

MANDATÉ : Conseil de quartier de Loretteville

Numéro de dossier : CA6-2017-0040

<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 Mardi 6 juin 2017 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 modification au Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 63302Ha - R.C.A.6V.Q. 211 (rue des Orchidées-Blanches)</p>										
<p>4. Présences :</p> <p>Membres avec droit de vote : M- Lucette Bouchard, Caroline L. Mineau, Christiane Tanguay et Anne Baril ainsi que MM. Karim El-Ouassiti et Guy Dombrowski. Il y a quorum.</p> <p>Membre sans droit de vote : M. Raymond Dion, conseiller du district Loretteville-Les Châtel</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. 211 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. 211 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. 211, en modifiant toutefois la largeur minimale des lots pour un bâtiment isolé de deux logements à 18 m.</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>6</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Abstention</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table>	Option	Nombre de votes	1.	6	2.	0	Abstention	0	Total	6	<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. 211, en modifiant toutefois la largeur minimale des lots pour un bâtiment isolé de deux logements à 18 m. Défavorable - Recommander au conseil d'arrondissement de refuser le projet de règlement R.C.A.6V.Q. 211. 	
Option	Nombre de votes											
1.	6											
2.	0											
Abstention	0											
Total	6											

<p>9. Questions et commentaires du public</p>	<p>Nombre de personnes présentes : 18 Nombre de personnes qui sont intervenues : 8</p>
<ul style="list-style-type: none"> Un citoyen de la rue des Orchidées-Blanches se demande ce qui a déclenché la démarche actuelle. <p><i>Réponse de la Ville : Un promoteur a acheté une résidence et déposé une demande de lotissement pour construire un immeuble de deux logements et une résidence unifamiliale sur le lot. La grille de spécification permettait déjà la construction de bâtiments de deux logements. Les bâtiments jumelés sont ajoutés afin de permettre ce type de bâtiment. À l'heure actuelle, il est possible de construire un bâtiment de deux logements côte à côte surnommés faux jumelés. Le nouveau règlement fixe des largeurs de lots et de marges qui permettent une insertion plus harmonieuse des nouvelles constructions dans le milieu bâti, mais en respectant l'orientation de densification du territoire de la Ville.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Un citoyen de la rue des Orchidées-Blanches se dit favorable à la densification, mais est d'avis que la rue des Orchidées-Blanches est un secteur où toutes les résidences sont unifamiliales. Il déplore que des promoteurs puissent acheter des propriétés et les remplacer par des jumelés. Il se demande s'il y a un moyen d'interdire la construction des jumelés. Il craint que ce type de propriété ne fasse perdre de la valeur aux résidences unifamiliales. <p><i>Réponse de la Ville : La différence entre le jumelé et le faux jumelé repose essentiellement sur le fait que le faux jumelé est un immeuble de deux logements construit sur un terrain en copropriété.</i></p>	

MANDATÉ : Conseil de quartier de Loretteville

Numéro de dossier : CA6-2017-0040

Ce n'est pas la volonté de la Ville d'interdire la construction des jumelés en raison de l'orientation de densification.

Il est rappelé que depuis l'adoption des règlements d'urbanisme harmonisés, dans le but de permettre la densification, il est possible de construire une résidence ou une maison avec 2 logements sur l'ensemble du territoire de la Ville. Il y a également une demande accrue pour les terrains, ce qui amène des promoteurs à vouloir construire plus d'unités sur les terrains actuels.

L'intention derrière le projet de règlement est de pouvoir conserver de grands terrains et des arbres dans le secteur et une certaine cohérence avec les lots actuels. Le fait d'avoir des lots plus larges permet également de pouvoir aménager un nombre suffisant de stationnements, d'avoir l'espace pour les bacs de matières résiduelles et l'entreposage de la neige durant l'hiver. Ce règlement doit toutefois demeurer dans les balises établies par le service central de l'aménagement du territoire et également conserver une possibilité pour les jeunes familles de s'établir dans le secteur en permettant des types de propriétés plus abordables, le prix des terrains ayant vraiment monté en flèche.

Une résidante de la rue des Orchidées-Blanches est d'avis que la présence de jumelés ou de maisons trop collées ont un impact négatif sur l'esthétique de la rue. Elle se demande également comment la zone a été déterminée.

Réponse de la Ville : *Un plan d'intégration et d'implantation architectural s'applique pour l'insertion de nouvelles résidences dans les milieux construits. Le but est de favoriser l'implantation de constructions qui s'harmonisent avec le secteur même si les bâtiments sont de style contemporain.*

Il est rappelé que les bâtiments de deux logements sont permis depuis 2009 et peuvent également permettre d'avoir du logement intergénérationnel. Le fait de permettre les jumelés régularise la situation puisque les promoteurs construisent déjà de faux jumelés en tirant profit de la possibilité de construire un bâtiment de deux logements. Le règlement précise également les largeurs de lots et les marges pour que la densification s'effectue de manière douce.

Concernant la zone où le projet de règlement s'applique, il s'agit du découpage du territoire qui permet d'appliquer le règlement de zonage.

- Un citoyen demande si sa propriété deviendrait dérogatoire s'il devait la vendre et s'il y a des actes de vente enregistrés.

Réponse de la Ville : *Sa maison ne deviendrait pas dérogatoire s'il devait la vendre. L'unifamilial demeure autorisé, les marges sont déjà conformes et son lot excède la largeur spécifiée au règlement. Par ailleurs, la Ville n'intervient pas dans les ventes en particulier, mais par sa réglementation. Celle-ci ne cible pas un individu en particulier, mais toute la zone. L'impact sera plus fort sur les nouvelles propriétés qui nécessiteront le lotissement de terrains.*

- Un résidant demande si des mesures sont prévues pour éviter la construction en arrière lot. Il demande également pourquoi les largeurs de lots de 15 m pour un bâtiment isolé et 10 m sont proposées.

Réponse de la Ville : *Une disposition est déjà présente à la grille, il s'agit de l'article 351 qui définit un recul maximal par rapport à la marge avant et qui s'applique à l'ensemble du territoire de l'arrondissement. Une démarche similaire pour la largeur des lots est en cours et devrait se concrétiser au cours des prochains mois. Toutefois, dans le secteur visé par le projet de règlement, il est souhaité de modifier immédiatement la réglementation.*

Concernant les largeurs proposées, il s'agit d'une proposition qui cadre avec l'objectif de densification, tout en permettant un dégagement raisonnable entre les bâtiments. C'est également la norme en vigueur dans Val-Bélair depuis plusieurs années et l'expérience démontre qu'elle s'adapte bien à la réalité.

- Une résidante demande si la réglementation s'applique uniquement à une zone et aimerait que le processus soit fait pour l'ensemble du quartier. Elle note que si ce règlement n'est pas adopté, le règlement antérieur s'appliquerait, ce qui serait pire. Elle souhaiterait que seulement de l'unifamilial soit autorisé et que la possibilité de construire des jumelés soit retirée.

Réponse de la Ville : *Le processus de révision de l'ensemble des grilles est déjà en cours. Son commentaire concernant le jumelé est noté, toutefois, il n'est pas possible de retirer la possibilité d'avoir deux logements.*

- Un citoyen signale qu'il s'agit d'un secteur de bungalows (maisons unifamiliales) et que cette caractéristique devrait demeurer. Ce type de résidence est recherché par certains résidents.

Réponse de la Ville : *Il serait possible d'apporter une modification au règlement pour interdire les jumelés. Toutefois, il n'est pas possible d'interdire les deux logements sans un nouveau processus réglementaire. Cela signifie que le faux jumelé demeure possible. Avec les marges spécifiées, la largeur typique d'un lot occupé par un faux jumelé serait d'environ 18 m bien que la largeur minimale du lot soit établie à 15 m.*

Il est précisé que même si les jumelés sont interdits, les faux jumelés pourront toujours être construits et qu'en apparence ces types de construction sont à peu près identiques.

- Un citoyen demande s'il est possible de fixer un maximum de duplex ou de jumelés dans la zone.

Réponse de la Ville : *Cela n'est pas possible. Le fait d'agir sur les marges est le meilleur moyen de contrôler ce type de construction.*

MANDATÉ : Conseil de quartier de Loretteville

Numéro de dossier : CA6-2017-0040

- Un citoyen qui est déjà intervenu est d'avis qu'il faut avant tout agir sur les faux jumelés. Il demande s'il est possible d'augmenter la largeur minimale des lots à 18 m ou 20 m.

Réponse de la Ville : Cela sera considéré et fera l'objet d'analyse. Une modification de cet ordre a été apportée dans Château-D'Eau.

- Un citoyen qui est déjà intervenu demande s'il est possible de conserver un secteur réservé aux résidences unifamiliales et de faire une exception.

Réponse de la Ville : Dans le cadre de la présente consultation, il ne serait pas possible de procéder à cette modification.

Un citoyen explique que le sens de la pétition qui a été transmise à l'Arrondissement est de conserver le secteur réservé aux résidences unifamiliales.

Une résidente qui est déjà intervenue demande si les constructions qui seront permises ressembleront à celles de la rue Frédéric-Légaré.

Réponse de la Ville : Les largeurs de lot n'ont pas été modifiées dans le secteur de la rue Frédéric-Légaré.

10. Questions et commentaires du mandaté

Les questions émises ont été :

- Un administrateur demande s'il est possible de construire un duplex sur un plus petit terrain que l'unifamilial. Il est d'avis qu'il ne faudrait pas avoir deux bâtiments sur un terrain de 25 m.

Réponse de la Ville : La largeur minimale des lots est la même pour les bâtiments d'un ou deux logements. Les jumelés peuvent être construits sur un terrain de 10 m.

- Une administratrice demande si le pourcentage d'aire verte peut être augmenté à 25 % comme dans le cas du projet de règlement qui concerne la rue Lavallée. Elle aimerait savoir pourquoi la largeur des lots est inférieure pour un jumelé. Elle est d'avis que ce type de propriété s'insérerait mieux dans le milieu.

Réponse de la Ville : Pour des raisons économiques, les terrains jumelés doivent demeurer abordables. Au-dessus d'un certain seuil, les terrains pour ce type d'habitation ne se vendent pas.

- Cette administratrice se demande si la largeur de lot peut être augmentée à 18 m pour les faux jumelés.

Réponse de la Ville : La proposition sera examinée, mais la possibilité de créer un précédent doit aussi être prise en compte.

- Un administrateur note que les faux jumelés ne sont pas nécessairement tous mal insérés. Il donne l'exemple d'un logement aménagé dans sa propriété qui lui permet d'héberger ses beaux-parents vieillissants. Il souhaite également savoir si la possibilité d'avoir deux logements est généralisée sur l'ensemble du territoire de la Ville.

Réponse de la Ville : Sauf exception, dont les intervenants n'ont pas connaissance, il est possible d'avoir deux logements sur l'ensemble du territoire.

- Une administratrice est en faveur des modifications apportées. Elle signale que la Ville ne peut gérer toutes les transactions entre particuliers.

- Une administratrice signale que visuellement, il n'y aura pas de gain à interdire les jumelés puisque les faux jumelés demeurent possibles. Elle demande également des précisions sur la différence de largeur entre le terrain pour un jumelé et celui pour une unifamiliale.

Réponse de la Ville : Un croquis est effectué pour illustrer les deux cas de figure.

M- Lucette Bouchard propose, appuyée de M. Guy Dombrowski, de modifier l'option 1 pour y apporter la précision suivante :

Recommander au conseil d'arrondissement d'adopter le projet de règlement R.C.A.6V.Q. 211 en modifiant toutefois la largeur minimale des lots pour un bâtiment isolé de deux logements à 18 m.

MANDATÉ : Conseil de quartier de Loretteville

Numéro de dossier : CA6-2017-0040

Aux termes des discussions, le conseil d'administration s'est dit favorable au projet de règlement tout en recommandant une modification (option 1).

Résolution 17-CA-11

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. 211, en modifiant toutefois la largeur minimale des lots pour un bâtiment isolé de deux logements à 18 m.

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

2017-06-06

Préparé par :



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

2017-06-06