

MANDATÉ : Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

No de dossier : N° SDORU 2018-07-118

| | | |
|--|--|--|
| <p>1. Date, événement et lieu</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 mercredi 28 novembre 2018, à 19 h au 49, avenue Ruel.</p> | <p>2. Origine</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>3. Objet</p> <p>Projet de modification au <i>Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement aux zones 53009Ha et 53010Ha</i>, R.C.A.5V.Q.216.</p> |
|--|--|--|

| |
|--|
| <p>4. Présences</p> <p>Membres avec droit de vote : Mmes Louise Côté et Micheline Boutin et MM. Sébastien Veilleux, André Ampleman, Christian Rousseau et Mathieu Goupil.</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, 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>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 ainsi qu'une carte de la zone concernée étaient disponibles. <p>Le projet de règlement proposé vise notamment à autoriser les bâtiments jumelés d'un minimum et d'un maximum de 1 logement, d'ajouter des normes de lotissement et de permettre des bâtiments de 2 étages avec une hauteur maximale de 9 mètres. Il est également proposé d'ajouter des articles visant la protection des arbres en milieu urbain, le maintien de l'implantation dérogatoire et du lot dérogatoire en cas de reconstruction d'un bâtiment principal après sinistre.</p> <p>Les zones 53009Ha et 53010Ha sont localisées approximativement au sud de la rue des Lucioles, à l'est de la rue de la Fraternité, au nord de l'avenue Larue et à l'ouest de la rue de la Brunante. La zone 53010Ha est une zone distincte circonscrite à l'intérieur de la zone 53009Ha. À noter que cette zone (53010Ha) permet déjà les bâtiments de deux étages et deux logements. Actuellement, seuls les bâtiments de 1 étage sont autorisés dans la zone 53009Ha.</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. 216, relativement aux zones 53009Ha et 53010Ha, est susceptible d'approbation référendaire.</p> |
|--|

| <p>5. Options soumises au vote</p> <table style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Option</th> <th style="text-align: left;">Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A.</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>B.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>C.</td> <td>4</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. | 2 | B. | 0 | C. | 4 | Abstention | 0 | Total | 6 | <p>6. Description des options</p> <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. | 2 | | | | | | | | | | | | |
| B. | 0 | | | | | | | | | | | | |
| C. | 4 | | | | | | | | | | | | |
| Abstention | 0 | | | | | | | | | | | | |
| Total | 6 | | | | | | | | | | | | |

| | |
|--|--|
| <p>7. Questions et commentaires du public</p> | <p>Nombre de personnes présentes : 11</p> <p>Nombre d'intervenants : 5</p> |
|--|--|

MANDATÉ : Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

No de dossier : N° SDORU 2018-07-118

Premier tour de parole :

Un résidant demeurant sur la rue des Quatre-Saisons demande si le projet de règlement présenté pourrait éventuellement permettre à un promoteur de construire un deuxième étage et d'en faire un espace locatif. Il dit craindre l'exemple de la rue de La Falaise. Il suggère à la Ville d'améliorer le processus de transmission des renseignements sur un projet de règlement plutôt que la distribution d'un simple avis porte-à-porte. Enfin, il demande des précisions quant à la procédure liée à une démarche d'approbation référendaire.

- Le représentant de la Ville répond que l'ajout d'un deuxième logement est déjà autorisé dans cette zone et que l'ajout d'un deuxième étage est également possible. Les détails liés à la distribution de l'avis porte-à-porte sont précisés et le citoyen est informé que les documents relatifs à la démarche d'approbation référendaire seront disponibles lors de l'assemblée de consultation prévue le 11 décembre.

Un résidant habitant dans une des zones concernées demande des précisions quant à la possibilité d'ajout d'un deuxième étage locatif à une résidence unifamiliale. Il dit vouloir être informé de l'application du règlement de la Ville notamment en ce qui concerne l'accès aux sorties d'urgence et aux stationnements.

- Le représentant de la Ville répond que le règlement de la Ville s'applique à la question de l'accès aux stationnements. Il précise que dans le cas des sorties d'urgence, la Ville appose le Code de la construction du Québec. Enfin, il mentionne que dans le cas d'une demande qui est conforme au Code de la construction, il est possible d'ajouter un logement à un deuxième étage. Également, il précise qu'il peut s'agir de condo, de copropriété ou de logement locatif.

Une résidante du quartier demande des précisions sur l'échéancier du processus de consultation permettant aux citoyens de s'opposer à la modification réglementaire. Enfin, elle demande s'il est réellement possible pour les citoyens de s'opposer à l'actuelle démarche.

- Le représentant de la Ville rappelle que la consultation publique en vertu de la LAU aura lieu le 11 décembre lors de la séance du conseil d'arrondissement et qu'un avis public sera publié dans le Journal de Québec. Il informe que le dépôt d'une requête d'approbation référendaire exige 12 signatures de résidants des zones concernées ou contiguës. Il est précisé que le nombre de signatures requises pour l'ouverture d'un registre est toutefois calculé par l'assistante-greffière, et ce, en fonction du nombre de résidants des zones concernées.

Un citoyen de la rue Goyette informe qu'il a déjà déposé une demande pour l'ajout d'un deuxième étage à sa résidence et que celle-ci lui a été refusée malgré le fait que certaines résidences du quartier ont déjà des deuxièmes étages. Il propose d'accorder uniquement des droits acquis aux demandeurs. Enfin, il demande s'il est possible de consentir uniquement à un deuxième étage sans permettre un deuxième logement.

- Le représentant de la Ville répond qu'une majorité de quartiers composés de bungalows permet actuellement l'ajout d'un deuxième étage et d'un deuxième logement et qu'il y a de plus en plus de demandes pour du logement de type bigénérationnel. Il mentionne qu'afin d'éviter les problèmes de subdivision de lots, la Ville propose dorénavant des largeurs minimales de lot. Il conclut que la procédure va suivre son cours et que la décision finale sera prise par les élus.
- Monsieur Stevens Mélançon précise que la réglementation proposée ne pourrait pas empêcher un nouvel acquéreur de transformer un deuxième étage en deuxième logement.
- Le président du conseil de quartier précise au citoyen qu'il pourrait ajouter un deuxième étage à sa résidence sans devoir en faire un deuxième logement.

Un résidant de la rue de Cholet dit vouloir des précisions sur le nombre de demandes que reçoit la Ville et donne l'exemple d'un voisin qui a construit un deuxième étage à sa résidence malgré la réglementation en vigueur. Il demande pourquoi devoir changer le règlement pour l'ensemble de la zone alors qu'il s'agit d'une demande liée uniquement à trois terrains. Enfin, il sollicite des précisions quant au nombre de signatures requises pour la démarche d'approbation référendaire.

- Le représentant de la Ville répond que plusieurs demandes sont formulées chaque année à l'ensemble de l'arrondissement. Il précise que la construction d'un deuxième étage est déjà autorisée dans la zone 53010Ha. Il conclut en rappelant les étapes liées au cheminement d'une demande d'approbation référendaire.

.....
Deuxième tour de parole :

Un résidant du secteur propose que la Ville révise la réglementation uniquement pour le secteur où a été démantelée la tour d'eau. Il dit avoir l'impression de se faire imposer une règle qui n'est pas représentative de la volonté des résidants et comme il s'agit d'un quartier vieillissant, il affirme craindre la construction de blocs appartements. Enfin, il sollicite des détails sur la demande, notamment sur le type de bâtiment lié aux trois demandes. Enfin, il mentionne sa crainte d'habiter un quartier constitué de maisons à deux étages aménagés en logements locatifs.

- Le représentant de la Ville répond que la création d'une zone constituée d'un seul terrain est impossible en matière d'urbanisme. Il précise que le promoteur demande l'autorisation de construire des résidences unifamiliales de deux étages et qu'il n'est pas de la responsabilité de la Ville d'en gérer la tenure. En conclusion, il affirme que l'autorisation de deux logements est déjà existante et qu'il s'agit uniquement de changer la réglementation sur la hauteur des bâtiments.

Un citoyen résidant dans le quartier dit craindre que le genre de modification de zonage qui est proposé amène la Ville à densifier au-delà de ses capacités et que les répercussions soient majeures dans cinq ou dix ans. Enfin, il mentionne que selon lui, la Ville n'aura plus la capacité de se densifier.

MANDATÉ : Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

No de dossier : N° SDORU 2018-07-118

Un résidant du quartier affirmant s'être fait refuser un permis pour l'agrandissement de sa maison propose que la Ville traite les trois demandes liées au projet sous forme de droits acquis ce qui, selon lui, répondrait aux besoins des parties.

- Le représentant de la Ville répond que l'objet de la consultation n'est pas de retirer les droits acquis, mais bien d'accorder une permission en fonction des besoins des résidants. En conclusion, il mentionne que ce sont les élus qui vont prendre la décision finale.
- Monsieur Stevens Mélançon répond qu'il est en effet là pour écouter les opinions des résidants ainsi que la recommandation du conseil de quartier.

Un résidant du quartier mentionne que dans le secteur de la rue Goyette, il existe déjà des résidences unifamiliales à deux étages. Il dit comprendre que cela représente une opportunité pour les promoteurs d'acheter et de transformer des résidences en deux logements. Enfin, il soulève que le marché du logement locatif amène une occasion de doubler la densité et de percevoir des taxes supplémentaires.

- Le président du conseil de quartier mentionne qu'un futur promoteur a déjà l'opportunité de transformer des résidences unifamiliales en deux logements ou en jumelés.
- Le représentant de la Ville répond que si la future modification de zonage devait entrer en vigueur, les résidences unifamiliales à deux étages seront autorisées au même titre que les résidences bifamiliales à deux étages, et ce, peu importe qu'il s'agisse ou non de logement locatif.
- Monsieur Stevens Mélançon répond que le règlement actuel autorise déjà l'aménagement d'un deuxième logement dans un sous-sol de résidence. De plus, il précise qu'il est impossible pour la Ville de discriminer la tenure locataire et propriétaire. Enfin, il rappelle que la décision finale sera prise par les élus à la fin du processus.

Un citoyen résidant dans le quartier mentionne qu'il souhaite valider la hauteur qui pourrait être autorisée et demande s'il s'agit bien de 1,5 mètres de hauteur. Enfin, il dit craindre pour l'esthétisme du quartier ainsi que pour la conséquence engendrée sur la perte d'intimité des résidants.

- Le représentant de la Ville répond que la modification proposée pourrait permettre une hauteur maximale de bâtiment s'élevant jusqu'à 9 mètres et que l'on voit régulièrement des résidences de deux étages à côté de résidences de type bungalow.

Un résidant du quartier demande si les citoyens travaillent inutilement à faire valoir leur position de désaccord avec le projet de modification réglementaire proposé.

- Monsieur Stevens Mélançon répond que le processus va suivre son cours et propose que madame Hélène St-Pierre rappelle les prochaines étapes liées au processus réglementaire.

8. Questions et commentaires du mandaté

Une administratrice demande des précisions quant à la méthode qui est utilisée pour mesurer la hauteur d'un bâtiment. Elle mentionne que le calcul de la hauteur devrait se prendre à partir du milieu de la rue et non à partir de la façade du bâtiment. En conclusion, elle demande un éclaircissement dans le cas d'un toit en pente.

- Le représentant de la Ville répond que la hauteur d'un bâtiment se calcule à partir de la façade et du centre du bâtiment. Il est précisé que la mesure se prend au niveau de la partie la plus élevée du toit en excluant la cheminée.

Un administrateur souhaite connaître dans laquelle des deux zones était située l'ancienne tour d'eau et quelle en était sa hauteur. Enfin, il sollicite une précision quant à la zone qui autorise présentement un deuxième étage.

- Le représentant de la Ville répond que la tour d'eau était située dans la zone 53009Ha et qu'elle avait une hauteur approximative de 35 mètres. En conclusion, il informe que la zone 53010 Ha autorise présentement les deux étages.

Une administratrice souhaite préciser que lors du démantèlement de la tour d'eau, il avait été discuté de diviser l'espace en deux terrains. Elle affirme ne pas comprendre la raison de diviser en trois lots.

- Le représentant de la Ville répond qu'à sa connaissance, le promoteur devrait en principe construire tout le réseau à ses frais ce qui expliquerait la proposition de diviser en trois lots. Il précise que la moyenne des lots dans le secteur est de 15 à 17 mètres et que dans le cas des trois lots dont il est question, il s'agit de terrains d'une dimension de 13,9 mètres.

Un administrateur demande si un lot d'une dimension de 13,9 mètres rend obligatoire la construction de résidences de petits gabarits. Enfin, il demande si cela peut avoir un impact sur le choix de construire un deuxième étage.

- Le représentant de la Ville répond que les normes d'implantation restent les mêmes et que les dimensions des marges latérales doivent être respectées, totalisant 4,8 mètres au total pour les deux cours latérales. Enfin, il est précisé que cela implique une diminution de la largeur des bâtiments.

MANDATÉ : Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

No de dossier : N° SDORU 2018-07-118

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 *Projet de modification au Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme, R.C.A.5V.Q. 216, relativement aux zones 53009Ha et 53010Ha* avec les modifications suivantes (**OPTION C**) :

- Retirer au quartier son droit de deux logements sur deux étages, en appliquant un droit acquis.

Approuvé par

SIGNÉ

Mathieu Goupil
Président
Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

7 décembre 2018

Préparé par

SIGNÉ

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