

**MANDATÉ : Conseil de quartier de Loretteville**

**Numéro de dossier : CA6-2016-138**

<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, salle RC15 Mardi le 4 octobre à 19 h 15</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 63243Ha, 63244Ha, 63246Ha, 63247Ha, 63249Ha, 63251Ha, 63254Ha, 63264Ha et 63346Ha, R.C.A.6V.Q. 191- Largeur des lots secteur Château-d'Eau Est</p>												
<p><b>4. Présences :</b></p> <p><b>Membres avec droit de vote :</b> Mesdames Marie-Claude Gravel et Anne Baril ainsi que messieurs Karim El-Ouassiti et Guy Dombrowski et Cesar Gonzalez. Il y a quorum.</p> <p><b>Membres sans droit de vote :</b> Monsieur Raymond Dion, conseiller municipal du district électoral Loretteville-Les Châtelains</p> <p><b>Personnes-ressources :</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>Fiche synthèse présentant le projet de modification règlementaire.</li> <li>Mention que le projet de règlement R.C.A.6V.Q. 191 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. 191 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. 191 à la condition que la largeur minimale des lots dans les zones 63243Ha, 63246Ha, 63247Ha, 63249Ha, 63251Ha, 63254Ha, 63264Ha et 63346Ha soit ramenée à 18m plutôt qu'à 20m.</p>														
<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>5</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td><b>0</b></td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	1.	0	2.	0	3.	5	Abstention	0	<b>Total</b>	<b>0</b>	<p><b>8. Description des options</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Favorable - Recommander au conseil d'arrondissement d'adopter le projet de règlement R.C.A.6V.Q. 191.</li> <li>Défavorable - Recommander au conseil d'arrondissement de refuser le projet de règlement R.C.A.6V.Q. 191.</li> <li>Identique à l'option 1, mais en y ajoutant la condition suivante : que la largeur minimale des lots dans les zones 63243Ha, 63246Ha, 63247Ha, 63249Ha, 63251Ha, 63254Ha, 63264Ha et 63346Ha soit ramenée à 18m plutôt qu'à 20m.</li> </ol>	
Option	Nombre de votes													
1.	0													
2.	0													
3.	5													
Abstention	0													
<b>Total</b>	<b>0</b>													

<p><b>9. Questions et commentaires du public</b></p>	<p>Nombre de personnes présentes : 26 Nombre de personnes qui sont intervenues : 16</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Une citoyenne se demande combien de terrains vacants sont dans le secteur touché par le règlement. <i>Réponse de la ville : il s'agit d'une très faible minorité des terrains dans le secteur</i></li> <li>Une citoyenne demande si un résident qui détient un terrain de 38 m pourra faire deux terrains. <i>Réponse de la Ville : il ne pourra pas diviser son terrain puisqu'il ne peut constituer deux lots de 20 m.</i></li> <li>Une citoyenne qui a un terrain de forme irrégulière sur un coin de la rue Rebecca-Pleau se demande si elle pourrait diviser son terrain <i>Réponse de la Ville : Il faudrait calculer précisément la longueur de la façade, il s'agit d'un cas particulier en raison de la forme du terrain.</i></li> <li>Un citoyen qui souhaite acheter dans le secteur se demande s'il est possible d'acheter une maison sur un terrain dérogatoire et de la démolir pour en reconstruire une nouvelle sur un terrain de moins de 20m</li> </ul>	

**MANDATÉ : Conseil de quartier de Loretteville**

**Numéro de dossier : CA6-2016-138**

*Réponse de la Ville : On ne peut démolir de façon volontaire une maison saine dans l'intention de reconstruire sans respecter les nouvelles règles. Lors de sinistre, ou si la maison est très dégradée, des droits acquis souples s'appliquent et permettent de construire au même endroit.*

- Un citoyen de la rue des Poètes explique qu'il a un terrain vacant à côté de sa maison qu'il avait l'intention de vendre, mais qu'il se sent très contraint par les nouvelles normes. Il se demande également s'il aura la possibilité d'aménager un logement à même son bâtiment.  
*Réponse de la Ville : Il sera possible d'aménager un logement à même le bâtiment existant. C'est plutôt la subdivision du terrain ou le changement à la limite des lots qui seront assujettis aux normes proposées.*
- Un citoyen de la rue Marie-Rose-Gauthier a déjà un logement intergénérationnel dans sa bâtisse et se demande s'il pourrait avoir la possibilité de l'établir en second logement compte tenu des nouvelles règles.  
*Réponse de la Ville : S'il n'y a pas de modification à l'enveloppe d'un bâtiment, un second logement demeure permis sans égard aux nouvelles règles d'implantation.*
- Une citoyenne considère que ce règlement va dévaluer des terrains vacants dans le secteur qu'elle gardait pour vendre éventuellement. Elle se sent lésée et considère que plusieurs citoyens deviendront hors-norme et entreront dans un régime de droits acquis. Sur deux rues seulement, elle relève 18 terrains qui seraient dérogoires. Elle note que les terrains étaient originellement vendus sur la base de lots de 60 pieds et que le 20 m présenté ne correspond pas à la réalité du secteur. Elle note également que la pétition signée par des citoyens du secteur demandait qu'une largeur de 18m soit fixée et non de 20 m comme la Ville le propose. Elle trouve que c'est une contrainte additionnelle pour elle et pour plusieurs résidents du secteur.
- Un résident de la rue des canards mentionne qu'il projetait éventuellement de lotir une partie de son terrain qui fait 60 pieds, mais que ce règlement va l'empêcher de le faire. Sa fille également sera limitée par ce règlement.
- La correspondance reçue d'une autre résidente de la rue des Canards est portée à l'attention de l'assemblée. Elle signale être en opposition totale au projet de règlement. Ces contraintes additionnelles sont jugées inutiles puisqu'il ne s'agit pas d'un secteur historique et qu'il n'y a pas d'aires naturelles à protéger. Elle considère que les personnes détenant des terrains de grande surface se retrouveront lésées, car la valeur de leur bien diminuera avec les restrictions imposées. De plus, elle avance que le projet de règlement est contraire à l'objectif de densification de la Ville de Québec.
- Une citoyenne qui habite un autre secteur de Loretteville comprend la position des citoyens et note que les terrains dans Loretteville étaient généralement vendus sur la base de lots de 60 pieds. Porter la largeur minimale de lot à 20 m est donc très restrictif pour plusieurs alors que les gens ont signé une pétition demandant 18 m.
- Une autre résidente demande pourquoi le règlement propose 20 m alors que la pétition demandait 18 m.  
*Réponse de la Ville : À la lumière de la pétition reçue, la Ville a souhaité mettre de l'avant un règlement qui conservait les caractéristiques actuelles du secteur. L'analyse effectuée a permis de déterminer qu'une largeur de 20 m permettrait d'atteindre ce résultat en limitant au minimum les subdivisions de lot.*
- Une citoyenne qui est déjà intervenue considère qu'une largeur de 18 m serait déjà plus acceptable pour sa part. Elle se demande également pour quelles raisons le projet de règlement chemine en si peu de temps.  
*Réponse de la Ville : Le projet de règlement suit la procédure habituelle. Un projet de règlement est d'abord adopté par le conseil d'arrondissement qui délègue la consultation publique au conseil de quartier. Par la suite, le conseil d'arrondissement, lors de sa séance suivante, se prononce sur le projet de règlement en tenant compte des résultats de la consultation publique.*
- Un citoyen du quartier, qui n'habite pas la zone, remarque qu'il n'y a pas vraiment d'opposition au principe du règlement qui vise à éviter les subdivisions abusives. Il note que l'opposition provient de la conversion entre un système où les terrains étaient vendus en pieds à une nouvelle norme en mètres.
- Un résident demande s'il y a une différence entre la largeur des lots requise pour les bâtiments d'un logement et de deux logements.  
*Réponse de la Ville : La largeur prescrite pour les lots est la même, mais les normes d'implantation diffèrent.*
- Un citoyen se demande pourquoi les gens touchés ne sont pas prévenus dès le début de la démarche règlementaire et pourquoi la consultation porte sur un projet figé.  
*Réponse de la Ville : La loi sur l'Aménagement et l'urbanisme encadre les manières de procéder en matière de consultation publique sur les règlements d'urbanisme, il y est stipulé que la consultation doit être menée sur un projet de règlement adopté par une instance décisionnelle.*
- Une résidente du secteur qui est déjà intervenue émet un commentaire. Elle comprend bien le principe de la proposition de règlement puisqu'elle a été touchée directement par un cas de « surdensification » en face de son domicile. Elle trouve intéressant qu'il y ait une distinction entre l'habitation unifamiliale et les unités de deux logements. Elle propose que des largeurs de lots différentes s'appliquent selon qu'il s'agit d'une résidence unifamiliale (18 m), ou d'une habitation comprenant deux logements (20 m).
- Un citoyen explique que sa grand-mère a un terrain de 60 pieds sur la rue George-Cloutier qu'elle aimerait éventuellement vendre et qu'elle est lésée par le règlement présenté.  
*Réponse de la Ville : un lot déjà cadastré pourrait être construit même si le terrain à une largeur de moins de 20*

**MANDATÉ : Conseil de quartier de Loretteville**

**Numéro de dossier : CA6-2016-138**

mètres, mais les normes d'implantation seront celles définies dans le projet de règlement.

- Une citoyenne qui est déjà intervenue demande des précisions sur les motifs qui ont mené à ce projet de règlement.  
*Réponse de la Ville : Le projet de règlement répond à une tendance actuelle observée, soit l'achat de grands lots existants dans le but de les subdiviser au maximum et d'y construire le plus possible d'unités résidentielles. Il s'agit d'un choix pour protéger la cohérence des milieux de vie et le couvert boisé, qui est une caractéristique importante du secteur.*
- Une citoyenne du secteur à l'est de George-Cloutier qui a un lot enclavé se demande si le règlement la rendra dérogatoire. Trois résidences sont desservies par un petit chemin d'accès dans son secteur.  
*Réponse de la Ville : Le lot est déjà « dérogatoire protégé » puisqu'il n'a pas de façade sur une rue publique.*
- Une résidente qui s'est déjà exprimée craint que le règlement, dans un contexte de vieillissement de la population dans le quartier, limite la possibilité d'aménager des logements bigénérationnels ou simplement l'ajout d'un logement qui permettrait à des propriétaires âgées de rester propriétaires.  
*Réponse de la Ville : Lorsque la largeur du lot permet de respecter les marges requises, il sera possible de modifier un bâtiment existant pour ajouter un logement. Si le logement est ajouté à l'intérieur de l'enveloppe du bâtiment actuel, les nouvelles normes d'implantation ne l'empêchent pas.*
- Un citoyen est d'avis que ce qui peut limiter la densification abusive est davantage la largeur des marges latérales que la largeur des lots.  
*Réponse de la Ville : Le fait de proposer à la fois des marges et des largeurs de lots repose sur l'importance de prévoir le plus de cas de figure possible.*
- Une dame qui possède une vieille maison dans le secteur se questionne sur la marge avant de sa maison.  
*Réponse de la Ville : Le projet ne modifie pas la marge de recul actuelle, si la marge avant est de moins de 6m, la résidence est déjà dérogatoire.*
- Un citoyen se questionne sur la possibilité d'avoir deux logements sur le même lot.  
*Réponse de la Ville : les deux logements peuvent être situés côte à côte ou un par-dessus l'autre, toutefois les nouvelles marges de recul se doivent d'être respectées.*
- Plusieurs résidents font état de leur préférence de diminuer la largeur des lots à 18m, comme demandé dans la pétition déposée à l'arrondissement.
- Un citoyen qui est déjà intervenu mentionne que les faux-jumelés sont le véritable problème auquel il faudrait s'attaquer.  
*Réponse de la Ville : la présence de marges latérales bonifiées pour les bâtiments de deux logements représente une manière de mieux contrôler ce type de construction et de s'assurer que la densification se fasse en respectant le milieu.*

## 10. Questions et commentaires du mandaté

Une administratrice trouve que la réflexion sur le règlement n'est pas aboutie et pour cette raison elle est défavorable. Elle pense que la Ville devrait refaire ses devoirs et présenter au conseil l'impact d'un scénario à 18 m par rapport à celui du 20 m présenté dans le règlement et cela relativement aux enjeux pour les propriétés dérogatoires et au nombre de terrains qui pourraient être lotis pour chaque scénario. Elle est d'avis qu'il n'y a pas d'urgence et que le conseil pourrait se prononcer sur la question lors d'une prochaine séance.

Elle aurait aimé qu'une copie de la pétition déposée par les citoyens soit jointe à l'information relative au projet. Dans les circonstances, elle juge que l'information à leur disposition est inadéquate pour prendre une décision éclairée. Elle est d'avis que de ne pas avoir l'ensemble des éléments en main lors de la séance du conseil de quartier donne l'impression que l'analyse effectuée par la Ville n'est pas rigoureuse.

- Un administrateur aimerait voir une carte avec tous les lots qui pourraient éventuellement être morcelés selon les scénarios du 20 m et du 18 m. Il aimerait que l'accent dans les présentations soit davantage mis sur les impacts de la proposition règlementaire.
- Un autre administrateur juge que le principe du règlement est très bon, mais soulève le problème de conversion entre mesures impériales et métriques amené par plusieurs citoyens. Il aimerait aussi que l'analyse de l'impact de la proposition de 18m formulée par plusieurs citoyens leur soit présentée.
- Des précisions quant à la possibilité de modifier une disposition du projet de règlement sont demandées.  
*Réponse de la Ville : Il est possible de modifier des dispositions d'un projet de règlement à la lumière des commentaires verbalisés lors d'une assemblée publique de consultation. Si par contre ce projet de règlement était abandonné et qu'un règlement complètement nouveau était présenté, il faudrait reprendre toutes les étapes*

**MANDATÉ : Conseil de quartier de Loretteville**

**Numéro de dossier : CA6-2016-138**

*d'adoption et de consultation.*

- Une administratrice a des réserves sur le fait de proposer une largeur minimale de 18m dans certaines zones. Elle est d'avis qu'une raison doit sous-tendre cette recommandation des urbanistes de l'arrondissement et aimerait avoir l'explication d'un professionnel concernant les impacts des scénarios respectifs afin de pouvoir balancer les avantages et inconvénients. Elle comprend que les citoyens impactés souhaitent voir les contraintes allégées, mais elle aimerait être certaine que cet assouplissement sert l'intérêt général et non pas uniquement leurs intérêts particuliers.

*Réponse de la Ville : Le règlement a été présenté avec l'optique de limiter au maximum les subdivisions de lots, c'est pourquoi la largeur minimale de 20m a été avancée.*

- Une administratrice propose, dûment appuyé, de soumettre une option supplémentaire au vote : que le conseil ne rende pas d'opinion ce soir sur le projet de règlement et demande que de l'information complète sur les différents scénarios soit présentée au conseil de quartier lors d'une prochaine séance.

\* Cette proposition est par la suite retirée par son proposeur à la lumière des informations supplémentaires présentées et des discussions du conseil.

- Une administratrice n'est pas favorable à cette option, elle juge que le risque de diminuer de 20 à 18m sans avoir un portrait complet des impacts est gérable dans les circonstances.

Elle propose, dûment appuyée, l'option suivante : de donner une opinion favorable à la condition à ce que la largeur minimale des lots dans les zones 63243Ha, 63246Ha, 63247Ha, 63249Ha, 63251Ha, 63254Ha, 63264Ha et 63346Ha soit ramenée à 18m plutôt qu'à 20m.

- Un administrateur sans droit de vote indique qu'il a écouté les commentaires des citoyens et du conseil d'administration et qu'il est ouvert à une modification de 20 à 18 m. L'analyse qu'il a effectuée de son côté le porte à croire que l'impact d'un tel changement sur le milieu de vie sera minime et que le projet répondrait aussi aux objectifs initiaux. Il considère qu'il faut procéder rapidement puisque lorsqu'une modification à la réglementation de zonage ou de lotissement est en cours, cela empêche la délivrance de permis ou de certificats non conformes à ce projet de modification. Cet effet de gel est toutefois temporaire, il est donc important que le processus de modification réglementaire ne s'étire pas outre mesure.

- Trois options restent donc soumises au vote.

Aux termes des discussions, le conseil d'administration s'est dit favorable à certaines conditions projet de règlement (option 3).

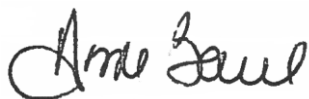
**Résolution 16-CA-20**

SUR PROPOSITION DE MARIE-CLAUDE GRAVEL DÛMENT APPUYÉE PAR GUY DOMBROWSKI, IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ par le conseil d'administration du conseil de quartier de Loretteville de recommander l'adoption du projet de règlement R.C.A.6V.Q. 191 à la condition que la largeur minimale des lots dans les zones 63243Ha, 63246Ha, 63247Ha, 63249Ha, 63251Ha, 63254Ha, 63264Ha et 63346Ha soit ramenée à 18m plutôt qu'à 20m.

**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

2016-10-20

**Préparé par :**



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

2016-10-20