. Il est proposé d'ajouter une largeur minimale de lot de 15 mètres et d'abaisser le pourcentage d'aire verte minimale à 35% au lieu de 40%. Cette zone est située de part et d'autre de la rue Jean-XXIII et comprends des résidences unifamiliales constituées d'un seul étage.</p> <p>Le conseil de quartier a reçu le mandat d'émettre une recommandation au conseil d'arrondissement (demande d'opinion) en vertu de la Charte de la Ville de Québec. Le projet de règlement R.C.A.5.V.Q. 189, relativement à la zone 53064Ha est susceptible d'approbation référendaire.</p>
---

<p><b>5. Options soumises au vote</b></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>7</td> </tr> <tr> <td>C.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td><b>7</b></td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	A.	0	B.	7	C.	0	Abstention	0	<b>Total</b>	<b>7</b>	<p><b>6. Description des options</b></p> <p><b>Option A</b> – Statu quo, soit recommander au conseil l'arrondissement de refuser la demande.</p> <p><b>Option B</b> – Accepter la demande, soit recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification</p> <p><b>Option C</b> – Toute autre option à formuler par le conseil de quartier.</p>
Option	Nombre de votes												
A.	0												
B.	7												
C.	0												
Abstention	0												
<b>Total</b>	<b>7</b>												

<p><b>7. Questions et commentaires du public</b></p> <p style="text-align: right;">Nombre de personnes présentes : 17 Nombre d'intervenants : 4</p>
---

<p>Un résidant de la rue des Bordages dit se questionner quant aux répercussions possibles sur les résidences des rues avoisinantes à la rue Jean-XXIII. Il ajoute que l'édification d'un deuxième étage lui donnerait le sentiment d'avoir des voisins dans sa cours arrière. Il se demande pourquoi ne pas proposer aux personnes concernées d'agrandir à partir du sol au lieu d'ajouter un deuxième étage. Enfin, ce dernier se demande pourquoi la proposition s'applique seulement à une partie de la rue Jean-XXIII et non la rue au complet.</p> <p>➤ <i>Le représentant de la Ville répond que les cours arrière des résidences de la Jean-XXIII sont plus profondes que celles des résidences de la rue des Bordages ce qui minimise l'impact d'un deuxième étage sur les terrains voisins. Il précise que dans la Ville de Québec, on observe dans la majorité des quartiers de basse densité, une cohabitation de bâtiments de 1 étage et de 2 étages. Également, avec une profondeur substantielle de terrain,</i></p>
---

**MANDATÉ : Conseil de quartier des Chutes-Montmorency**

**No de dossier : N° SDORU 2017-10-113**

*l'ajout d'un deuxième étage n'est pas problématique dans ce cas-ci. En conclusion, il est précisé qu'il s'agit d'une zone déjà existante et que la modification de zonage porte uniquement sur celle-ci.*

Un résidant de la rue Jean-XXIII demande si le projet de rénovation se fait dans le but d'exploiter un commerce ou plutôt, de transformer l'actuelle résidence en une résidence bigénérationnelle. Il mentionne ne pas être en accord avec une permission de construction de deuxième étage et dit s'inquiéter de l'impact que pourrait avoir un tel règlement, sur la vente de sa maison. Il mentionne avoir eu connaissance qu'un résidant s'est vu refuser un permis pour transformer le sous-sol de sa résidence en logement.

- *Le représentant de la Ville répond que l'objectif du projet est d'accroître l'espace dans la résidence, notamment dans le but d'en ajouter une autre chambre. Il est mentionné que la modification réglementaire ne générera pas d'impact négatif sur la vente des résidences du quartier et que cela pourrait en favoriser la valeur.*

Un résidant de la rue du Menuet demande si la permission d'une hauteur maximale à deux étages pourrait éventuellement ouvrir la porte à des promoteurs immobiliers pour du logement locatif. Il fait remarquer qu'il s'agit de propriétés construites sur de très grands terrains qui pourraient s'avérer attrayants pour d'éventuels constructeurs. Il souhaite qu'on lui confirme qu'il s'agit bien dans ce cas-ci, de maisons unifamiliales de type cottage à deux étages.

- *Le représentant de la Ville répond que c'est entre autres, pour cette raison que la Ville propose d'ajouter une largeur minimale de lot de 15 mètres. Cette proposition est beaucoup moins attractive pour les promoteurs qui seraient tentés de construire des habitations jumelées ou subdivisées dans le secteur. Il est mentionné que la proposition ne vient pas toucher au nombre maximal de logement, qui actuellement, est de deux. Enfin, il précise que la Ville vient répondre à une demande courante qui consiste à l'ajout d'un deuxième étage.*

Un résidant de la rue Jean-XXIII, dit ne pas être en accord avec la construction d'un deuxième étage sur des maisons unifamiliales de plein pied. Il mentionne craindre que ce soit une façon d'ouvrir la porte à l'ouverture de commerces.

- *Le représentant de la Ville répond qu'il s'agit ici d'une zone qui est strictement résidentielle permettant un à deux logements dans un bâtiment isolé.*

## 8. Questions et commentaires du mandaté

Un administrateur demande s'il est possible que la Ville exige dans le nouveau règlement, la plantation d'arbre en façade.

- *Le représentant de la Ville répond que les exigences actuelles en matière de plantation d'arbre sont de 1 arbre par 15 mètres de terrain. Il est précisé qu'il s'agit d'un secteur construit depuis plusieurs années et qu'il est difficile d'exiger davantage que le droit acquis par les résidants.*

Une administratrice demande si le nouveau règlement pourrait permettre une deuxième adresse pour un même bâtiment. Enfin, elle souhaite savoir si l'ajout d'un deuxième étage peut mener à l'ajout d'un second logement.

- *Le représentant de la Ville répond que le règlement actuel permet déjà l'ajout d'un deuxième logement et que dans le cas d'un bâtiment à deux logements, il pourrait en effet, y avoir deux adresses.*

Un administrateur mentionne que sur la photo, le toit actuel du bâtiment lui apparaît déjà surélevé. Il souhaite avoir des précisions sur les travaux et leurs impacts sur la hauteur du toit actuel.

- *Le représentant de la Ville mentionne que l'agrandissement est déjà présent dans le bâtiment actuel et que le toit de la maison ne sera pas élevé davantage.*

Un citoyen qui demeure depuis 55 ans dans le quartier mentionne que l'agrandissement a déjà été réalisé sur cette résidence.

- *Le représentant de la Ville répond que les espaces habitables se situent en effet dans la toiture. Les travaux ont été réalisés sans permis et un avis d'infraction a été transmis aux propriétaires. Les frais relatifs à la modification de zonage ont été payés par les propriétaires.*

## 9. Suivi recommandé

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

**MANDATÉ : Conseil de quartier des Chutes-Montmorency**

**No de dossier : N° SDORU 2017-10-113**

**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 Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 53064Ha, R.C.A.5V.Q. 189.

**Approuvé par**

Signé  
Louise Côté  
Présidente  
Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

5 février 2018

**Préparé par**

Signé  
Hélène St-Pierre  
Conseillère en consultations publiques  
Service de l'interaction citoyenne