

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

**No de dossier : N° SDORU 2019-05-053**

<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 25 septembre 2019</b>, à 19 h au 4551, 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>Projet de modification au <i>Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement aux zones 53120Ma et 53121Mb</i>, R.C.A.5V.Q.243.</p>
---	--	--

<p><b>4. Présences</b></p>
<p><b>Membres avec droit de vote :</b> Mme Micheline Boutin et MM. Sébastien Veilleux, Martin Racine, Mathieu Goupil et Benoît Maréchal.</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 territoriale.</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>Le projet de modification proposé vise à réduire à 25 % le pourcentage minimal de cases de stationnement devant être aménagées à l'intérieur d'un bâtiment. Actuellement, le pourcentage minimal prescrit pour les cases de stationnement intérieur est de 40 %. Le projet a pour but de permettre, dans certains cas, l'aménagement de cases de stationnement supplémentaires hors rue à l'extérieur des bâtiments.</p> <p>Les zones concernées sont situées approximativement au sud du boulevard des Chutes, au sud-ouest de l'autoroute Félix-Leclerc, au nord-ouest du boulevard Sainte-Anne et à l'est de la rue Francheville.</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. 243, relativement aux zones 53120Ma et 53121Mb, contient des dispositions propres à un règlement 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>1</td> </tr> <tr> <td>B.</td> <td>4</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>5</b></td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	A.	1	B.	4	C.	0	Abstention	0	<b>Total</b>	<b>5</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 de 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.	1												
B.	4												
C.	0												
Abstention	0												
<b>Total</b>	<b>5</b>												

<p><b>7. Questions et commentaires du public</b></p>	<p>Nombre de personnes présentes :19</p> <p>Nombre d'intervenants : 8</p>
--	---

<p><u>Premier tour de questions:</u></p> <p>Un résidant de la 120<sup>e</sup> rue demande si le fait d'aménager des stationnements supplémentaires recouverts de pavé entre en conflit avec le pourcentage d'aire perméable.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le représentant de la Ville répond que le minimum exigé en matière d'aire perméable demeure en vigueur et que de façon habituelle, le minimum d'aire verte est rarement atteint dans ce type de zone. Enfin, il est mentionné qu'il reste habituellement entre 10 % à 15 % d'espace prévu pour d'autres types d'aménagements.</li> </ul>
--

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

**No de dossier : N° SDORU 2019-05-053**

Un résidant de la rue Latouche demande si la modification réglementaire présentée concerne uniquement la partie située à l'ouest de l'avenue du Sous-Bois. Il souhaite connaître ce qui va advenir de la demande liée à l'aménagement d'une station d'essence dans la zone 53121Mb. Également, il soulève la crainte de voir diminuer le pourcentage minimum d'aire verte exigé dans le secteur.

- Le représentant de la Ville répond que les deux zones où le pourcentage minimum d'aire de stationnement intérieur est modifié sont les zones 53120Ma et 53121Mb et que celles-ci sont situées de part et d'autre de l'avenue du Sous-Bois. La zone 53121Mb, qui actuellement n'est pas construite, est une zone mixte qui autorise les usages habitation et commerce. La densité d'habitation permise est semblable à ce qui est applicable dans la partie ouest et le pourcentage d'aire verte exigée demeure inchangé.

Un résidant de la rue Francheville dit craindre pour la perte de cases de stationnement dans la zone 53120Ma et demande si le projet proposé va amener une diminution du stationnement sur rue. Enfin, il souhaite savoir si le stationnement sur rue sera encore possible.

- Le représentant de la Ville répond que la proposition ne vise pas à réduire le nombre de cases de stationnement pouvant être aménagées à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bâtiment, mais plutôt à diminuer le pourcentage minimal exigé de cases de stationnement devant être aménagées à l'intérieur d'un bâtiment. Il est mentionné que les bâtiments des zones concernées respectent actuellement le minimum exigé et que l'objectif vise l'aménagement de cases de stationnement supplémentaires sur le terrain tout en respectant les autres normes exigées notamment le pourcentage d'aire verte minimal. Enfin, il est précisé que les demandeurs souhaitent aménager des cases supplémentaires sur le terrain afin d'éviter d'avoir à se stationner dans la rue ce qui contribuerait au désengorgement de stationnement sur rue.
- Un administrateur mentionne que le règlement présenté viendrait permettre l'aménagement de cases de stationnement supplémentaires sur le terrain dans le cas où les dimensions du terrain l'autorisent.

Un résidant de l'avenue Ruel demande combien de blocs ou bâtiments sont ciblés par le nouveau projet de règlement. Il souhaite avoir des précisions quant à la raison pour laquelle ce genre de demande n'a pas été fait avant.

- Le représentant de la Ville répond que la proposition touche environ une dizaine de blocs en plus des futurs bâtiments de la zone 53121Mb. Il précise qu'il s'agit d'une norme qui était en vigueur au moment de la construction de ces bâtiments.

Un résidant de la 110<sup>e</sup> rue souhaite avoir des précisions quant à l'avancement du dossier de la future station de service et concernant un autre terrain qui est présentement en décontamination.

- Le représentant de la Ville répond que le promoteur de la station d'essence travaille présentement avec ses architectes et que pour le moment, aucune date n'est avancée. Il précise qu'il n'y a pas encore de projet déposé officiellement pour le terrain en décontamination dans la zone 53121Mb et comme l'usage habitation y est autorisé, une décontamination supplémentaire doit être effectuée.

Un résidant de l'avenue du Sous-Bois souhaite remercier la Ville pour son écoute et son travail en lien avec la problématique de stationnement vécue par certains résidants du secteur.

Un résidant de la 122<sup>e</sup> rue souhaite savoir si la décontamination du terrain dans la zone 53121Mb est prise en charge par le promoteur ou par la Ville.

- Le représentant de la Ville confirme que la responsabilité de décontamination relève du promoteur.

M. Stevens Mélançon mentionne que l'objectif est de permettre d'aménager des cases de stationnement extérieures sur les terrains des zones 53120Ma et 53121Mb, mais qu'actuellement, il n'y a pas de constructions dans la zone 53121Mb. Enfin, il mentionne que le nouveau règlement amènera une diminution au niveau de l'aménagement de cases de stationnement intérieures lors de la construction de nouveaux bâtiments. En conclusion, les constructeurs cherchent à diminuer les coûts élevés associés à l'aménagement des stationnements.

Un résidant du quartier propose de conserver l'exigence minimale du 40 % au niveau de l'aménagement des cases intérieures de stationnement et d'adapter les normes architecturales en conséquence.

- Le représentant de la Ville répond que dans ce cas-ci, il faudrait augmenter le nombre d'étages et de logements et qu'il doute que les résidants du quartier adhèrent à une telle proposition.

## 8. Questions et commentaires du mandaté

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

**No de dossier : N° SDORU 2019-05-053**

Une administratrice demande si le projet de règlement va contribuer à augmenter le taux d'occupation de stationnement sur rue. Elle affirme ne pas adhérer à la proposition d'abaisser l'exigence de stationnement intérieur à 25% et propose plutôt d'inscrire que l'ajout de cases de stationnement à l'extérieur des bâtiments serait autorisé.

- Le représentant de la Ville répond qu'il ne s'agit pas d'abaisser le nombre de cases de stationnement, mais plutôt de réduire le pourcentage de cases devant être aménagées à l'intérieur d'un bâtiment. L'objectif est de permettre l'aménagement de cases supplémentaires sur le terrain. Enfin, il est mentionné que le requérant pourra aménager des cases de stationnement supplémentaire alors que le ratio actuel ne lui permet pas.

Un administrateur souhaite soulever le fait que l'objectif est de permettre l'aménagement de cases de stationnement supplémentaires sur le terrain. Enfin, dans le cas de gabarit de haute densité, il comprend qu'il y aura davantage de stationnements intérieurs qui seront aménagés.

Un administrateur demande des précisions quant au ratio actuellement exigé au niveau de l'aménagement de cases intérieures de stationnement et demande si ce genre de requête pourrait être appelée à revenir pour des futures constructions.

- Le représentant de la Ville répond, qu'à titre d'exemple, pour un aménagement total de 100 cases de stationnement, un ratio de 40% exigerait au constructeur d'aménager 40 cases de stationnement à l'intérieur et 60 cases à l'extérieur. Il est mentionné qu'un bâtiment de haute densité possède davantage d'espace pour l'aménagement de stationnement intérieur. Enfin, certaines zones possèdent déjà l'exigence minimale de 25% alors que d'autres zones conserveront l'exigence du 40% notamment dans la zone située au nord de la rue des Pionnières-de-Beauport.

Un administrateur demande si un promoteur de la zone 53121Mb pourra être autorisé à acheter des espaces de terrain supplémentaires afin d'y ajouter des cases de stationnement. Il mentionne avoir remarqué que certaines zones ont déjà été modifiées avec un ratio de 25%. Enfin, il soulève que l'assouplissement des normes de stationnement peut faire peur à certains résidents qui ne souhaitent pas voir augmenter le nombre de cases de stationnement extérieur de crainte de perdre des espaces verts.

- Le représentant de la Ville répond que la modification réglementaire présentée n'autoriserait pas ce genre de demande et que les cases doivent être situées sur le même terrain que l'usage desservi. Enfin, pour certains terrains, il sera possible d'aménager des cases supplémentaires. En 2017, certaines zones ont déjà été modifiées lors du règlement omnibus où l'ensemble des normes et des usages ont été révisés.

Un administrateur mentionne que les deux zones touchées par la modification réglementaire sont des zones de moyenne densité et que selon lui, cela ne doit pas soulever l'inquiétude de voir aménagés dans le secteur des stationnements de type centre commercial.

- Le représentant de la Ville acquiesce et répond que dans d'autres cas, notamment les zones situées au nord de la rue des Pionnières-de-Beauport, il s'agit de bâtiments de gros gabarit et que le pourcentage minimal exigé va demeurer à 40%. Il conclut qu'après analyse de la situation, il a été constaté qu'il n'était pas réaliste d'appliquer le gabarit de 40% pour de la densité moyenne comme les zones 53120Ma et 53121Mb. Une case de stationnement intérieur coûte en moyenne de 40 000 \$ à 45 000 \$ à construire.

**9. Suivi recommandé**

Transmettre à la Gestion territoriale et à l'assistante-greffière 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, relativement aux zones 53120Ma et 53121Mb, R.C.A.5V.Q. 243 - district de La Chute-Montmorency-Seigneurial.*

**Approuvé par**

*SIGNÉ*

Mathieu Goupil  
Président  
Conseil de quartier des Chutes-Montmorency

2 octobre 2019

**Préparé par**

*SIGNÉ*

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