CONSEIL DE QUARTIER
LORETTEVILLE

Mon quartier,
J'y vis, j'y vois!

Procès-verbal

7e séance de l'année 2016, assemblée ordinaire du conseil d'administration du conseil de quartier de Loretteville, le mardi, 4 octobre 2016, à 19 h 15, dans la salle RC15 de l'Édifice Denis-Giguère, 305, rue Racine, à Québec.

Étaient présent(e)s :

Madame Anne Baril	Présidente
Madame Véronique Meloche	Vice-présidente
Monsieur Guy Dombrowski	Trésorier
Monsieur Karim El-Ouassiti	Administrateur
Madame Marie-Claude Gravel	Administratrice
Monsieur Cesar Gonzales	Administrateur

Étaient également présent(e)s :

Monsieur Raymond Dion	Conseiller municipal du district de Loretteville – Les Châtels
Monsieur Xavier Mercier Méthé	Conseiller en consultations publiques, Arrondissement de La Haute-Saint-Charles
Monsieur Sébastien Paquet	Conseiller en urbanisme, Arrondissement de La Haute-Saint-Charles
Madame Marie-Pier Grenier	Secrétaire de soutien

Étaient absente :

Madame Lucette Bouchard	Secrétaire

QUORUM

Il y a quorum. Outre les personnes mentionnées précédemment, 23 citoyens participent à la rencontre.

Ordre du jour tel qu'adopté

16-07-01	Ouverture de l'assemblée	19h15
16-07-02	Lecture et adoption du projet d'ordre du jour	19h20
16-07-03	Cooptation d'un administrateur	19h30
16-07-04	**Assemblée publique de consultation et demande d'opinion** Projet de règlement modifiant le *Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme* relativement aux zones 63243Ha, 63244Ha, 63246Ha, 63247Ha, 63249Ha, 63251Ha, 63254Ha, 63264Ha et 63346Ha (Largeur des lots dans le secteur Château-d'Eau Est).	19h40
16-07-05	Lecture et adoption du procès-verbal de la séance du 6 septembre 2016	20h40
16-07-06	Dossiers actifs : a. Sécurité aux abords de l'école l'Aventure b. Projet de loi 109	21h00
16-07-07	Période d'information du conseiller municipal	21h15
16-07-08	Questions et commentaires du public	21h25
16-07-09	Fonctionnement du conseil : a. Correspondance b. Trésorerie c. Secrétariat de soutien pour le CA	
16-07-10	Divers	
16-07-11	Levée de l'assemblée, mot de clôture et rappel de la prochaine rencontre	21h55

16-07-01 Ouverture de l'assemblée

Mme Anne Baril se présente et présente les membres du Conseil.
La séance est ouverte à 19h18.

16-07-02 Lecture et adoption du projet d'ordre du jour

Mme Anne Baril passe en revue l'ordre du jour de la 7e séance. Elle demande aux personnes présentes si elles désirent ajouter des sujets.

Mme Anne Baril demande à ce que la cooptation d'un administrateur(trice) soit ajoutée en début de séance. Elle demande aussi que soient ajoutés au point *Dossiers actifs* la résolution d'appui au projet de loi 109 et la sécurité aux abords de l'école l'aventure puis, au point *Correspondance*, un suivi des fosses septiques.

Sur proposition de Mme Anne Baril, dûment appuyée par M. Karim El-Ouassiti, l'ordre du jour est adopté, avec ajout de Cooptation d'un administrateur au point 16-07-03 (décalant ainsi la numérotation des autres points à l'ordre du jour), deux ajouts au point Dossiers actifs et un ajout au point Correspondances.

16-07-03 Cooptation d'un administrateur

M. Xavier Mercier Méthé explique le fonctionnement d'une nomination par cooptation. Les citoyens qui le souhaitent peuvent présenter leur candidature à titre d'administrateurs(trice)s. Pour qu'une candidature soit retenue, au moins les deux tiers des administrateurs doivent y être favorables.
M. Cesar Gonzales propose sa candidature et se présente au conseil et à l'assemblée. Il est le seul candidat à se proposer.

Résolution 16-CA-19
La candidature de M. Cesar Gonzales à titre d'administrateur est proposée par Mme Anne Baril, dûment appuyée par M. Karim El-Ouassiti, et est adoptée à l'unanimité.

16-07-04 Assemblée publique de consultation et demande d'opinion

Mme Véronique Meloche, vice-présidente, quitte la séance.

M. Xavier Mercier-Méthé explique le processus de consultation publique et l'objectif de la consultation. Celui-ci est de faire une recommandation au Conseil d'arrondissement concernant un projet de règlement. La consultation se fait en trois parties :

- la présentation du dossier ;
- une période de commentaires et de questions du public ;

- les délibérations du conseil d'administration et la recommandation.

Présentation du dossier

M. Sébastien Paquet présente le projet de règlement modifiant le *Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme* relativement aux zones 6324Ha, 63244Ha, 63246Ha, 63247Ha, 63249Ha, 63251Ha, 63254Ha, 63264Ha, 63346Ha, concernant la largeur des lots dans le secteur de Château-d'Eau Est.

M. Sébastien Paquet, soutenu par M. Raymond Dion, explique que le présent projet est justifié par l'inquiétude des citoyens quant à la densification du secteur.

Le projet de règlement a pour objectif de protéger le secteur du morcellement excessif des lots et des constructions abusives par les promoteurs.

Le projet propose de fixer une largeur minimale des façades des lots des zones 63243Ha, 63246Ha, 63264Ha, 63247Ha, 63249Ha, 63251Ha, 63346Ha et 63254Ha à 20 mètres et de la zone 63244Ha à 15 mètres. Il suggère aussi de faire passer les marges latérales minimales des lots de 1,5 à 3 mètres de chaque côté (6 mètres combinés plutôt que 3) pour des bâtiments de deux logements et plus. Finalement, le projet prévoit des droits acquis souples en cas de sinistre.

Commentaires et questions du public

La synthèse des questions et commentaires est présentée dans le rapport de consultation joint en annexe.

Délibérations et recommandations

Les commentaires formulés par les administrateurs traitent :

- de l'inquiétude de certains résidents quant à la densification à outrance du secteur ainsi qu'au morcellement abusif des lots et à la construction excessive par les promoteurs ;
- du fait que la division des lots employait auparavant les unités impériales ;
- de la largeur minimale standard des façades des lots, qui était antérieurement fixée à 18,288 mètres (60 pieds) ;
- de la pétition signée par plusieurs citoyens demandant que la largeur minimale des façades des lots soit fixée à 18 mètres ;
- du fait que le règlement, tel que proposé, rendrait certains lots et certaines propriétés hors-normes et pourrait ainsi avoir un impact considérable sur leur valeur de revente.

Aux termes des discussions, le conseil d'administration s'est dit favorable à certaines conditions projet de règlement.

Résolution 16-CA-20
Sur proposition de Mme Marie-Claude Gravel dûment appuyée par M. Guy Dombrowski, il est résolu à l'unanimité par le conseil d'administration du conseil de quartier de Loretteville de recommander l'adoption du projet de règlement R.C.A.6V.Q. 191 à la condition que la largeur minimale des lots dans les zones 63243Ha, 63246Ha, 63247Ha, 63249Ha, 63251Ha, 63254Ha, 63264Ha et 63346Ha soit ramenée à 18m plutôt qu'à 20m.

La consultation publique prend fin à 21h25.

16-07-05 Lecture et adoption du procès-verbal de la séance du 6 septembre 2016

Sur proposition de Mme Marie-Claude Gravel dûment appuyée par M. Guy Dombrowski, le procès-verbal de la 6e séance du 6 septembre 2016 est adopté à l'unanimité.

16-07-06 Dossiers actifs

a. Sécurité aux abords de l'école de l'Aventure
M. Karim El-Ouassiti dit avoir soulevé l'inquiétude de la sécurité routière sur les rues Wilfrid-Caron et Monseigneur-Dumas lors de la dernière rencontre du conseil d'établissement de l'école l'Aventure. Nombre de parents auraient partagé cette inquiétude et auraient nommé plusieurs autres rues où la sécurité est aussi un enjeu.

Puisque le problème semble beaucoup plus généralisé dans le secteur, M. Karim El-Ouassiti demande l'annulation de la décision du conseil par rapport aux stèles sur les rues Wilfrid-Caron et Monseigneur-Dumas. Mme Lucette Bouchard et lui ne se sentent pas éthiquement à l'aise de limiter les mesures demandées aux rues qui les concernent.

Ainsi, lors de la prochaine séance, le conseil prévoit déposer un projet de résolution bonifié, dans lequel sera émise une demande de recommandations plus globale pour le secteur.

Il est proposé par M. Karim El-Ouassiti, dûment appuyé par Mme Anne Baril, la résolution 16-CA-10 est donc mise en suspens.

Mme Anne Baril demande à M. Raymond Dion que la surveillance policière soit accrue sur Johnny-Parent, secteur l'Aventure, jusqu'à ce que le projet de résolution soit déposé.

M. Karim El-Ouassiti soutient la demande de Mme Anne Baril en citant, au nom de Mme Lucette Bouchard, une orientation et un moyen du plan d'action 2015-2017 de la brochure *Stratégie de sécurité routière 2015-2017* de la Ville de Québec, dans laquelle la sécurité routière dans les zones scolaires compose le premier axe :

> *Orientation :*
> *Assurer un haut niveau de sécurité à proximité des établissements préscolaires et primaires ainsi que sur les parcours scolaires.*
> *Moyen :*
> *Mener des campagnes de sensibilisation et des interventions policières à proximité des établissements scolaires où des risques pour la sécurité des écoliers auront été décelés.*

M. Dion affirme que des mesures sont déjà prises (radar et remise de contraventions, panneaux de vitesse lumineux, etc.), mais qu'elles seront maintenues, voire renforcées, jusqu'au dépôt du nouveau projet de résolution.

b. Projet de loi 109

Résolution 16-CA-21
Attendu que le gouvernement a déposé en juin 2016 le projet de loi numéro 109 (Loi accordant le statut de capitale nationale à la Ville de Québec et augmentant à ce titre son autonomie et ses pouvoirs) ;

Attendu que le projet de loi 109 vise l'abolition du processus référendaire sur le territoire de la Ville de Québec ;

Considérant l'importance des référendums comme moyen de consultation de la population dans une démocratie ;

Considérant que la possibilité d'un recours au processus référendaire est un incitatif à la bonification des projets de développement ;

Considérant que le référendum est l'ultime recours lorsque les autres moyens de consultation de la population n'ont pas donné les résultats escomptés ;

Considérant l'importance de tenir compte de l'intérêt collectif dans le développement des projets sur le territoire de la Ville de Québec ;

Considérant que les dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme autorisent les référendums sur l'ensemble du territoire québécois et qu'il serait préjudiciable de soustraire les citoyens de Québec à ce droit à la démocratie ;

Considérant que le Conseil de quartier de Loretteville désire le maintien du droit au processus référendaire sur le territoire de la Ville de Québec ;

Sur une proposition de Mme Anne Baril, dûment appuyée par Karim El-Ouassiti, il est résolu unanimement :

- *de demander une consultation générale sur le projet de loi 109 et une audition des conseils de quartier devant la commission parlementaire ;*
- *d'appuyer le dépôt du mémoire et d'autoriser la présidente, Mme Anne Baril, à signer le mémoire au nom du Conseil de quartier Loretteville et à diffuser le contenu de ce mémoire auprès de la population et des élus provinciaux.*

16-07-07 Période d'information du conseiller municipal

Lors de la dernière séance, Mme Véronique Meloche avait demandé s'il y aurait, au nouveau Colisée de Loretteville, des périodes de patinage libre (16-06-07). M. Raymond Dion indique que les périodes de patinage libre sont dorénavant indiquées sur le site internet de la ville.

Le conseiller municipal demande au Conseil s'il compte être représenté à la mascarade d'Halloween de la ville. Le Conseil maintient la décision claire de l'an passé de ne pas utiliser les budgets du Conseil pour cet événement, considérant les retombées limitées.

16-07-08 Questions et commentaires du public

Aucune question et aucun commentaire du public lors de la séance.

16-07-09 Fonctionnement du conseil

a. Correspondance :
Mme Anne Baril a fait suivre aux autres membres du Conseil un dossier reçu de la directrice d'arrondissement en lien avec la résolution 15-CA-26. Ce dossier est donc clos. Remerciements à M. Xavier Mercier Méthé d'avoir assuré le suivi et que le tout ait été réglé dans le compte-rendu.

b. Trésorerie :
M. Guy Dombrowski informe le conseil de quartier que le solde au compte est de 774,79$ au 30 septembre 2016.

c. Secrétariat de soutien pour le CA :
Une résolution a été prise pour le paiement immédiat de la rédaction du procès-verbal du 4 octobre 2016 du conseil de

quartier à Mme Marie-Pier Grenier (85$).

Résolution 16-CA-22
Paiement de la secrétaire de soutien
Sur proposition de M. Guy Dombrowski, dûment appuyée par Mme Anne Baril, il est résolu que le conseil d'administration du Conseil de quartier de Loretteville autorise le paiement de 85,00 $ à Mme Marie-Pier Grenier pour la rédaction du procès-verbal de la rencontre du 4 octobre 2016, payable à la réception du procès-verbal.

16-07-10 Divers

Aucun sujet à traiter.

16-07-11 Levée de l'assemblée, mot de clôture et rappel de la prochaine rencontre

Il est proposé par Mme Anne Baril, dûment appuyé par M. Karim El-Ouassiti, de lever la séance à 22h02. Les points de l'ordre du jour non traités seront abordés à la prochaine séance régulière du conseil de quartier, qui aura lieu le 1er novembre 2016, à 19h15.

Anne Baril
Présidente

VILLE DE QUÉBEC
Arrondissement
La Haute-Saint-Charles

DIVISION DES RELATIONS AVEC LES CITOYENS ET DU SOUTIEN ADMINISTRATIF
Rapport d'une assemblée publique de consultation
Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et RRVQ chapitre P-4

MANDATÉ : Conseil de quartier de Loretteville **Numéro de dossier : CA6-2016-138**

1. Événement, date et lieu	2. Origine	3. Objet
Consultation LAU et RRVQ chapitre P-4 ☒ Consultation RRVQ chapitre P-4 ☐ Édifice Denis-Giguère, salle RC15 Mardi le 4 octobre à 19 h 15	Conseil municipal ☐ Comité exécutif ☐ Conseil d'arrondissement ☒ Direction générale ☐	Projet de règlement modifiant le *Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme* relativement aux zones 63243Ha, 63244Ha, 63246Ha, 63247Ha, 63249Ha, 63251Ha, 63254Ha, 63264Ha et 63346Ha, R.C.A.6V.Q. 191- Largeur des lots secteur Château-d'Eau Est

4. Présences :

Membres avec droit de vote : Mesdames Marie-Claude Gravel et Anne Baril ainsi que messieurs Karim El-Ouassiti et Guy Dombrowski et Cesar Gonzalez. Il y a quorum.

Membres sans droit de vote : Monsieur Raymond Dion, conseiller municipal du district électoral Loretteville-Les Châtels

Personnes-ressources : M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Arrondissement de La Haute-Saint-Charles.

Animation et préparation du rapport : M. Xavier Mercier Méthé, conseiller en consultations publiques, Arrondissement de La Haute-Saint-Charles.

5. Information présentée

- Rappel du cheminement de la demande de modification à la règlementation 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 règlementaire.
- Mention que le projet de règlement R.C.A.6V.Q. 191 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 contigües sont disponibles pour le public à l'entrée de la salle.
- Présentation du projet de règlement R.C.A.6V.Q. 191 par la personne ressource de l'Arrondissement.

6. Recommandations spécifiques du mandaté

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. 191 à la condition que la largeur minimale des lots dans les zones 63243Ha, 63246Ha, 63247Ha, 63249Ha, 63251Ha, 63254Ha, 63264Ha et 63346Ha soit ramenée à 18m plutôt qu'à 20m.

7. Options soumises au vote

Option	Nombre de votes
1.	0
2.	0
3.	5
Abstention	0
Total	0

8. Description des options

1. Favorable - Recommander au conseil d'arrondissement d'adopter le projet de règlement R.C.A.6V.Q. 191.
2. Défavorable - Recommander au conseil d'arrondissement de refuser le projet de règlement R.C.A.6V.Q. 191.
3. Identique à l'option 1, mais en y ajoutant la condition suivante :

   que la largeur minimale des lots dans les zones 63243Ha, 63246Ha, 63247Ha, 63249Ha, 63251Ha, 63254Ha, 63264Ha et 63346Ha soit ramenée à 18m plutôt qu'à 20m.

9. Questions et commentaires du public

Nombre de personnes présentes : 26
Nombre de personnes qui sont intervenues : 16

- Une citoyenne se demande combien de terrains vacants sont dans le secteur touché par le règlement.
  Réponse de la ville : il s'agit d'une très faible minorité des terrains dans le secteur
- Une citoyenne demande si un résident qui détient un terrain de 38 m pourra faire deux terrains.
  Réponse de la Ville : il ne pourra pas diviser son terrain puisqu'il ne peut constituer deux lots de 20 m.
- Une citoyenne qui a un terrain de forme irrégulière sur un coin de la rue Rebecca-Pleau se demande si elle pourrait diviser son terrain
  Réponse de la Ville : Il faudrait calculer précisément la longueur de la façade, il s'agit d'un cas particulier en raison de la forme du terrain.
- Un citoyen qui souhaite acheter dans le secteur se demande s'il est possible d'acheter une maison sur un terrain dérogatoire et de la démolir pour en reconstruire une nouvelle sur un terrain de moins de 20m

Réponse de la Ville : On ne peut démolir de façon volontaire une maison saine dans l'intention de reconstruire sans respecter les nouvelles règles. Lors de sinistre, ou si la maison est très dégradée, des droits acquis souples s'appliquent et permettent de construire au même endroit.

- Un citoyen de la rue des Poètes explique qu'il a un terrain vacant à côté de sa maison qu'il avait l'intention de vendre, mais qu'il se sent très contraint par les nouvelles normes. Il se demande également s'il aura la possibilité d'aménager un logement à même son bâtiment.
  Réponse de la Ville : Il sera possible d'aménager un logement à même le bâtiment existant. C'est plutôt la subdivision du terrain ou le changement à la limite des lots qui seront assujettis aux normes proposées.

- Un citoyen de la rue Marie-Rose-Gauthier a déjà un logement intergénérationnel dans sa bâtisse et se demande s'il pourrait avoir la possibilité de l'établir en second logement compte tenu des nouvelles règles.
  Réponse de la Ville : S'il n'y a pas de modification à l'enveloppe d'un bâtiment, un second logement demeure permis sans égard aux nouvelles règles d'implantation.

- Une citoyenne considère que ce règlement va dévaluer des terrains vacants dans le secteur qu'elle gardait pour vendre éventuellement. Elle se sent lésée et considère que plusieurs citoyens deviendront hors-norme et entreront dans un régime de droits acquis. Sur deux rues seulement, elle relève 18 terrains qui seraient dérogatoires. Elle note que les terrains étaient originellement vendus sur la base de lots de 60 pieds et que le 20 m présenté ne correspond pas à la réalité du secteur. Elle note également que la pétition signée par des citoyens du secteur demandait qu'une largeur de 18m soit fixée et non de 20 m comme la Ville le propose. Elle trouve que c'est une contrainte additionnelle pour elle et pour plusieurs résidents du secteur.

- Un résident de la rue des canards mentionne qu'il projetait éventuellement de lotir une partie de son terrain qui fait 60 pieds, mais que ce règlement va l'empêcher de le faire. Sa fille également sera limitée par ce règlement.

- La correspondance reçue d'une autre résidente de la rue des Canards est portée à l'attention de l'assemblée. Elle signale être en opposition totale au projet de règlement. Ces contraintes additionnelles sont jugées inutiles puisqu'il ne s'agit pas d'un secteur historique et qu'il n'y a pas d'aires naturelles à protéger. Elle considère que les personnes détenant des terrains de grande surface se retrouveront lésées, car la valeur de leur bien diminuera avec les restrictions imposées. De plus, elle avance que le projet de règlement est contraire à l'objectif de densification de la Ville de Québec.

- Une citoyenne qui habite un autre secteur de Loretteville comprend la position des citoyens et note que les terrains dans Loretteville étaient généralement vendus sur la base de lots de 60 pieds. Porter la largeur minimale de lot à 20 m est donc très restrictif pour plusieurs alors que les gens ont signé une pétition demandant 18 m.

- Une autre résidente demande pourquoi le règlement propose 20 m alors que la pétition demandait 18 m.
  Réponse de la Ville : À la lumière de la pétition reçue, la Ville a souhaité mettre de l'avant un règlement qui conservait les caractéristiques actuelles du secteur. L'analyse effectuée a permis de déterminer qu'une largeur de 20 m permettrait d'atteindre ce résultat en limitant au minimum les subdivisions de lot.

- Une citoyenne qui est déjà intervenue considère qu'une largeur de 18 m serait déjà plus acceptable pour sa part. Elle se demande également pour quelles raisons le projet de règlement chemine en si peu de temps.
  Réponse de la Ville : Le projet de règlement suit la procédure habituelle. Un projet de règlement est d'abord adopté par le conseil d'arrondissement qui délègue la consultation publique au conseil de quartier. Par la suite, le conseil d'arrondissement, lors de sa séance suivante, se prononce sur le projet de règlement en tenant compte des résultats de la consultation publique.

- Un citoyen du quartier, qui n'habite pas la zone, remarque qu'il n'y a pas vraiment d'opposition au principe du règlement qui vise à éviter les subdivisions abusives. Il note que l'opposition provient de la conversion entre un système où les terrains étaient vendus en pieds à une nouvelle norme en mètres.

- Un résident demande s'il y a une différence entre la largeur des lots requise pour les bâtiments d'un logement et de deux logements.
  Réponse de la Ville : La largeur prescrite pour les lots est la même, mais les normes d'implantation diffèrent.

- Un citoyen se demande pourquoi les gens touchés ne sont pas prévenus dès le début de la démarche règlementaire et pourquoi la consultation porte sur un projet figé.
  Réponse de la Ville : La loi sur l'Aménagement et l'urbanisme encadre les manières de procéder en matière de consultation publique sur les règlements d'urbanisme, il y est stipulé que la consultation doit être menée sur un projet de règlement adopté par une instance décisionnelle.

- Une résidente du secteur qui est déjà intervenue émet un commentaire. Elle comprend bien le principe de la proposition de règlement puisqu'elle a été touchée directement par un cas de « surdensification » en face de son domicile. Elle trouve intéressant qu'il y ait une distinction entre l'habitation unifamiliale et les unités de deux logements. Elle propose que des largeurs de lots différentes s'appliquent selon qu'il s'agit d'une résidence unifamiliale (18 m), ou d'une habitation comprenant deux logements (20 m).

- Un citoyen explique que sa grand-mère a un terrain de 60 pieds sur la rue George-Cloutier qu'elle aimerait éventuellement vendre et qu'elle est lésée par le règlement présenté.
  Réponse de la Ville : un lot déjà cadastré pourrait être construit même si le terrain à une largeur de moins de 20

mètres, mais les normes d'implantation seront celles définies dans le projet de règlement.

- Une citoyenne qui est déjà intervenue demande des précisions sur les motifs qui ont mené à ce projet de règlement.
  Réponse de la Ville : Le projet de règlement répond à une tendance actuelle observée, soit l'achat de grands lots existants dans le but de les subdiviser au maximum et d'y construire le plus possible d'unités résidentielles. Il s'agit d'un choix pour protéger la cohérence des milieux de vie et le couvert boisé, qui est une caractéristique importante du secteur.

- Une citoyenne du secteur à l'est de George-Cloutier qui a un lot enclavé se demande si le règlement la rendra dérogatoire. Trois résidences sont desservies par un petit chemin d'accès dans son secteur.
  Réponse de la Ville : Le lot est déjà « dérogatoire protégé » puisqu'il n'a pas de façade sur une rue publique.

- Une résidente qui s'est déjà exprimée craint que le règlement, dans un contexte de vieillissement de la population dans le quartier, limite la possibilité d'aménager des logements bigénérationnels ou simplement l'ajout d'un logement qui permettrait à des propriétaires âgées de rester propriétaires.
  Réponse de la Ville : Lorsque la largeur du lot permet de respecter les marges requises, il sera possible de modifier un bâtiment existant pour ajouter un logement. Si le logement est ajouté à l'intérieur de l'enveloppe du bâtiment actuel, les nouvelles normes d'implantation ne l'empêchent pas.

- Un citoyen est d'avis que ce qui peut limiter la densification abusive est davantage la largeur des marges latérales que la largeur des lots.
  Réponse de la Ville : Le fait de proposer à la fois des marges et des largeurs de lots repose sur l'importance de prévoir le plus de cas de figure possible.

- Une dame qui possède une vieille maison dans le secteur se questionne sur la marge avant de sa maison.
  Réponse de la Ville : Le projet ne modifie pas la marge de recul actuelle, si la marge avant est de moins de 6m, la résidence est déjà dérogatoire.

- Un citoyen se questionne sur la possibilité d'avoir deux logements sur le même lot.
  Réponse de la Ville : les deux logements peuvent être situés côte à côte ou un par-dessus l'autre, toutefois les nouvelles marges de recul se doivent d'être respectées.

- Plusieurs résidents font état de leur préférence de diminuer la largeur des lots à 18m, comme demandé dans la pétition déposée à l'arrondissement.

- Un citoyen qui est déjà intervenu mentionne que les faux-jumelés sont le véritable problème auquel il faudrait s'attaquer.
  Réponse de la Ville : la présence de marges latérales bonifiées pour les bâtiments de deux logements représente une manière de mieux contrôler ce type de construction et de s'assurer que la densification se fasse en respectant le milieu.

10. Questions et commentaires du mandaté

Une administratrice trouve que la réflexion sur le règlement n'est pas aboutie et pour cette raison elle est défavorable. Elle pense que la Ville devrait refaire ses devoirs et présenter au conseil l'impact d'un scénario à 18 m par rapport à celui du 20 m présenté dans le règlement et cela relativement aux enjeux pour les propriétés dérogatoires et au nombre de terrains qui pourraient être lotis pour chaque scénario. Elle est d'avis qu'il n'y a pas d'urgence et que le conseil pourrait se prononcer sur la question lors d'une prochaine séance.

Elle aurait aimé qu'une copie de la pétition déposée par les citoyens soit jointe à l'information relative au projet. Dans les circonstances, elle juge que l'information à leur disposition est inadéquate pour prendre une décision éclairée. Elle est d'avis que de ne pas avoir l'ensemble des éléments en main lors de la séance du conseil de quartier donne l'impression que l'analyse effectuée par la Ville n'est pas rigoureuse.

- Un administrateur aimerait voir une carte avec tous les lots qui pourraient éventuellement être morcelés selon les scénarios du 20 m et du 18 m. Il aimerait que l'accent dans les présentations soit davantage mis sur les impacts de la proposition règlementaire.

- Un autre administrateur juge que le principe du règlement est très bon, mais soulève le problème de conversion entre mesures impériales et métriques amené par plusieurs citoyens. Il aimerait aussi que l'analyse de l'impact de la proposition de 18m formulée par plusieurs citoyens leur soit présentée.

- Des précisions quant à la possibilité de modifier une disposition du projet de règlement sont demandées.
  Réponse de la Ville : Il est possible de modifier des dispositions d'un projet de règlement à la lumière des commentaires verbalisés lors d'une assemblée publique de consultation. Si par contre ce projet de règlement était abandonné et qu'un règlement complètement nouveau était présenté, il faudrait reprendre toutes les étapes

d'adoption et de consultation.

- Une administratrice a des réserves sur le fait de proposer une largeur minimale de 18m dans certaines zones. Elle est d'avis qu'une raison doit sous-tendre cette recommandation des urbanistes de l'arrondissement et aimerait avoir l'explication d'un professionnel concernant les impacts des scénarios respectifs afin de pouvoir balancer les avantages et inconvénients. Elle comprend que les citoyens impactés souhaitent voir les contraintes allégées, mais elle aimerait être certaine que cet assouplissement sert l'intérêt général et non pas uniquement leurs intérêts particuliers.
  Réponse de la Ville : Le règlement a été présenté avec l'optique de limiter au maximum les subdivisions de lots, c'est pourquoi la largeur minimale de 20m a été avancée.

- Une administratrice propose, dûment appuyé, de soumettre une option supplémentaire au vote : que le conseil ne rende pas d'opinion ce soir sur le projet de règlement et demande que de l'information complète sur les différents scénarios soit présentée au conseil de quartier lors d'une prochaine séance.

  * Cette proposition est par la suite retirée par son proposeur à la lumière des informations supplémentaires présentées et des discussions du conseil.

- Une administratrice n'est pas favorable à cette option, elle juge que le risque de diminuer de 20 à 18m sans avoir un portrait complet des impacts est gérable dans les circonstances.

  Elle propose, dûment appuyée, l'option suivante : de donner une opinion favorable à la condition à ce que la largeur minimale des lots dans les zones 63243Ha, 63246Ha, 63247Ha, 63249Ha, 63251Ha, 63254Ha, 63264Ha et 63346Ha soit ramenée à 18m plutôt qu'à 20m.

- Un administrateur sans droit de vote indique qu'il a écouté les commentaires des citoyens et du conseil d'administration et qu'il est ouvert à une modification de 20 à 18 m. L'analyse qu'il a effectuée de son côté le porte à croire que l'impact d'un tel changement sur le milieu de vie sera minime et que le projet répondrait aussi aux objectifs initiaux. Il considère qu'il faut procéder rapidement puisque lorsqu'une modification à la règlementation de zonage ou de lotissement est en cours, cela empêche la délivrance de permis ou de certificats non conformes à ce projet de modification. Cet effet de gel est toutefois temporaire, il est donc important que le processus de modification règlementaire ne s'étire pas outre mesure.

- Trois options restent donc soumises au vote.

Aux termes des discussions, le conseil d'administration s'est dit favorable à certaines conditions projet de règlement (option 3).

Résolution 16-CA-20

SUR PROPOSITION DE MARIE-CLAUDE GRAVEL DÛMENT APPUYÉE PAR GUY DOMBROWSKI, IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ par le conseil d'administration du conseil de quartier de Loretteville de recommander l'adoption du projet de règlement R.C.A.6V.Q. 191 à la condition que la largeur minimale des lots dans les zones 63243Ha, 63246Ha, 63247Ha, 63249Ha, 63251Ha, 63254Ha, 63264Ha et 63346Ha soit ramenée à 18m plutôt qu'à 20m.

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

2016-10-20

Préparé par :

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

2016-10-20