

# COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

## VILLE DE PORTNEUF

Réunion du 5 juin 2019

Tenue à l'hôtel de ville de Portneuf, à laquelle étaient présents Messieurs, Marc Rivard conseiller et président, Jean Monfet citoyen, Jean Genest citoyen, Sébastien Langlois citoyen et Julie Vallée fonctionnaire désigné et agissant à titre de secrétaire.

Monsieur Denis Godin est absent lors de cette réunion.

L'ordre du jour est proposé par : Sébastien Langlois

- Le procès-verbal de la réunion du 6 février 2019 est adopté tel que rédigé;

### 1. Demande de modification de zonage pour autoriser les maisons touristiques sur le territoire

Une demande est déposée pour autoriser l'usage de maison touristique pour une propriété en bordure du fleuve. Les propriétaires demandent à ce que ce type de location soit autorisé afin de pouvoir annoncer la location via l'office du touriste du Québec. Selon eux, il serait profitable à la ville d'autoriser ce type d'hébergement.

Les propriétaires présents, lors de la réunion, nous ont informés qu'ils louaient, à l'occasion, leur chalet à des amis et connaissances. Ils nous ont aussi mentionné que les voisins sont favorables avec ces locations à court terme.

La propriété sise au 47, rue des chalets, entrée #17 se trouve en zone A-1 soit une zone agricole dynamique et une autorisation de la CPTAQ s'avère nécessaire pour l'exploitation du tel usage.

Les membres du comité sont favorables à ce que la ville accorde une importance à cet usage, toutefois ce dernier devra être bien encadré.

Le comité ne recommande pas cette demande mais propose à l'inspectrice de présenter des projets et déterminer des zones précises qui permettront cet usage en toute sécurité.

## 2. Demande concernant la prolongation de la zone M-1;

Une demande est déposée par le propriétaire du lot 3588966 pour exclure ce lot de la zone M-1.

La prolongation de la zone M-1 a été défini pour les raisons suivantes :

- Tous ces lots possèdent un accès uniquement via la route 138. Les lots situés à l'est du lot 3 588 966 sont des terrains transversaux ayant un accès privilégié à partir de la 1<sup>re</sup> Avenue (terrains assujettis aux normes MTQ concernant les entrées charretières). Cette modification règlementaire renforce la logique préconisée en regard de la distinction entre les zones mixtes et résidentielles apportée par le changement règlementaire souhaité dans ce secteur précis. De plus, cela s'inscrit dans une logique visant à homogénéiser les différentes zones selon des critères urbanistiques objectifs et une vision globale d'aménagement du territoire.
- La route 138 (2<sup>e</sup> Avenue) présente des caractéristiques et un statut particuliers (route du réseau supérieur traversant un noyau urbanisé) ainsi qu'une vocation favorisant la mixité des usages, plutôt qu'un zonage uniquement résidentiel. Considération complémentaire : si la Ville maintient les lots ciblés dans une zone Rb-1, une demande de modification de zonage risque d'être présentée à la Ville à moyen terme considérant le statut et la vocation de la route 138 (2<sup>e</sup> Avenue) et le fait que les lots ciblés en marge de celle-ci sont davantage recherchés pour le commerce, en raison de leur emplacement privilégié, de la facilité d'accès et du transit important qui la caractérise. La Ville privilégie une modification globale, basée sur une vision urbanistique stratégique plutôt qu'une approche par « spot zoning » ou basée sur une modification du zonage par étapes successives (cela induit généralement des délais et des contraintes administratives, en plus de constituer une entrave au développement et à la mise en place d'une vision globale de l'aménagement et du développement territorial).
- La zone M-1 autorise d'emblée l'usage résidentiel, ce qui permet un maintien de la possibilité liée au développement résidentiel, en multipliant toutefois les opportunités de développement en introduisant une possibilité de mixité (commercial).
- Lors de la vente d'un terrain, un propriétaire peut également, par divers mécanismes, restreindre les possibilités d'usages au futur acheteur.
- Finalement, il est déterminé que cette modification règlementaire ne causera aucun préjudice significatif aux propriétaires des lots concernés

ou limitrophes et, au contraire, cela contribuera à augmenter le potentiel de développement ou de mise en valeur des terrains ciblés en plus de contribuer généralement à en augmenter la valeur marchande, selon les observations du marché. Finalement, des mécanismes sont prévus par la loi afin de mettre en place un processus d'approbation référendaire, si les citoyens concernés et habilités à se prononcer pensent que cette modification réglementaire pourrait leur porter préjudice d'une quelconque façon.

Pour ces raisons les membres du Comité consultatif en urbanisme recommandent au Conseil municipal de maintenir la décision à l'effet que la zone M-1 soit étendue jusqu'au lot 3 588 966, inclusivement.

### 3. Demande de dérogation mineure pour la propriété du 257-259, 1ere avenue concernant l'agrandissement de la galerie;

Une demande est déposée pour déroger à l'article 10.2.2 afin de permettre une distance de 0.2m au lieu de 1.5m de la ligne voisine coté Est.

Le propriétaire prétend ne pouvoir agrandir la galerie par l'arrière en raison de son déneigement en période hivernale, l'agrandissement côté Ouest n'est pas possible dû à la présence de l'entrée de sous-sol. Par conséquent la galerie ne peut être agrandie que sur le côté Est de la propriété. Ce côté donne sur un stationnement commercial ce qui ne causera aucun préjudice au voisin. D'ailleurs, le propriétaire voisin, la pharmacie Familiprix, n'a aucune objection à cet agrandissement.

Considérant qu'il y a de la place disponible à l'arrière et que la raison du déneigement n'est pas pertinente pour une dérogation, le comité recommande au conseil de ne pas autoriser cette demande.

### 4. Modification de la réglementation pour la sous-section 20.2.2 concernant les constructions complémentaires et la superficie minimale pour le bâtiment principal pour le secteur de Perthuis.

Suite à de nombreuses demandes de construction de petit chalet dans le secteur de Perthuis zone Rv-201 (Montauban Plage) l'inspectrice à constater

une lacune concernant les superficies minimum autorisés. La construction de garage avant le bâtiment principal, n'est pas permis par la réglementation. De ce fait, les propriétaires demandent un permis de construction pour un chalet de 80m<sup>2</sup> qui sera transformé en garage après la construction du bâtiment principal.

Ce secteur se compose de résidences prestigieuses et l'arrivé de « petit » chalet dans ce secteur est peu acceptable par ces propriétaires. Considérant que la demande est pour un chalet, le propriétaire n'a aucune obligation ou délai pour construire ledit bâtiment principal.

Le comité recommande la modification de la superficie du chalet a un minimum de 100m<sup>2</sup>. tel que décrit dans le projet de règlement # 233.

## 5. Varia

### a) modification de la sous-section 14.5.1 2<sup>o</sup> concernant les zones inondables et de l'article 6.3.3.1 concernant les résidences sur pilotis

L'inspectrice demande à ce que le paragraphe 2<sup>o</sup> de la sous-section 14.5.1 ainsi que les sous-paragraphes a), b) et c) soient enlevés et ce pour raison de sécurité. De plus, une demande pour l'ajout d'un paragraphe à l'article 6.3.3.1 afin de limiter la hauteur des résidences sur pilotis à 40cm au-dessus de la côte centennale lorsque localisées en zone inondable.

- Levée de l'assemblée proposée par Marc Rivard à 20h45

---

*Président*

---

*Secrétaire*