

**MANDATÉ : Conseil de quartier de Loretteville**

**Numéro de dossier : CA6-2015-0129**

<p><b>1. Événement, date et lieu</b></p> <p>Consultation LAU et RRVQ chapitre P-4 <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Consultation RRVQ chapitre P-4 <input type="checkbox"/></p> <p>Édifice Denis-Giguère, 305, rue Racine, salle du conseil</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>Direction générale <input type="checkbox"/></p>	<p><b>3. Objet</b></p> <p>Projet de règlement modifiant le <i>Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme</i> relativement aux zones 63240Ha, 63329Cc, 63345Ha, 63407Pb, 63409Hb et 63457Mb, R.C.A.6V.Q. 172 - dans le quartier de Loretteville</p>												
<p><b>4. Présences</b></p> <p><b>Membres avec droit de vote :</b> Mesdames Lucette Bouchard, Marie-Claude Gravel, Véronique Meloche et Anne Baril ainsi que messieurs Michel Champoux, André Bilodeau et Guy Dombrowski. Il y a quorum.</p> <p><b>Membre sans droit de vote :</b> M. Raymond Dion</p> <p><b>Personne-ressource :</b> M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Arrondissement de La Haute-Saint-Charles</p> <p><b>Animation et préparation du rapport :</b> M. Xavier Mercier Méthé, conseiller en consultations publiques, Arrondissement de La Haute-Saint-Charles</p>														
<p><b>5. Information présentée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la politique de consultation publique de la Ville de Québec.</li> <li>Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de la consultation publique.</li> <li>Fiches synthèses présentant le projet de modification réglementaire.</li> <li>Mention que le projet de règlement R.C.A.6V.Q. 172 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire ainsi que la carte des zones concernées et des zones contiguës sont disponibles pour le public à l'entrée de la salle.</li> <li>Présentation du projet de règlement R.C.A.6V.Q. 172 par la personne-ressource de l'Arrondissement.</li> </ul>														
<p><b>6. Recommandations spécifiques du mandaté</b></p> <p>Attendu que, lors de ses délibérations, le Conseil s'est montré préoccupé par la situation de la seule résidence qui demeurera dérogatoire dans la zone 63265Ha projetée et à l'impact éventuel de cette condition sur les propriétaires;</p> <p>Attendu qu'il demeure toutefois possible, pour les propriétaires d'une résidence dérogatoire quant à sa marge avant, de se prévaloir de droits acquis et de faire une demande de dérogation mineure le cas échéant;</p> <p>À l'unanimité, il est recommandé au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles d'approuver le projet, soit d'adopter le projet de règlement modifiant le <i>Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme</i> relativement aux zones 63240Ha, 63329Cc, 63345Ha, 63407Pb, 63409Hb et 63457Mb (R.C.A.6V.Q. 172).</p>														
<p><b>7. Options soumises au vote</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Options</th> <th>Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td><b>7</b></td> </tr> </tbody> </table>	Options	Nombre de votes	1.	0	2.	7	3.	0	Abstention	0	<b>Total</b>	<b>7</b>	<p><b>8. Description des options</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Statu quo, soit refuser le projet de règlement modifiant le <i>Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme</i> relativement aux zones 63240Ha, 63329Cc, 63345Ha, 63407Pb, 63409Hb et 63457Mb (R.C.A.6V.Q. 172).</li> <li>Approuver le projet, soit d'adopter le projet de règlement modifiant le <i>Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme</i> relativement aux zones 63240Ha, 63329Cc, 63345Ha, 63407Pb, 63409Hb et 63457Mb (R.C.A.6V.Q. 172).</li> <li>Autres recommandations.</li> </ol>	
Options	Nombre de votes													
1.	0													
2.	7													
3.	0													
Abstention	0													
<b>Total</b>	<b>7</b>													

<p><b>9. Questions et commentaires du public</b></p>	<p>Nombre de personnes présentes : 38 Nombre de personnes qui sont intervenues : 14</p>
<p>À propos de la création de la zone 63265Ha à même la zone 63240Ha</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Un résidant s'interroge sur la correction apportée par ce règlement et demande si d'autres cas similaires existent. <i>Réponse de la Ville : Il est fréquent de proposer ce type de modifications lorsque l'on constate que l'implantation antérieure de bâtiments ne correspond pas aux orientations générales de la réglementation. Cela a pour but de rendre conformes des propriétés construites alors que les normes n'étaient pas les mêmes.</i></li> <li>Un résidant de la rue de la Passerelle se demande s'il y aura des impacts sur sa propriété. <i>Réponse de la Ville : La modification apportée est uniquement réglementaire et n'aura pas d'autres impacts que de rendre conforme les propriétés qui respecteront la nouvelle marge avant de 2 m plutôt que les 6 m exigés précédemment.</i></li> </ul>	

**MANDATÉ : Conseil de quartier de Loretteville**

**Numéro de dossier : CA6-2015-0129**

- Un citoyen s'informe sur ce que le règlement impliquerait en cas de reconstruction et sur l'application du règlement aux bâtiments secondaires.  
*Réponse de la Ville : Si le règlement est adopté, la marge avant qui prévaudra en cas de reconstruction sera de 2 m. Cette marge s'applique au bâtiment principal. Il faudra analyser si les bâtiments secondaires dont il est question ont été construits en vertu d'un permis pour savoir s'ils sont conformes.*
- Un résidant demande si tous les bâtiments de la zone seront conformes ou si certains resteront dérogatoires.  
*Réponse de la Ville : La plupart deviendront conformes, mais au moins une habitation sera encore dérogatoire.*
- Un résidant s'informe sur les droits acquis qui existent dans cette zone.  
*Réponse de la Ville : Des droits acquis souples existent dans cette zone et permettent la reconstruction en cas de sinistre.*

Commentaires :

- Un résidant émet le commentaire qu'il est étonnant que le règlement soit modifié pour cette zone, qui se trouve singularisée, alors que d'autres propriétés dans le territoire de Loretteville, dont la marge avant n'est pas conforme, ne bénéficient pas de cet avantage.  
*Réponse de la Ville : Ce sont des cas d'exception qui s'explique par le contexte historique d'implantation des bâtiments. Il est noté que ce groupe de résidences contiguës présentant les mêmes caractéristiques facilitait l'établissement d'une zone, ce qui n'est pas le cas lorsque seulement une propriété est touchée par une situation donnée dans un secteur.*
- Un citoyen fait l'historique du développement de ce secteur dont la vocation autrefois était la villégiature. Il explique que l'élargissement de la rue en 1973, pour qu'elle réponde aux normes, a eu pour effet de réduire la marge avant des propriétés. Le règlement municipal de l'ancienne ville de Loretteville tenait d'ailleurs compte de cette réalité.

À propos de l'ajout de l'usage *marché aux puces temporaire* aux zones 63329Cc, 63345Ha et 63407Pb

- Un citoyen, membre de l'organisme les Chevaliers de Colomb, se demande si cette modification a une incidence sur la vocation de l'aréna et sur la possibilité de tenir leur activité de marché aux puces sur ce site.  
*Réponse de la Ville : Il sera possible de tenir des marchés aux puces sur le terrain de l'aréna. Cette modification au règlement ne touche pas les autres usages permis sur le site.*
- Un citoyen qui est déjà intervenu s'interroge sur la légalité des activités de marché aux puces qui se sont tenues sur ce site antérieurement.  
*Réponse de la Ville : Il a été décidé d'ajouter cet article à la suite d'une vérification effectuée dans le cadre d'une demande d'un autre service. Cette modification régularisera la situation de ce type d'activité qui se tient à cet endroit depuis plusieurs années.*
- Une citoyenne de la rue Giroux se questionne sur la pertinence de permettre l'usage de marché aux puces dans un cimetière.  
*Réponse de la Ville : La modification touche l'ensemble de la zone, et non un lot en particulier.*
- Une citoyenne se questionne sur l'article 133.  
*Réponse de la Ville : L'article 133, qui permet d'autoriser de manière spécifique les marchés aux puces temporaires, est présenté.*
- Un citoyen se demande si la zone ciblée devant la maison communautaire Henri-Bergeron a pour objet de favoriser la tenue de marchés aux puces à cet endroit.  
*Réponse de la Ville : Cet ajout est fait afin de répondre aux besoins éventuels des organismes de la maison communautaire Henri-Bergeron.*

À propos des modifications proposées aux normes de lotissement et d'implantation dans la zone 63409Hb

- Un citoyen se questionne sur l'emplacement de la rue qui pourrait être construite sur le terrain et sur la possibilité d'acheter un terrain. Il s'interroge également sur le nombre d'unités.  
*Réponse de la Ville : Aucun projet n'est encore défini pour ce lot. Pour l'achat de terrain, il faudra contacter directement le propriétaire des lots. En ce qui concerne la rue, aucun plan n'est fait pour l'instant, mais comme un projet d'ensemble est permis sur ce site, une allée privée, plus étroite qu'une rue ordinaire, pourrait être aménagée. Ce règlement n'est pas lié à un projet immobilier en cours, mais définit plutôt l'intention de la Ville pour le développement futur de ce site, en amont de la vente des terrains par la Ville et la Commission scolaire. La modification vise à réduire le gabarit des immeubles pouvant être construits (notamment en abaissant la hauteur maximale des bâtiments de 12 m à 10 m et en éliminant la possibilité de construire un bâtiment isolé de 4 à 12 logements) et cherche à favoriser la construction de résidences pour les jeunes familles souhaitant accéder à la propriété.*
- Un citoyen s'informe sur les moyens pris par la Ville pour choisir les promoteurs sur ce site et se demande si le projet fera l'objet d'une présentation.  
*Réponse de la Ville : Le processus se déroule par appel d'offres. Si le promoteur respecte le zonage, il peut construire comme il l'entend sans présenter son projet en consultation. Par contre, si une modification réglementaire était nécessaire, son projet devra faire l'objet d'une consultation publique.*
- Un citoyen demande des précisions sur la différence entre maisons en rangées et jumelées.  
*Réponse de la Ville : Un jumelé est un ensemble de deux propriétés séparées par un mur mitoyen alors qu'au moins*

**MANDATÉ : Conseil de quartier de Loretteville**

**Numéro de dossier : CA6-2015-0129**

*trois bâtiments doivent être accolés pour les maisons en rangée. Dans le cas de cette zone, le maximum de bâtiments dans une rangée est établi à quatre (4).*

- Un citoyen se questionne sur la superficie minimale des habitations, la typologie et le nombre minimal de stationnements.  
*Réponse de la Ville : La superficie minimale est celle prévue au règlement d'urbanisme. Les normes d'implantation sont rappelées et le minimum de stationnement par unité est d'une (1) case.*

- Un citoyen qui s'est déjà exprimé demande si l'échéancier pour un projet est connu.  
*Réponse de la Ville : L'échéancier est tributaire du déménagement du garage et de la réhabilitation du site.*

Commentaires :

- Une citoyenne de la rue Giroux signale qu'elle est entièrement favorable à cette modification. Elle considère que le garage municipal est une importante nuisance pour les résidents.
- Un citoyen émet le commentaire qu'il aurait aimé voir des normes environnementales spéciales sur cet îlot, à l'image des écoquartiers en constructions ailleurs dans le territoire de la Ville. Il note que plusieurs voitures qui s'ajouteront dans le secteur avec l'arrivée de nouveaux résidents.  
*Réponse de la Ville : Aucune norme environnementale spécifique n'est prévue. On fait état de la dimension restreinte des terrains visés et des enjeux actuels de stationnement dans le secteur avoisinant.*

## 10. Questions et commentaires du mandaté

Les questions émises ont été :

À propos de la création de la zone 63265Ha à même la zone 63240Ha

- Une administratrice s'interroge sur la marge qui aurait dû être fixée pour rendre conformes toutes les propriétés de la zone. Elle demande également des précisions sur l'avantage d'être conforme de plein droit par rapport aux droits acquis et se demande si le règlement n'est pas préjudiciable à la propriété qui demeure dérogatoire.  
*Réponse de la Ville : Pour qu'elles soient toutes conformes, la marge aurait dû être quasi nulle, ce qui n'est pas privilégié dans ce secteur. Par ailleurs, la propriété dérogatoire continuera de bénéficier de droits acquis souples qui permettront la rénovation ou la reconstruction. Cette situation n'équivaut toutefois pas à la conformité de plein droit.*
- Un administrateur se demande si les propriétaires de résidences non conformes peuvent faire une demande de dérogation mineure. *Réponse de la Ville : Oui.*
- Une administratrice demande si un citoyen ailleurs dans le territoire peut faire une demande de modification similaire si sa résidence n'est pas conforme quant à sa marge avant.  
*Réponse de la Ville : Un citoyen peut faire une demande de modification réglementaire, mais le règlement s'applique par zone et non pas à une propriété. Donc, l'analyse de la demande sera faite à l'égard de la zone.*

À propos de l'ajout de l'usage *marché aux puces temporaire* aux zones 63329Cc, 63345Ha et 63407Pb

- Une administratrice demande si les sites ont été choisis parce que des activités de ce type s'y tenaient déjà.  
*Réponse de la Ville : Les sites ont été choisis parce qu'ils étaient propices ou parce que de telles activités s'y tenaient déjà.*

À propos des modifications proposées aux normes de lotissement et d'implantation dans la zone 63409Hb

- Une administratrice se demande si toutes les habitations seront construites pour satisfaire les critères du programme Accès Famille. *Réponse de la Ville : C'est ce qui est visé.*
- Une administratrice se questionne à savoir si une demande de modification au zonage pourrait être présentée à court terme par un promoteur intéressé par le terrain.  
*Réponse de la Ville : On ne peut pas empêcher un promoteur de formuler une telle demande. Si cela devait se produire, le projet serait soumis à une consultation publique. Toutefois, l'orientation quant à la densité autorisée dans ce projet de règlement reflète la volonté des élus pour l'avenir du site et il n'est souhaité revenir sur l'essence de la réglementation présentée ce soir aux citoyens.*

Commentaires :

- Une préoccupation est énoncée quant à la marge avant dans la zone 63265Ha projetée. Les administrateurs sont inconfortables du fait que le projet de règlement ne régularise pas la situation de toutes les résidences et qu'une seule demeurera dérogatoire.  
Les administrateurs désirent préciser que cela est acceptable dans la mesure où le propriétaire peut faire une demande de dérogation mineure et bénéficier de droits acquis. On note toutefois que pour se prévaloir de ces dispositions, le fardeau de la preuve repose sur le citoyen. Il est souhaité que cette préoccupation soit consignée avec la recommandation du conseil de quartier.
- Un administrateur note que le projet de règlement régularise plusieurs situations constatées. Pour cette raison, il se dit favorable au projet de règlement.

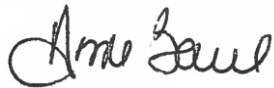
**MANDATÉ : Conseil de quartier de Loretteville**

**Numéro de dossier : CA6-2015-0129**

**11. Suivi recommandé**

Transmettre à la direction de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles.

**Approuvé par :**



Anne Baril  
Présidente  
Conseil de quartier de Loretteville

14 octobre 2015

**Préparé par :**



Xavier Mercier Méthé  
Conseiller en consultations publiques  
Arrondissement de La Haute-Saint-Charles

14 octobre 2015