

Modifications réglementaires concernant la régularisation de plusieurs constructions dérogatoires situées à l'est de la rue Lepire et à l'ouest de la rivière Saint-Charles

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 61326Ha et 61329Fb, Règlement R.C.A.6V.Q. 322

Déposé au conseil d'arrondissement de la Haute-Saint-Charles

17 janvier 2023

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

Il est proposé d'agrandir une zone résidentielle (61328Ha) à même une zone forestière (61329Fb) afin d'autoriser un propriétaire à utiliser l'entièreté de son terrain à des fins résidentielles. Le terrain concerné se trouve sur deux zones et les usages résidentiels se font déjà sur les parties de lots situées dans la zone forestière. D'autres lots limitrophes avec des constructions principales et accessoires, sont également dans la même situation. La modification permettrait donc de régulariser plusieurs constructions dérogatoires, dont une résidence.

Le projet prévoit également des modifications à la grille de spécifications concernant les marges latérales des bâtiments.

Principales modifications réglementaires

Pour réaliser le projet, des modifications à la réglementation d'urbanisme sont nécessaires (R.C.A.6V.Q. 322), dont les suivantes :

- Agrandir la zone 61328Ha à même une partie de la zone 61329Fb qui est réduite d'autant afin que les normes à la zone 61328Ha soient dorénavant applicables sur cette partie du territoire;
- Pour un bâtiment principal, modifier la marge latérale à 2 m et la largeur combinée des cours latérales à 5 m;
- Ajouter une marge latérale H1 de 4 m pour un logement isolé de trois logements.

Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Démarche de participation publique

Étapes

- Consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et de la demande d'opinion au conseil de quartier (mercredi 9 novembre, 19 h, à la salle des Chevaliers de Colomb de Lac-Saint-Charles, 1506, avenue du Lac-Saint-Charles)
- Consultation écrite (du 10 au 16 novembre 2022 inclusivement)

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe 1)

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire et de la demande d'opinion au conseil de quartier

- Rapport de la consultation écrite

Rétroaction

À la suite de l'assemblée publique de consultation du 9 novembre 2022, le projet de règlement a été modifié relativement aux éléments suivants : le plan de zonage a été modifié afin de retirer une partie des lots 1 023 441 et 1 023 439 qui avait été incluse dans la zone résidentielle. Ces parties de lots resteront dans la zone forestière 61329Fb comme appliqué actuellement.

Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

Modifications réglementaires concernant la régularisation de plusieurs constructions dérogatoires situées à l'est de la rue Lepire et à l'ouest de la rivière Saint-Charles

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 61326Ha et 61329Fb, Règlement R.C.A.6V.Q. 322

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Lac-Saint-Charles

Date et heure (ou période)

9 novembre 2022, à 19 h

Lieu

Salle des Chevaliers de Colomb de Lac-Saint-Charles, 1506, avenue du Lac-Saint-Charles (grande salle)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec et la Politique de participation publique de la Ville de Québec.
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier.
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible en ligne.
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
7. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire ainsi que la carte des zones concernées et des zones contiguës sont disponibles pour le public.
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique.

9. Période de questions et commentaires du public
10. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
11. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de la Haute-Saint-Charles

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles, quartier Lac-Saint-Charles, secteur de la rue Lepire

Description du projet et principales modifications

Il est proposé d'agrandir une zone résidentielle (61328Ha) à même une zone forestière (61329Fb) afin d'autoriser un propriétaire à utiliser l'entièreté de son terrain à des fins résidentielles. Le terrain concerné se trouve sur deux zones et les usages résidentiels se font déjà sur les parties de lots situées dans la zone forestière. D'autres lots limitrophes avec des constructions principales et accessoires sont également dans la même situation. La modification permettrait donc de régulariser plusieurs constructions dérogatoires, dont une résidence.

Le projet prévoit également des modifications à la grille de spécifications concernant les marges latérales des bâtiments.

Principales modifications réglementaires

Pour réaliser le projet, des modifications à la réglementation d'urbanisme sont nécessaires (R.C.A.6V.Q. 322), dont les suivantes :

- Agrandir la zone 61328Ha à même une partie de la zone 61329Fb qui est réduite d'autant afin que les normes à la zone 61328Ha soient dorénavant applicables sur cette partie du territoire;
- Pour un bâtiment principal, modifier la marge latérale à 2 mètres et la largeur combinée des cours latérales à 5 mètres;
- Ajouter une marge latérale H1 de 4 mètres pour un logement isolé de trois logements.

Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne - Régularisation de plusieurs constructions dérogatoires situées à l'est de la rue Lepire et à l'ouest de la rivière Saint-Charles \(quebec.qc.ca\)](http://quebec.qc.ca)

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

- M. Alain Anctil, trésorier
- M^{me} Marie-Reine Gauthier, secrétaire
- Mme Véronique Hunter
- M. Louis Lafond
- M. Pierre-Yves Poulin, vice-président
- M^{me} Claudya Tremblay, présidente

Conseillers municipaux

- M. Steeve Verret, conseiller du district électoral de Lac-Saint-Charles–Saint-Émile
- Mme Bianca Dussault, conseillère du district de Val-Bélair et présidente de l'arrondissement de la Haute-Saint-Charles

Personne-ressource

- M^{me} Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- M. Mario Demeule, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

28 participants, dont 6 administrateurs du conseil de quartier et 22 citoyens

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Lac-Saint-Charles recommande au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 61326Ha et 61329Fb, Règlement R.C.A.6V.Q. 322*, mais de vérifier auparavant auprès des propriétaires des lots concernés par cette modification, dans les deux semaines qui suivent la tenue de la présente consultation publique, s'ils souhaitent que leur terrain soit retiré de cet amendement.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	6	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	

Questions et commentaires du public

- Requérant** : Le requérant qui est également un résidant de la zone concernée explique les objectifs de sa requête. À la suite d'une demande de permis pour l'installation d'une piscine sur son terrain, il a appris qu'une partie de sa propriété était située dans une zone forestière et qu'il serait nécessaire de déposer une demande de modification à la réglementation d'urbanisme pour permettre la réalisation de son projet. Il souligne qu'il est surpris de constater que d'autres propriétés sont également touchées par ce projet de modification réglementaire.

Réponse de la Ville : *La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne permet pas d'autoriser des modifications aux limites d'une zone par l'utilisation du mécanisme de dérogation mineure. Dans ce genre situation, il est nécessaire d'effectuer un amendement à la réglementation d'urbanisme et d'inclure les propriétés situées dans la zone concernée.*
- Citoyen 1** : Un propriétaire d'un bâtiment isolé à trois logements, situé dans la zone concernée, demande des précisions concernant la proposition de fixer à 4 mètres la marge latérale pour un bâtiment isolé à trois logements. Il souhaite savoir si la modification réglementaire s'applique également à un cabanon ou un garage. De plus, il demande si cet amendement permettra, à long terme, la réalisation d'un développement immobilier de bâtiments de trois logements sur les terrains vacants

de la zone agrandie. En terminant, il demande des précisions concernant le processus d'approbation référendaire.

Réponse de la Ville : *L'implantation d'un bâtiment isolé à trois logements est déjà autorisée dans la zone résidentielle 61328Ha. La modification proposée fixe à 4 mètres la marge latérale à respecter pour la construction d'un nouveau bâtiment. Cet amendement s'applique uniquement à un bâtiment principal isolé à trois logements. L'implantation de bâtiments accessoires comme un cabanon ou un garage est encadrée par une autre réglementation. La construction de nouveaux bâtiments isolés à trois logements sur un terrain en lot arrière n'est pas permise. Une nouvelle construction doit être adjacente à une rue publique. Des précisions sont données concernant les zones concernées par le processus d'approbation référendaire.*

Citoyens 2 et 3 : Deux propriétaires des lots concernés par cette modification demandent que leurs terrains soient retirés de ce projet, car ils craignent que cet amendement entraîne une augmentation de la valeur foncière de leur propriété et permette, à long terme, l'implantation d'un ensemble résidentiel dans la zone résidentielle agrandie. D'autre part, un des propriétaires indique qu'un des lots touchés par les modifications proposées se retrouvera maintenant réparti sur quatre zones différentes.

Réponse de la Ville : *Des vérifications seront effectuées concernant l'impact de cette modification sur la valeur foncière des propriétés et sur la possibilité de retirer certains lots de la modification. Une réponse sera transmise aux deux citoyens qui ont remis leurs coordonnées.*

Citoyenne 4 : Une propriétaire de deux lots concernés par cette demande souhaite savoir si la construction d'un cabanon ou d'une piscine sera maintenant autorisée sur sa propriété.

Réponse de la Ville : *Actuellement, l'usage résidentiel n'est pas autorisé sur ces deux lots. La modification proposée aura pour effet de rendre conformes à la réglementation les bâtiments déjà en place et permettra la construction de bâtiments accessoires. Cependant, la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel ne sera pas permise.*

Citoyen 5 : Un citoyen souhaite savoir si les autres propriétaires touchés par cette modification auront l'opportunité de retirer leur lot de ce projet d'amendement à la réglementation d'urbanisme.

Réponse de la Ville : *Des vérifications seront effectuées afin de vérifier si un redécoupage de la zone agrandie est possible.*

Questions et commentaires des administrateurs

- Une administratrice demande précision concernant l'impact possible de cette modification réglementaire sur la valeur foncière des propriétés touchées par ce projet. Elle constate que le conseil devra donner son opinion sur ce projet sans avoir cette information.

Réponse de la Ville : *Des vérifications seront effectuées concernant l'impact de cette modification sur la valeur foncière des propriétés et une réponse sera transmise aux citoyens qui ont remis leurs coordonnées.*

- Un administrateur demande si l'agrandissement de la zone résidentielle aura des impacts sur la protection de la rivière qui est également la prise d'eau de la ville de Québec

Réponse de la Ville : *La modification réglementaire proposée ne permet pas d'accroître les possibilités de construire plus de résidences.*

- Après discussion, les administrateurs conviennent d'ajouter une option au vote afin de recommander à l'Arrondissement d'accepter la demande de modification réglementaire, mais de vérifier auparavant auprès des propriétaires des lots concernés par cette modification, dans les deux semaines qui suivent la tenue de la présente consultation publique, s'ils souhaitent que leur terrain soit retiré de cet amendement.

Nombre d'interventions

10 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles et au Conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles.

Réalisation du rapport

Date

17 novembre 2022

Rédigé par

M. Mario Demeule, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par :

Mme Claudya Tremblay, présidente du conseil de quartier de Lac-Saint-Charles

Modifications réglementaires concernant la régularisation de plusieurs constructions dérogatoires situées à l'est de la rue Lepire et à l'ouest de la rivière Saint-Charles

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 61326Ha et 61329Fb, Règlement R.C.A.6V.Q. 322

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 10 au 16 novembre 2022 inclusivement

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de la Haute-Saint-Charles

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de la Haute-Saint-Charles, quartier Lac-Saint-Charles, secteur de la rue Lepire

Description du projet et principales modifications

Il est proposé d'agrandir une zone résidentielle (61328Ha) à même une zone forestière (61329Fb) afin d'autoriser un propriétaire à utiliser l'entièreté de son terrain à des fins résidentielles. Le terrain concerné se trouve sur deux zones et les usages résidentiels se font déjà sur les parties de lots situées dans la zone forestière. D'autres lots limitrophes avec des constructions principales et accessoires, sont également dans la même situation. La modification permettrait donc de régulariser plusieurs constructions dérogatoires, dont une résidence.

Le projet prévoit également des modifications à la grille de spécifications concernant les marges latérales des bâtiments.

Principales modifications réglementaires

Pour réaliser le projet, des modifications à la réglementation d'urbanisme sont nécessaires (R.C.A.6V.Q. 322), dont les suivantes :

- Agrandir la zone 61328Ha à même une partie de la zone 61329Fb qui est réduite d'autant afin que les normes à la zone 61328Ha soient dorénavant applicables sur cette partie du territoire;
- Pour un bâtiment principal, modifier la marge latérale à 2 m et la largeur combinée des cours latérales à 5 m;
- Ajouter une marge latérale H1 de 4 m pour un logement isolé de trois logements.

Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne - Régularisation de plusieurs constructions dérogatoires situées à l'est de la rue Lepire et à l'ouest de la rivière Saint-Charles \(quebec.qc.ca\)](http://quebec.qc.ca)

Participation

Conseiller municipal :

M. Steeve Verret, conseiller du district électoral de Lac-Saint-Charles–Saint-Émile

Personne-ressource :

M^{me} Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation :

M. Mario Demeule, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Participation sur la page web du projet

- 2 visiteurs ont fréquenté la page Internet de la consultation écrite.
 - Aucun visiteur n'a consulté la documentation disponible ou apporté des commentaires ou des questions.
-

Questions et commentaires du public

Aucune question, aucun commentaire

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles et au Conseil d'arrondissement de La

Haute-Saint-Charles

Réalisation du rapport

Date

22 novembre 2022

Rédigé par

M. Mario Demeule, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne