

Activité de participation publique



Consultation écrite

Période

Du 20 au 26 juin 2024

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Projet

La Ville souhaite apporter des modifications à sa réglementation visant à **protéger le territoire agricole**, mais également à **protéger les propriétés existantes** (résidentielles, commerciales et industrielles).

Ainsi, il est souhaité limiter les nouveaux développements (nouvelles constructions), tout en **permettant plus de flexibilité aux propriétés actuelles**.

Les zones visées se situent dans le quartier de l'Aéroport sur l'avenue Notre-Dame, les routes Jean-Gauvin et de l'Aéroport, ainsi que sur les rangs Saint-Ange, Sainte-Anne, des Beaumont et Saint-Denis.

Principales modifications proposées

Les modifications proposées visent, entre autres, à :

- Intégrer les propriétés existantes dans les hameaux (reconnaître et protéger les bâtiments existants);
- Ajuster le nombre maximal de logements autorisés pour les hameaux (interdire les jumelés et les plex);
- Ajuster les marges dans certaines zones (faciliter les projets d'agrandissements).

Ce projet contient des dispositions susceptibles [d'approbation référendaire](#).

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec :

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=730>

Participation

Conseillers municipaux :

- M. Louis Martin, conseiller municipal du district électoral de Cap-Rouge–Laurentien
- M. David Weiser, conseiller municipal du district électoral du Plateau

Personne-ressource :

- M^{me} Laurianne Delisle-Côté, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M. Louis Montgrain, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la rencontre :

- M^{me} Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation sur la page Web du projet :

- 16 visiteurs ont fréquenté la page Web de la consultation écrite.
- 3 commentaires reçus, dont un mémoire.

Invitation à la consultation écrite :

Un avis public a été publié sur le site de la Ville, une nouvelle d'arrondissement a été transmise aux personnes abonnées et un courriel d'invitation a été envoyé aux personnes abonnées à la liste de diffusion du conseil de quartier de l'Aéroport.

Questions et commentaires des participants

(Le contenu des interventions a été conservé tel que reçu, afin de respecter le sens initial des opinions exprimées. Aucune correction n'a été apportée aux textes. Certaines données nominatives ont été retirées.)

• **Commentaire 1 :**

Nous devons protéger les terres agricoles de tout changement de zonage. Toutefois, il est important d'accorder le droit à des promoteurs de développer des projets de jumelés ou de multiplex sur les terrains résidentiels existants. Si la Ville autorise la construction de multiplex dans des quartiers résidentiels (rue de l'hôpital par exemple), elle devrait aussi l'accorder dans tous les secteurs de la ville. C'est une question d'équité citoyenne.

• **Commentaire 2 :**

Nous habitons sur l'avenue Notre-Dame et avons l'intention de permettre à notre fille de résider sur l'un de nos lots pour la mise en valeur et le développement de notre terre.

1. Est-ce que le nouveau règlement touche notre projet? Le nouveau règlement semble limiter le nombre de nouvelles constructions dans notre secteur.
2. Nous avons l'idée qu'une de nos filles s'installent sur l'un de nos 2 lots, nous ne savons pas encore quelle forme va prendre le projet, pouvez nous dire si le nouveau règlement affecte l'une de ces 3 possibilités suivantes :
 - a) dézonage d'une partie de nos lots pour construction en façade de la rue (desservie par l'aqueduc)
 - b) construction d'une maison de jardin
 - c) ajout d'une unité d'habitation additionnelle intégrée à notre résidence principale.

Notre fille a étudié en agriculture et nous voulons lui permettre vivre sa passion ou elle réside depuis sa naissance. Avoir notre fille à proximité favoriserait grandement le développement et la mise en valeur de notre terre.

Nous vous remercions grandement pour l'attention portée à notre questionnaire.

Réponse de la Ville : *Le projet de règlement prévoit que seules les maisons unifamiliales sont permises. Par conséquent, les jumelés ou les duplex « standards » ne sont pas permis. Toutefois, le nouveau règlement R.V.Q. 3294 permet désormais les unités d'habitation additionnelles à une maison unifamiliale qui ne sont pas contraintes par ce projet de règlement.*

• **Commentaire 3 :**

Mémoire déposé par la Fédération de l'Union des producteurs agricole (UPA) de la Capitale-Nationale-Côte-Nord (voir annexe A).

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge et au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.

Réalisation du rapport

Date

Le 3 juillet 2024

Rédigé par :

M^{me} Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Annexe A : Mémoires

Québec, le 26 juin 2024

PAR COURRIEL

Ville de Québec

2, rue des Jardins
C. P. 700, succ. Haute-Ville
Québec (Québec) G1R 4S9

Objet : Consultation publique - Modification réglementaire touchant les zones agricoles du quartier de l'Aéroport

Madame, Monsieur

La Fédération de l'Union des producteurs agricoles (UPA) Capitale-Nationale-Côte-Nord a pris connaissance de la modification réglementation proposée qui fait présentement l'objet d'une consultation publique.

La Fédération tenait à faire part de ces observations et commentaires notamment quant aux impacts de la modification sur les activités agricoles.

Impact sur les activités agricoles actuelles et futures

La Fédération a procédé à l'analyse des 38 modifications entourant la délimitation des zones mentionnées à l'annexe 1 de la *Fiche de modification*.

Les terres agricoles n'étant pas une ressource renouvelable, l'intégration d'une propriété ou d'une partie de propriété dans un zonage résidentiel doit se faire avec parcimonie pour éviter que les décisions actuelles aient des impacts sur le développement des activités agricoles actuelles et futures.

Prolongement des hameaux et distances séparatrices supplémentaires

Certains ajouts de secteurs proposés par la Ville ont pour effet de prolonger le hameau dont les extrémités pourraient résulter par exemple en la construction de nouvelles résidences ou à l'étalement de l'aire résidentielle.

Ces éléments sont susceptibles de créer de nouvelles contraintes pour la pratique d'activités agricoles notamment en ce qui a trait aux distances séparatrices à respecter (ex : odeurs, puits).

Pressions résidentielles sur le secteur agricole

Les hameaux sont des entités ponctuelles composées de rares lots vacants qui sont inférieurs en nombre aux lots bâtis. L'ajout de secteur non construit ou de plus grande propriété à l'intérieur de hameaux augmente les pressions résidentielles ailleurs sur la zone agricole.

En fait, de telles modifications au zonage peuvent inciter d'autres propriétaires à faire des demandes « d'inclusion » à un hameau ou d'ajout de hameau pour obtenir un zonage municipal favorable à la construction résidentielle. Malheureusement, ce type de phénomène peut résulter à la mise en friche de terres agricoles dans l'espoir que la Ville ou la CPTAQ accepte ainsi plus favorablement le changement de zonage. Cela peut aussi constituer un obstacle quant aux remembrements de terres.

Contiguïté avec les chemins publics et les accès potentiels

L'inclusion d'une petite superficie à un hameau peut mener à la perte d'une plus grande superficie agricole. Certains terrains ou parties de terrains pouvant être utilisés à des fins agricoles ou sylvicoles pourraient ne plus être contigus à un chemin public ou se retrouver inaccessibles en raison de l'usage résidentiel en avant-lot.

La Ville doit s'assurer de maintenir un accès aux arrières-lot, qu'ils soient actuellement en culture ou non ou qu'il y ait présence d'un chemin d'accès actuel ou non. Le tout vise à protéger l'accessibilité physique aux terres pour préserver les possibilités d'utilisation à des fins agricoles et sylvicoles.

Interdiction des installations d'élevages à faible charge d'odeur

Les installations d'élevages sont prohibées dans les hameaux, et ce même si certains d'entre eux pourraient accueillir de telles exploitations agricoles de petite taille tout en respectant les distances séparatrices usuelles (odeur et puits).

Cette interdiction est paradoxale dans une certaine mesure puisque les fermes d'agrément comme les écuries et les bâtiments de basse-cour sont parfois autorisés comme usage accessoire à une résidence dans des hameaux spécifiques alors que les fermes exploitées comme usage principal par un producteur agricole sont interdits dans un secteur qui demeure pourtant en zone agricole provinciale.

Justifications des hameaux

La Ville doit faire attention au message qu'elle envoie lorsqu'elle parle de délimitation des hameaux déstructurée. Lors de l'assemblée publique du 19 juin dernier, il a maintes fois été mentionné de modifier les hameaux pour faciliter la vie des propriétaires terriens notamment lors des projets d'agrandissement des bâtiments.

La délimitation d'un hameau vise à reconnaître un état de fait pour limiter l'extension résidentielle en zone agricole. Issue d'une démarche de caractérisation fine du territoire, la délimitation poursuit un intérêt collectif de protéger le territoire agricole et non pour résoudre une problématique réglementaire. La création ou la modification d'un hameau pour faciliter les projets d'agrandissements de propriété résidentielle s'éloigne donc de l'objectif poursuivi par l'identification d'un hameau.

Des modifications réglementaires pourraient être envisagées par la Ville pour mieux encadrer les agrandissements de bâtiments dérogatoires sans modifier la délimitation des zones et sans compromettre pour autant le développement des activités agricoles.

De plus, la création d'un hameau pour une ou quelques propriétés est somme toute questionnable dans la logique où un hameau réfère généralement à une concentration de résidences.

Retrait des jumelés

La Fédération accueille favorablement le retrait des possibilités d'implantation des duplex et des jumelés dans la zone agricole. Cette mesure vise à freiner l'urbanisation en zone agricole. Mesures annoncées dans le Schéma d'aménagement et de développement révisé de 2020, cette mesure aurait dû entrer en vigueur plus tôt comme le prévoit la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Hameaux mixtes

Le projet réglementaire vise à créer deux zones de hameau mixte à même des hameaux résidentiels en raison des activités commerciales qui s'effectuent sur les propriétés ciblées. L'un des secteurs se localise sur le boulevard Wilfrid-Hamel et l'autre sur l'avenue Notre-Dame.

Pour le premier cas, l'affectation au Schéma d'aménagement et de développement révisé ne correspond pas à une affectation de hameau mixte, mais bien à une affectation de hameau résidentiel où les grands groupes d'usages autorisés ne sont pas les mêmes si l'on se fie à la version du SADR (carte 37) disponible sur le site internet de la Ville.

Pour le deuxième cas, la CPTAQ ne fait mention d'aucune autorisation ou de droit acquis déclaré (après 2001) quant aux usages autres qu'agricoles présents sur les lots. La Ville doit faire attention à la création de tel hameau, elle doit s'assurer que cette création ne vient pas régulariser des usages potentiellement présents sans droit acquis relatif à la LPTAA.

Constat général

Les impacts de la modification réglementaire sont peu susceptibles d'impacter à court terme la pratique des activités agricoles actuelles sur le territoire, mais certaines modifications risquent de freiner la poursuite des activités agricoles dans le futur ainsi que le développement de nouvelles activités agricoles.

La Ville devrait aussi réfléchir à adapter sa réglementation pour favoriser davantage la pratique de l'agriculture et le développement des activités agricoles. Notamment, la Ville devrait se questionner sur le maintien de la marge avant de 30 m dans les zones agricoles. Les bâtiments principaux qu'ils soient reliés aux productions animales ou végétales doivent respecter une marge avant 3 fois supérieure à ce que l'on retrouve généralement ailleurs en région pour le même type d'usage¹.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à la présente, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.



Luce Bélanger, Vice-présidente
Fédération de l'UPA de la Capitale-Nationale–Côte-Nord

¹ Des recherches ont été effectuées dans les grilles de spécifications des zones agricoles des municipalités suivantes : Lévis, Saint-Augustin-de-Desmaures, Saint-Gabriel-de-Valcartier et Sainte-Famille-de-l'Île-d'Orléans.