



Arrondissement de  
**La Haute-Saint-Charles**

Att : Ville de Québec - urbanisme  
A/S Services des communications de la Ville de Québec

A qui de droit,

Nous avons pris connaissance du nouveau projet de réglementation.  
Voici la seule modification que nous vous demandons :

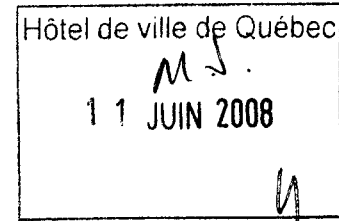
Nous possédons une propriété dans la zone 73001Ra. Nous vous demandons de modifier la section « autres dispositions particulières » en y ajoutant « implantation d'un bâtiment accessoire dans une cour avant - article 429 comme cela existe déjà dans la zone 73004Fa.

Nous trouvons qu'il est plus sain de construire un bâtiment accessoire dans la cour avant. Cela a pour effet de protéger le lac et ses rives et d'éviter des opérations de déboisement en bordure du lac.

Sophie Agnard

9 juin 2008

A/S Consultation@ville québec.qc.ca  
Service des communications  
Harmonisation urbanisme – La Haute-Saint-Charles  
2, rue des Jardins  
Québec, QC G1R 4S9



De : Stéphane Auclair  
Lot de terre 1160595  
Lac Richardson  
Québec

**Objet : Autorisation d'un bâtiment sur lot enclavé**

En date du 2 juin 2008, j'ai participé à une rencontre au bureau municipal de la Haute St-Charles, qui avait été organisée par l'ensemble des résidents et propriétaires de lots du Lac Richardson. Ce groupe voulait avoir des explications concernant la nouvelle réglementation (règlement R.A.7.Q.116) (conseillers en urbanisme présents : Sébastien Paquet et Sébastien Dumas).

J'ai été très déçu du classement au niveau de notre zonage 7300Ra. Ce zonage ne règle en rien le problème que je vis. Étant propriétaire d'un lot enclavé, mon but était d'y faire un projet d'érablière familiale et d'y construire une cabane à sucre.

Après plusieurs rencontres avec les conseillers de mon arrondissement, ces derniers m'ont recommandé de démontrer le sérieux de mon projet.

J'ai déboursé des frais importants d'arpentage pour localiser correctement ma terre. J'ai obtenu un plan d'aménagement en vue d'une acériculture. J'ai reçu un permis de producteur forestier et j'ai fait faire un martelage d'arbre conforme au plan d'aménagement.

Afin de permettre aux véhicules d'urgence de se rendre sur mon lot de terre, un chemin a été aménagé à partir de la voie public du boulevard Valcartier. (Les servitudes de passage ont été notariées)

Votre réponse à l'époque était : « Soyez patient, la réforme va vous permettre, normalement, d'exploiter votre terre en toute légitimité.

Selon la réglementation fournie par les conseillers en urbanisme, seulement un abri forestier est permis avec des conditions très restrictives qui ne sont pas adaptées au travail d'un producteur forestier et d'un acériculteur.

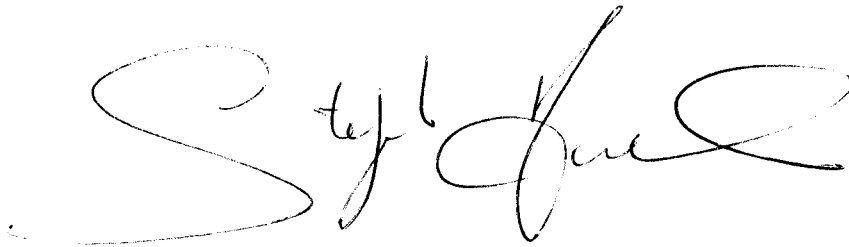
De plus, sur un lot avoisinant, la ville a autorisé des bâtiments accessoires pour l'exploitation d'une érablière. Cette situation me créer un préjudice et ce depuis plus de trois ans.

Pourtant votre zonage nous confirme que ce secteur a un usage autorisé pour une activité forestière (F1 et F2).

La rencontre avec les conseillers en urbanisme Sébastien Dumas et Sébastien Paquet, en date du 2 juin 2008 me confirme que je suis très légitime dans mes revendications.

Depuis le tout début de mes demandes en 2005, j'ai rencontré une multitude de conseillers en urbanisme et tous sont unanimes; le règlement qui empêche la construction d'un bâtiment pour l'exploitation sur un lot enclavé est tout simplement rétrograde et démontre un manque d'ouverture pour une ville qui se dit au service du citoyen.

En conclusion, je demande une exemption pour l'obligation d'être en bordure d'une voie publique pour pouvoir ériger un bâtiment et ainsi me permettre d'exploiter ma terre avec un certain confort même si elle est enclavée.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Stéphane Auclair', written in a cursive style. The signature is positioned above a horizontal line.

Stéphane Auclair

- p.j. : - Demande d'opinion pour la construction d'un bâtiment (mars 2005)  
- Demande de permis pour construction d'un bâtiment accessoire (avril 2007)  
- Renseignements fournis par le conseiller en urbanisme Sébastien Dumas (2007)
- c.c. : - Conseiller en gestion du territoire , Sébastien Paquette et Sébastien Dumas.

## **DEMANDE D'OPINION**

Le 8 mars 2005

**De : Stéphane Auclair**

A/S : Ville de Québec  
Arrondissement de la Haute- St- Charles

**Objet : Demande d'opinion concernant le projet pour la construction d'un bâtiment sur la propriété détenant la désignation cadastrale : 1160595**

### **INTRODUCTION :**

Mon projet consiste à faire l'acquisition de cette propriété de 45123,00 mètres carrés, de pouvoir y faire la culture de l'érable à sucre et ce d'une façon non commerciale pour permettre à mes enfants de recevoir un héritage et favoriser la continuité du patrimoine familial. La construction d'un bâtiment s'avère essentielle pour permettre mon projet d'exploitation acéricole. Il s'agit d'un lot de terre enclavé qui nécessite des vérifications pour les servitudes.

L'objectif de cette demande d'opinion est dans un premier volet de vous permettre de faire une réflexion sur la problématique au quelle je suis confronté et qui m'empêche par différentes réglementations d'ériger un bâtiment sur cette propriété. Dans un second volet, si vous en venez à la conclusion qu'il est possible de construire un bâtiment, m'indiquer les paramètres que je dois respecter pour pouvoir ériger ce dit bâtiment. (Grandeur du terrain nécessaire minimal, type de bâtiment requis et différentes normes ou réglementations).

### **HISTORIQUE DE LA PROPRIÉTÉ :**

Il s'agit d'un lot de terre ayant une superficie totale de 45123,00 mètres carrés, possédant en front de terrain plus de 68 mètres et ayant plus de 700 mètres de profondeur. Ce lot est composé principalement d'arbres dont des érables à sucre en très grande quantité pour permettre l'exploitation et la culture de l'érable à sucre. Ce lot de terre est situé à moins de trente pieds du lac Richardson près du boulevard Valcartier. Il est situé à moins de 150 mètres d'un chemin privé qui est entretenu 12 mois par année.

### **VALEUR DE PATRIMOINE :**

Ce lot de terre a appartenu à mon grand-père Adolphe Gagnon qui en a fait l'acquisition en vertu d'un avis notarié le 26 mars 1928.(Enregistrement numéro 596162). Cette terre permit à mon grand-père d'y faire la coupe de bois pour chauffer sa résidence principale dans la municipalité de Loretteville. Depuis ce temps, ce lot de terre est resté la propriété de la famille Gagnon, dont dame Émilienne Gagnon en est propriétaire actuellement.

### **PROBLÉMATIQUE :**

- La réglementation permet la construction de bâtiment dans ce secteur pour des habitations de niveau 1 et 2 selon vos normes, par contre le terrain n'est pas situé près d'un chemin public ce qui en interdit la construction de bâtiment.
- La réglementation pour ce secteur permet une utilisation agricole, une utilisation publique de groupe 1,2 et 3.
- La réglementation pour ce secteur permet une utilisation récréative de groupe 2.
- Selon vos conseillers à l'arrondissement de la Haute St Charles, il est interdit de faire la coupe de bois.

**CEPENDANT :**

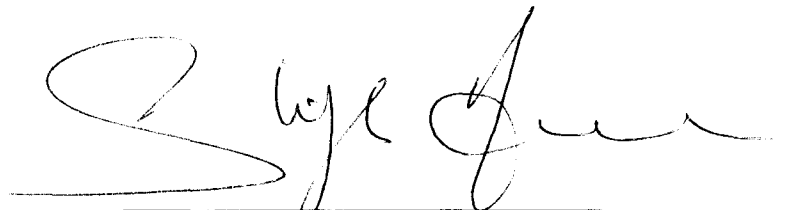
- Il existe présentement une érablière dans ce secteur qui a été autorisé par la ville de Québec car ce secteur a toujours appartenu à la ville de Québec et cette dernière est toujours en opération. (Appartient à Gaston Durand.). Cette érablière vient confirmer le potentiel de ce secteur pour l'acériculture.
- **Votre règlement VQZ-3-arr7, nous parle de cas d'exception à l'article 20(5) et je cite :**  
**« Pour un bâtiment agricole sur une terre en culture, le directeur peut émettre un permis lorsque la preuve est faite que le bâtiment projeté sera pourvu d'une source d'alimentation en eau potable et d'équipements sanitaires conformes aux lois et règlements applicable »**
- Des rencontres avec des responsables de l'arrondissement de la Haute St Charles m'informe qu'ils ne peuvent prendre de décisions dans ce dossier et me conseil de rédiger une demande d'opinion pour faire avancer le dossier. (Julie Desjardins, Martin Champagne et maintenant Guy Cormier).
- La superficie du terrain respecte les normes pour la construction d'un bâtiment ayant plus de 45000,00 mètres carrés. Des vérifications sommaires dans d'autres municipalités confirme que ce projet familial est réalisable.

**CONCLUSION :**

Il s'agit d'un lot de terre magnifique ayant des arbres à maturités et en abondance près d'un petit lac enchanteur qu'est le lac Richardson et le tout à proximité du centre ville de la communauté urbaine de Québec. Pour l'instant il est impossible de profiter de cet endroit qui relève du patrimoine ou des membres de notre famille ont payés des taxes depuis plus d'une cinquantaine d'années sans même pouvoir profiter de cette richesse et de ces possibilités.

Je vous encourage fortement à réfléchir sur les questions mentionnées lors de mon introduction qui se résume comme suit; Soit la possibilité de construire un bâtiment pour faire l'exploitation familiale et non commerciale d'une érablière et de m'indiquer les paramètres pour respecter les normes et les règlements concernant la construction d'un tel bâtiment, de l'exploitation et de la culture de l'érable à sucre. Advenant une réponse positive, un plan plus détaillé de mon projet vous sera transmis pour approbation.

En terminant, dans l'attente d'une réponse rapide qui sera je l'espère écrite et détaillée de votre part justifiant votre décision, je demeure à votre disposition pour répondre au besoin à vos questions que vous jugerez pertinentes pour en arriver à une solution profitable à tous. Merci au sérieux que vous portez à mon dossier.



Stéphane Auclair

p-j : Description du lot, carte de localisation, et quelques articles du règlement VQZ-3 en annexe.

**DEMANDE DE PERMIS POUR LA CONSTRUCTION D'UN BATIMENT  
ACCESSOIRE SUR LE LOT DE TERRE 1160595 APPARTENANT À  
STÉPHANE AUCLAIR ET AL.**

**De : Stéphane Auclair et al.**

**A/S : François Lajoie et/ou Jonathan Lortie**

Arrondissement de la Haute St Charles  
Ville de Québec

**Objet : Demande pour un permis de construction pour une cabane à sucre sur le lot de terre 1160595.**

En date du 24-07-2006 j'ai rencontré m. François Lajoie suite à une demande d'opinion que j'avais transmise par écrit à votre arrondissement au mois de mars 2006 pour la construction d'un bâtiment sur le lot de terre enclavé 1160595. Suite à cette rencontre m. Lajoie qui était mandaté pour ce dossier m'avait avisé que la ville avait une ouverture pour mon dossier et qu'il y référerait à la réglementation pour la construction d'un bâtiment accessoire. Ce dernier m'avait demandé de localiser ma terre et de faire un plan du bâtiment.

Voici mes démarches qui ont été faites :

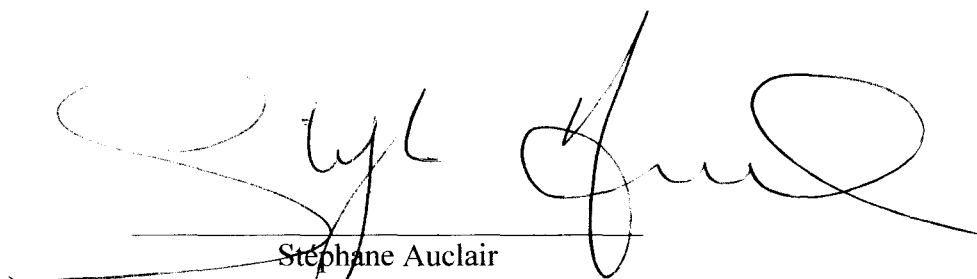
- **Septembre 2006** : Servitude écrite m'autorisant au droit de passage sur les lots de terre 1160596, 1160588 et 1160081. (Les papiers ont été remis au notaire Jean-Guy Paquet en septembre et la démarche suit le déroulement normal pour des documents à faire notariés).
- **Mars 2007** : Arpentage de la terre et pose de plus de 12 repères sur le lot portant le numéro 1160595.
- **Avril 2007** : Réception du plan d'aménagement forestier d'une forêt privée pour l'exploitation d'une érablière afin de faire les types d'interventions appropriées pour être en conformité avec la réglementation municipale sur le lot de terre 1160595. (Demande fait en Septembre 2006)
- **Avril 2007** : Réception d'une prescription sylvicole pour l'obtention d'un permis de coupe en conformité avec la ville de Québec. (Demande fait en Septembre 2006).

- **Avril 2007** : Rencontre avec Réal Cadieux pour la remise de la prescription sylvicole et du plan d'aménagement.

- Comme vous pouvez le constater, il s'agit d'une terre enclavée et un chemin d'une largeur de 8 pieds est existant et permet de circuler sur la terre en véhicule tout-terrain. L'accès se fait par le boulevard Valcartier. Un chemin routier est existant qui permet de se rendre en véhicule à près de 100 mètre de notre terre.

- Je demande la construction d'un bâtiment accessoire afin de pouvoir exploiter une érablière. Pour l'instant je ne vois pas l'utilité d'avoir de l'eau courante sur ce bâtiment. De plus étant donné qu'il n'y a pas de chambre à coucher je ne vois pas l'utilité d'avoir une fausse septique et champ d'épuration dans l'immédiat car il n'y a pas de chemin accessible pour les gros véhicules pour le creusage.

- En terminant, je vous remercie pour l'attention que vous portez à ma demande.



Stéphane Auclair  
20-04-2007

- p.j.** :
- Plan éventuel et probable de la cabane à sucre.
  - Localisation par point G.P.S. de la future cabane à sucre.
  - Demande d'opinion remis en Mars 2006 à l'arrondissement.
  - Certificat de piquetage et rapport détaillé.

## **stephane auclair**

---

De :  
 À :  
 Cc :  
 Envoyé : 5 juin, 2007 11:18  
 Objet : Réglementation applicable - lot 1 160 595

Bonjour M. Auclair.

Nous avons demandé un avis juridique dans le cadre de votre demande d'opinion concernant la possibilité de construire une cabane à sucre sur le lot 1 160 595. La question demandée au Service des affaires juridiques de la Ville de Québec était la suivante :

"Un permis de construction peut-il être délivré pour les fins de la construction d'une cabane à sucre même si le terrain sur lequel elle serait érigée n'est pas adjacent à une rue publique desservie par aqueduc et égouts selon la réglementation en vigueur".

Le Règlement R.R.V.Q. Chapitre. A-2 relativement à l'émission des permis et certificats, article 44, prescrit que, pour être approuvé et faire l'objet d'un permis de construction, le lot concerné doit être adjacent à une rue publique desservie par les services d'aqueduc et d'égout. Votre terrain étant situé sur un lot enclavé, votre demande d'opinion pour la construction d'une cabane à sucre ne rencontre pas les normes prescrites.

L'impossibilité de respecter les normes de ce règlement empêche l'émission du permis de construction relatif à votre demande.

Par ailleurs, nous sommes d'avis qu'une modification à la réglementation en vigueur serait souhaitable dans le but d'exempter les cabanes à sucre du respect de ces exigences pour la délivrance d'un permis. Une révision de la réglementation en ce sens est prévue pour cet automne et nous pourrions alors vous donner plus d'information sur la teneur de ces modifications. Nous ne sommes cependant pas en mesure de vous répondre plus précisément sur la date prochaine de modification de notre réglementation.

### **Bâtiment temporaire :**

#### **SECTION 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

##### **232. Application**

De manière non limitative, les constructions et usages suivants sont considérés comme temporaires :

- un abri d'hiver et une clôture à neige;
- **un bâtiment ou une roulotte sur un chantier de construction ou utilisés pour la vente ou la location d'un immeuble en projet de construction;**
- une construction destinée à la tenue d'un événement spécial ou d'un rassemblement populaire;
- un auvent ou un abri (Lors d'événement spéciaux notamment).

#### **SECTION 3 - BÂTIMENTS ET ROULOTTES DE CHANTIER ET BÂTIMENTS UTILISÉS POUR VENTE OU LOCATION IMMOBILIÈRE**

##### **237. Période autorisée**

L'implantation d'un bâtiment ou d'une roulotte de chantier est autorisée sur le site de construction d'un bâtiment principal pendant la durée de la construction. Il doit être enlevé dans les 30 jours qui suivent la fin des travaux de construction. L'implantation d'un bâtiment ou d'une roulotte servant à la vente ou à la location sur place d'une nouvelle construction n'est autorisée que pour une période n'excédant pas un an. Cette implantation peut être faite dès qu'une demande de permis pour la construction du bâtiment principal a été déposée à la Ville. Si le

permis de construction n'a pas été émis et que la vconstruction n'a pas débuté 6 mois après l'installation du bâtiment temporaire, il doit être enlevé et le terrain remis dans l'état où il était avant son installation.

#### **Abri forestier :**

Il n'y a aucune réglementation spécifique pour les abris forestiers. Cependant il s'agit tout de même d'un bâtiment accessoire à un usage agro-forestier et certaines normes générales s'applique, notamment pour ce qui est de la nécessité d'un permis en vertu du Règlement R.R.V.Q. chap. A-2 sur les permis et certificats.

Cependant, selon le même règlement, un permis de construction n'est pas requis pour construire, implanter, installer, transformer ou agrandir un bâtiment accessoire détaché, dont la superficie totale, après travaux, n'excède pas 15 mètres carrés. Un cabanon, un garage, une serre, un pavillon, un kiosque ou un entrepôt est notamment considéré comme un bâtiment complémentaire détaché;

#### **Nécessité du bâtiment principal**

Il doit y avoir un bâtiment principal sur le lot pour pouvoir implanter une construction ou un bâtiment accessoire et celui-ci doit constituer un prolongement normal et logique des fonctions de l'usage du bâtiment principal.

Malgré l'absence d'un bâtiment principal sur le lot, il est permis d'implanter une construction ou un bâtiment accessoire constituant le prolongement normal et logique des fonctions d'un usage principal dont les activités principales se tiennent à l'extérieur.

Un bâtiment accessoire à un usage autre qu'un usage appartenant aux groupes d'utilisation résidentielle doit être implanté dans l'aire à bâtir du lot et respecter un dégagement minimal de 2 mètres du bâtiment principal s'il n'y est pas annexé.

En espérant avoir répondu à toutes vos questions, n'hésitez pas à me contacter pour de plus amples informations.

Bonne journée,

---

#### **Sébastien Dumas**

Conseiller en urbanisme  
Division de la gestion du territoire

#### **Ville de Québec**

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles

2210, rue de la Faune  
Québec, (Québec) G3E 1K6  
**Téléphone: (418) 641.6701 poste 3762**  
Télécopieur : (418) 842.7081  
sebastien.dumas@ville.quebec.qc.ca



*Devez-vous vraiment imprimer ce courriel ? Pensons à l'environnement ...*

Tel que convenu je vous fait parvenir mon courriel afin d'avoir l'information de notre rencontre concernant le lot de terre 1160595 près du lac Richardson.

- Résumé le plus fidèle de l'avis juridique qui m'empêche d'avoir un permis pour un bâtiment principal ou accessoire.

- Réglementation qui m'empêche d'installer un bâtiment déplaçable. (Roulotte de chantier, ou bâtiment sur roue. J'aimerais avoir une copie de la réglementation).

-Confirmation comme de quoi il n'y a aucune réglementation sur les abris forestier.

-Les dates prévues pour les changements de réglementation concernant les lots enclavés.

Svp me donner un retour le plus rapidement possible. Merci de votre attention.

Madame, Monsieur,

Je vous envoie mes commentaires concernant le sujet mentionné ci-haut: Je suis propriétaire d'un terrain vacant (un des seuls) sur le Chemin Baie-de-l'Écho, Lac St-Charles. Suite à une rencontre que j'ai eue avec M. Sébastien Dumas, de la division de la gestion du territoire, on m'a informée que je n'avais pas le droit de me bâtir sur le terrain mentionné ci-haut. Je veux que mon terrain soit bâtissable, je ne crois pas qu'avec une maison sur ce terrain, cela nuise à l'harmonisation et à la bonne santé du lac-saint-charles. Mon terrain n'est pas situé tout près du plan d'eau. Au contraire, pour l'harmonisation avec une maison sur le terrain vacant cela ``harmoniserait`` le secteur, étant le seul qui n'est pas construit. Je ne peux acheter une partie de terrain, les voisins étant construits. De plus, j'ai un permis de construction datant de 1990, je ne me suis pas bâtie à cette période pour raisons personnelles. Pourquoi ce terrain ne serait-il pas bâtissable aujourd'hui, j'ai aussi en ma possession l'étude du sol (1988). J'ai aussi un puits qui m'a coûté 7 500,00 \$ plus frais (transport de gravier pour entrée, frais de transport du camion, etc...) Avec une construction cela rapportera les taxes à la ville et ne coûtera en rien en ce qui concerne aqueduc, égoût, etc... les services ne se rendant pas dans ce secteur. Je suis tout à fait d'accord pour préserver les rives du lac-saint-charles, avec un bon système d'épuration conforme aux normes, cela ne nuira en rien à la bonne santé de l'eau.

Terrain:	24, 900 \$
Puits :	7, 500
Autres :	1, 500
dépenses_____	
	33, 900 \$

Avec l'adoption du règlement, que vaudra mon terrain.....

En espérant que vous tiendrez compte de mes commentaires et espérant également une réponse positive de la ville de Québec.

Bien à vous

Nicole Beaulieu  
résidente de Lac-Saint-Charles



## Harmonisation sur l'urbanisme Projet de règlement Ville de Québec

---

CAA-Québec, organisme sans but lucratif regroupant 950 000 membres automobilistes au Québec, se trouve bien placé pour savoir à quel point le prix de l'essence est une préoccupation constante. Uniquement sur le territoire de la ville de Québec, il compte plus de 92 000 membres. CAA-Québec désire porter à l'attention de la Ville de Québec les commentaires suivants quant à son projet de nouvelle réglementation sur l'affichage. Il appert en effet que, dans sa forme actuelle, ce projet aura un impact certain sur l'affichage des prix de l'essence.

### **Objet de l'intervention**

Un constat s'impose : la Ville a l'intention d'interdire l'affichage au moyen de pylônes alors qu'un nombre important, voire une majorité, de stations-service y ont actuellement recours pour afficher le prix de l'essence. CAA-Québec demande donc à la Ville de Québec d'intégrer dans son projet de réglementation sur l'affichage une solution pour que les consommateurs automobilistes puissent continuer à observer le prix de l'essence à même un affichage très visible depuis leur véhicule.

### **Argumentaire**

#### ➤ **L'essence : un dossier extrêmement délicat**

On ne peut plus penser que les consommateurs se procurent toujours leur carburant au même endroit par habitude. Au contraire, en dépit du fait que les prix finissent souvent par être à peu près les mêmes, les consommateurs démontrent toujours une très grande sensibilité quant à tout mouvement, si minime soit-il, et sont prêts à se déplacer même pour un demi-cent de différence entre deux concurrents.

« Les détaillants affichent habituellement leurs prix sur de grands panneaux près des voies de circulation. Comme elles savent que la majorité des consommatrices et des consommateurs sont très sensibles aux prix, les stations-service s'efforcent souvent d'égaliser ou de battre les prix affichés par leurs concurrents. »

[Citation tirée du site Internet du Bureau de la concurrence](#)

« Nous évoluons à l'intérieur d'un marché très concurrentiel où, très souvent, pour aussi peu que quelques dixièmes de cents le litre, les consommateurs sont prêts à parcourir deux kilomètres de plus pour

faire le plein d'essence et ainsi bénéficier d'un prix inférieur. [...] Nos prix sont clairement affichés sur des enseignes de rues, à la vue de tous. De telle sorte que, le consommateur n'a pas à stationner son véhicule et à entrer à l'intérieur du commerce pour vérifier les prix.»  
Citations tirées du mémoire d'Ultramar Ltée présenté à la Commission de l'économie et du travail dans le cadre de l'étude du Projet de loi n° 41 portant sur la transparence des prix de l'essence et du diesel

➤ **Pas une question de produit mais de prix**

Par ailleurs, ce n'est pas une question de choix de produit, mais bien de prix. Car règle générale, l'automobiliste n'a pas à être fidèle à une marque en particulier afin d'assurer à son véhicule un fonctionnement adéquat. En effet, la marque du carburant n'a pas d'influence sur le bon fonctionnement du moteur d'un véhicule automobile.

« Beaucoup d'automobilistes se basent uniquement sur le prix pour choisir leur marque d'essence, estimant que les autres différences entre les marques, s'il y en a, sont minimales. »

[Citation tirée du site Internet du Bureau de la concurrence](#)

➤ **Seul moyen de connaître rapidement et sûrement le meilleur prix**

L'affichage bien visible depuis la route est la seule façon pour les consommateurs de savoir quand une station-service a décidé de baisser ses prix ou qu'une hausse s'amorce dans la ville.

Voici un exemple récent : le prix de l'essence était à la hausse à Québec le mercredi 14 mai 2008. Alors que plusieurs stations-service affichaient un nouveau prix de 139,4 cents/litre, d'autres affichaient toujours un prix de 131,4 cents/litre. Les différents médias de la région faisaient état de cette importante hausse et encourageaient les automobilistes à aller faire le plein chez les essenceries qui n'avaient pas encore haussé leur prix. Une différence de huit cents/litre n'est pas négligeable sur un plein d'essence. La façon pour les automobilistes de repérer les stations-service qui leur en offraient le plus pour leur argent a été bien entendu l'affichage sur les grandes enseignes.

➤ **Le prix affiché : incitatif à la concurrence et outil de surveillance publique**

L'affichage tel que conçu actuellement constitue un incitatif direct à la concurrence, tout le marché ayant pris l'habitude de « s'observer » de cette façon. Par ailleurs, comme il n'y a aucune obligation pour l'industrie d'afficher ses prix de la sorte, il n'y a aucune garantie que celle-ci continuera de le faire ou le fera de façon efficace. Une simple indication sur le dessus des pompes n'aura pas la visibilité des pylônes actuels. On ne peut demander aux automobilistes de circuler avec leur véhicule devant les pompes pour vérifier les prix.

L'affichage actuel constitue par ailleurs une excellente forme de surveillance publique de prix, dans un contexte où les outils à cet effet sont à peu près inexistant.

« La vente au détail des carburants est déjà sous surveillance publique rigoureuse. Les carburants sont en effet parmi les seuls produits dont les prix sont affichés sur de grands panneaux pour que les clients puissent comparer les prix jusqu'au dixième de cent, tout en circulant à 60 kilomètres à l'heure. »

Citation tirée du mémoire des Produits Shell Canada présenté à la Commission de l'économie et du travail dans le cadre de l'étude du Projet de loi n° 41 portant sur la transparence des prix de l'essence et du diesel

➤ **Info Essence de CAA-Québec : un outil d'aide à la gestion du réservoir d'essence des automobilistes**

### **Fonctionnement**

Puisque le prix de l'essence fluctue constamment, CAA-Québec lançait en novembre 2006 son microsite Info Essence, afin d'aider les automobilistes du Québec à juger des prix de l'essence ordinaire affichés dans leur région administrative. Avec l'aide de cet outil unique, les automobilistes d'une région peuvent comparer les prix affichés à la pompe dans leur région administrative avec le prix réaliste calculé par CAA-Québec pour chacune des 17 régions administratives que compte le Québec. Si le prix affiché à la pompe est supérieur au prix réaliste calculé par CAA-Québec, les automobilistes sont invités à limiter leurs achats d'essence. Par contre, si le prix affiché à la pompe s'avère inférieur au prix réaliste, les automobilistes sont invités à aller faire le plein, car une telle situation ne risque pas de perdurer. Le prix réaliste varie constamment et CAA-Québec propose son prix réaliste quotidiennement.

### **Fréquentation du microsite**

Depuis son lancement, à la mi-novembre 2006, et jusqu'en avril 2008, 250 355 consultations ont été effectuées pour la région de la Capitale-Nationale uniquement!

### **Reconnaissance**

Cet outil est reconnu à la fois par les automobilistes, par nos élus provinciaux et même... par l'industrie. Par ailleurs, plusieurs automobilistes aimeraient voir CAA-Québec élaborer un tel outil pour le carburant diesel. Une des raisons pour lesquelles l'organisme ne peut y donner suite est entre autres l'affichage limité du prix du carburant diesel sur de grandes enseignes, comparativement à ce qu'on retrouve pour l'essence ordinaire. Les consommateurs ne pourraient donc pas facilement comparer un prix réaliste pour le diesel avec le prix de ce carburant.

## **Stimuler la concurrence**

Depuis le début des années 2000, la concurrence est très fragile dans la région de Québec en matière de prix de l'essence. En effet, en dépit des variétés de bannières de stations-service, les prix sont souvent plus élevés qu'ailleurs dans la province. On ne voit que peu de variations à la pompe, alors que les composantes du prix de l'essence varient quotidiennement. Les fluctuations qui prévalaient à Québec avant 2001 – et qui ont toujours cours à Montréal – ont disparu. CAA-Québec croit que l'abolition de l'affichage des prix de l'essence sur grandes enseignes dans le territoire de la ville de Québec viendrait fragiliser encore plus une concurrence qui est déjà faible. Pour le bien des consommateurs de la région, CAA-Québec espère qu'une saine concurrence sera rétablie entre les différents détaillants d'essence, et ce, très prochainement. À cet effet, l'outil Info Essence a notamment pour but de stimuler la concurrence. Nous vous invitons à consulter les deux communiqués de presse suivants :

[Bilan 2007 du prix de l'essence : disparités injustifiées à la pompe, résumé CAA-Québec](#)

[Prix de l'essence : une stabilité trompeuse, estime CAA-Québec](#)

## **Compromis?**

Si la Ville de Québec désire réglementer l'affichage des prix de l'essence pour des raisons d'esthétique, elle pourrait s'inspirer de certains modèles de stations-service (tels qu'on en retrouve par exemple sur le boulevard Lebourgneuf) où les entreprises ont réduit la hauteur des enseignes comportant le prix de l'essence. Au lieu de se trouver sur des pylônes, le prix se trouve davantage à la hauteur des yeux des automobilistes. De plus, on peut intégrer ces enseignes à des aménagements paysagers.

## **Conclusion**

CAA-Québec comprend bien sûr qu'il y a sûrement lieu de revoir les normes et de mieux aménager l'affichage actuel. Il y a en effet place à l'amélioration. Cependant, considérer de la même façon tous les affichages actuels sans se questionner sur ceux dont l'utilité peut être tout autre que purement promotionnelle est peut-être ramener le balancier un peu trop loin.

Que ce soit pour profiter de prix plus bas, ou encore pour pouvoir être en mesure de déterminer quand il est profitable de faire le plein du réservoir, les consommateurs citoyens de Québec se verront pénalisés par rapport à ceux des autres régions du Québec s'ils n'ont plus accès à un affichage visible.

Si on considère la situation actuelle où le prix de l'essence atteint des sommets, il est d'autant plus légitime pour l'automobiliste de magasiner pour se procurer son carburant. Pour effectuer cette recherche du meilleur prix de façon efficace, il est impératif que le prix de l'essence soit affiché de manière bien évidente sur le terrain des stations-service.

CAA-Québec  
30 mai 2008

Québec, samedi le 6 juin 2008

Service des communications  
Harmonisation urbanisme – La Haute-Saint-Charles  
2, rue des Jardins  
Québec, QC G1R 4S9

À qui de droit,

Le 2 juin dernier, les personnes nommées ci-après ont eu une rencontre d'information au 2210, rue de la Faune, avec M. Sébastien Paquet et M. Sébastien Dumas, conseillers en urbanisme à l'arrondissement de La Haute-Saint-Charles, Division de la gestion du territoire. Cette rencontre fut très cordiale et fort constructive. Elle avait pour but de comprendre la situation et d'explorer certaines possibilités concernant la grille de spécification de la zone regroupant les lots autour du lac Richardson et de la rue Richardson, afin de mieux faire correspondre la nouvelle réglementation à la réalité de notre dite zone.

À quelques exceptions, tous les propriétaires et/ou résidents de la zone identifiée 73001Ra et correspondant aux lots autour du lac Richardson étaient présents ou représentés à la réunion :

1. Agnard, Sophie
2. Allard, Gilles
3. Auclair, Stéphane
4. Boulianne, Guy
5. Corbeil, Bernice
6. LaPierre, Pierre
7. Laliberté, Claude                   représentant du Diocèse de Québec
8. Leclerc, Jacques
9. Martin, Luc
10. Robert, Philippe

Une étude et lecture approfondie projet de règlement portant le numéro R.A.7.Q. 116 (version du 15 avril 2008) a permis de constater un fait important ; que le règlement sera applicable aux propriétés déjà construites en proportion quasi nulles, et ce, compte tenu des réalités dérogatoires suivantes :

- Implantation;
- Usage;
- Lot;
- bâtiments principaux, secondaires, accessoires et associés.

Dans une telle situation particulière, les résidents sont conscients que la grille de spécification de la zone identifiée 73001Ra fera foi de toutes nouvelles demandes pour les propriétaires actuels et pour les propriétés actuelles. **Sans certains ajouts à cette grille, le règlement est non applicable en grande partie pour les propriétés actuels. La présente grille ne reflète pas à nos yeux la volonté de la Ville de Québec et de l'Arrondissement de la Haute-Saint-Charles, en introduction de la nouvelle réglementation, de nous appliquer un régime souple de droits acquis. Cette rationnelle est basée selon les considérants suivants :**

- **selon le règlement, un zonage récréationnel (R) n’offre aucun usage de la classe *habitation* et s’avère très restrictif, tout en ne reflétant pas la topographie et les usages de la zone constituée par les lots autour du lac Richardson et de la rue Richardson**
- **selon le règlement, un zonage forestier (F) permet très peu d’activités (usage, bâtiment principal, etc.) de la classe *habitation*. L’essence du règlement est adaptée pour un citoyen moyen habitant dans une zone d’habitation (ex. usage habitation et zonage habitation) et adapté au croisement de zones et usages.**
- **De plus, nombre de dérogations sont applicables, ce qui nous place sous le régime des droits acquis.**
- **un droit acquis ne permet pas d’ajouts de construction, d’agrandissements, de modifications sans indications au préalable à la grille de spécification, tel que le prescrit le règlement. Un droit acquis permet uniquement de maintenir des installations en place.**

En ce qui concerne les zones partiellement desservies par les services d’aqueduc et d’égouts, **l’Arrondissement de La Haute-Saint-Charles nous assure que des droits souples seront indiqués à la grille des spécifications afin de protéger le parc résidentiel existant.** Dans une situation comme la nôtre, nous nous permettons de formuler les demandes d’ajouts suivants à la grille de spécifications afin de l’harmoniser à notre contexte. Nous croyons sincèrement que nos demandes vont dans le même sens et n’ont pour but que d’assurer cette souplesse. Plusieurs d’entre nous, ainsi que le bureau d’arrondissement, vivons déjà la réalité très contraignante d’un assujettissement à un régime dérogatoire. Nous désirons donc que la section « **Gestion des droits acquis** » soit la plus complète et souple que possible afin d’éviter les aléas de différentes interprétations et ainsi traiter tous les résidents de cette zone sur un pied d’égalité avec les résidents des zones résidentielles.

### **Grille de spécifications**

Tel que discuté ensemble, nous souhaitons que le contenu de la grille de spécifications actuellement applicable soit maintenue tout en y ajoutant des éléments afin de l’adapter au projet de règlement déposé (voir ici-bas).

### **Usages**

*Usage –Zonage (Chapitre XI)*

*Usage accessoire ou associés (Chapitre V)*

*Usages, constructions dérogatoires ou dimension d’un lot qui n’est pas conforme (Chapitre XI)*

*Section II – Usage dérogatoire protégé - (Chapitre XI)*

*Section III – Construction dérogatoire protégée (Chapitre XI)*

- *Reconstruction d’un bâtiment principal dérogatoire protégé*

Après discussion des différents points suscités par l’avant-projet de Règlement de l’arrondissement La Haute-Saint-Charles sur l’urbanisme (Règlement R.A.7.Q.116), il en est résolu par les deux parties (ville de Québec et les résidents) que le choix de la dominante «Ra» pour cette zone n’était pas appropriée et qu’une **dominante «Fa» représentera la réalité de cette zone.** Nous comprenons que la distance de plus de 70m ne nous permettrait pas d’être zonées zone habitable, comme la réalité l’indique.

Le zonage FA serait reconnu pour les résidents du pourtour du Lac Saint-Charles n'appartenant pas à une zone dite à dominance «H», mais étant tout de même une zone habitable par des citoyens de la Ville. **Nous demandons donc que la dominante «Fa» soit celle définie pour notre zone d'habitation identifiée 73001RA (Résident du Lac Richardson et de la rue Richardson).**

Évidemment, nous désirons que soit reconnu l'usage habitation par le biais d'une dérogation et que les articles, du nouveau règlement, relatifs aux usages d'habitation, soient considérés applicables (voir la section Norme de lotissement du présent document). Ceci permettra l'applicabilité des articles traitant des usages habitation applicable pour la classe Habitation (par exemple art. 656 et 408).

Protéger par droits acquis l'usage Habitation de cette zone. Nous demandons la mention « Usages spécifiquement autorisés d'habitation» de la section « Usages autorisés » et de la section « **Droits acquis** » de la grille de spécifications. Également dans la grille, prière de protéger les usages *Habitation* associés et accessoires de l'usage principal par droits acquis.

Selon **l'article 362**, il est dit qu'un usage dérogatoire ne peut pas être **déplacé**. Dans le respect des règles établies et permise du projet de règlement (limites spatiales), nous demandons que la mention « Déplacement d'un usage dérogatoire– article 362 » soit inscrit sur la ligne « Dispositions particulière», de la section intitulée « **Usages autorisés** » de la grille de spécifications. Par la présente, les usages acquis pourront être déplacés

Selon **l'article 393** et dans le respect des règles établies et permise du projet de règlement (limites spatiales) nous demandons que la mention « Agrandissement autorisé de l'usage – art 393 » soit inscrit sur la ligne « Usage dérogatoire », de la section intitulée « **Gestion des droits acquis** » de la grille de spécifications.

Selon **l'article 401**, nous demandons que la mention « **Maintien autorisé de l'usage dérogatoire**,– art 401 » soit inscrit sur la ligne « Construction dérogatoire», de la section intitulée « **Gestion des droits acquis** » de la grille de spécifications.

Une discussion additionnelle a mis en évidence plusieurs interrogations à l'égard de projets à caractère intergénérationnel. Les résidents demandent que soient ajoutés à la grille les articles nécessaires autorisant et permettant l'inclusion, la mise en œuvre et l'exercice de cette nouvelle réalité de la vie, par exemple en permettant un agrandissement nécessaire (exemple d'une limite d'objet).

## Normes de lotissement (Chapitre VIII)

### Usages, constructions dérogatoires ou dimension d'un lot qui ne sont pas conformes (Chapitre XI)

Section 1 – Lotissement – Dispositions générales (Chapitre VIII)

Section 2 – Zones de contraintes naturelles (Chapitre VIII)

Section 1 – Dimensions d'un lot qui ne sont pas conformes (Chapitre XI)

Section III – Construction dérogatoire protégée (Chapitre XI)

- Reconstruction d'un bâtiment principal dérogatoire protégé

Considérant que certains lots sont dérogatoires, selon l'article 245 et al. de la Section 1 des dispositions générales du chapitre VIII, nous demandons une dérogation des superficies minimales à la section « Normes de lotissement, dimensions particulières » de la grille de spécifications.

Selon l'article 252, nous demandons que la mention « Lot affecté à l'habitation – article 252, » soit inscrit sur la ligne « Dimensions particulières », de la section intitulée « Normes de lotissement » de la grille de spécifications. Cette inscription est importante puisque nous sommes dérogatoires en termes d'usage et ne possédons pas la classe habitation. Ceci vient rendre conforme l'usage Habitation dans une zone forestière.

À la lecture des articles 246 et 247, nous demandons que la mention « Droits acquis, Lot partiellement desservi – art 246 et 247 et » soit inscrit sur la ligne « Dimensions particulières », de la section intitulée « Normes de lotissement » de la grille de spécifications.

Malgré la disposition de l'article 359, les droits de construction ou usages ne peuvent pas être exercés légalement puisque certains lots ne rencontrent pas les dimensions énumérées. Nous demandons que la mention « **Constructions accessoires et associées autorisées sur lot dérogatoire et ou partiellement desservi – article 359** » soit inscrit sur la ligne « Dimensions particulières », de la section intitulée « Normes de lotissement » de la grille de spécifications.

Nous demandons que la mention « **Réparation et reconstruction** autorisé, au même emplacement avant la destruction ou perte en tout ou en partie de la construction, et ce, malgré le **lot dérogatoire et ou partiellement desservi – art 400** » soit inscrit sur la ligne « Construction dérogatoire », de la section intitulée « **Gestion des droits acquis** » de la grille de spécifications. La reprise doit se faire de manière à ne pas aggraver une dérogation.

Nous demandons que la mention « **Maintien, rénovation, entretien, modification, agrandissement et modernisation autorisés des constructions sur un lot dérogatoire et ou desservi partiellement** » soit inscrit sur la ligne « Construction dérogatoire », de la section intitulée « **Gestion des droits acquis** » de la grille de spécifications.

## Normes d'implantation

Normes des bâtiments principaux (Chapitre X)

Usages, constructions dérogatoires ou dimension d'un lot qui ne sont pas conformes (Chapitre XI)

Constructions et aménagements accessoires (Chapitre XII)

Section III – Construction dérogatoire protégée (Chapitre XI)

- Reconstruction d'un bâtiment principal dérogatoire protégé
- Agrandissement d'un bâtiment principal dérogatoire protégé
- Zone de contrainte
- Modification d'une construction dérogatoire protégée sans agrandissement

Section II- Implantation d'une construction ou d'un aménagement accessoire à tout usage (Chapitre XII)

Section III – Implantation d'une construction ou d'un aménagement accessoire à un usage autre qu'un usage de la classe Habitation (Chapitre XII)

- Construction accessoire à un usage de la classe Forêt

Section IV – Implantation d'une construction accessoire à un usage de la classe Habitation - (Chapitre XII)

Selon les **articles 294** (Marge avant), **299** (marge latérale) et **306** (marge arrière), de la Section II – Normes d'application, il est mentionné que l'inscription de marches est facultative, nous demandons de réduire les marches au minimum selon ce qui est permis dans le Code civil du Québec ou l'ancienne grille (le plus avantageux des deux).

**Article 303** (largeur combinée), nous demandons l'annulation de la marge ou la reconduction de la marge de la grille applicable présentement.

Dans le respect des règles établies, nous demandons que la mention « **Déplacement et agrandissement autorisé d'une construction dérogatoire associée ou accessoire** » soit inscrit sur la ligne « Normes d'implantation générales », de la section intitulée « **Normes d'implantation** » de la grille de spécifications. Par la présente, les usages associés et accessoires pourront être déplacés et agrandis, le tout, conformément aux règles applicables.

À la lecture de l'**article 395**, nous demandons que la mention « **Maintien autorisé de l'implantation dérogatoire, réparation et reconstruction** autorisé des bâtiments-constructions, au même emplacement, en cas de perte ou ruine totale ou partielle peu importe la cause - **art 399 et 250** » soit inscrit sur la ligne « Construction dérogatoire », de la section intitulée « **Gestion des droits acquis** » de la grille de spécifications. La situation actuelle de plusieurs propriétés fait en sorte qu'elles se retrouvent en partie ou en totalité dans la bande de 20 mètres de la ligne des hautes eaux du lac et que plusieurs lots sont trop petits pour permettre une reconstruction à plus de 20 mètres du lac. Il est donc obligatoire que la mention « **maintien autorisé de l'implantation dérogatoire** » soit ajoutée.

Selon les **articles 403, 404 et 395**, de la section « Agrandissement d'un bâtiment principal dérogatoire protégé », Nous demandons que la mention « **Agrandissement, réparation, modernisation, rénovation, entretien, maintien ou modification autorisés d'une construction-bâtiment (principal, associé ou accessoire) située sur une rue privée** – art 403, 404 et 395 » soit inscrit sur la ligne « Construction dérogatoire », de la section intitulée « **Gestion des droits acquis** » de la grille de spécifications Lors de notre rencontre, il fut établi que la mention « **Agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus 3 logements** » était également nécessaire.

Considérant le zonage forestier, permettre l'application de l'**article 408, alinéa 1**, traitant de la classe habitation.

Selon l'article 429, nous demandons que la mention « **Implantation autorisée d'un bâtiment accessoire (incluant la cour avant) et détaché du bâtiment principal – article 429 et 521** » soit inscrit à la section intitulée « **Autres dispositions particulières** » de la grille de spécifications. La configuration actuelle des terrains oblige les résidents à avoir deux cours de type arrière (à l'avant et à l'arrière).

Selon les articles 512 et 513, nous demandons que la mention « **Implantation d'un abri forestier– articles 512 et 513** » soit inscrit à la section intitulée « **Autres dispositions particulières** » de la grille de spécifications. La dominante «Fa» accorde entre autres la souplesse nécessaire aux activités forestières et d'exploitation d'une érablière. Une grande proportion des lots boisés autour du lac Richardson sont enclavés. Nous demandons donc que la construction d'abris/hangars forestiers et de cabanes à sucre soient permis sur des lots enclavés.

Selon l'article 523, nous demandons que la mention « **Deux bâtiments accessoires peuvent être adossés ou jumelés – article 523** » soit inscrit à la section intitulée « **Autres dispositions particulières** » de la grille de spécifications.

## **Droits acquis**

La grande majorité des propriétés ont plus de 30 ans. La ville de Québec a toujours régi ces bâtiments en fonction des droits acquis. Il nous paraît impératif de reconduire les usages dérogatoires déjà acquis et d'y ajouter ceux nous permettant d'être traités sur le même pied que les citoyens de zones résidentielles. Nos lots et nos bâtiments n'ont pas été créés dérogatoires. Ce sont les réglementations ultérieures qui les ont rendus ainsi. La proposition actuelle (grille 73001Fa) diminue nos droits acquis et donc **un impact économique majeur** pour les résidents. Nous demandons que la Ville de Québec et l'Arrondissement de la Haute-Saint-Charles acceptent nos demandes, et modifient et complètent la grille décrivant notre zone selon celles-ci.

Encore une fois, nous tenons à remercier messieurs Paquet et Dumas pour leur écoute proactive et leur collaboration. La compétence évidente dont ils ont fait preuve tout au long de cette rencontre a permis de cerner rapidement les problèmes ainsi que leurs solutions, contraintes et objections.

Bien à vous,

Agnard, Sophie	17381 boul. Valcartier
Allard, Gilles	3300 rue Richardson
Auclair, Stéphane	
Boulianne, Guy	17389 boul. Valcartier
Cantin, Eugène	3120 rue Richardson
Corbeil, Bernice	17387 boul. Valcartier
Doucette, Émilien	17435 boul. Valcartier
Du Sablon, Édith	17387 boul. Valcartier
Jack, James	3245 rue Richardson
Labbé, Johanne	17389 boul. Valcartier
LaPierre, Pierre	3150 rue Richardson
Laliberté, Claude	17465 boul. Valcartier
Leclerc, Huguette	3120 rue Richardson
Leclerc, Jacques	3100 rue Richardson
Leclerc, Pierre	3180 rue Richardson
Leclerc, Denise	3180 rue Richardson
Martin, Luc	3170 et 3160 rue Richardson
Pelletier, Marjolaine	3100 rue Richardson
Pelletier, Mélanie	3170 et 3160 rue Richardson
Pelletier, Suzanne	3300 rue Richardson
Robert, Philippe	17381 boul. Valcartier
Robitaille, Nancy	17375 boul. Valcartier

**Copies conformes à :**

M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, arrondissement de La Haute-Saint-Charles

M. Sébastien Dumas, conseiller en urbanisme, arrondissement de La Haute-Saint-Charles

Les membres du Conseil de quartier de Loretteville

**Fichier annexe :**

Fichier avec les signatures.

Encore une fois, nous tenons à remercier messieurs Paquet et Dumas pour leur écoute proactive et leur collaboration. La compétence évidente dont ils ont fait preuve tout au long de cette rencontre a permis de cerner rapidement les problèmes ainsi que leurs solutions, contraintes et objections.

Bien à vous,

Agnard, Sophie 17381 boul. Valcartier

Allard, Gilles 3300 rue Richardson

Auclair, Stéphane lot 1160595

Boulianne, Guy 17389 boul. Valcartier

Cantin, Eugène 3120 rue Richardson

Corbeil, Bernice 17387 boul. Valcartier

Doucette, Émilien 17435 boul. Valcartier

Du Sablon, Édith 17387 boul. Valcartier

Jack, James 3245 rue Richardson

Labbé, Johanne 17389 boul. Valcartier

LaPierre, Pierre 3150 rue Richardson

Laliberté, Claude 17465 boul. Valcartier

Leclerc, Huguette 3120 rue Richardson

Leclerc, Jacques 3100 rue Richardson

Leclerc, Pierre 3180 rue Richardson

~~Leclerc~~ Blanc, Denise 3180 rue Richardson

Martin, Luc 3170 et 3160 rue Richardson

Pelletier, Marjolaine 3100 rue Richardson

Pelletier, Mélanie 3170 et 3160 rue Richardson

Pelletier, Suzanne 3300 rue Richardson

Robert, Philippe 17381 boul. Valcartier

Robitaille, Nancy 17375 boul. Valcartier

The image shows a list of names and addresses on the left, with corresponding handwritten signatures in blue ink on the right. The signatures are written over the printed text. The names and addresses are: Agnard, Sophie (17381 boul. Valcartier); Allard, Gilles (3300 rue Richardson); Auclair, Stéphane (lot 1160595); Boulianne, Guy (17389 boul. Valcartier); Cantin, Eugène (3120 rue Richardson); Corbeil, Bernice (17387 boul. Valcartier); Doucette, Émilien (17435 boul. Valcartier); Du Sablon, Édith (17387 boul. Valcartier); Jack, James (3245 rue Richardson); Labbé, Johanne (17389 boul. Valcartier); LaPierre, Pierre (3150 rue Richardson); Laliberté, Claude (17465 boul. Valcartier); Leclerc, Huguette (3120 rue Richardson); Leclerc, Jacques (3100 rue Richardson); Leclerc, Pierre (3180 rue Richardson); ~~Leclerc~~ Blanc, Denise (3180 rue Richardson); Martin, Luc (3170 et 3160 rue Richardson); Pelletier, Marjolaine (3100 rue Richardson); Pelletier, Mélanie (3170 et 3160 rue Richardson); Pelletier, Suzanne (3300 rue Richardson); Robert, Philippe (17381 boul. Valcartier); Robitaille, Nancy (17375 boul. Valcartier).

## **DISTRIBUTION AFFICHE-TOUT**

2700, rue Jean-Perrin #100-A

Québec, Québec G2C 1S9

Tél : 843-8273, Téléc. : 843-3224

Courriel : [affiche-tout@affiche-tout.com](mailto:affiche-tout@affiche-tout.com)

Québec, le 29 mai 2008

## **SERVICES DES COMMUNICATIONS**

Harmonisation urbanisme (pour tous les arrondissements)

2, rue des Jardins

Québec, Québec G1R 4S9

Courriel : [consultations@ville.quebec.qc.ca](mailto:consultations@ville.quebec.qc.ca)

A qui de droit,

Nous entreprise œuvre dans le domaine de l'affichage depuis maintenant 25 ans. Nous affichons les événements culturels et artistiques de la Ville de Québec. Notre réseau s'étend des Colonnes Morris, des palissades de constructions à un réseau de commerces.

Les organismes qui font affaires avec nous ne sont pas très en moyen, pour plusieurs ils sont subventionnés par la Ville, d'autres pas et l'affichage demeure un moyen de faire voir leurs événements avec des budgets plus que raisonnables. Dans toutes les grandes villes ce genre d'affichage existe et est très couru par la clientèle culturelle.

Notre entreprise emploi une dizaine de personnes à temps plein et ce, à l'année.

Espérant que notre demande sera prise en considération, soit que l'affichage sur les palissades demeure permis car beaucoup de gens en dépendent.

Hélène Bilodeau et Roger Dugas

Propriétaires

Distribution Affiche-Tout

843-8273



## **L'affichage extérieur, vu des citoyens**

Consultation publique

Harmonisation de la réglementation sur l'urbanisme

Ville de Québec

Mémoire réalisé par

**Jérôme Cliche**

pour le projet ***Espace public***

Québec

Mai 2008

## Introduction

Suivant la lecture de la description sommaire du contenu de l'avant-projet de Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme produit par la Division de l'urbanisme du Service de l'aménagement de la ville de Québec<sup>1</sup>, le présent mémoire émet un avis favorable à l'encadrement plus rigoureux de l'affichage publicitaire.

« Se mettre à la place des citoyens » (du résidant, du piéton, du cycliste et des automobilistes) : c'est le principe de départ qui soutient et motive les propos de ce mémoire. Ce principe est présumé comme le meilleur moyen d'appréhender la problématique de l'affichage dans l'espace public d'une communauté.

La notion d'« espace public » amenée à travers ce mémoire se définit en opposition à « espace privé ». Ainsi, un lieu public ou un espace public n'appartient à personne en particulier mais est accessible de tous : trottoirs, rues, ruelles, parcs, pistes cyclables, etc.

Il y a certes plusieurs autres enjeux que ce mémoire ne prétend pas couvrir à propos de l'affichage mais qui n'en sont pas moins importants à considérer : coûts de gestion pour l'émission de permis par la ville, revenus municipaux issus des permis, traitement de plaintes, sécurité routière, respect des lois et règlement provinciaux en matière d'affichage extérieur (ministère des Transports), pollution visuelle, disposition des affiches obsolètes (déchets), déplacements engendrés par l'industrie de l'affichage (engendrant des GES), etc.

## Le projet *Espace public*

Le projet *Espace public* est né d'une préoccupation citoyenne à l'égard de la place qu'occupe le citoyen dans son espace public, plus particulièrement quand la publicité s'y installe. Plus précisément, la question à l'origine du projet est la suivante : « Pourquoi on ne demande pas l'avis des gens quand on les sollicite en pleine rue par de la publicité dans leur propre ville ? » *Espace public* compte répondre à cette question et souhaite apporter des solutions novatrices aux parties concernées.

Le projet *Espace public* se prépare à être porté par une organisation du même nom qui sera à constituer. Cette organisation aura pour mission de créer un milieu d'échange et de concertation entre les intérêts publicitaires de l'industrie de l'affichage, les instances locales, les citoyens ainsi que les organismes communautaires. L'objectif du projet est de démocratiser le rapport entre l'affichage publicitaire dans les lieux publics et l'intérêt des citoyens.

---

<sup>1</sup> R.V.Q. 1400, Ville de Québec, avril 2006.

Dès l'été 2008, *Espace public* créera des liens avec diverses organisations afin de faire front commun pour représenter l'intérêt des citoyens au sujet de l'affichage publicitaire. Également, en prévision d'une place plus active qu'aura ce projet dans la communauté, *Espace public* a réservé son domaine Internet avec le site [espacepublic.org](http://espacepublic.org).

## Les enjeux

### ***Les citoyens et l'affichage***

Il n'y a qu'à faire une promenade en ville pour constater que l'espace public est pris d'assaut par la publicité. Cette publicité peut tellement être intrusive qu'elle va même jusqu'à se rendre visible de balcons d'appartements ou pire encore, elle s'observe parfois directement de chez-soi, par la fenêtre.

Cette publicité, actuellement **non sollicitée**, jusqu'à preuve du contraire, devrait être considérée au même titre que des courriels ou des circulaires postales indésirables. Les citoyens ont légitimement le droit de réclamer que leur environnement visuel soit exempt de sollicitations sans leur accord.

Par exemple, au même titre que les citoyens ont un mot à dire sur la décoration de leurs propres murs à la maison, ils ont, à juste titre, leur mot à dire lorsqu'il est question de la « décoration » de leur ville. Manifestement, il ne semble pas que ce soit le cas à Québec actuellement.

L'espace extérieur ne doit pas devenir un espace marchand comme pourrait l'être un espace commercial privé. Occuper l'espace public est un privilège qui exige de respecter les principaux concernés : les citoyens. Ceux-ci n'ont pas à être considérés comme des consommateurs à atteindre sans leur plein consentement. Seuls les citoyens devraient décider d'eux-mêmes de s'exposer à l'affichage publicitaire, dans des lieux strictement privés par exemple. Qu'un panneau publicitaire soit installé sur un terrain privé est en soi légitime mais qu'il vise à capter les regards de passants dans l'espace public devient une intention acceptable seulement avec l'aval des passants en questions.

## ***La publicité et l'industrie de l'affichage***

Le dernier Guide des médias publié par Infopresse en 2008 révélait que, tous médias confondus, c'est le secteur de l'affichage qui représente les plus faibles investissements publicitaires (après les médias électroniques, les imprimés et même l'Internet). Aussi, il est observé pour la première fois en 2006 que le budget publicitaire des annonceurs alloué à l'affichage avait chuté.

Aussi, selon les résultats d'une étude diffusée par l'Association marketing canadienne de l'affichage en mai 2008 <sup>2</sup>, les Canadiens évitent de plus en plus la publicité. Ainsi, les Canadiens se sentent trop exposés à la publicité, particulièrement à la télévision (85%) et sur Internet (72%). Ce sentiment entraîne un taux d'évitement publicitaire élevé pour la plupart des médias : Internet (73%), journaux (56%), magazines (56%), télévision (52%), **affichage (51%)** et radio (46%). <sup>3</sup>

En définitive, l'affichage constitue la plus mince part des investissements publicitaires parmi les autres principaux médias et ne semble pas montrer de signes de croissance en plus de subir un évitement croissant.

## **Conclusion**

*Espace public* recommande à la Ville de Québec de suivre le mouvement entrepris par de nombreuses autres municipalités du Québec en allant de l'avant avec une réglementation plus stricte concernant l'affichage publicitaire extérieur. Si des assouplissements surviennent, ils doivent prioritairement reposer sur le respect des citoyens (qui évitent de plus en plus la publicité) avant les intérêts commerciaux surtout que l'affichage représente, parmi les autres médias, le dernier rang des investissements publicitaires et ne montre pas de signe de croissance.

---

<sup>2</sup> *Une journée dans la vie*, Ipsos Descarie et l'Association marketing canadienne de l'affichage (AMCA), 2008. L'AMCA s'est formée en 2005 et est composée des afficheurs Astral Media Affichage, Newad, Pattison, CBS Affichage, Zoom Média, MétroMédia Plus et Lamar : [www.omaccanada.ca](http://www.omaccanada.ca)

<sup>3</sup> Statistiques rapportées par Infopresse : <http://www2.infopresse.com/blogs/actualites/archive/2008/05/29/article-27156.aspx>

Le 30 mai 2008

Monsieur Denis Jean  
Directeur- Service de l'urbanisme  
Arrondissement Haute-Saint-Charles  
Ville de Québec  
305, rue Racine  
Québec (Québec) G2B 1E7

**Objet : Portefeuille immobilier du Groupe Pharmaprix**  
**Requêtes dans le cadre de la refonte réglementaire de la Ville de Québec**  
Projet : 17031

---

Monsieur,

À titre de mandataire du groupe Pharmaprix, nous désirons par la présente soumettre des requêtes dans le cadre du processus d'harmonisation de la réglementation d'urbanisme prévue dans l'arrondissement Haute-Saint-Charles.

Cette requête vise la propriété suivante :

- Pharmaprix – de l'Ormière - Zone 74127Cc

À la suite de l'analyse de la réglementation prévue à cet endroit, nous sommes d'avis que les nouvelles dispositions applicables à la zone 74127Cc causent préjudices à notre client. En ce sens, voici les éléments que nous souhaitons voir ajustés dans la version du règlement à être adopté :

...2

Monsieur Denis Jean  
Le 30 mai 2008  
Page 2

1. Nombre maximum de cases de stationnement :

Pour un usage du groupes commerces de vente et services (C2), le nombre maximal de cases de stationnement est fixé à 1 case par 25 m<sup>2</sup>. À notre avis, ces normes ne sont pas représentatives des stationnements construits ou projetés et elles devraient être ajustées dans le but de ne pas rendre dérogatoire les installations de notre client.

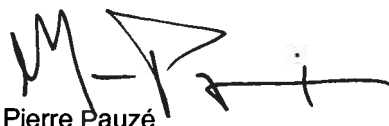
2. Aire verte

La disposition exigeant un minimum de 20 % d'aire verte, nous semble trop élevée. Nous sommes d'avis que le pourcentage d'aire verte devrait être établi à 10 % pour ainsi miser sur la qualité des aménagements plutôt que sur la quantité.

3. Nombre d'étages

La disposition exigeant un nombre minimum de 2 étages pour la zone 74127Cc est problématique. Nous recommandons le retrait de cette disposition afin d'établir un minimum de hauteur de bâtiment.

Les présentes requêtes nous apparaissent raisonnables et visent qu'à mieux encadrer les constructions existantes. Nous vous remercions à l'avance de l'attention que vous porterez à la présente et nous vous invitons à communiquer avec nous si des précisions s'avéraient nécessaires.



Pierre Pauzé  
Directeur de projets

/ml

c.c. M. Alain Vrandrick, Groupe Pharmaprix  
M. Pierre-Jacques Lefavre, associé, Vice-président développement immobilier, DAA

Bonjour,

Je me demande si le PDAD considère que d'ici quelques années, le prix du litre d'essence aura augmenté de manière substantielle. Une des conséquences de ce phénomène sera le coût des déplacements des habitants de la banlieue. Ils devront y consacrer une part beaucoup plus grande de leur budget. Mêlé à tout ça le coût de maintien des infrastructures, la pollution, et une diminution de la qualité de vie.

En consultant les PDAD des arrondissements de la ville, on remarque que la plupart ne permettent pas, ou tolèrent difficilement, que les citoyens éloignés du centre-ville se donnent la liberté de construire un studio de travail dans leur cour. Encourager les gens à travailler chez eux leur permettra d'économiser beaucoup sur les déplacements et peut-être même se débarrasser d'une voiture, augmentant ainsi leur revenu substantiellement. Le phénomène des studios de cour arrière est largement répandu au royaume-uni, dans plusieurs villes dans le monde. J'ai eu la chance d'aider des amis à Calgary à construire leur studio de design intérieur dans leur cour, qui devient par le fait même un endroit qui présente un caractère beaucoup plus professionnel à leur entreprise. Sinon, leur bureau aurait été situé dans le sous-sol, ou une chambre dans la maison, où un client en visite peut constater l'état de leur ménage...

On peut aussi penser qu'un studio habitable situé dans une cour arrière pourrait donner une chambre à un adolescent qui vieillit ou même une personne âgée dans la famille qui ne souhaite pas aller en foyer d'accueil. Aux États-Unis, on les connaît sous le nom de "*Granny house*".

La banlieue n'est pas assez dense. Il manque de commerces de proximité et de services. Les studios de cour arrière permettrait aux gens qui occupent une profession libérale de pratiquer chez eux, sans avoir à investir du temps et de l'argent dans leurs déplacements. On pourrait voir apparaître un petit bureau d'avocats ou de notaires, une petite clinique de physiothérapie, un bureau de psychologue, une firme d'architecture, etc. Les habitants autour pourraient même s'y rendre à pieds.

En espérant que mon souhait de voir une banlieue plus dense et répondant à plus de besoins puisse vous être utile dans vos réflexions!

S.V.P. me transmettre un suivit avenant le cas où cette idée est partagée et débattue.

Merci,

Simon Lepage  
Résident du quartier St-Jean-Baptiste

**23 Mai 2007**

**Markus Peter  
1229 Delamare  
Québec Qc.  
G3G 2K1**

**Sujet : Changement de zonage du Lot 1397 956**

**Suite À une vérification, nous avons découvert que la ville De Québec voudrais changer une partie de ce Lot, afin de le zone agricole.**

**Cela est impératif pour nos projets de constructions futurs, que ce Lot, demeure zone commerciale.**

**Nous avons absolument besoin de tout le terrain avec le même zonage.**

**Espérant une réponse positive de votre part dans les plus brefs délais.**

**Merci de votre collaboration.**

**Markus Peter.**

Québec, samedi le 6 juin 2008

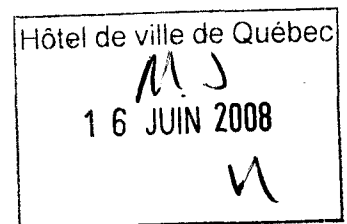
Service des communications  
Harmonisation urbanisme – La Haute-Saint-Charles  
2, rue des Jardins  
Québec, QC G1R 4S9

À qui de droit,

Le 2 juin dernier, les personnes nommées ci-après ont eu une rencontre d'information au 2210, rue de la Faune, avec M. Sébastien Paquet et M. Sébastien Dumas, conseillers en urbanisme à l'arrondissement de La Haute-Saint-Charles, Division de la gestion du territoire. Cette rencontre fut très cordiale et fort constructive. Elle avait pour but de comprendre la situation et d'explorer certaines possibilités concernant la grille de spécification de la zone regroupant les lots autour du lac Richardson et de la rue Richardson, afin de mieux faire correspondre la nouvelle réglementation à la réalité de notre dite zone.

À quelques exceptions, tous les propriétaires et/ou résidents de la zone identifiée 73001Ra et correspondant aux lots autour du lac Richardson étaient présents ou représentés à la réunion :

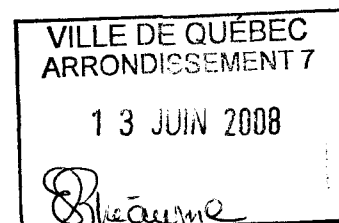
1. Agnard, Sophie
2. Allard, Gilles
3. Auclair, Stéphane
4. Boulianne, Guy
5. Corbeil, Bernice
6. LaPierre, Pierre
7. Laliberté, Claude                   représentant du Diocèse de Québec
8. Leclerc, Jacques
9. Martin, Luc
10. Robert, Philippe



Une étude et lecture approfondie projet de règlement portant le numéro R.A.7.Q. 116 (version du 15 avril 2008) a permis de constater un fait important ; que le règlement sera applicable aux propriétés déjà construites en proportion quasi nulles, et ce, compte tenu des réalités dérogatoires suivantes :

- Implantation;
- Usage;
- Lot;
- bâtiments principaux, secondaires, accessoires et associés.

Dans une telle situation particulière, les résidents sont conscients que la grille de spécification de la zone identifiée 73001Ra fera foi de toutes nouvelles demandes pour les propriétaires actuels et pour les propriétés actuelles. **Sans certains ajouts à cette grille, le règlement est non applicable en grande partie pour les propriétés actuels. La présente grille ne reflète pas à nos yeux la volonté de la Ville de Québec et de l'Arrondissement de la Haute-Saint-Charles, en introduction de la nouvelle réglementation, de nous appliquer un régime souple de droits acquis. Cette rationnelle est basée selon les considérants suivants :**



- selon le règlement, un zonage récréationnel (R) n’offre aucun usage de la classe *habitation* et s’avère très restrictif, tout en ne reflétant pas la topographie et les usages de la zone constituée par les lots autour du lac Richardson et de la rue Richardson
- selon le règlement, un zonage forestier (F) permet très peu d’activités (usage, bâtiment principal, etc.) de la classe *habitation*. L’essence du règlement est adaptée pour un citoyen moyen habitant dans une zone d’habitation (ex. usage habitation et zonage habitation) et adapté au croisement de zones et usages.
- De plus, nombre de dérogations sont applicables, ce qui nous place sous le régime des droits acquis.
- un droit acquis ne permet pas d’ajouts de construction, d’agrandissements, de modifications sans indications au préalable à la grille de spécification, tel que le prescrit le règlement. Un droit acquis permet uniquement de maintenir des installations en place.

En ce qui concerne les zones partiellement desservies par les services d’aqueduc et d’égouts, **l’Arrondissement de La Haute-Saint-Charles nous assure que des droits souples seront indiqués à la grille des spécifications afin de protéger le parc résidentiel existant.** Dans une situation comme la nôtre, nous nous permettons de formuler les demandes d’ajouts suivants à la grille de spécifications afin de l’harmoniser à notre contexte. Nous croyons sincèrement que nos demandes vont dans le même sens et n’ont pour but que d’assurer cette souplesse. Plusieurs d’entre nous, ainsi que le bureau d’arrondissement, vivons déjà la réalité très contraignante d’un assujettissement à un régime dérogatoire. Nous désirons donc que la section « Gestion des droits acquis» soit la plus complète et souple que possible afin d’éviter les aléas de différentes interprétations et ainsi traiter tous les résidents de cette zone sur un pied d’égalité avec les résidents des zones résidentielles.

### **Grille de spécifications**

Tel que discuté ensemble, nous souhaitons que le contenu de la grille de spécifications actuellement applicable soit maintenue tout en y ajoutant des éléments afin de l’adapter au projet de règlement déposé (voir ici-bas).

### **Usages**

*Usage –Zonage (Chapitre XI)*

*Usage accessoire ou associés (Chapitre V)*

*Usages, constructions dérogatoires ou dimension d’un lot qui n’est pas conforme (Chapitre XI)*

*Section II – Usage dérogatoire protégé - (Chapitre XI)*

*Section III – Construction dérogatoire protégée (Chapitre XI)*

- *Reconstruction d’un bâtiment principal dérogatoire protégé*

Après discussion des différents points suscités par l’avant-projet de Règlement de l’arrondissement La Haute-Saint-Charles sur l’urbanisme (Règlement R.A.7.Q.116), il en est résolu par les deux parties (ville de Québec et les résidents) que le choix de la dominante «Ra» pour cette zone n’était pas appropriée et qu’une **dominante «Fa» représentera la réalité de cette zone.** Nous comprenons que la distance de plus de 70m ne nous permettrait pas d’être zonées zone habitable, comme la réalité l’indique.

Le zonage FA serait reconnu pour les résidents du pourtour du Lac Saint-Charles n'appartenant pas à une zone dite à dominance «H», mais étant tout de même une zone habitable par des citoyens de la Ville. **Nous demandons donc que la dominante «Fa» soit celle définie pour notre zone d'habitation identifiée 73001RA (Résident du Lac Richardson et de la rue Richardson).**

Évidemment, nous désirons que soit reconnu l'usage habitation par le biais d'une dérogation et que les articles, du nouveau règlement, relatifs aux usages d'habitation, soient considérés applicables (voir la section Norme de lotissement du présent document). Ceci permettra l'applicabilité des articles traitant des usages habitation applicable pour la classe Habitation (par exemple art. 656 et 408).

Protéger par droits acquis l'usage Habitation de cette zone. Nous demandons la mention « Usages spécifiquement autorisés d'habitation» de la section « Usages autorisés » et de la section « Droits acquis » de la grille de spécifications. Également dans la grille, prière de protéger les usages *Habitation* associés et accessoires de l'usage principal par droits acquis.

Selon **l'article 362**, il est dit qu'un usage dérogatoire ne peut pas être **déplacé**. Dans le respect des règles établies et permise du projet de règlement (limites spatiales), nous demandons que la mention « Déplacement d'un usage dérogatoire– article 362 » soit inscrit sur la ligne « Dispositions particulière», de la section intitulée « Usages autorisés» de la grille de spécifications. Par la présente, les usages acquis pourront être déplacés

Selon **l'article 393** et dans le respect des règles établies et permise du projet de règlement (limites spatiales) nous demandons que la mention « Agrandissement autorisé de l'usage – art 393 » soit inscrit sur la ligne « Usage dérogatoire », de la section intitulée « Gestion des droits acquis» de la grille de spécifications.

Selon **l'article 401**, nous demandons que la mention « **Maintien autorisé de l'usage dérogatoire**,– art 401 » soit inscrit sur la ligne « Construction dérogatoire», de la section intitulée « Gestion des droits acquis» de la grille de spécifications.

Une discussion additionnelle a mis en évidence plusieurs interrogations à l'égard de projets à caractère intergénérationnel. Les résidents demandent que soient ajoutés à la grille les articles nécessaires autorisant et permettant l'inclusion, la mise en œuvre et l'exercice de cette nouvelle réalité de la vie, par exemple en permettant un agrandissement nécessaire (exemple d'une limite d'objet).

## **Normes de lotissement (Chapitre VIII)**

### **Usages, constructions dérogatoires ou dimension d'un lot qui ne sont pas conformes (Chapitre XI)**

Section 1 – Lotissement – Dispositions générales (Chapitre VIII)

Section 2 – Zones de contraintes naturelles (Chapitre VIII)

Section 1 – Dimensions d'un lot qui ne sont pas conformes (Chapitre XI)

Section III – Construction dérogatoire protégée (Chapitre XI)

- Reconstruction d'un bâtiment principal dérogatoire protégé

Considérant que certains lots sont dérogatoires, selon **l'article 245 et al.** de la Section 1 des dispositions générales du chapitre VIII, nous demandons une dérogation des superficies minimales à la section « Normes de lotissement, dimensions particulières » de la grille de spécifications.

Selon **l'article 252**, nous demandons que la mention « Lot affecté à l'habitation – article 252,» soit inscrit sur la ligne « Dimensions particulières », de la section intitulée « Normes de lotissement » de la grille de spécifications. Cette inscription est importante puisque nous sommes dérogatoires en termes d'usage et ne possédons pas la classe habitation. Ceci vient rendre conforme l'usage Habitation dans une zone forestière.

À la lecture des **articles 246 et 247**, nous demandons que la mention « Droits acquis, Lot partiellement desservi – art 246 et 247 et » soit inscrit sur la ligne « Dimensions particulières », de la section intitulée « Normes de lotissement » de la grille de spécifications.

Malgré la disposition de **l'article 359**, les droits de construction ou usages ne peuvent pas être exercés légalement puisque certains lots ne rencontrent pas les dimensions énumérées. Nous demandons que la mention « **Constructions accessoires et associées autorisées sur lot dérogatoire et ou partiellement desservi** – article 359 » soit inscrit sur la ligne « Dimensions particulières », de la section intitulée « Normes de lotissement » de la grille de spécifications.

Nous demandons que la mention « **Réparation et reconstruction** autorisé, au même emplacement avant la destruction ou perte en tout ou en partie de la construction, et ce, malgré le **lot dérogatoire et ou partiellement desservi– art 400** » soit inscrit sur la ligne « Construction dérogatoire », de la section intitulée « Gestion des droits acquis » de la grille de spécifications. La reprise doit se faire de manière à ne pas aggraver une dérogation.

Nous demandons que la mention « **Maintien, rénovation, entretien, modification, agrandissement et modernisation autorisés des constructions sur un lot dérogatoire et ou desservi partiellement** » soit inscrit sur la ligne « Construction dérogatoire », de la section intitulée « Gestion des droits acquis » de la grille de spécifications.

## Normes d'implantation

Normes des bâtiments principaux (Chapitre X)

Usages, constructions dérogatoires ou dimension d'un lot qui ne sont pas conformes (Chapitre XI)

Constructions et aménagements accessoires (Chapitre XII)

Section III – Construction dérogatoire protégée (Chapitre XI)

- Reconstruction d'un bâtiment principal dérogatoire protégé
- Agrandissement d'un bâtiment principal dérogatoire protégé
- Zone de contrainte
- Modification d'une construction dérogatoire protégée sans agrandissement

Section II- Implantation d'une construction ou d'un aménagement accessoire à tout usage (Chapitre XII)

Section III – Implantation d'une construction ou d'un aménagement accessoire à un usage autre qu'un usage de la classe Habitation (Chapitre XII)

- Construction accessoire à un usage de la classe Forêt

Section IV – Implantation d'une construction accessoire à un usage de la classe Habitation - (Chapitre XII)

Selon les **articles 294** (Marge avant), **299** (marge latérale) et **306** (marge arrière), de la Section II – Normes d'application, il est mentionné que l'inscription de marches est facultative, nous demandons de réduire les marches au minimum selon ce qui est permis dans le Code civil du Québec ou l'ancienne grille (le plus avantageux des deux).

**Article 303** (largeur combinée), nous demandons l'annulation de la marge ou la reconduction de la marge de la grille applicable présentement.

Dans le respect des règles établies, nous demandons que la mention « **Déplacement et agrandissement autorisé d'une construction dérogatoire associée ou accessoire** » soit inscrit sur la ligne « Normes d'implantation générales », de la section intitulée « Normes d'implantation » de la grille de spécifications. Par la présente, les usages associés et accessoires pourront être déplacés et agrandis, le tout, conformément aux règles applicables.

À la lecture de l'**article 395**, nous demandons que la mention « **Maintien autorisé de l'implantation dérogatoire, réparation et reconstruction** autorisé des bâtiments-constructions, au même emplacement, en cas de perte ou ruine totale ou partielle peu importe la cause - **art 399 et 250** » soit inscrit sur la ligne « Construction dérogatoire », de la section intitulée « Gestion des droits acquis » de la grille de spécifications. La situation actuelle de plusieurs propriétés fait en sorte qu'elles se retrouvent en partie ou en totalité dans la bande de 20 mètres de la ligne des hautes eaux du lac et que plusieurs lots sont trop petits pour permettre une reconstruction à plus de 20 mètres du lac. Il est donc obligatoire que la mention « **maintien autorisé de l'implantation dérogatoire** » soit ajoutée.

Selon les **articles 403, 404 et 395**, de la section « Agrandissement d'un bâtiment principal dérogatoire protégé », Nous demandons que la mention « **Agrandissement, réparation, modernisation, rénovation, entretien, maintien ou modification autorisés d'une construction-bâtiment (principal, associé ou accessoire) située sur une rue privée** – art 403, 404 et 395 » soit inscrit sur la ligne « Construction dérogatoire », de la section intitulée « Gestion des droits acquis » de la grille de spécifications. Lors de notre rencontre, il fut établi que la mention « **Agrandissement autorisé d'une habitation d'au plus 3 logements** » était également nécessaire.

Considérant le zonage forestier, permettre l'application de l'**article 408, alinéa 1**, traitant de la classe habitation.

Selon l'article 429, nous demandons que la mention « **Implantation autorisée d'un bâtiment accessoire (incluant la cour avant) et détaché du bâtiment principal – article 429 et 521** » soit inscrit à la section intitulée « Autres dispositions particulières » de la grille de spécifications. La configuration actuelle des terrains oblige les résidents à avoir deux cours de type arrière (à l'avant et à l'arrière).

Selon les articles 512 et 513, nous demandons que la mention « **Implantation d'un abri forestier– articles 512 et 513** » soit inscrit à la section intitulée « Autres dispositions particulières » de la grille de spécifications. La dominante «Fa» accorde entre autres la souplesse nécessaire aux activités forestières et d'exploitation d'une érablière. Une grande proportion des lots boisés autour du lac Richardson sont enclavés. Nous demandons donc que la construction d'abris/hangars forestiers et de cabanes à sucre soient permis sur des lots enclavés.


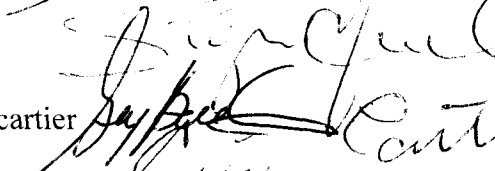
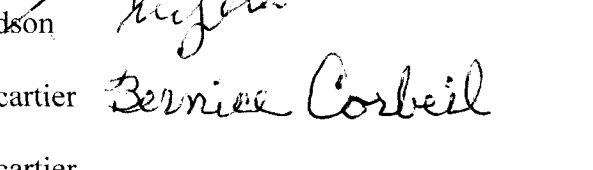
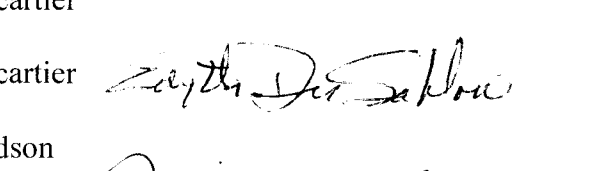
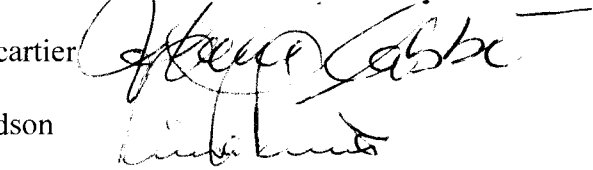
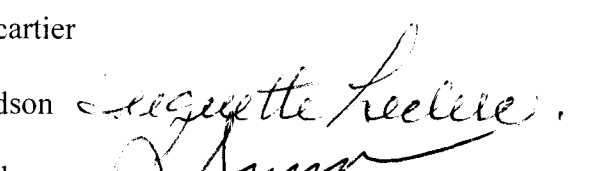
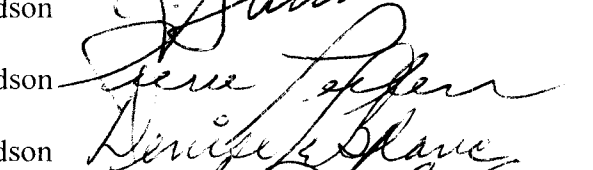
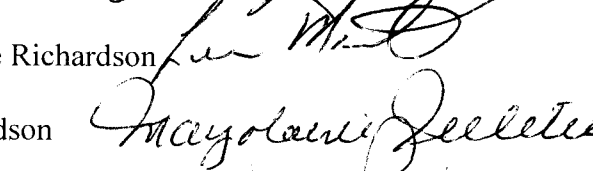
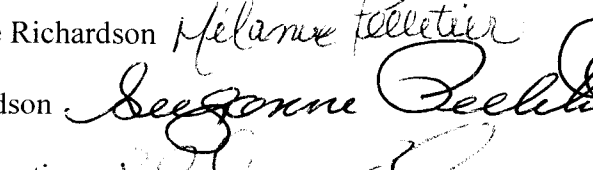


Selon l'article 523, nous demandons que la mention « **Deux bâtiments accessoires peuvent être adossés ou jumelés – article 523** » soit inscrit à la section intitulée « Autres dispositions particulières » de la grille de spécifications.

## **Droits acquis**

La grande majorité des propriétés ont plus de 30 ans. La ville de Québec a toujours régi ces bâtiments en fonction des droits acquis. Il nous paraît impératif de reconduire les usages dérogatoires déjà acquis et d'y ajouter ceux nous permettant d'être traités sur le même pied que les citoyens de zones résidentielles. Nos lots et nos bâtiments n'ont pas été créés dérogatoires. Ce sont les réglementations ultérieures qui les ont rendus ainsi. La proposition actuelle (grille 73001Fa) diminue nos droits acquis et donc **un impact économique majeur** pour les résidents. Nous demandons que la Ville de Québec et l'Arrondissement de la Haute-Saint-Charles acceptent nos demandes, et modifient et complètent la grille décrivant notre zone selon celles-ci.

Encore une fois, nous tenons à remercier messieurs Paquet et Dumas pour leur écoute proactive et leur collaboration. La compétence évidente dont ils ont fait preuve tout au long de cette rencontre a permis de cerner rapidement les problèmes ainsi que leurs solutions, contraintes et objections.

Bien à vous,

Agnard, Sophie	17381 boul. Valcartier	
Allard, Gilles	3300 rue Richardson	
Auclair, Stéphane	lot 1160595	
Boulianne, Guy	17389 boul. Valcartier	
Cantin, Eugène	3120 rue Richardson	
Corbeil, Bernice	17387 boul. Valcartier	
Doucette, Émilien	17435 boul. Valcartier	
Du Sablon, Édith	17387 boul. Valcartier	
Jack, James	3245 rue Richardson	
Labbé, Johanne	17389 boul. Valcartier	
LaPierre, Pierre	3150 rue Richardson	
Laliberté, Claude	17465 boul. Valcartier	
Leclerc, Huguette	3120 rue Richardson	
Leclerc, Jacques	3100 rue Richardson	
Leclerc, Pierre	3180 rue Richardson	
<del>Leclerc</del> Blane Denise	3180 rue Richardson	
Martin, Luc	3170 et 3160 rue Richardson	
Pelletier, Marjolaine	3100 rue Richardson	
Pelletier, Mélanie	3170 et 3160 rue Richardson	
Pelletier, Suzanne	3300 rue Richardson	
Robert, Philippe	17381 boul. Valcartier	
Robitaille, Nancy	17375 boul. Valcartier	

**Copies conformes à :**

M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, arrondissement de La Haute-Saint-Charles

M. Sébastien Dumas, conseiller en urbanisme, arrondissement de La Haute-Saint-Charles

Conseil de quartier de Loretteville

LE 30 MAI 2008.

Service des communications  
Harmonisation urbanisme – La Haute-Saint-Charles  
2, rue des JARDINS  
Quebec (Quebec) G1R 4S9

## **Objet: Demande de re-localisation du zonage de mon terrain.**

M Sébastien Paquet,

Je suis propriétaire du terrain situé sur la rue Wilfrid-Darveau, cadastre no 3711179 qui me donnait le droit de construire 3 étages de condos ou de logements. C'est pour cette raison que j'ai acheté ce terrain qui m'a coûté une certaine somme. Maintenant il n'y a plus possibilité de construire quelque chose de décent sur ce terrain.

Avant je pouvais construire des condos ou des logements par la rue Wilfrid-Darveau car la profondeur de mon terrain sur la rue des Ursulines ne rentrait pas dans les normes de construction de maison ou autre.

La seule possibilité de construction est à partir de la rue Wilfrid-Darveau car la façade a 13,80m de largeur par 38,36 et 39,87 de profond et le fond a 13,22m, (le terrain n'est pas régulier et a aussi une pente). Les zonages des deux partis arrières de mon terrain permettre une construction de plusieurs étages. En mettant mon terrain dans le zonage 73412Ha ceci me donne la possibilité de construire quelque chose de sensé. Cette nouvelle construction s'harmonisera plus avec les décors arrières.

La construction sur la rue Wilfrid-Darveau de beaux condos ou de logements donneraient une meilleure apparence de la rue des Ursulines car au début de cette rue c'est assez délabré et du sang nouveau va aider à vitaliser le coin et donner de nouvelles taxes à la ville de Québec.

Bien à vous,

Doris et Chantal Sanfaçon

LE 30 MAI 2008

Service des communications  
Harmonisation urbanisme – La Haute-Saint-Charles  
2, rue des JARDINS  
Québec (Québec) G1R 4S9

-  
**OBJET : CONTESTATION DU CHANGEMENT DES USAGES  
AUTORISÉS DE MON TERRAIN AU 544 RACINE  
LORETTEVILLE.**

-  
Au concerné,

Je conteste le fait que le zonage change pour d'autres usages que celle que j'ai présentement. Je ne veux pas perdre des droits d'exploités plusieurs genre de commerces, industries et services public sur mon terrain au 544 rue racine Loretteville no dossier 09-060714-001-1, cadastre no 1106731.

Il y a plus de 35 ans que ce terrain à ces droits et c'est pour cette raison que j'ai acheté ce terrain avec cette bâtisse dessus qui était déjà d'apparence et de nature commerciale et industrielle. J'ai un transformer électrique dans ma bâtisse qui donne du 550, 220 et 120 voltes dans une construction pour plusieurs usages : public, bureaux, commerces et industries.

Je veux garder mes droits aussi de celle qui comprend tout ce qui est reliev à l'automobile car ça fait 23 ans que j'y fais de la mécanique automobile, achat et vente auto, lavage auto, location auto, antirouille, peinture dé-bosselage, etc. tout ce qui a rapport avec l'automobile. Nous avons aussi déjà préparé un local pour un centre d'amélioration personnelle.

J'ai pris connaissance des nouveaux zonages qui confine les services reliev à l'automobile à des places non passante. Je peux comprendre que dans la réparation de carrosserie pour les grosses accidents ça pourrait être des endroits appropriés alors que la clientèle laissent leur véhicules pour plusieurs jour ou semaines mais dans les services reliev à la mécanique automobile, Il y a 40% qui attendre ou laisse leur voiture moins d'une journée pour des besoins urgents qui peuvent affecter la sécurité des

automobilistes qui ont besoin d'être réparé sur le champ, rassuré ou cédulé pour rendez-vous, ex. Essuie-glace qui marche mal, lumière de brûlé, pneu flat ou qui dégonfle, bruit divers dans les roues, les freins, la conduite, l'échappement, le check ingine du moteur qui allume avec calage et coupages de moteur. Un autre 40% attendre ou laisse leur voiture moins d'une journée avec rendez-vous pour des entretiens ou réparations mineures, changement d'huile, pneu, etc. Et un 20% environ pour des entretiens mécaniques complètes annuels. Les services reliés à la mécanique automobile doivent être à proximité des gens pour leur donner la chance d'être sécuritaire.

Changer de vocation ou de localisation pour notre entreprise est économiquement impossible et il y a un investissement de toute une vie sans comté la santé et les investissements monétaires. Notre entreprise a évoluée et a passé à travers les crises d'une PME et elle est sur le point de prendre une autre expansion et faire vivre encore plus de famille.

Je veux avoir le choix d'agrandir dans le futur car nous avons déjà planifié des projets d'expansion. Ma fille continu ma relève et j'ai déjà plusieurs partenaires pour les générations futures.

Bien a vous,

Doris Sanfaçon  
Garage Doris Sanfaçon

LE 30 MAI 2008

Service des communications  
Harmonisation urbanisme – La Haute-Saint-Charles  
2, rue des JARDINS  
Québec (Québec) G1R 4S9

**OBJET : CONTESTATION DU CHANGEMENT DES USAGES  
AUTORISÉS DE MON TERRAIN AU 544 RACINE  
LORETTEVILLE.**

-

Au concerné,

Je conteste le fait que le zonage change pour d'autres usages que celle que j'ai présentement. Je ne veux pas perdre des droits d'exploités plusieurs genre de commerces, industries et services public sur mon terrain au 544 rue racine Loretteville no dossier 09-060714-001-1, cadastre no 1106731.

Il y a plus de 35 ans que ce terrain à ces droits et c'est pour cette raison que j'ai acheté ce terrain avec cette battisse dessus qui était déjà d'apparence et de nature commerciale et industrielle. J'ai un transformer électrique dans ma bâtisse qui donne du 550, 220 et 120 voltes dans une construction pour plusieurs usages : public, bureaux, commerces et industries.

Je veux garder mes droits aussi de celle qui comprend tout ce qui est reliev à l'automobile car ça fait 23 ans que j'y fais de la mécanique automobile, achat et vente auto, lavage auto, location auto, antirouille, peinture dé-bosselage, etc. tout ce qui a rapport avec l'automobile. Nous avons aussi déjà préparé un local pour un centre d'amélioration personnelle.

J'ai pris connaissance des nouveaux zonages qui confine les services reliev à l'automobile à des places non passante. Je peux comprendre que dans la réparation de carrosserie pour les grosses accidents ça pourrait être des endroits appropriés alors que la clientèle laissent leur véhicules pour plusieurs jour ou semaines mais dans les services reliev à la mécanique automobile, Il y a 40% qui attendre ou laisse leur voiture moins d'une

journée pour des besoins urgents qui peuvent affecter la sécurité des automobilistes qui ont besoin d'être réparé sur le champ, rassuré ou cédulé pour rendez-vous, ex. Essuie-glace qui marche mal, lumière de brûlé, pneu flat ou qui dégonfle, bruit divers dans les roues, les freins, la conduite, l'échappement, le check ingine du moteur qui allume avec calage et coupages de moteur. Un autre 40% attendre ou laisse leur voiture moins d'une journée avec rendez-vous pour des entretiens ou réparations mineures, changement d'huile, pneu, etc. Et un 20% environ pour des entretiens mécaniques complètes annuels. Les services reliés à la mécanique automobile doivent être à proximité des gens pour leur donner la chance d'être sécuritaire.

Changer de vocation ou de localisation pour notre entreprise est économiquement impossible et il y a un investissement de toute une vie sans comté la santé et les investissements monétaires. Notre entreprise a évoluée et a passé à travers les crises d'une PME et elle est sur le point de prendre une autre expansion et faire vivre encore plus de famille.

Je veux avoir le choix d'agrandir dans le futur car nous avons déjà planifié des projets d'expansion. Ma fille continu ma relève et j'ai déjà plusieurs partenaires pour les générations futures.

Bien a vous,

Doris Sanfaçon  
Garage Doris Sanfaçon