

**MANDATÉ : Conseil de quartier de Loretteville**

**Numéro de dossier : CA6-2016-0015**

<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, le 1er mars 2016</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> afin de réduire le nombre de logements et de prévoir des normes de lotissement dans les zones 63225Ha, 63233Ha, 63234Ha, 63238Ha et 63239Ha – R.C.A.6V.Q. 181 - 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, Guy Dombrowski et André Bilodeau. Il y a quorum.</p> <p><b>Membre sans droit de vote :</b> Monsieur Raymond Dion, conseiller du district de Loretteville–Les Châtelers</p> <p><b>Personne-ressource :</b> Monsieur Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Arrondissement de La Haute-Saint-Charles.</p> <p><b>Animation et préparation du rapport :</b> Monsieur 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>Fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire.</li> <li>Mention que le projet de règlement R.C.A.6V.Q. 181 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.</li> <li>Présentation du projet de règlement R.C.A.6V.Q. 181 par la personne-ressource de l'Arrondissement.</li> </ul>														
<p><b>6. Recommandations spécifiques du mandaté</b></p> <p>À l'unanimité, il est recommandé au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles d'adopter le projet de règlement R.C.A.6V.Q. 181 à la réserve suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>que soit reconsidérée la disposition visant l'agrandissement de la zone 63220Ha à même la zone 63225Ha afin que les lots impactés par cette disposition demeurent assujettis au PIIA et aux normes de lotissement prévues pour la zone 63225Ha.</li> </ul>														
<p><b>7. Options soumises au vote</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Option</th> <th>Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td><b>7</b></td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	1.	0	2.	0	3.	7	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 (recommander au conseil d'arrondissement de refuser la demande).</li> <li>Favorable, soit de recommander au conseil d'arrondissement d'adopter le projet de règlement modifiant le <i>Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme</i> R.C.A.6V.Q. 181.</li> <li>Recommander au conseil d'arrondissement d'adopter le projet de règlement R.C.A.6V.Q. 181 à la réserve suivante : que soit reconsidérée la disposition visant l'agrandissement de la zone 63220Ha à même la zone 63225Ha afin que les lots impactés par cette disposition demeurent assujettis au PIIA et aux normes de lotissement prévues pour la zone 63225Ha.</li> </ol>	
Option	Nombre de votes													
1.	0													
2.	0													
3.	7													
Abstention	0													
<b>Total</b>	<b>7</b>													

<p><b>9. Questions et commentaires du public</b></p>	<p>Nombre de personnes présentes : 21 Nombre de personnes qui sont intervenues : 12</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Un citoyen se demande si un agrandissement de sa propriété serait possible si son terrain devient dérogoaire et si cela aura un impact sur sa valeur de revente.</li> </ul> <p>Réponse de la Ville : Il sera possible d'effectuer des travaux sur sa résidence puisque ce sera le terrain et non le bâtiment qui sera dérogoaire. Pour ce qui est de la valeur de revente, il lui est répondu que l'intention derrière ce projet de règlement est de protéger le caractère particulier de l'ancien secteur Château-d'Eau, donc en aucun cas de diminuer les valeurs marchandes des propriétés actuelles.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Un citoyen s'interroge sur les articles de droits acquis proposés puisqu'il détient un immeuble de quatre logements.</li> </ul>	

**MANDATÉ : Conseil de quartier de Loretteville**

**Numéro de dossier : CA6-2016-0015**

Réponse de la Ville : Il n'y aura pas d'impact dans son cas.

- Un résident note que le projet de règlement protège le secteur contre la démolition des maisons et leur remplacement par des condos.

Réponse de la Ville : Les motifs de l'application d'un PIIA dans ce secteur sont rappelés; il s'agissait de conserver le caractère historique et architectural de l'ancien secteur de Château-d'Eau, secteur de villégiature prisé au siècle dernier. Après analyse d'un projet soumis à l'Arrondissement plus tôt en novembre, il a été souhaité de renforcer la protection assurée par le PIIA devant une tendance à la démolition de maisons existantes menant ensuite au morcellement des terrains et à l'implantation de résidences "bifamiliales" ou "trifamiliales" sur de petits lots.

- Un résident qui est déjà intervenu se questionne sur la différence entre un PIIA et les autres types de protection dont peuvent bénéficier des bâtiments historiques. Il affirme n'avoir eu aucune information sur l'application d'un PIIA à sa propriété.

Réponse de la Ville : Il lui est recommandé de s'informer auprès de la Division de la gestion du territoire de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles.

- Un citoyen signale qu'il existe parfois une certaine confusion lors de demandes pour obtenir des permis dans un secteur assujéti à un PIIA et que la démarche peut être un peu plus laborieuse et plus longue qu'ailleurs.
- Un résident de la rue du Parc-Marchand demande s'il y aura possibilité de morceler le terrain qui reste à construire sur sa rue et combien d'unités pourraient y être construites.

Réponse de la Ville : Les résidences de la rue du Parc-Marchand sont exclues de la zone 63225Ha par ce projet de règlement. Ces lots ne seront plus assujéti au PIIA. Les normes proposées pour la largeur des lots ou le nombre de logements autorisés ne s'appliquent donc pas. Il n'est pas possible de donner séance tenante le nombre exact de logements qui pourraient être construits sur un lot vacant de la rue du Parc-Marchand, mais il serait possible qu'il y ait subdivision de lot, ce qui sera examiné par le Comité consultatif d'urbanisme.

- Un citoyen en désaccord avec le projet de règlement est d'avis que le côté ouest du boulevard Valcartier ne faisait pas partie de Château-d'Eau, mais de Loretteville et qu'il n'est pas logique d'assujétir ces propriétés à un PIIA. De plus, il s'interroge sur la conformité du cheminement du projet de règlement et sur l'avis d'intention. Finalement, il juge inutile que des constructions neuves ou récentes soient assujétiées à un PIIA. Il note que des secteurs récents sont également assujétiés au PIIA et doute de la cohérence de normes qui pourraient être appliquées.

Le citoyen s'interroge également sur la démarche qui a mené à l'établissement d'une largeur minimale de lot.

Ce citoyen est également d'avis que ces contraintes réglementaires diminuent la valeur des terrains par rapport à d'autres zones du quartier parce qu'ils seront dérogatoires et que le marché est plus favorable aux petits terrains.

Réponse de la Ville : L'avis d'intention de modifier le règlement dans ce secteur a été donné lors de la séance du conseil d'arrondissement du 9 novembre 2015. De plus, tous les avis relatifs au projet de modification réglementaire ont été publiés selon les règles de l'art et dans les délais prescrits par la loi.

Concernant la largeur des lots, la norme proposée est une moyenne par secteur.

Il est également rappelé que le règlement ne place personne dans l'illégalité et que le fait d'être rendu dérogatoire par une modification réglementaire n'a pas d'impact sur les propriétaires et leurs droits sur leurs propriétés.

- Un citoyen demande comment sera analysée une demande de permis pour un terrain sur la rue du Parc-Marchand si les terrains ne sont plus assujétiés au PIIA.

Réponse de la Ville : L'analyse concernant le nombre de logements se fera en fonction des normes prescrites à la grille de la zone 63220Ha. Le PIIA sert essentiellement à contrôler l'architecture des bâtiments.

- Un citoyen revient sur la notion d'être dérogatoire et indique que cette situation n'est en aucun cas comparable à être dans l'illégalité. Il note également que malgré l'application du PIIA depuis plusieurs années, l'évaluation de son terrain n'a pas diminué, mais qu'au contraire, elle n'a cessé de croître. Il se questionne également sur les limites à la possibilité d'un logement intergénérationnel et sur le lien que doivent entretenir les personnes.

Réponse de la ville : Pour un logement intergénérationnel, un lien de parenté est requis, que ce soit un lien direct ou par alliance, le lien doit être attesté.

- Un citoyen se demande si le PIIA n'est pas suffisant pour gérer l'architecture dans le secteur et pourquoi aller plus loin avec un règlement. Il s'interroge également sur l'efficacité et la constance de l'application du PIIA.

Réponse de la Ville : Ce projet de règlement vise surtout à encadrer la largeur des lots et limiter les subdivisions. La manière dont les projets sujets au PIIA sont analysés lui est exposée.

**MANDATÉ : Conseil de quartier de Loretteville**

**Numéro de dossier : CA6-2016-0015**

- Un citoyen qui est déjà intervenu se demande sur quelle base le PIIA a été adopté et si la Société historique de la Haute-Saint-Charles a été impliquée. Il se demande aussi si les résidences à forte valeur historique ailleurs sont protégées par le PIIA.

Réponse de la Ville : La Division de la gestion du territoire a des contacts et échange des informations avec la Société historique de la Haute-Saint-Charles, mais le PIIA est basé sur une étude patrimoniale qui tient davantage compte des caractéristiques architecturales que de l'historique associé à chaque édifice. De plus, le PIIA ne s'applique qu'aux zones où il est mentionné à la grille.

- Un citoyen se demande si le règlement aura un impact sur la construction de nouvelles résidences sur l'impasse du Malard.

Réponse de la Ville : L'impasse du Malard est une rue privée. Il n'y a plus de nouvelles constructions autorisées sur des rues privées.

- Une citoyenne est d'avis que les implications du PIIA ne sont pas claires pour les citoyens touchés et qu'ils aimeraient disposer de plus d'information sur le sujet. Elle se demande aussi comment cela s'applique à des constructions neuves de style moderne. Finalement, elle signale approuver que le cachet du secteur soit protégé par des mesures réglementaires.

Réponse de la Ville : Il lui est expliqué que contrairement aux secteurs couverts par la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec, comme la rue Racine et la rue Verret, le PIIA ne vise pas à imposer un type architectural défini, ni d'avoir des éléments respectant les techniques de construction de l'époque. Les critères visent essentiellement à conserver l'esprit du secteur de villégiature entre autres en exigeant un pourcentage de matériaux nobles qui est caractéristique de plusieurs maisons du secteur. Le règlement vise des éléments qui ne pouvaient être gérés par le PIIA actuel, soit certaines formes de lotissement que l'on souhaite freiner dans ces zones.

- Une citoyenne se demande si ce projet permettra de protéger les arbres du secteur.

Réponse de la Ville : Le projet vise surtout à protéger le caractère patrimonial du secteur, mais pourrait permettre indirectement de protéger les arbres.

- Un citoyen qui est déjà intervenu se demande si les normes de lotissement l'empêchent d'acheter des parcelles de terrains à des voisins.

Réponse de la ville : Ce règlement n'a pas d'impact sur les transactions de ce type.

- Un citoyen du boulevard Valcartier se demande pourquoi les largeurs ont été déterminées à 19 m plutôt que 15 m comme envisagé dans l'avis d'intention de novembre dernier.

Réponse de la Ville : La norme proposée est une moyenne des largeurs de lots du secteur. De plus, une largeur minimale de 15 m aurait tout de même permis le morcellement de plusieurs lots.

- Un citoyen qui est déjà intervenu se demande quelles normes s'appliqueront au terme du délai de 150 jours après l'avis d'intention adopté en novembre.

Réponse de la Ville : Si ce règlement est adopté, ce sont ces normes qui s'appliqueront.

**MANDATÉ : Conseil de quartier de Loretteville**

**Numéro de dossier : CA6-2016-0015**

## 10. Questions et commentaires du mandaté

### Les questions émises ont été :

- Une administratrice se montre favorable au projet et note que la démarche menant à l'élaboration du règlement est sérieuse.
- Une administratrice note que les citoyens qui sont dans les zones assujetties au PIIA sont chanceux de compter sur ce type de règlement qui protège le caractère de leur secteur d'un type de développement qu'elle juge agressif.
- Un administrateur apprécie les efforts faits pour limiter la subdivision des lots.
- Une administratrice note que le PIIA se traduit par une analyse sérieuse des projets dans le secteur, ce qui permet d'en protéger le cachet et que ce règlement renforce encore la protection que l'on souhaite lui accorder.
- Une administratrice s'interroge sur l'exclusion de cinq lots de la zone 63225Ha. Ceux-ci sont plutôt intégrés dans la zone 63220Ha qui n'est pas assujettie au PIIA et qui n'est pas touchée par les normes de lotissement qui pourraient limiter le morcellement des terrains. Elle note qu'il reste un grand terrain non construit parmi ces lots. Le conserver dans la zone 63225Ha permettrait de mieux encadrer la construction éventuelle du terrain, alors que cela n'aurait que peu d'impact sur les résidences existantes et cela même si elles sont de construction récente. Elle croit que ces terrains devraient demeurer dans une zone assujettie au PIIA.
- Les administrateurs délibèrent à savoir si la disposition visant l'agrandissement de la zone 63220Ha à même une partie de la zone 63225Ha est souhaitable.

Au terme des discussions, il est proposé de soumettre une option additionnelle au vote :

Il est proposé par Véronique Meloche et appuyé par Lucette Bouchard de soumettre au vote l'option suivante :

- d'émettre une opinion favorable, soit de recommander au conseil d'arrondissement d'adopter le projet de règlement R.C.A.6V.Q. 181 à la réserve suivante : que soit reconsidérée la disposition visant l'agrandissement de la zone 63220Ha à même la zone 63225Ha afin que les lots impactés par cette disposition demeurent assujettis au PIIA et aux normes de lotissement prévues pour la zone 63225Ha.

Aux termes des discussions, le conseil d'administration s'est dit favorable au projet de règlement, en émettant toutefois une réserve sur une des dispositions du projet de règlement (option 3).

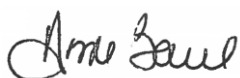
### Résolution 16-CA-05

SUR PROPOSITION DE VÉRONIQUE MELOCHE DUMENT APPUYÉE PAR LUCETTE BOUCHARD, IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ par le conseil d'administration du conseil de quartier de Loretteville recommande au conseil d'arrondissement d'adopter le projet de règlement R.C.A.6V.Q. 181 à la réserve suivante : que soit reconsidérée la disposition visant l'agrandissement de la zone 63220Ha à même la zone 63225Ha afin que les lots impactés par cette disposition demeurent assujettis au PIIA et aux normes de lotissement prévues pour la zone 63225Ha.

## 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  
Le 4 mars 2016

**Préparé par :**



Xavier Mercier Méthé  
Conseiller en consultations publiques  
Arrondissement de La Haute-Saint-Charles  
Le 3 mars 2016