

Projet de modifications réglementaires touchant les zones agricoles du quartier de l'Aéroport

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones, R.C.A.3V.Q. 341

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de l'Aéroport

Date et heure

Le 19 juin 2024, à 19 h

Lieu

Centre communautaire Champigny (salle polyvalente) – 7519, boulevard Wilfrid-Hamel

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement des demandes de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec et la Politique de participation publique de la Ville de Québec.*
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier.
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modifications réglementaires est disponible en ligne.
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
7. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les sept jours qui suivent la consultation publique.
9. Période de questions et commentaires du public et du conseil de quartier.
10. Recommandation du conseil de quartier.

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-Anges, 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

Administrateurs du conseil de quartier de l'Aéroport :

- M. Laurier Bérubé
- M^{me} Aline Dumont, secrétaire
- M. Maxime Le Pluart, vice-président
- M. Réjean Martel, président
- M^{me} Céline Auclair
- M. Patrick L'Heureux

Conseillers municipaux :

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

Personnes-ressources :

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

Animation de la rencontre :

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

Nombre de participants :

57 participants, dont 6 administrateurs du conseil de quartier et 51 citoyens (38 en salle et 13 en ligne).

Recommandation du conseil de quartier

Considérant le nombre de votes et les absentions pour chacune des options, aucune recommandation spécifique du conseil de quartier de l'Aéroport ne peut être transmise au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge pour le projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones, R.C.A.3V.Q. 341.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A	2	Accepter la demande Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B	1	Refuser la demande Recommander aux autorités municipales concernées de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C	0	Accepter la demande avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	3	
TOTAL	6	

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : Un résidant de la rue Notre-Dame demande si le projet de modifications réglementaires tient compte des zones inondables.

Réponse de la Ville : *Le projet concerne principalement les zones résidentielles.*

- **Intervention 2** : Un propriétaire de la rue Notre-Dame souhaite obtenir des précisions sur l'ajout du type d'entreposage extérieur dans la nouvelle grille de zonage pour la zone 36101Ab. La grille proposée indique que les matériaux visés par le type d'entreposage extérieur sont la terre, du sable, de la pierre ou toute autre matière granuleuse ou organique en vrac. Ainsi, le citoyen se demande comment un entrepreneur qui possède plusieurs terres agricoles peut contribuer au développement agricole et à la protection du territoire avec ce nouvel ajout à la grille de zonage.

Réponse de la Ville : *Les modifications réglementaires ne visent pas l'entreposage de matériaux puisque celui-ci est déjà permis.*

- **Intervention 3** : Les maisons de jardin sont-elles autorisées par le projet de modifications réglementaires?

Réponse de la Ville : *Les maisons de jardins ne sont pas limitées par le projet de modifications réglementaires, mais bien par les critères de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) pour l'ajout d'un logement.*

- **Intervention 4** : Puisqu'il y a plusieurs zones touchées par le projet de modifications réglementaires, un citoyen demande si la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) doit approuver chaque demande ou l'ensemble des demandes ?

Réponse de la Ville : *Les demandes sont évaluées au cas par cas. S'il n'y a jamais eu d'usage résidentiel, il n'y a pas de droit acquis. Par conséquent, il faudra faire une demande auprès de la CPTAQ qui répond aux demandes individuelles.*

- **Intervention 5** : Bien que le projet facilite la vente et les projets d'agrandissement, est-ce que cela facilite aussi la construction de nouvelles propriétés?

Réponse de la Ville : *Il y a plusieurs conditions à respecter pour la construction de nouveaux bâtiments. Il faut notamment s'assurer que ces derniers soient raccordés aux services d'égout et d'aqueduc de la Ville. Outre cela, le fait que les bâtiments se trouvent dans les hameaux ne garantit pas la possibilité de construire. Il existe également beaucoup de contraintes sur ces terrains.*

- **Intervention 6** : Un citoyen soutient qu'il y a plusieurs petits terrains planifiés pour un développement résidentiel sur le rang Saint-Denis. Ces terrains sont zonés

agricoles, ils sont boisés et aucune agriculture n'y est pratiquée. Ainsi, quels sont les usages autorisés pour ces lots?

Réponse de la Ville : *Il n'y a pas de changement pour ce secteur et ce dernier restera dans la zone agricole 36220Ab. Les usages autorisés sont : R1 Parc, A1 Culture sans élevage, A2 Agriculture avec élevage à faible charge d'odeur, F1 Activité forestière sans pourvoirie et l'usage spécifique autorisé est un centre équestre.*

- **Intervention 7 :** Les modifications réglementaires auront-elles un impact sur les taxes municipales?

Réponse de la Ville : *Les taxes sont basées sur la propriété. Généralement, s'il n'y a pas de modification au bâtiment, cela n'a pas d'impact.*

- **Intervention 8 :** Des mesures spécifiques existent-elles pour favoriser les agriculteurs qui veulent rester dans les zones concernées?

Réponse de la Ville : *Chaque demande est analysée sérieusement et prend en compte l'impact sur le territoire. La Ville a deux rôles, soit de s'assurer de la protection du territoire agricole et de tenir compte de l'intérêt du propriétaire. Pour sa part, la CPTAQ a pour mandat de s'assurer de la protection du territoire agricole. Cela exige donc de trouver un compromis entre les deux instances.*

- **Intervention 9 :** Un citoyen partage ses préoccupations concernant les hameaux. Selon lui, un propriétaire de terre agricole avec une maison pourra séparer la terre de sa maison afin de vendre la terre. Advenant que la CPTAQ accepte cette demande, il est possible qu'une nouvelle maison se construise de l'autre côté et que la Ville effectue un nouveau zonage soulève le citoyen.

Réponse de la Ville : *Il faut comprendre que le processus est très long. Les demandeurs peuvent attendre plusieurs années et il est fréquent que leur demande soit refusée, ce qui peut en décourager certains. La Ville n'est pas la seule à prendre la décision. Bref, il y a beaucoup d'instances impliquées pour chaque demande.*

- **Intervention 10** : Sera-t-il possible de construire des minimaisons dans les hameaux résidentiels?

Réponse de la Ville : *La construction de minimaisons est permise dans les secteurs résidentiels seulement, mais pas dans les zones agricoles. Il faut également noter qu'il existe plusieurs contraintes de la CPTAQ pour l'ajout de logement.*

- **Intervention 11** : Dans le quartier de l'Aéroport, il y a 215 bâtiments patrimoniaux, affirme un citoyen. Ce projet réglementaire aura-t-il un impact sur ces derniers?

Réponse de la Ville : *Les modifications ne touchent pas les bâtiments patrimoniaux, car ces derniers sont encadrés par la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec.*

- **Intervention 12** : La terre agricole qui se trouve en face du parc de maisons mobiles situé sur la route de l'Aéroport (entre la rue des Lupins et Saint-Marc) est-elle visée par ce projet?

Réponse de la Ville : *Le terrain en question demeure en zone agricole.*

- **Intervention 13** : Une citoyenne demande des précisions sur les normes d'implantation, plus précisément sur les ajustements des marges.

Réponse de la Ville : *Les marges avant sont majoritairement à 9 mètres pour les bâtiments existants. Toutefois, pour cinq zones dans lesquelles il y a des terrains particuliers, il est prévu de réduire la marge avant à 6 mètres.*

- **Intervention 14** : Que se passe-t-il s'il y a un terrain ou un secteur qui est trop petit pour être utilisé et qui n'est pas inclus dans le projet de règlement?

Réponse de la Ville : *Cela doit faire l'objet d'une demande individuelle et suivre le processus d'intégration dans un hameau en passant par la CPTAQ.*

- **Intervention 15** : Un administrateur observe que le projet de modifications réglementaires facilite les possibilités d'agrandissement et de vente. Par ailleurs, il se demande si cela ne nuirait pas à la vente des terres agricoles. Selon lui, il est nécessaire de s'assurer qu'une marge latérale demeure agricole.

Réponse de la Ville : *Les marges concernent les bâtiments résidentiels. Pour les terres agricoles, les critères sont établis pour ne pas bloquer l'accès et pour s'assurer d'un passage à la terre. Présentement, il faut également noter qu'un bâtiment résidentiel peut être associé à plusieurs terrains agricoles.*

- **Intervention 16** : Une administratrice demande des précisions sur le projet de modifications réglementaires, plus spécifiquement, les raisons selon lesquelles plusieurs zones sont concernées.

Réponse de la Ville : *Il y a 32 propriétés qui sont intégrées dans les hameaux. Cela n'est pas applicable à toutes les zones concernées. Nous sommes présentement rendus à la modification de zonage. Pour les demandes individuelles, s'il y a un projet particulier, cela doit se faire auprès de la CPTAQ. Il importe également de souligner que les demandes reçues proviennent majoritairement de demandes citoyennes qui souhaitent être intégrées dans un hameau puisque leur terrain ne permet pas le résidentiel.*

- **Intervention 17** : Une résidante du rang Saint-Ange souhaite savoir la différence entre les droits acquis et le plein droit.

Réponse de la Ville : *Une résidence qui est située sur un terrain agricole est considérée comme étant un usage accessoire à l'agriculture, sa présence est donc de plein droit. Toutefois, lorsqu'il y a une séparation entre le bâtiment résidentiel et le terrain agricole, ce lien n'existe plus. La maison existe généralement par droits acquis, ce qui limite les possibilités d'effectuer des modifications. L'intégration d'un bâtiment dans un hameau vise à ce que ce dernier soit reconnu de plein droit avec un usage principal résidentiel afin de faciliter les possibilités d'effectuer des modifications.*

- **Intervention 18** : Une citoyenne demande s'il est possible de convertir un bâtiment commercial en résidentiel dans un hameau mixte.

Réponse de la Ville : *Dans une zone mixte, on y retrouve des usages résidentiels et commerciaux. Si le commerce est situé dans une zone mixte, il est possible de le convertir en résidentiel en soumettant une demande. Il faut noter que la CPTAQ devra se prononcer.*

- **Intervention 19** : À la lumière de ces interventions, un citoyen demande si cela signifie que la CPTAQ n'analyse pas une demande si elle déroge à la réglementation municipale ?

Réponse de la Ville : *C'est exact.*

- **Intervention 20** : Un administrateur déplore que le projet de modifications réglementaires englobe plusieurs zones. Considérant la complexité du projet, ce dernier aurait souhaité que le projet soit présenté par zone afin de mieux comprendre les impacts sur les propriétés visées.

Nombre d'interventions

20 interventions

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 25 juin 2024

Rédigé par :

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

Approuvé par :

M. Réjean Martel, président du conseil de quartier de l'Aéroport