



Service de l'interaction citoyenne  
Participation publique

Mandaté : Conseil de quartier de Loretteville

No de dossier : CA6-2019-0113

1 Date, événement et lieu	2 Origine	3 Objet
Demande d'opinion <input type="checkbox"/> Demande d'opinion et consultation LAU <input checked="" type="checkbox"/> <b>3 septembre 2019</b> , à 19 h 15, Édifice Denis-Giguère, 305, rue Racine, salle du conseil  <b>1<sup>er</sup> octobre 2019</b> , à 19 h 15, Édifice Denis-Giguère, 305, rue Racine, salle du conseil	Conseil municipal <input type="checkbox"/> Conseil exécutif <input type="checkbox"/> Conseil d'arrondissement <input checked="" type="checkbox"/> Mandat Direction générale <input type="checkbox"/>	Règlement modifiant <i>le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 63207Ra</i> , R.C.A.6V.Q.261 – (Golf de Lorette).

## 4 Présences

### 3 septembre 2019

**Membres avec droit de vote** : Mesdames Nancy Beaupré, Linda Bouchard, Lucette Bouchard, Pauline Rochette et Christiane Tanguay.

**Membre sans droit de vote** : Monsieur Raymond Dion, conseiller municipal du district Loretteville-Des Châteaux.

**Personne-ressource** : Monsieur Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Gestion territoriale.

**Animation et préparation du rapport** : Maxime Gravel-Renaud, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne.

Le requérant est présent.

### 1<sup>er</sup> octobre 2019

**Membres avec droit de vote** : Mesdames Nancy Beaupré, Linda Bouchard, Caroline L. Mineau et Christiane Tanguay.

**Membre sans droit de vote** : Monsieur Raymond Dion, conseiller municipal du district Loretteville-Des Châteaux.

**Personne-ressource** : Monsieur Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Gestion territoriale.

**Animation et préparation du rapport** : Maxime Gravel-Renaud, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne.

Le requérant est présent.

## 5 Informations présentées

- 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 les projets de Règlement R.C.A.6V.Q. 261 contiennent 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.
- Présentation du projet des Règlements R.C.A.6V.Q. 261 par la personne-ressource.

## 6 Recommandation du mandaté, adoptée le 3 septembre 2019

Sur une proposition dûment appuyée, il est résolu unanimement de recommander au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles d'accepter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 63207Ra, R.C.A.6V.Q.261 – (Golf de Lorette).

## 7 Options soumises au vote

Option	Nombre de votes
A.	5
B.	0
<b>Total</b>	<b>5</b>

## 8 Description des options

**Option A** – Accepter la demande, soit recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification.

**Option B** – Statu quo, soit recommander au conseil d'arrondissement de refuser la demande.

**Option C** – Toute autre option.

## 9 Questions et commentaires du public

Nombre de personnes présentes : 11

Nombre d'intervenants : 2

### 3 septembre 2019

- Un citoyen demande de quelle façon les gens accéderont au golf si l'allée d'accès est éliminée.

*Réponse du requérant* : Les gens utiliseront l'entrée de la rue Monseigneur-Cooke. Pour y accéder, les gens qui arrivent de l'est vont, selon lui, utiliser la rue du Golf pour aller chercher la rue Monseigneur-Cooke. Les clients ne devraient plus passer par la rue des Orchidées-Blanches.

- Une citoyenne de la rue des Orchidées-Blanches mentionne qu'elle est favorable à ce que l'allée d'accès se transforme en une seule unité et elle ne voit aucun problème à ce que le golf puisse vendre cette parcelle de terrain. La disparition de l'allée d'accès va selon elle permettre de réduire la circulation sur la rue des Orchidées-Blanches. La construction d'un seul logement va dans le sens des recommandations mises de l'avant par les citoyens dans le passé par rapport au développement des terrains du golf.

## 1<sup>er</sup> octobre 2019

- Un résidant de la rue des Orchidées-Blanches mentionne qu'il est content que le projet soit une maison unifamiliale, mais il s'inquiète pour les futures ventes de maisons qu'il y aura sur la rue des Orchidées-Blanches. Est-ce que les autres terrains ont également l'obligation de rester des maisons unifamiliales? Dans le cas où un grand terrain soit vendu, est-ce qu'il pourrait se construire plus d'un logement? Il ne souhaite pas revoir un aménagement comme au coin de la rue des Orchidées-Blanches où un jumelé a été développé à l'arrière d'un lot.

*Réponse de la Ville :* La grille de zonage autorise des bâtiments de 1 à 2 logements isolés et des jumelés de 1 logement. Pour le terrain concerné par la consultation, le promoteur ne pourra pas répondre aux exigences pour avoir deux logements. Si un autre terrain est vendu et qu'il respecte les marges exigées pour deux logements, il pourra se construire. La Ville n'autorise plus de bâtiments en arrière-lot. Nous savons que ce sont des terrains qui sont recherchés par les promoteurs. Pour donner suite à la pétition initiée dans le secteur à l'est de la rue des Orchidées-Blanches, les marges ont été modifiées pour tenir compte de la largeur importante des terrains. Les marges latérales ont été agrandies, ce qui permet d'encadrer le développement pour que le secteur reste uniforme. Il s'agit d'une des normes les plus larges de la Ville.

- Un résidant de la rue des Orchidées-Blanches mentionne que, dans l'hypothèse où le promoteur achèterait une bande de terrain sur le lot voisin, et que là il respecterait les prescriptions de 20 mètres, est-ce qu'il pourrait construire un jumelé ou même deux. Si c'était le cas, est-ce qu'il y aurait une façon pour les citoyens d'empêcher le projet?

*Réponse de la Ville :* Le fonctionnement des marges est expliqué. Si un projet de jumelés respecte les marges qui correspondent à ce genre de projet, la Ville n'aurait pas le choix de délivrer un permis. Les principes de bases sont d'encadrer la densification, mais ne pas l'éteindre complètement pour que le quartier continu à évoluer. Avec la révision des marges, effectuée après le dépôt de la pétition, la Ville est allée chercher le maximum en termes d'encadrement, ce qui a mené à la mesure de 20 mètres afin de respecter les caractéristiques du secteur. Dans d'autres secteurs, les exigences sont beaucoup moins élevées. Pour mettre les choses en perspectives, la maison voisine est très grande avec beaucoup d'arbres, il ne s'agit pas d'une ancienne résidence qui a manqué d'entretien. Les développeurs ciblent généralement un coin de rue avec une propriété de valeur moindre. Les coûts nécessaires pour acheter la maison, la démolir et construire ensuite un jumelé ne sont pas attirants pour un promoteur qui souhaite réaliser un profit. Dans le cas du terrain, une seule maison sera possible. De plus, il y a présentement une servitude sur le terrain parce qu'il est traversé par des tuyaux d'eau. Il faudra donc que le promoteur fasse déplacer la servitude à ces frais, ce qui rajoute un coût à la transformation du terrain.

- Un résidant de la rue des Orchidées-Blanches, qui se dit intéressé par le terrain pour le développer, demande comment la largeur minimale de 20 mètres pourra être respectée puisque le terrain ne mesure que 19,80 mètres.

*Réponse de la Ville :* Sous réserve de l'approbation des élus et du Comité consultatif d'urbanisme, la Ville se montrera favorable à autoriser une dérogation mineure sur le lot pour permettre une largeur de 19,80 mètres au lieu de 20 mètres.

- Un résidant de la rue des Orchidées-Blanches mentionne que comme voisin, il souhaite avoir la certitude que ce sera une maison unifamiliale qui sera construite. La rue des Orchidées-Blanches est l'une des belles rues de Loretteville et le développement doit être conséquent avec le secteur. Il veut donc des certitudes pour le projet. Il comprend les efforts réalisés pour préserver le style du quartier, mais il constate que la construction de duplex est toujours possible dans le secteur. Qu'est-ce qui peut être fait pour qu'il n'y ait pas de construction de duplex? Est-ce qu'une pétition pourrait faire bouger les choses?

*Réponse de la Ville :* Une recommandation pour modifier la grille de zonage peut être faite auprès la Ville en la contactant. Il faut ensuite remplir un formulaire, des frais sont nécessaires.

- Un résidant dont la cour donne sur le champ de pratique demande si les terrains du Golf pourraient être développés pour faire du résidentiel. Il comprend que comme l'accès par la rue des Orchidées-Blanches disparaîtra, il ne pourra pas y avoir de développement qui utiliserait l'allée d'accès comme rue. Il trouve donc plus intéressant que le terrain soit développé pour laisser place à une maison unifamiliale plutôt que de voir un futur développement à l'arrière de chez lui.

*Réponse de la Ville :* Si le Golf souhaite vendre l'ensemble de son terrain, il devra y avoir des modifications de zonages et donc il y aura une consultation publique. L'accès ne pourra cependant pas se faire par l'allée d'accès de la rue des Orchidées-Blanches. Il y a évidemment d'autres accès tout autour du terrain. Comme mentionné plutôt, la Ville ne développe pas en arrière-lot.

- Une résidante de la rue des Orchidées-Blanches demande si le projet est accepté, sur le terrain de l'allée d'accès du golf, il ne pourra y avoir qu'une résidence unifamiliale. Il n'y aura pas de faux jumelés ou autres choses.

*Réponse de la Ville :* La résidence sera une résidence d'un logement.

- Une résidante de la rue des Orchidées-Blanches demande s'il serait possible de garder un passage pour avoir accès au terrain de golf l'hiver pour les gens qui voudraient aller glisser ou faire du ski de fond.

*Réponse du requérant :* Il faudra poser la question au futur acquéreur. De notre côté, comme l'espace est limité, nous ne pouvons pas exiger de laisser une bande pour un passage piéton.

## 10 Questions et commentaires du conseil d'administration

**3 septembre 2019**

- Une administratrice demande si un promoteur a déjà été identifié pour développer le terrain. Le requérant mentionne qu'aucun promoteur n'est identifié pour l'instant.

- Une administratrice demande des précisions sur les dimensions du terrain de l’allée d’accès qui disparaîtra et ce qui arrivera avec les arbres présents de chaque côté de celle-ci.

*Réponse de la ville* : La largeur du terrain est d’environ vingt mètres alors que la profondeur est d’environ 47 mètres. Par rapport aux arbres, certains d’entre eux font partie des propriétés riveraines, ils ne pourront donc pas être retirés. Pour ceux présents sur le terrain, il faudra évaluer s’ils peuvent être maintenus avec le nouveau projet.

- Une administratrice demande s’il ne pourra qu’y avoir un seul logement sur le terrain.

*Réponse de la Ville* : les spécifications de la grille de zonage par rapport à la largeur du terrain font qu’il ne pourra pas y avoir plus qu’un seul logement.

À l’unanimité, le conseil de quartier de Loretteville recommande au conseil d’arrondissement de La Haute-Saint-Charles d’accepter le Règlement modifiant le Règlement de l’Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l’urbanisme relativement à la zone 63207Ra, R.C.A.6V.Q.261 – (Golf de Lorette).

#### Séance du 1<sup>er</sup> octobre 2019

- Une administratrice mentionne que les préoccupations des citoyens ont bien été entendues, mais qu’il est déjà possible de procéder à une subdivision si un terrain est suffisamment grand. Le projet présenté ne vient pas modifier ce que les propriétaires pouvaient déjà faire.
- Une administratrice mentionne que les citoyens ont énoncé clairement leurs préoccupations et ce qu’il ne souhaite pas voir. Elle mentionne que le conseil n’a pas besoin de modifier la résolution qu’il a adoptée le 3 septembre, à savoir de recommander au conseil d’arrondissement de La Haute-Saint-Charles d’adopter le règlement. La modification fera en sorte qu’il n’y aura qu’une maison unifamiliale sur l’ancien terrain de l’allée d’accès du golf. Cela répond aux inquiétudes des citoyens pour ce terrain. Après un tour de table, les autres membres du conseil de quartier sont du même avis.

### 11 Suivi recommandé

Transmettre à la direction de l’Arrondissement de La Haute-Saint-Charles.

#### Approuvé par :

Signé

Lucette Bouchard  
Présidente du conseil de quartier  
Conseil de quartier de Loretteville  
4 octobre 2019

#### Préparé par :

Signé

Maxime Gravel-Renaud  
Conseiller en consultations publiques  
Service de l’interaction citoyenne  
4 octobre 2019

