

MANDATÉ : Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

No de dossier : N° SDORU 2018-02-022

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 20 juin 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.203 relativement aux zones 53004Ra et 53160Ha, et à l'assujettissement de la nouvelle zone 53165Ha à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale.</i>

4. Présences
<p>Membres avec droit de vote : Mmes Louise Côté, Micheline Boutin, Martine Guy et MM. Christian Rousseau, André Ampleman et Sébastien Veilleux.</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>

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 des zones concernées étaient disponibles. <p>Le projet de règlement proposé vise à autoriser le développement résidentiel sur le côté nord de l'avenue des Rapides en créant une nouvelle zone à même une partie des zones existantes afin de permettre la construction de 10 habitations unifamiliales isolées de 2 étages avec garage attaché à chaque unité. Il est également proposé d'agrandir la zone 53019Ha à même une bande de terrain d'une largeur de 12 mètres au nord du 26, avenue des Marches-Naturelles.</p> <p>La zone 53160Ha est localisée du côté ouest de l'avenue des Marches-Naturelles, au nord de l'avenue des Rapides et au sud de l'avenue du Sault. Le site concerné par la demande est localisé dans la zone 53004Ra, à dominante « Récréation et loisir » qui ne permet pas les usages d'habitation. Actuellement, seuls les terrains du côté nord de l'Avenue des Rapides sont construits et on y retrouve majoritairement de l'habitation unifamiliale isolée d'un étage. Pour la création de la nouvelle zone, le cadre normatif devra assurer une intégration harmonieuse avec les résidences situées du côté nord, notamment au niveau de la typologie d'habitation, de la dimension des terrains et des normes d'implantation.</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. 203, relativement à la zone 53004Ra et 53160Ha, et à l'assujettissement de la nouvelle zone 53165Ha 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>5</td> </tr> <tr> <td>B.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>C.</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	A.	5	B.	0	C.	1	Abstention	0	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.	5												
B.	0												
C.	1												
Abstention	0												
Total	6												

MANDATÉ : Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

No de dossier : N° SDORU 2018-02-022

7. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes présentes : 66

Nombre d'intervenants : 14

Un citoyen, de la rue du Parc-de-Vimy dit trouver le projet résidentiel intéressant, mais se questionne sur ce qui va advenir de la protection des arbres existants. Il observe que dans le cas de la rue des Marches-Naturelles, plusieurs arbres ont été rasés et dit être préoccupé par la préservation de la canopée. Il demande pourquoi la Ville devrait autoriser la construction d'un deuxième étage du côté nord de l'avenue des Rapides. En conclusion, il dit s'inquiéter des problématiques éventuelles pour la sortie de l'avenue des Rapides.

- Le représentant de la Ville répond que la réglementation actuelle du PIIA était inexistante au moment du développement résidentiel de la rue des Marches-Naturelles et que l'information sur le non-respect de la réglementation en matière de coupe d'arbres est confidentielle. Il est précisé que les demandes de modifications de zonage permettant la construction d'un deux étages est de plus en plus courante et qu'il est possible d'en faire la demande à la Ville. Le Service du transport et de la mobilité intelligente pourra éventuellement évaluer la problématique d'achalandage à la sortie de l'avenue des Rapides.
- Monsieur Stevens Mélançon mentionne que la Ville envisage la possibilité d'installer une lumière pour faciliter la circulation dans le secteur de l'avenue des Rapides.

Un résidant de l'avenue des Rapides souligne que lors d'une demande d'opinion au conseil de quartier l'an passé, les résidents ont été informés qu'il n'y aurait pas d'autres projets résidentiels que celui de l'avenue des Marches-Naturelles. Il s'interroge sur la qualité du projet qui est présenté et s'interroge sur la question de l'intégration harmonieuse avec les résidences du côté nord.

- Le représentant de la Ville répond qu'une deuxième demande de dézonage a été déposée par les propriétaires du club de golf et que celle-ci fait l'objet de l'actuelle demande de modification au zonage.
- Un représentant du club de golf explique que le redressement financier de l'organisation doit se faire à partir de la vente de terrains et que la dette qui a été contractée, notamment pour l'agrandissement du chalet, est supérieure à la capacité de remboursement de l'entreprise.
- Monsieur Stevens Mélançon répond que l'Arrondissement se donne une vision à court, moyen et long terme en matière d'urbanisme et que les modifications de zonage permettant d'élever un deuxième étage sont actuellement autorisées. Enfin, il mentionne que les règles d'urbanisme répondent à des règles très précises.

Un résidant de la rue Isaïe mentionne vouloir connaître la façon dont les citoyens ont été informés de l'actuelle consultation. Il invoque que la proximité du terrain de golf a été un élément déterminant dans le choix du quartier pour l'achat de sa résidence et qu'il tient à l'accès à la verdure que lui procure son quartier.

- Monsieur Stevens Mélançon répond que l'Arrondissement n'a pas reçu d'autres demandes à court, moyen ou long terme pour un futur projet de développement résidentiel.

Une résidente de l'avenue des Rapides mentionne que sa présence vise à commenter l'exercice de dézonage qui selon elle, a été réalisé à la pièce. Elle soulève le fait que le terrain de golf appartient au patrimoine territorial de la région de Québec. Elle se dit préoccupée par l'avenir de la rivière Montmorency et craint un troisième exercice de dézonage. Madame demande à la Ville d'éviter de se plier facilement au dézonage. Enfin, la citoyenne demande à ce que son document soit déposé à la présidence de l'Arrondissement et suggère que la Ville se penche sur un réel plan d'urbanisme.

- Le représentant de la Ville répond que lors d'opérations cadastrales, le demandeur doit verser à la Ville un montant équivalant à 10 % de la vente du terrain ou céder 10 % de la valeur de la superficie pour l'aménagement d'un parc. Il est précisé que dans ce cas-ci, le terrain de golf va concéder à la Ville des terrains en bordure de la rivière Montmorency permettant le prolongement et l'aménagement de sentiers du Centre de plein air de Villeneuve. Également, il est mentionné que le dézonage a été réalisé compte tenu des services d'aqueduc et d'égouts existants et qu'il n'était pas nécessaire de travailler à un plan particulier d'urbanisme.

Un résidant du quartier des Chutes-Montmorency demande une précision quant à la signification de la terminologie deux étages. Il souhaite savoir s'il s'agit d'aménager des chambres au deuxième étage ou d'aménager un deuxième logement pour un deuxième occupant.

- Le représentant de la Ville répond que le promoteur souhaite construire des maisons unifamiliales, mais qu'il recherche aussi une superficie permettant d'accueillir une résidence bigénérationnelle.

Un résidant de la rue Sylvio habitant le secteur depuis 42 ans mentionne qu'il appréhende que le club de golf devienne un quartier résidentiel et que l'avenue des Rapides se transforme en boulevard entraînant ainsi une hausse de la circulation dans le quartier. En conclusion, il désire rappeler qu'une résidence de deux étages est déjà construite du côté sud de l'avenue des Rapides.

- Un représentant du club de golf souligne que l'administration fait tout son possible pour assurer la survie de l'organisation. Il mentionne que le projet de développement résidentiel de l'avenue des Marches-Naturelles a été une première étape qui ne s'est pas avérée suffisante au remboursement de la dette contractée en 2008. Il mentionne que le marché du golf est difficile et que le but de la démarche est d'éliminer la dette. Il mentionne que l'abattage d'arbres a été réalisé pour réaliser les entrées de service et que l'entrepreneur a tenté de conserver le plus d'arbres possible.

MANDATÉ : Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

No de dossier : N° SDORU 2018-02-022

Une citoyenne qui habite l'avenue des Rapides depuis trois ans témoigne être en désaccord avec le nouveau projet de développement. Elle mentionne que son choix d'investir dans le quartier a été fait en raison de la qualité du milieu de vie que celui-ci procure. Elle dit apprécier l'accès à la rivière Montmorency et doute que le nouveau projet soit représentatif d'une intégration architecturale réussie. En conclusion, elle dit craindre le morcellement de ce grand espace vert et l'abattage d'arbres.

Une résidante de la rue des Marches-Naturelles suggère à la Ville d'exiger la plantation d'arbres matures dans le cas où leur conservation s'avère impossible. Elle se dit heureuse de continuer d'encourager le terrain de golf en tant que membre et résidante du secteur.

- Le représentant de la Ville répond que la réflexion entamée relativement à la plantation et le remplacement d'arbres pourrait éventuellement aboutir à une obligation légale et que celle-ci pourrait s'appliquer à toutes les cours.
- Un représentant du club de golf mentionne que l'administration est sensible et ouverte à la plantation et au remplacement d'arbres matures. Également, il mentionne que le club de golf est prêt à remplacer l'arbre abattu d'une citoyenne.

Un résidant du quartier des Chutes-Montmorency soulève qu'il a été victime de la phase un de la rue des Marches-Naturelles. Il dit maintenant craindre une troisième phase de développement près du camping municipal. Enfin, il mentionne s'être entretenu avec le promoteur et avoir constaté la qualité exceptionnelle des futures résidences prévues au développement. Il trouve noble de vouloir conserver les arbres, mais mentionne éprouver certaines réserves quant à la façon d'appliquer la réglementation.

Un futur résidant de la rue des Marches-Naturelles, qui en est à la construction de sa troisième maison, soulève qu'il a constaté au fil des années que la plupart des personnes qui doivent abattre des arbres pour faciliter les travaux d'installation ont la volonté d'en replanter éventuellement.

Une résidante de l'avenue des Rapides dit éprouver le sentiment d'avoir été trompée par la série de modifications réglementaires qui a comme impact d'enlever de la crédibilité à l'administration du club de golf. Elle se dit méfiante face à l'avenir et s'adresse directement au conseil de quartier pour travailler à assurer la préservation de cet espace vert.

Un résidant de l'avenue des Rapides mentionne qu'en tant que membre actionnaire du club de golf, il trouve dommage de perdre la magnifique vue devant sa résidence au profit de maisons unifamiliales de deux étages. Il se dit d'autant plus inquiet de la possibilité d'y voir construire des habitations bigénérationnelles. Il rappelle à la Ville l'importance de conserver un souci de transparence dans le choix et l'interprétation des termes et critères liés aux demandes de modification de zonage. Enfin, il souhaite avoir la garantie qu'il ne s'agira pas de construction résidentielle de type duplex ou l'équivalent.

- Le représentant de la Ville répond que le critère limitant le nombre de logements à deux est déjà applicable dans la plupart des zones résidentielles de basse densité et cela s'avère notamment le cas pour le développement du côté sud de l'avenue des Rapides. D'autre part, il est mentionné que chaque demande de permis doit faire l'objet d'une analyse et d'une évaluation rigoureuses en matière d'urbanisme et que les exigences liées à la conservation ou à la plantation d'arbres seront étudiées avec soin. En conclusion, la Ville ne peut garantir pour le moment le type d'habitation, notamment, pour les demandes de construction de duplex ou l'équivalent tout comme cela s'avère le cas pour le sud de la rue des Marches-Naturelles.

Un résidant du quartier se questionne quant au choix de permettre la construction de 10 maisons unifamiliales plutôt que d'évaluer la possibilité de faire de l'avenue des Rapides, un boulevard urbain. Enfin, il souhaite qu'on lui confirme qu'il s'agit bien de la construction de 10 résidences. De plus, il se demande si l'ajout de maisons sur l'avenue des Rapides pourrait avoir un impact positif et augmenter la valeur actuelle des maisons. En définitive, il trouve que c'est un projet grandissant pour le secteur.

- Le représentant de la Ville confirme que pour le moment, le projet de développement résidentiel est composé de 10 maisons.

Un résidant de l'avenue des Rapides veut savoir si le club de golf doit céder à la Ville une certaine superficie des ventes de terrain. Il suggère de mettre en vente les terrains qui sont aux abords de la polyvalente de Courville et qui n'affecteront d'aucune façon les bungalows déjà construits sur l'avenue des Rapides.

8. Questions et commentaires du mandaté

Une administratrice demande si des frais sont applicables aux demandes de modifications de zonage pour les propriétés situées autour de la zone concernée.

- Le représentant de la Ville répond que des frais sont applicables au même titre que la demande de modification soumise par les propriétaires du golf.

MANDATÉ : Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

No de dossier : N° SDORU 2018-02-022

Un administrateur demande quelle réglementation est applicable pour le stationnement en matière de construction bigénérationnelle.

- Le représentant de la Ville répond qu'il n'y a pas de différence pour un bâtiment bigénérationnel et que c'est le même nombre de cases de stationnement qui s'applique.

Une administratrice souhaite savoir pourquoi la permission d'avoir deux logements n'entraîne pas une augmentation du nombre requis de cases de stationnement.

- Le représentant de la Ville répond qu'il est possible d'avoir une entrée charretière comme on le voit dans plusieurs cas. Il rappelle que la largeur minimale d'une case de stationnement est de 5,2 mètres.

Un administrateur souligne que la raison évoquée cette année par les représentants du terrain de golf pour la vente de terrains est la même que l'an dernier. Enfin, il dit douter du fait qu'il pourrait y avoir de troisième demande.

- Un représentant du club de golf affirme que la vente des terrains permettra d'éliminer la dette hypothécaire et que seule la dette opérationnelle subsistera.

Un administrateur souhaite avoir des précisions sur le montant de la dette contractée et sur la marge de profit qui est escomptée. D'autre part, il demande le montant provenant de la vente des terrains qui sera appliqué sur le remboursement de l'hypothèque.

- Un représentant du club de golf répond que la dette hypothécaire s'élève à 1,3 million, mais qu'il y a des investissements à réaliser pour un montant d'environ 200 000\$ notamment pour la relocalisation des trous ou des « greens ».

Une administratrice mentionne qu'il n'y a pas d'acceptabilité sociale du projet et propose aux parties de s'asseoir ensemble afin de permettre une entente avec les résidents de l'avenue des Rapides.

- Monsieur Stevens Mélançon mentionne que la phase 1 du projet a été réalisée selon les règles d'urbanisme et que la vue sur un club de golf n'est pas un droit, mais plutôt un privilège qui ne confère aucune obligation au terrain de golf. Il mentionne que la demande des requérants est liée uniquement à une partie de terrain. Enfin, il précise que la Ville de Québec souhaite en effet préserver les espaces verts, mais que dans le cas de la demande de consultation, il s'agit d'une organisation privée qui est propriétaire d'un espace vert.

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 à la majorité, de recommander au conseil d'arrondissement de Beauport de refuser la demande d'adoption de projet de règlement intitulé *Projet de modification au Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme, R.C.A.5V.Q. 203* visant à autoriser le développement résidentiel sur le côté nord de l'avenue des Rapides en créant une nouvelle zone à même une partie des zones existantes afin de permettre la construction de 10 habitations unifamiliales isolées de 2 étages avec garage attaché à chaque unité. Il est également recommandé de refuser la demande permettant d'agrandir la zone 53019Ha à même une bande de terrain d'une largeur de 12 mètres au nord du 26, avenue des Marches-Naturelles – district de La Chute-Montmorency-Seigneurial.

Approuvé par

Signé
Christian Rousseau
Vice-président
Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

3 juillet 2018

Préparé par

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