

MANDATÉ : Conseil de quartier de Loretteville

Numéro de dossier : CA6-2016-0173

<p>1. Événement, date et lieu</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 Le mardi 1^{er} novembre 2016 à 19 h 15</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>Direction générale <input type="checkbox"/></p>	<p>3. Objet</p> <p>Projet de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 63317Ha - R.C.A.6V.Q. 199 (largeur des lots dans le secteur de la rue de l'Hôpital)</p>												
<p>4. Présences :</p> <p>Membres avec droit de vote : M- Lucette Bouchard, Marie-Claude Gravel, Véronique Meloche et Anne Baril ainsi que MM. Karim El-Ouassiti, Cesar Gonzales et Guy Dombrowski. Il y a quorum.</p> <p>Personne-ressource : M- Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Arrondissement de La Haute-Saint-Charles.</p> <p>Animation et préparation du rapport : M. Xavier Mercier Méthé, conseiller en consultations publiques, Arrondissement de La Haute-Saint-Charles.</p>														
<p>5. Information présentée</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de la consultation publique. Fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire. Mention que le projet de règlement R.C.A.6V.Q. 199 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. Présentation du projet de règlement R.C.A.6V.Q. 199 par la personne-ressource de l'Arrondissement. 														
<p>6. Recommandations spécifiques du mandaté</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. 199.</p>														
<p>7. Options soumises au vote</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Option</th> <th>Nombre de votes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>7</td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	1.	7	2.	0	3.	0	Abstention	0	Total	7	<p>8. Description des options</p> <ol style="list-style-type: none"> Favorable - Recommander au conseil d'arrondissement d'adopter le projet de règlement R.C.A.6V.Q. 199. Défavorable - Recommander au conseil d'arrondissement de refuser le projet de règlement R.C.A.6V.Q. 199. Décision reportée - informations complémentaires requises. 	
Option	Nombre de votes													
1.	7													
2.	0													
3.	0													
Abstention	0													
Total	7													

<p>9. Questions et commentaires du public</p>	<p>Nombre de personnes présentes : 24 Nombre de personnes qui sont intervenues : 8</p>
<ul style="list-style-type: none"> Une citoyenne de la rue de l'Hôpital habitant à proximité d'une maison qui vient d'être démolie, demande si le projet de règlement est lié à ce cas. Elle est inquiète de voir un développement très dense sur ce lot à l'image de certains cas ailleurs dans le quartier. Elle questionne à savoir si l'objectif de la démarche est d'empêcher que ce cas de figure se répète. Elle fait part de la problématique à l'effet que plusieurs personnes fréquentant l'hôpital stationnent dans la rue et même dans les entrées d'auto des résidents. Elle craint que l'ajout d'entrées d'autos ne fasse en sorte qu'amplifier cette situation puisqu'il y aura moins d'espaces de stationnement dans la rue. <p><i>Réponse de la Ville : Le règlement a pour but de mieux encadrer la densification dans les quartiers. Ainsi, en proposant une largeur minimale de lot de 15 m, on évite la création de lots très étroits qui sont actuellement permis. De plus, il est proposé de modifier les marges afin de permettre une densification plus respectueuse du milieu bâti. Les règlements antérieurs ont été analysés pour formuler la proposition actuelle. Les bâtiments de type « bloc appartement » ne seront pas permis puisque les usages autorisés seront les bâtiments résidentiels isolés d'un ou deux logements ainsi que les jumelés. Ce type d'habitation est également ajouté afin d'éviter la multiplication des « faux jumelés ». Le fait d'augmenter les marges latérales permet également d'avoir une largeur suffisante pour aménager une entrée d'automobile permettant le stationnement de plus d'un véhicule.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Un résident de la rue Louis-Hébert fait part de ses préoccupations. Il se demande si cette modification le forcera à vendre sa propriété ou l'obligera à construire un jumelé. Il se questionne également sur l'entente entre les propriétaires pour la réalisation de clôtures et de haies. Finalement, il signale que les terrains ont entre 65 et 70 pieds. Il se demande, dans l'éventualité où son terrain était vendu à un promoteur, un jumelé serait construit? 	

MANDATÉ : Conseil de quartier de Loretteville

Numéro de dossier : CA6-2016-0173

Ce résidant tient également à signaler les problèmes de stationnement et de déneigement liés aux usagers de l'hôpital. Il mentionne qu'une dame du secteur a vendu sa propriété à un particulier, qui a ensuite vendu immédiatement à un promoteur. Il se dit inquiet de cette situation puisque plusieurs propriétaires du secteur sont vieillissants et devront vendre leur résidence prochainement.

Réponse de la Ville : En aucun cas, la Ville ne forcera les résidents à vendre leur propriété en raison de l'adoption de ce projet de règlement. L'implantation de haies ou de clôtures sur les terrains privés n'est pas gérée par ce projet de règlement et les ententes entre propriétaires à ce sujet relèvent du Code civil du Québec. Le type de construction qu'un promoteur peut réaliser sont ceux spécifiés à la grille du secteur, soit un bâtiment isolé d'un ou deux logements ou encore un jumelé. Le projet est avancé pour limiter l'impact de la densification pour les résidents du secteur, mais le déneigement ou les transactions immobilières entre particuliers ne peuvent y être encadrés.

- Un résidant veut savoir quelle est la largeur minimale d'un bâtiment et d'un lot lorsque l'on ajoute les marges. Il demande également des précisions sur le territoire couvert par le projet de règlement.

Réponse de la Ville : Les normes en vigueur prévoient qu'un bâtiment doit avoir un minimum de 6 m de largeur et des marges de 1,5 m de chaque côté pour une largeur minimale de lot de 9 m. Le projet de règlement propose que la largeur minimale des lots pour les bâtiments isolés soit de 15 m. Le règlement s'appliquera à la zone 63317Ha.

- Une citoyenne de la rue de l'Hôpital demande des précisions sur les impacts sur la circulation et le stationnement lié aux visiteurs de l'hôpital. Elle se questionne sur l'impact des différentes typologies d'habitation sur la valeur de sa propriété. Elle se demande également si le règlement est réalisé dans le cadre d'un plan directeur et si la modification permettra d'éviter la « densification sauvage ».

Réponse de la Ville : Actuellement, les bâtiments de type unifamilial et de deux logements sont déjà autorisés dans la zone. Seul l'usage jumelé est ajouté. Il est conseillé à la dame de s'informer auprès d'un spécialiste de l'évaluation pour avoir les détails sur la valeur de sa propriété. Le projet de règlement proposé s'inscrit dans le cadre des orientations des outils de planification de la Ville en matière de densification. L'objectif est de mieux encadrer la densification pour éviter certains projets moins adaptés au milieu.

Il est recommandé aux citoyens de contacter l'Arrondissement afin de signaler toute situation problématique relativement aux problèmes de stationnement liés à la clientèle de l'hôpital.

- Un résidant s'exprime au nom d'un promoteur immobilier, propriétaire d'un terrain dans la zone concernée, qui est opposé au projet de règlement tel que présenté. Il juge les marges latérales proposées trop importantes, ce qui empêche de maximiser la valeur des propriétés en limitant la densification. Il suggère que la largeur maximale des marges combinées soit diminuée à 5 m. Il souhaiterait que la largeur minimale d'un lot pour une résidence isolée soit établie à 10 m et que celle pour les marges latérales combinées soit établie à 3 m.
- Un résidant de la rue de Louis-Hébert s'inquiète des tendances actuelles du marché immobilier dans le secteur. Il signale que ce sont les terrains qui prennent de la valeur. Il s'inquiète également de la possibilité de souffler de la neige sur les petits terrains.

Réponse de la Ville : Le fait d'augmenter la largeur minimale des lots accroît la possibilité de disposer de l'espace requis pour souffler la neige sur le terrain.

- Une citoyenne qui est déjà intervenue veut s'assurer que le projet de règlement actuel permettra de mieux contrôler ce qu'elle qualifie de « construction sauvage » et aussi d'augmenter l'espace entre les bâtiments. Elle est d'avis qu'il s'agit d'une amélioration.

Réponse de la Ville : L'objectif du règlement est de mieux encadrer la densification, il aura pour impact d'augmenter l'espace entre les bâtiments et diminuera le potentiel de lotissement des terrains actuels.

- Un citoyen qui est déjà intervenu demande la raison pour laquelle une maison a été démolie récemment dans la zone et quelles sont les normes qui s'appliquent dans ce cas.

Réponse de la Ville : La demande de démolition accompagnait une demande de lotissement. Cela était conforme à la réglementation en vigueur à ce moment. Le propriétaire conserve son droit de lotir selon les normes alors en vigueur, mais la construction devra respecter les nouvelles normes si le projet de règlement est adopté.

- Une résidente de la rue Louis-Hébert demande pourquoi la construction d'un projet immobilier imposant à proximité a été acceptée par la Ville. Elle signale également qu'une dame âgée a vendu sa propriété dans le secteur à quelqu'un qu'elle croyait être un particulier, mais qui travaillait pour un promoteur. Elle craint que cette situation ne se répète.

Réponse de la Ville : Le projet mentionné était conforme à la réglementation en vigueur. C'est pour disposer d'outils supplémentaires que de nouvelles normes sont proposées. L'action de la Ville repose sur la base de modification à sa réglementation et non en intervenant dans les transactions immobilières des citoyens. Le processus de modification réglementaire prend toutefois plusieurs mois.

- Un citoyen qui est déjà intervenu demande quelles sont les normes qui s'appliqueront à un projet en cours derrière sa propriété.

MANDATÉ : Conseil de quartier de Loretteville

Numéro de dossier : CA6-2016-0173

Réponse de la Ville : Cela dépend du stade d'avancement du projet. L'avis d'intention déposé le 30 août a un effet de gel impliquant que tout nouveau projet présenté doit correspondre à la fois aux anciennes et aux nouvelles normes. Cet effet de gel est d'une durée de 150 jours.

- Un citoyen qui est déjà intervenu signale qu'il sera peut-être difficile de vendre des maisons dans le secteur si de nouvelles constructions d'un gabarit plus important sont construites trop près des résidences en place.

Réponse de la Ville : Le projet de règlement vise à maintenir une distance entre les bâtiments correspondant davantage à ce que l'on observe dans le secteur. Il permettrait donc d'empêcher la situation décrite par le citoyen. Depuis 2011, deux bâtiments ont été construits avec des marges de seulement 1,5 m. De plus, un PIIA d'intégration et de densification est maintenant en vigueur et permet d'encadrer certains éléments qualitatifs, comme la hauteur des rez-de-chaussée pour favoriser une implantation plus harmonieuse des nouvelles constructions.

10. Questions et commentaires du mandaté

Les questions émises ont été :

- Une administratrice est favorable au projet de règlement qui répond aux objectifs de densification de la Ville tout en étant respectueuse des milieux actuels. Cela s'inscrit dans les préoccupations du conseil de quartier. Elle se demande si une démarche similaire plus globale, portant sur l'ensemble du territoire, est prévue.

Réponse de la Ville : Une réflexion en ce sens est en cours. Le projet de règlement soumis à la consultation ce soir permettra également d'évaluer comment ce type de modification est accueilli par la population. Il s'agit toutefois d'un travail de révision considérable.

- Une administratrice demande si une analyse du potentiel de lotissement des lots dans la zone a été réalisée. Elle juge que le règlement aura un impact positif pour les résidents, notamment ceux qui ont fait part de leurs inquiétudes sur le stationnement sur la rue de l'Hôpital, en limitant le nombre d'unités qu'il sera possible de construire.

Réponse de la Ville : À quelques exceptions près, les terrains de la zone ont une largeur d'environ 20 m. Selon les normes actuelles, sur des terrains de cette largeur, il serait possible de construire de 3 à 4 unités de logement. Les normes proposées réduiraient cette possibilité à 2 logements.

Aux termes des discussions, le conseil d'administration s'est dit favorable au projet de règlement tel que présenté (option 1).

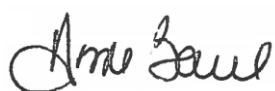
Résolution 16-CA-24

Sur proposition dûment appuyée, il est recommandé au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles d'adopter le projet de règlement R.C.A.6V.Q. 199.

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

2016-11-04

Préparé par :



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

2016-11-04