

MANDATÉ : Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

No de dossier : N° SDORU 2017-10-111

1. Date, événement et lieu	2. Origine	3. Objet
Demande d'opinion <input checked="" type="checkbox"/> Consultation RRVQ ch. P-4 <input checked="" type="checkbox"/> Consultation LAU <input type="checkbox"/> Tenue le mercredi 28 février 2018 , 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"/>	<i>Projet de modification au Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme, R.C.A.5V.Q.190, relativement à la zone 53107Ha.</i>

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 : M. Stevens Mélançon, conseiller municipal, 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 Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne.</p> <p><i>* Monsieur Lucien Lévesque, administrateur, informe les citoyens qu'il souhaite se retirer de la demande d'opinion en raison du conflit d'intérêts qui le lie au projet de modification réglementaire. Il est résidant de la zone contiguë.</i></p>

Informations présentées : demande d'opinion (RRVQ ch. P-4) :													
<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 ainsi qu'une carte de la zone concernée étaient disponibles. <p>Le projet de règlement proposé vise à autoriser, dans la zone 53107Ha, la réparation ou la reconstruction d'un bâtiment principal 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, et ce, malgré son implantation et le lot dérogoires. Ce projet de règlement vise également à ajuster certains aspects normatifs de la grille de spécifications de cette zone. Ainsi, le pourcentage d'aire verte minimale est réduit à 30% au lieu de 40%. De plus, les normes d'implantation particulières applicables à un bâtiment isolé de trois logements du groupe H1 logement sont supprimées.</p> <p>La zone 53107Ha laquelle est localisée au sud du boulevard des Chutes, au nord de la rue Boulet et à l'est de la côte de Courville est composée d'une dizaine d'habitations construites en majorité dans les années 1920 à 1960.</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. 190, relativement à la zone 53107Ha, est susceptible d'approbation référendaire.</p>													
5. Options soumises au vote	6. Description des options												
<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>6</td> </tr> <tr> <td>C.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	A.	0	B.	6	C.	0	Abstention	1	Total	6	<p>Option A – Statu quo, soit recommander au conseil d'arrondissement de refuser la demande.</p> <p>Option B – Accepter la demande, soit recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification</p> <p>Option C – Toute autre option à formuler par le conseil de quartier.</p>
Option	Nombre de votes												
A.	0												
B.	6												
C.	0												
Abstention	1												
Total	6												

MANDATÉ : Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

No de dossier : N° SDORU 2017-10-111

7. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes présentes : 13

Nombre d'intervenants : 4

Un citoyen, résidant de la côte de Courville, demande si la hauteur des bâtiments du secteur concerné par la modification réglementaire pourrait être appelée à changer et ainsi permettre la construction d'édifices à condos. Il dit être préoccupé par la préservation de la vue sur le fleuve. Enfin, il se demande si de telles modifications réglementaires sont prévues dans les zones contiguës. Il mentionne qu'il est inquiet pour la reconstruction des bâtiments dérogatoires notamment à la suite d'un incendie dans les zones qui ne sont pas touchées par la modification réglementaire.

- *Le représentant de la Ville répond que l'augmentation de la hauteur des bâtiments n'est pas prévue dans la zone touchée par la modification réglementaire. La norme de la zone 53107Ha est révisée à la demande des requérants et pourrait éventuellement être majorée à d'autres zones lors de futures révisions réglementaires notamment dans le cadre de règlements omnibus. Enfin, un assouplissement des normes du régime des droits acquis est envisagé.*

Un citoyen habitant le secteur de Montmorency mentionne que le zonage est modifié en réponse à différents besoins liés à la reconstruction de bâtiments dans le secteur. Il se questionne sur ce qu'il va advenir des autres zones qui pourraient rencontrer les mêmes problématiques et suggère de faire appliquer la modification réglementaire à plus grande échelle. Enfin, il mentionne que les résidents de la zone concernée sont privilégiés par le projet de modification et demande si les frais payés par le requérant couvriront l'ensemble de la zone concernée.

- *Le représentant de la Ville répond que dans le cas des résidences de la rue Boulet, les propriétaires n'avaient aucune possibilité de se reconstruire en cas d'incendie. Une nouvelle modification réglementaire s'imposait afin de laisser les maisons constructibles et il fallait assurer une souplesse au niveau des droits acquis. Il est mentionné que la modification ne peut pas s'appliquer à l'ensemble des secteurs et que les requérants ont payé pour obtenir la modification de zonage. Il demeure possible de faire une demande de modification de zonage auprès de la Ville. Enfin, il devrait éventuellement avoir une reprise des travaux liés à l'omnibus pour le secteur de Montmorency amenant ainsi à une révision du régime des droits acquis.*

Le requérant mentionne qu'il a payé auprès de la Ville les frais applicables au processus de modification réglementaire. Il souhaite connaître les démarches subséquentes à la demande d'opinion au conseil de quartier et se demande s'il recevra un document l'informant de l'entrée en vigueur du nouveau règlement.

- *Le représentant de la Ville répond que le processus de modification de zonage a débuté avec l'adoption du projet de modification au conseil d'arrondissement. La présente rencontre se veut une deuxième étape en vue de la consultation publique officielle de l'Arrondissement qui aura lieu le 13 mars prochain. Il est mentionné que la séance du 10 avril permettra aux élus d'adopter le règlement en version finale et qu'en principe, c'est autour du 15 avril que la modification devrait être en vigueur. Enfin, le requérant est informé qu'il recevra un courriel de confirmation de l'adoption du règlement et qu'une copie de ce dernier lui sera transmise en pièce jointe.*

Une citoyenne résidente de la rue Saint-Raphaël se demande si la transmission du courriel s'adresse seulement aux résidents de la zone concernée.

- *Le représentant de la Ville répond que le courriel sera transmis uniquement au requérant et non à l'ensemble des résidents de la zone concernée. De plus, un avis public informant de l'entrée en vigueur d'un règlement est publié dans le Journal de Québec et sur le site Internet de la Ville de Québec.*

8. Questions et commentaires du mandaté

Une administratrice souligne que la demande de modification réglementaire pourra avantager seulement quelques résidences du secteur. Elle trouve dommage de ne pas favoriser davantage de résidents du secteur.

- *Le représentant de la Ville mentionne que c'est la procédure qui est en vigueur. Il est aussi spécifié que c'est au requérant de payer les frais liés à la demande de modification de zonage et non aux voisins du requérant.*
- *Monsieur Stevens Mélançon souligne que la procédure est faite selon les normes habituelles en matière de réglementation municipale.*

Un administrateur demande quel est le montant des frais qui sont en vigueur lors de demandes de modification de zonage. Il dit approuver la façon dont la Ville traite les demandes.

- *Le représentant de la Ville mentionne que les frais s'élèvent à environ 1 600\$.*

MANDATÉ : Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

No de dossier : N° SDORU 2017-10-111

Un administrateur mentionne que la demande vise à protéger les propriétaires en cas de destruction de bâtiment et il se dit en accord avec la modification règlementaire proposée.

Une administratrice se dit ravie que les propriétaires de la zone concernée puissent se reconstruire en cas de destruction du bâtiment principal à plus de 50%.

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 *Projet de modification au Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme, R.C.A.5V.Q. 190 (Projet permettant la reconstruction d'un bâtiment principal en cas de sinistre malgré l'implantation dérogatoire relativement à la zone 53107Ha – district de La Chute-Montmorency-Seigneurial)*.

Approuvé par

Signé
Louise Côté
Présidente
Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

5 mars 2018

Préparé par

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