

**MANDATÉ : Conseil de quartier de Loretteville**

**Numéro de dossier : CA6-2016-0198**

<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 RC04 Le 14 décembre 2016 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 Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme afin d'apporter certaines modifications dans les zones 63359Mb, 63369Mb, 63418Mb, 63435Mb et 63457Mb – R.C.A.6V.Q. 184 (boulevard de l'Ornière)</p>												
<p><b>4. Présences :</b></p> <p><b>Membres avec droit de vote :</b> 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><b>Membre sans droit de vote :</b> M. Raymond Dion, conseiller du district Loretteville-Les Châtel.</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>Fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire.</li> <li>Mention que le projet de règlement R.C.A.6V.Q. 184 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. 184 par la personne-ressource de l'Arrondissement.</li> </ul>														
<p><b>6. Recommandations spécifiques du mandaté</b></p> <p>À la majorité, il est recommandé au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles d'adopter le projet de règlement R.C.A.6V.Q. 184 tout en exprimant la réserve suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Que la Ville analyse la possibilité d'ajuster à la baisse le pourcentage d'aire verte exigé ou la largeur minimale des bâtiments afin d'éviter de trop réduire l'espace disponible pour l'aménagement de cases de stationnement dans les pôles commerciaux identifiés.</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>2</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>7</b></td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	1.	0	2.	2	3.	5	Abstention	0	<b>Total</b>	<b>7</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. 184.</li> <li>Défavorable - Recommander au conseil d'arrondissement de refuser le projet de règlement R.C.A.6V.Q. 184.</li> <li>Recommander au conseil d'arrondissement d'adopter le projet de règlement R.C.A.6V.Q. 184 à la réserve suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li>Que la Ville analyse la possibilité d'ajuster à la baisse le pourcentage d'aire verte ou la largeur minimale des bâtiments afin d'éviter de trop réduire l'espace disponible pour l'aménagement de cases de stationnement dans les pôles commerciaux identifiés.</li> </ul> </li> </ol>	
Option	Nombre de votes													
1.	0													
2.	2													
3.	5													
Abstention	0													
<b>Total</b>	<b>7</b>													

<p><b>9. Questions et commentaires du public</b></p>	<p>Nombre de personnes présentes : 27 Nombre de personnes qui sont intervenues : 1</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Un représentant d'un commerce soulève l'enjeu suivant : si le pourcentage d'aire verte est augmenté à 25 % et la largeur des bâtiments à 55 % de la largeur du terrain, il ne pourra pas aménager suffisamment de cases de stationnement pour ses commerces. Cela ne lui semble pas conciliable et rajoute un niveau de complexité pour les commerçants. Il a réalisé des projets dans le secteur et juge déjà difficile d'atteindre le seuil de 15 % pour des édifices commerciaux. Il note que des usages comme la restauration demandent beaucoup d'espaces de stationnement et qu'il serait difficile de répondre aux besoins de ses locataires avec 25 % d'aire verte. Pour lui, cette mesure compromet la possibilité de rentabiliser ses terrains et souligne que certains commerces éprouvent des difficultés en raison du manque de stationnement.</li> </ul> <p><i>Réponse de la Ville : La proposition d'accroître le pourcentage d'aire verte vient du désir d'accroître les surfaces végétalisées dans le secteur.</i></p>	

**MANDATÉ : Conseil de quartier de Loretteville**

**Numéro de dossier : CA6-2016-0198**

## 10. Questions et commentaires du mandaté

### Les questions émises ont été :

- Une administratrice comprend que certains types de commerces ne seront plus permis dans certaines zones. Elle signale que cela peut avoir un impact sur la capacité, pour les propriétaires, de vendre leurs commerces et affecter la valeur de ceux-ci. Elle comprend que l'on veuille limiter le déploiement de l'offre commerciale, mais de devoir remplacer un commerce d'une classe d'usages par un commerce de la même classe, apporte une limitation importante pour les propriétaires.  
*Réponse de la Ville : En souhaitant agir sur la concentration des futurs commerces dans certains pôles, il est nécessaire de proposer certaines restrictions à l'extérieur de ces zones. Aucun commerce actuel n'est toutefois dérogatoire. Les usages retirés ne sont pas exercés actuellement. Les commerces en présence pourront perdurer dans le temps, mais la Ville ne souhaite pas que d'autres commerces s'y établissent d'où l'intérêt de limiter les usages commerciaux. Ce sont les leviers réglementaires dont la Ville dispose.*
- Une administratrice se questionne sur la possibilité de jumeler une augmentation du pourcentage d'aire verte à l'exigence d'augmenter le pourcentage de largeur minimale des bâtiments, tout en abaissant la hauteur permise.
- *Réponse de la Ville : Cela aura probablement un impact sur l'aire de stationnement pour les nouveaux projets.*
- Une administratrice demande si les commerces disposent d'une durée maximale pour conserver le droit à leur usage en cas de vente ou de cessation d'activité lorsqu'ils sont dans une zone où les usages commerciaux sont contingentés.
- *Réponse de la Ville : Il n'y a pas de durée limite. L'usage est permis de plein droit ; c'est seulement le nombre qui en est contingenté.*
- Un administrateur se questionne sur l'abaissement de la hauteur alors qu'il y a une volonté de densification. Il signale que cette réduction enlève un étage et que l'augmentation du pourcentage d'aire verte se fera au détriment de l'offre de stationnement. L'administrateur se questionne aussi sur la nature des aires d'agrément. Finalement, l'administrateur fait part de ses objections quant au projet de règlement. Il juge que les restrictions, pour concentrer artificiellement les commerces, n'apporteront pas de bénéfices au niveau commercial et pourraient avoir un impact négatif sur la vitalité de l'artère. Il est d'avis qu'il faut retirer les restrictions aux commerces. Il s'oppose également à la possibilité d'aménager des résidences à l'étage de bâtiments commerciaux et trouve ce modèle non viable.
- *Réponse de la Ville : Des réflexions se poursuivent sur la hauteur qui devrait être permise. Dans ce règlement, la position prise est de la diminuer à 12 m. En ce qui a trait au pourcentage d'aire verte, il s'agit d'un choix qui permettrait d'augmenter la superficie perméable dans le secteur et la plantation de plus d'arbres pour atteindre les cibles de la politique de l'arbre adoptée récemment. Les aires d'agrément sont des superficies permettant aux occupants d'avoir des usages récréatifs. Il s'agit généralement des balcons.*
- Une administratrice pose certaines questions d'éclaircissement : elle demande pourquoi la marge avant est augmentée à 6 m dans certaines zones et elle souhaite savoir si c'est pour pouvoir ajouter du stationnement en façade. Elle se questionne également sur la possibilité de définir des normes différentes en matière d'aire verte pour les commerces et les bâtiments résidentiels. Elle s'interroge également à savoir si beaucoup de terrains ne pourront être lotis en raison de la largeur minimale de 20 m qui est inscrite à la grille.
- *Réponse de la Ville : La distance de 6 m apparaissait plus appropriée pour des usages résidentiels, tout en permettant de conserver un encadrement fort du boulevard. Le stationnement en façade est interdit sur le boulevard de l'Ornière. Relativement au pourcentage d'aire verte, il serait possible d'établir des normes différenciées pour les usages commerciaux et résidentiels. Finalement, les lots déjà existants qui ont moins de 20 m sont protégés par droits acquis, les nouvelles normes s'appliqueront aux nouveaux lotissements.*
- Un administrateur signale qu'il est favorable à l'augmentation du pourcentage d'aire verte à 25 % pour le résidentiel, mais pas dans les pôles commerciaux où le 15 % actuel pourrait être conservé. Il propose, pour cette balance de 10 % de prioriser les stationnements pour véhicules verts et jeunes familles. Il croit qu'il est possible aux promoteurs de nouvelles résidences de s'ajuster à la norme de 25 % et de recourir à des toits verts au besoin.
- Un administrateur juge qu'il est bien d'augmenter l'aire verte et que l'élargissement de la largeur minimale des bâtiments peut être bénéfique en matière d'encadrement du boulevard de l'Ornière. Toutefois, cela vient mettre une double pression sur la superficie qui peut être consacrée au stationnement, ce qui semble problématique dans un contexte commercial, d'autant que la disponibilité du stationnement est un avantage du secteur. Il juge qu'un arbitrage devrait survenir entre ces deux propositions.
- Un administrateur se dit en faveur du statu quo et ne peut pas recommander le projet de règlement.
- Les administrateurs souhaitent soumettre une nouvelle option au vote : Il est proposé par M. Karim El-Ouassiti et appuyé par M<sup>me</sup> Anne Baril de recommander l'adoption du projet de règlement sous réserve que la Ville analyse la possibilité d'ajuster à la baisse le pourcentage d'aire verte ou la largeur minimale des bâtiments afin d'éviter de trop réduire l'espace disponible pour l'aménagement de cases de stationnement dans les pôles commerciaux identifiés.

**MANDATÉ : Conseil de quartier de Loretteville**

**Numéro de dossier : CA6-2016-0198**

Aux termes des discussions, le conseil d'administration s'est dit majoritairement favorable au projet de règlement en émettant certaines réserves (option 3).

**Résolution 16-CA-29**

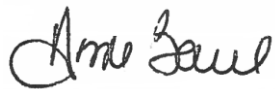
Sur proposition de M. Karim El-Ouassiti, appuyé par M<sup>me</sup> Anne Baril, il est recommandé au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles d'adopter le projet de règlement R.C.A.6V.Q. 184 en émettant la réserve suivante :

- Que la Ville analyse la possibilité d'ajuster à la baisse le pourcentage d'aire verte ou la largeur minimale des bâtiments afin d'éviter de trop réduire l'espace disponible pour l'aménagement de cases de stationnement dans les pôles commerciaux identifiés.

**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

2016-12-22

**Préparé par :**



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

2016-12-22