

## Changements aux conditions de développement d'un terrain

Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme relativement aux conditions relatives au développement d'un terrain, R.V.Q. 3295

---

### Activité de participation publique

#### Consultation publique

##### Date et heure

15 mai 2024, à 19 h

##### Lieu

Centre Communautaire Marchand  
2740, 2e Avenue

##### Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants;
2. Présentation du déroulement de la rencontre;
3. Rappel du cheminement d'une 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 participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de la consultation publique;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification est disponible sur place et en ligne;
6. Présentation du projet de modification réglementaire par les personnes-ressources;
7. Période de questions et commentaires du public.

##### Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

---

## Projet

### Secteur concerné

Ensemble de la ville de Québec

### Description du projet et principales modifications

Dans le but d'harmoniser et de simplifier la réglementation d'urbanisme, la Ville envisage de réviser les conditions de développement d'un terrain prévues dans son Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme (R.V.Q. 1400).

Les modifications proposées visent à harmoniser ces conditions de développement d'un terrain avec les règlements de zonage en vigueur. Le projet de règlement permettra également de simplifier la réglementation de sorte qu'elle soit plus permissive, facilitant ainsi l'agrandissement, la construction ou la reconstruction d'un bâtiment principal.

### Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=716](http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=716)

---

## Participation

### Conseillère municipale

- M<sup>me</sup> Mélissa Coulombe-Leduc, membre du comité exécutif responsable de l'urbanisme et du patrimoine

### Personnes-ressources

- M<sup>me</sup> Vanessa Dionne, conseillère en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- M. Simon Guillemette, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

### Animation de la rencontre

- M<sup>me</sup> Marie Lagier, cheffe d'équipe en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### Nombre de participants

5 participants

---

## Informations complémentaires de la Ville

Entre la séance du conseil de ville du 7 mai 2024 et la consultation publique du 15 mai 2024, la Division de la gestion territoriale et le Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement de la Ville de Québec ont constaté que des précisions doivent être apportées au libellé des articles 1138.0.8 et 1138.0.9 avant adoption pour atteindre l'objectif premier de la modification réglementaire qui est d'assouplir et de préciser les règles relatives aux conditions de développement d'un terrain.

Comme libellé dans le projet de règlement, les articles 1138.0.8 et 1138.0.9 ne permettent pas l'agrandissement, la reconstruction et la réfection d'un bâtiment principal desservi par des

réseaux publics qui ne sont pas situés dans la rue adjacente au terrain (ex. : les conduites d'aqueduc et d'égout sont situées sur le terrain d'un voisin et non dans la rue adjacente). De plus, selon l'article 1138.0.8, lorsque le terrain n'est pas adjacent à une rue et que l'agrandissement est effectué autrement qu'en hauteur, une distance minimale de quatre mètres doit être maintenue entre cet agrandissement et une ligne de lot. Un agrandissement en sous-sol, dans le prolongement du bâtiment existant n'est donc pas permis, et ce, même si la projection au sol du bâtiment principal demeure la même.

## Questions et commentaires du public

- **Citoyen 1, propriétaire riverain du Lac-Bonhomme** (situé au nord du quartier de Val-Bélair, à la limite de la municipalité de Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier)

**Commentaires :** Globalement, il voit favorablement la modification proposée. Selon le règlement et la grille de spécifications, il comprend qu'au Lac Bonhomme il n'est pas possible d'ajouter un logement, car c'est seulement une résidence ou un chalet. Deuxièmement, il comprend qu'il pourra agrandir son unité de logement s'il respecte 4 mètres à partir de la ligne de lot ou du chemin privé.

**Question :** Concernant le système d'aqueduc et d'égout privé conforme, il demande à quoi faut-il être conforme ? Est-ce qu'il devra refaire son puit ?

***Réponse de la Ville :** Si l'installation septique n'est pas conforme, il faudra la mettre aux normes provinciales pour obtenir un permis [d'agrandissement].*

- **Citoyen 1, propriétaire riverain du Lac-Bonhomme (suite) :**

**Questions :** En quoi consiste un agrandissement ? S'il y avait un terrain de libre autour du Lac Bonhomme, est-ce qu'il serait possible d'y construire une nouvelle maison ou un nouveau chalet? Est-ce que soulever la maison pour refaire un solage risque de faire dépasser la hauteur maximale?

***Réponse de la Ville :** Pour un agrandissement, il faut respecter toutes les autres normes, dont les marges, les aires vertes, les hauteurs, etc. Il n'est pas possible d'ajouter de nouvelles maisons, car ce n'est pas une rue publique. Quant à la hauteur, il serait surprenant que de soulever la maison de 2 pieds fasse excéder la hauteur maximale prévue à la grille de spécifications.*

- **Citoyen 1 (suite) et citoyen 2, futur propriétaire riverain du Lac Bonhomme :**

**Questions :** Plusieurs questions sont posées sur la gestion des droits acquis, mais elles ne concernent pas les présentes modifications réglementaires.

***Réponse de la Ville :** Les réponses données par la Ville sont à la satisfaction des citoyens. Au besoin, il est possible de contacter le 311 pour parler à un intervenant de la Division de la gestion territoriale.*

- **Citoyen 3, propriétaire sur la rue Étienne-Lessard (rue privée dans le quartier de l'Aéroport) :**

**Questions et commentaires :** Le citoyen se dit en faveur des modifications proposées. Si le lot était vacant, est-ce que ce serait possible d'y construire une maison?

***Réponse de la Ville :** Entre l'avenue Notre-Dame et la rivière Lorette, la rue est cadastrée avec son propre lot jusqu'au pont, par la suite la rue est sur les terrains privés. Donc jusqu'au pont on considère les marges avant / arrière, et après le pont il faut garder la distance de 4 mètres de la rue comme prévu à la modification. Comme c'est un lot enclavé hors du périmètre urbain, il ne serait pas possible d'y construire une autre résidence sur un lot vacant.*

- **Citoyenne 4 :**

**Questions :** Est-ce qu'il y a déjà des bâtiments à moins de 4 mètres des rues privées? Est-ce qu'ils devront être déplacés?

***Réponse de la Ville :** Il y en a peut-être, mais si c'est le cas, les propriétaires disposeront de droits acquis pour rester à moins de 4 mètres de la rue privée.*

---

## Nombre d'interventions

4 interventions.

---

## Prochaines étapes

Transmettre ce rapport au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement et au conseil municipal.

---

## Réalisation du rapport

### Date

27 mai 2024

### Réalisé par

Marie Lagier, cheffe d'équipe – consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications