

Modifier les limites et les usages dans quelques zones de l'arrondissement de Beauport

(R.V.Q.3510 et R.C.A.5V.Q.358)

juin 2026

Modifier les limites et les usages dans quelques zones de l'arrondissement de Beauport

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans le quartier 5-1, R.V.Q.3510

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans les quartiers 5-1 et des Chutes-Montmorency, R.C.A.5V.Q.358

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

Description du projet

Le Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) de la Ville de Québec a été modifié afin de se conformer à ce qui est prescrit dans le Schéma d'aménagement et de développement révisé de l'Agglomération de Québec (SADr).

Par principe de concordance et de cohérence, le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme, R.C.A.5V.Q.4, doit suivre ces modifications et refléter ces nouvelles mesures au zonage.

Principales modifications réglementaires

- Faire correspondre les limites des zones à celles des aires de grande affectation du sol du PDAD et au tracé du périmètre d'urbanisation du SADr;
- Faire correspondre les limites des zones aux limites des propriétés;
- Modification des grilles de spécifications pour préciser le nombre de logements autorisés et le code de densité aux nouvelles zones.

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

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=1005>

Démarche de participation publique

- Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier de Sainte-Thérèse-de-Lisieux (25 mai 2026);
- Consultation écrite (du 26 mai au 1^{er} juin 2026, inclusivement);
- Demande d'opinion au conseil de quartier des Chutes-Montmorency (17 juin 2026).

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe I)

- Rapport de l'assemblée publique de consultation et de la demande d'opinion au conseil de quartier de Sainte-Thérèse-de-Lisieux;
- Rapport de la consultation écrite;
- Rapport de la demande d'opinion au conseil de quartier des Chutes-Montmorency.

Rétroaction

À venir

Annexe I : rapports des différentes étapes

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation et de demande d'opinion au conseil de quartier de Sainte-Thérèse-de-Lisieux

Date et heure

Le lundi 25 mai 2026, à 19 h

Lieu : Centre de loisirs La Sablière, 156, rue Bertrand, Grande salle

Déroulement de l'activité

1. Ouverture de l'assemblée publique de consultation;
2. Présentation des moyens utilisés pour annoncer la présente consultation;
3. Présentation des modifications réglementaires par la conseillère en urbanisme;
4. Période de questions et commentaires du public et du conseil de quartier;
5. Formulation de l'opinion du conseil de quartier;
6. Rappel de la tenue de la consultation écrite;
7. Fin de l'activité et reprise de l'ordre du jour de l'assemblée régulière du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du conseil municipal et du conseil de l'Arrondissement de Beauport

Participation

11 personnes ont participé à l'activité, dont 6 membres du conseil d'administration du conseil de quartier et 1 personne assistant en ligne.

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier

Alain Beaudoin, président
Yanick Beaudoin, vice-président
Alexandre Leroux, trésorier
Daniela Furrer Soliz, administratrice
Pierre Santerre, administrateur
Denis Savard, administrateur

Membre du conseil municipal

Mélanie Sauvé, conseillère municipale du district de Sainte-Thérèse-de-Lisieux

Personne-ressource de la Ville

Vanessa Dionne, conseillère en urbanisme, Gestion territoriale.

Animation de la rencontre

Rayane Baitiche et Dave G. Pelletier, conseillers en consultations publiques, Équipe de participation publique, Division Interaction citoyenne et innovation, Service des relations citoyennes et des communications

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Sainte-Thérèse-de-Lisieux recommande unanimement au conseil municipal et au conseil de l'Arrondissement de Beauport **d'approuver** le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans le quartier 5-1, R.V.Q.3510 et le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans les quartiers 5-1 et des Chutes-Montmorency, R.C.A.5V.Q.358

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

Questions et commentaires du public et du conseil de quartier

- Une personne souhaite savoir quel sera l'impact sur l'évaluation municipale d'un terrain qui était auparavant scindé en deux zones (forestière et résidentielle) et qui sera maintenant uniquement dans la zone résidentielle.

La conseillère en urbanisme indique que plusieurs variables influent l'évaluation municipale, si bien que nous devons vérifier auprès de nos collègues à l'évaluation quel peut en être l'impact. Cette réponse, a-t-elle précisé lors de la consultation, sera indiquée dans le rapport de consultation (il s'agit de la réponse de l'évaluatrice ci-bas).

L'évaluatrice agréée du Service de l'évaluation répond qu'il est possible qu'il y ait un impact sur la valeur de certains comptes, puisque celle-ci est notamment liée aux usages permis par la réglementation en vigueur.

À priori, un usage forestier est généralement associé à une valeur inférieure à un usage résidentiel, ce qui peut entraîner une variation de valeur lors d'une modification de zonage en faveur du résidentiel.

Toutefois, plusieurs facteurs doivent être considérés dans l'analyse des unités d'évaluation concernées, puisqu'ils peuvent influencer la valeur. Par exemple : la présence de superficie excédentaire, ainsi que les contraintes et particularités physiques du terrain (forte pente, cours d'eau, etc.).

Sous toutes réserves, la taxation est habituellement proportionnelle au changement de valeur, sauf exception.

- Une personne souhaite connaître l'impact sur sa capacité de construire un cabanon sur son terrain.

La conseillère en urbanisme mentionne qu'il ne nous sera malheureusement pas possible de fournir ces indications spécifiques à un lot puisque d'autres dispositions réglementaires influencent la possibilité de construire un cabanon. Ces dispositions ne sont pas l'objet des modifications réglementaires qui sont présentées ce soir.

Pour en discuter, nous invitons les citoyens à nous laisser leurs coordonnées ou à demeurer à la suite de la consultation pour une rencontre individuelle avec la conseillère en urbanisme.

- Trois personnes souhaitent connaître l'impact d'introduire la totalité d'un lot dans une seule zone alors que ce lot est présentement séparé entre une zone forestière et résidentielle. Une de ces personnes aimerait également savoir pourquoi une telle modification est nécessaire.

La conseillère en urbanisme indique que cette modification permet à l'occupant d'exercer un usage résidentiel sur l'ensemble de son terrain. Ces modifications sont nécessaires afin que les limites des zones visées concordent avec les limites du périmètre d'urbanisation prescrit dans le Schéma d'aménagement et de développement révisé de l'agglomération de Québec et les aires de grande affectation du sol prescrits au PDAD.

- Une personne demande si elle sera toujours en mesure de construire sur son terrain lorsque les modifications proposées seront adoptées.

La conseillère en urbanisme indique que pour qu'un terrain soit constructible, il y a plusieurs éléments à considérer: les normes de lotissement, les contraintes naturelles (présence d'un cours d'eau, d'une forte pente), s'il est desservi par une rue ou les services municipaux. Par exemple, un terrain non desservi doit avoir une superficie minimale de 4 000 mètres carrés.

- Une personne demande à revoir les modifications proposées aux terrains touchant la rue Bertrand. Elle demande également si des droits acquis sont reconnus aux personnes dont les lots sont touchés par les modifications proposées.

La conseillère en urbanisme, reprenant la diapositive expliquant les modifications touchant la zone, lui indique que les limites de certains lots sont modifiées afin d'épouser celles du périmètre d'urbanisation. Les propriétés impactées peuvent être protégées si elles deviennent dérogatoires par l'adoption des modifications réglementaires proposées.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la gestion territoriale, au conseil municipal et au conseil de l'Arrondissement de Beauport.

Réalisation du rapport

Date

2 juin 2026

Rédigé par Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Équipe de participation publique, Division Interaction citoyenne et innovation, Service des relations citoyennes et des communications.

Activité de participation publique



Activité en ligne et par téléphone – Consultation écrite

Date

Du 26 mai au 1^{er} juin 2026, inclusivement

En ligne :

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=1005>

Activité réalisée à la demande du conseil de l'Arrondissement de Beauport

Participation

Personne-ressource de la Ville

Vanessa Dionne, conseillère en urbanisme, gestion territoriale.

Coordination de la consultation

Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques

Nombre de personnes ayant participé : 1

Questions et commentaires du public

- **Participant 1** : « J'aimerais connaître les impacts que ce changement aura sur ma propriété »
Réponse de la conseillère en urbanisme : (communiquée par courriel) *La propriété du [adresse de la propriété du participant 1] est située dans la zone 51011Fb. Les projets de modifications ne visent pas cette zone. Autrement dit, aucune modification de zonage est proposée sur votre propriété.*

Réalisation du rapport

Date

3 juin 2026

Rédigé par Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Équipe de participation publique, Division Interaction citoyenne et innovation, Service des relations citoyennes et des communications.

Modifier les limites et les usages dans quelques zones de l'arrondissement de Beauport

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans les quartiers 5-1 et des Chutes-Montmorency, R.C.A.5V.Q.358

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Chutes-Montmorency

Date et heure

17 juin 2026, à 19 h

Lieu

Salle Fleur-de-Lys, Centre communautaire des Chutes, 4551, boulevard Sainte-Anne

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible sur place et en ligne;
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
7. Période de questions et commentaires du public;
8. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;
9. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Beauport

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Beauport, quartier des Chutes-Montmorency

Description du projet et principales modifications

Le Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) de la Ville de Québec a été modifié afin de se conformer à ce qui est prescrit dans le [Schéma d'aménagement et de développement révisé de l'agglomération de Québec](#) (SADr). Par principe de concordance, le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme, R.C.A.5V.Q. 4, doit suivre ces modifications et refléter ces nouvelles mesures au zonage.

Principales modifications réglementaires

- Modification des limites des zones pour ajouter des portions de lots visés à un hameau résidentiel ou mixte*
- Modification des limites des zones pour suivre la limite du périmètre urbain
- Création d'une nouvelle zone à partir de la limite du périmètre urbain
- Modification des grilles de spécifications pour préciser le nombre maximal de logements autorisés, permettre des projets de centres de plein air et pour décrire le code de densité aux nouvelles zones.

*Un hameau correspond à une affectation pour laquelle le SADr autorise seulement les usages résidentiels, commerciaux et industriels dans certains secteurs en dehors du périmètre d'urbanisation.

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

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=1005>

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier

- Martine Breton
- Audrey Croteau
- Pépin Faye
- Jacques Morency
- Marc St-Louis
- Jean Duchesneau
- Amélie Marcoux

Membre du conseil municipal

- Elisa Verreault, conseillère municipale du district de la Chute-Montmorency–Seigneurial et présidente de l'arrondissement de Beauport

Personnes-ressources de la Ville

- Vanessa Dionne, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation du public

En plus des personnes mentionnées plus haut, 5 personnes assistent à la rencontre.

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Chutes-Montmorency recommande à l'unanimité au conseil d'arrondissement de Beauport l'adoption du projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans les quartiers 5-1 et des Chutes-Montmorency, R.C.A.5V.Q.358.

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

Résumé des interventions

Il y a eu des demandes de précision, mais pas de commentaires ou questions particulières, le projet étant accueilli favorablement par les personnes présentes.

Nombre d'interventions

2 interventions (incluant celles des membres du conseil d'administration du conseil de quartier)

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale et au conseil d'arrondissement de Beauport.

Réalisation du rapport

Date

19 juin 2026

Rédigé par

Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par :

Jacques Morency, président du conseil de quartier de Chutes-Montmorency