

**MANDATÉ : Conseil de quartier de Loretteville**

**Numéro de dossier : CA6-2017-0040**

<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 Le mardi 2 mai 2017 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 modification au Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 63431Ha - R.C.A.6V.Q. 209 (rue Lavallée)</p>										
<p><b>4. Présences :</b></p> <p><b>Membres avec droit de vote :</b> M- Lucette Bouchard, Marie-Claude Gravel, Caroline L. Mineau et Anne Baril ainsi que MM. Karim El-Ouassiti 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. 209 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. 209 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. 209.</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>6</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><b>Total</b></td> <td><b>6</b></td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	1.	6	2.	0	Abstention	0	<b>Total</b>	<b>6</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. 209.</li> <li>Défavorable - Recommander au conseil d'arrondissement de refuser le projet de règlement R.C.A.6V.Q. 209.</li> </ol>	
Option	Nombre de votes											
1.	6											
2.	0											
Abstention	0											
<b>Total</b>	<b>6</b>											

<p><b>9. Questions et commentaires du public</b></p>	<p>Nombre de personnes présentes : 10 Nombre de personnes qui sont intervenues : 5</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Un citoyen de la rue Martel se questionne sur la largeur totale des lots, sur la hauteur des bâtiments et à savoir si les stationnements peuvent être pris en compte dans le calcul de l'aire verte.</li> <li><i>Réponse de la Ville : Le règlement fixe la largeur des lots à un minimum de 15 m, cette largeur doit comprendre les marges. La hauteur autorisée des bâtiments dans le secteur est de 9 m et le pourcentage d'aire verte ne prend pas en compte les stationnements puisqu'il s'agit de surfaces imperméables.</i></li> <li>Un résidant se demande si les garages attachés peuvent empiéter dans la marge.</li> <li><i>Réponse de la Ville : Les garages attachés qui ne comprennent pas de pièce d'habitation peuvent effectivement empiéter dans la marge latérale. S'il est projeté d'aménager une pièce d'habitation au-dessus du garage, il devra respecter les marges latérales prescrites.</i></li> <li>Une résidante de la rue Lavallée s'interroge sur la possibilité de division d'un lot et sur le nombre maximum d'unités qui pourraient être construites sur un lot de 38 m.</li> <li><i>Réponse de la Ville : Sur un terrain de 38 m, deux lots pourraient être constitués. Le zonage permet des habitations d'un ou de deux logements, qu'ils soient superposés ou côte à côte. Avec les marges prescrites pour ce type d'habitation, il demeure possible de construire des bâtiments de deux logements sur de tels lots, mais ce scénario serait plus</i></li> </ul>	

**MANDATÉ : Conseil de quartier de Loretteville**

**Numéro de dossier : CA6-2017-0040**

*contraignant selon la forme choisie. La possibilité d'aménager des faux jumelés en grands nombres, comme dans d'autres secteurs du quartier où des terrains de 9 m ont été construits, est limitée.*

*Il est rappelé que les marges latérales minimales qui s'appliquaient aux faux jumelés étaient de 1,5 m (3 m combinées). Ces marges sont inférieures aux normes prescrites pour les bâtiments jumelés dans les secteurs où ils sont autorisés. Le but de l'intervention présentée est d'assurer une insertion harmonieuse avec le milieu, de faire en sorte que les terrains soient suffisamment grands pour permettre l'entreposage de la neige et permettre de conserver un peu plus le couvert arborescent du secteur.*

- Un citoyen se demande si la profondeur des lots était gérée.

*Réponse de la Ville : Il n'y a pas de modifications en ce sens.*

- Un résidant note que la rue est très étroite et qu'il est parfois nécessaire de zigzaguer lorsque des voitures sont stationnées dans la rue. Il juge important que les nouvelles constructions offrent suffisamment de stationnement et de limiter le nombre de nouvelles résidences sur la rue.
- Une résidante qui s'est déjà exprimée note que son voisin a un petit terrain et qu'il manque d'espace pour entreposer la neige.
- Un citoyen qui s'est déjà exprimé se demande pourquoi intervenir sur plusieurs paramètres et pas seulement sur la largeur des lots.

*Réponse de la Ville : La largeur des lots est un élément important, mais ne permet pas de résoudre tous les problèmes d'insertion. Il est proposé d'agir sur les marges et sur le pourcentage d'aire verte pour permettre aussi de conserver la verdure qui est très présente dans le secteur.*

*Il est précisé que lorsque les marges demeurent minimales, la tendance actuelle est d'occuper au maximum l'espace qui peut être construit. Les faux jumelés sont un exemple de typologie de bâtiment qui vise à maximiser l'utilisation du terrain. Cela peut occasionner des difficultés de voisinage, notamment le manque d'espace pour entreposer la neige.*

## 10. Questions et commentaires du mandaté

### Les questions émises ont été :

- Un administrateur se demande s'il est possible d'établir la largeur minimale des lots à 20 m pour éviter la possibilité qu'un promoteur aménage tout de même des unités très étroites.

*Réponse de la Ville : Il est nécessaire de trouver un point d'équilibre entre l'objectif de densification de la Ville et le désir de l'encadrer pour qu'elle soit harmonieuse. Établir une largeur minimale à 20 m serait plus restrictif. La proposition de 15 m apparaît comme un compromis acceptable et s'approche de la largeur des lots dans le secteur. Le type de bâtiment qui pourrait être construit avec les règles proposées serait visuellement assez similaire avec les constructions déjà existantes dans le voisinage.*

- Une administratrice observe que des lots du secteur s'approchent du 20 m. Elle se demande également pourquoi la Ville intervient ici en mode préventif et se demande ce qui avait été présenté par le promoteur pour susciter la proposition réglementaire.

*Réponse de la Ville : La communication, lors du dépôt de demandes de lotissement qui pourraient poser problème est maintenant renforcée de sorte qu'il est possible d'agir de manière préventive. Dans le cas de la rue Lavallée, il était projeté de diviser le terrain en trois lots, dont deux lots d'un peu moins de 10 m. Cet écart entre la largeur des lots projetés et les autres lots de la rue, qui font davantage entre 19 et 20 m, a motivé l'intervention. La charte de la Ville de Québec accorde le pouvoir d'adopter un avis d'intention qui s'accompagne d'un effet de gel et donne un certain délai pour procéder à la modification réglementaire.*

- L'administratrice est d'avis que pour construire tout de même deux unités d'habitation, le promoteur pourra lotir le terrain en deux et construire un bâtiment de type faux jumelé.
- Un administrateur se demande si le 25% d'espace vert proposé aura un impact sur la quantité de stationnements.

*Réponse de la Ville : Cette norme s'applique essentiellement aux nouveaux terrains. D'autre part, le fait d'exiger des terrains plus grands permet d'augmenter le pourcentage d'aire verte et d'offrir suffisamment d'espaces de stationnement.*

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

### Résolution 17-CA-05

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. 209.

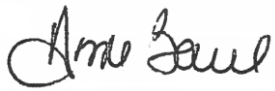
**MANDATÉ : Conseil de quartier de Loretteville**

**Numéro de dossier : CA6-2017-0040**

**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

2017-05-11

**Préparé par :**



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

2017-05-11