

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

**No de dossier : N° SDORU 2018-07-107**

<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 26 septembre 2018</b>, à 19 h au 49, avenue Ruel.</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>Projet de modification au <i>Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 53084Mb, R.C.A.5V.Q.214.</i></p>
---	--	---

<p><b>4. Présences</b></p> <p><b>Membres avec droit de vote :</b> Mmes Louise Côté, Micheline Boutin, Martine Guy et MM. Mathieu Goupil, André Ampleman et Sébastien Veilleux.</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 à la 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 des zones concernées étaient disponibles.</li> </ul> <p>Le projet de règlement proposé vise à augmenter à quatre le nombre maximal de logements par bâtiment isolé et à prescrire une largeur minimale de lot à seize mètres. Il est aussi proposé d'autoriser la réparation ou la reconstruction d'un bâtiment principal en cas de sinistre, et ce, malgré l'implantation et le lot dérogoires. Il est également proposé d'ajouter un article visant la protection des arbres en milieu urbain.</p> <p>Cette zone mixte, localisée de part et d'autre du boulevard des Chutes permet de l'habitation d'un à trois logements dans un bâtiment isolé. Elle autorise également les commerces de vente au détail, de services et d'administration, des restaurants, des établissements d'éducation et de santé sans hébergement dans des bâtiments d'au plus deux étages.</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. 214 relativement à la zone 53084 Mb 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>5</td> </tr> <tr> <td>C.</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td><b>6</b></td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	A.	0	B.	5	C.	1	Abstention	0	<b>Total</b>	<b>6</b>	<p><b>6. Description des options</b></p> <p><b>Option A</b> – Statu quo, soit recommander au conseil d'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.	5												
C.	1												
Abstention	0												
<b>Total</b>	<b>6</b>												

<p><b>7. Questions et commentaires du public</b></p>	<p>Nombre de personnes présentes : 9</p> <p>Nombre d'intervenants : 3</p>
--	---

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

**No de dossier : N° SDORU 2018-07-107**

Un résidant de la rue de la Licorne souhaite savoir si le projet de modification réglementaire présenté aura un impact sur l'augmentation de la hauteur des bâtiments dans la zone concernée. Il désire des précisions quant à l'autorisation de construire des bâtiments de deux étages dans la rue Blancardin.

- Le représentant de la Ville répond que le projet de modification présenté n'a pas d'impact sur la modification du nombre d'étages des bâtiments de la zone concernée et qu'il ne s'agit pas du projet de la rue Blancardin. Il mentionne que l'Arrondissement reçoit cependant des demandes et que certaines sont en cours d'analyse. Il souligne également que l'objet de l'actuelle demande ne concerne pas le projet de la rue Blancardin. Celui-ci pourrait éventuellement être soumis à une consultation.

Un résidant du quartier des Chutes-Montmorency souhaite avoir des précisions quant à l'aménagement des stationnements prévu dans l'actuelle demande de modification de zonage.

- Le représentant de la Ville répond que quatre stationnements intérieurs et deux stationnements extérieurs ont été planifiés au plan d'aménagement du requérant. Enfin, il mentionne qu'il s'agit de quatre portes de garage aménagées à même le bâtiment.

Un résidant de l'avenue Royale demande s'il y a une limite qui est prévue relativement à la hauteur des bâtiments de la zone concernée.

- Le représentant de la Ville répond que la hauteur maximale prévue aux bâtiments de la zone concernée ne change pas et qu'elle reste de deux étages.

## 8. Questions et commentaires du mandaté

Une administratrice se questionne relativement à la mesure de la hauteur du bâtiment et souhaite qu'on lui confirme que les stationnements seront aménagés au sous-sol. Enfin, elle demande si le projet présenté prévoit la vente de condominium ou plutôt, du logement locatif.

- Le représentant de la Ville répond que l'aménagement des stationnements est considéré comme un aménagement au sous-sol et que la hauteur est calculée à partir de la façade du bâtiment. Il mentionne ne pas être en mesure de confirmer la vocation exacte des espaces, mais qu'en principe, il s'agirait de logements locatifs.

Un administrateur mentionne être en accord avec la vision de densification du quartier et qu'il s'agit d'une belle opportunité pour l'accueil de nouvelles familles.

- Le représentant de la Ville confirme que les plans indiquent que le bâtiment pourra accueillir 4 nouveaux ménages.

Une administratrice demande des précisions quant à l'endroit qui devrait servir de point de mesure pour le calcul de la hauteur des deux étages du bâtiment. Enfin, elle dit vouloir des éclaircissements quant à la hauteur maximale de chacun des étages et demande si le projet présenté pourrait autoriser des étages s'élevant jusqu'à 10 pieds de hauteur.

- Le représentant de la Ville répond que la hauteur du bâtiment devrait se prendre à partir du bâtiment dont la façade est sur le boulevard des Chutes et précise que dans ce cas-ci, il n'y a pas de hauteur maximale qui est prescrite. Il souligne que de façon générale, la construction d'étages de 10 pieds n'est pas une option avantageuse pour la construction de bâtiments de trois logements et plus. Il conclut que ce type de construction s'observe davantage dans les cas où les coûts de construction de bâtiment sont moins élevés notamment dans les zones de bases densité ce qui n'est pas le cas du présent projet.
- Monsieur Stevens Mélançon précise que les coûts associés à la construction d'étages d'une hauteur de 10 pieds sont très élevés. Ce type de construction s'avère peu rentable pour les promoteurs.

## 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 d'adopter le projet de règlement intitulé *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 53084Mb*, R.C.A.5V.Q. 214 (Projet visant à augmenter le nombre maximal de logements par bâtiment isolé à quatre au lieu de trois – district de la Chute-Montmorency Seigneurial).

**Approuvé par**

**Signé**

Mathieu Goupil  
Président  
Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

16 octobre 2018

**Préparé par**

**Signé**

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