

## **Projet de reconnaissance de l'usage résidentiel pour les bâtiments existants dans une zone au nord du boulevard Chauveau Ouest**

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 36142Aa, R.C.A.3V.Q 337

---

### **Activité de participation publique**



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

##### **Date et heure**

Le 14 novembre 2023, à 19 h

##### **Lieu**

Centre de loisirs Trois-Saisons, 1390, rue Buffon (salle polyvalente)

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement des demandes de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du 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. 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 Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

---

## Projet

Le projet de modifications réglementaires pour la zone 36142Aa, située à l'est de l'avenue Notre-Dame et au nord du boulevard Chauveau Ouest vise à autoriser l'usage résidentiel, avec un maximum d'un bâtiment isolé d'un logement par terrain, et ce, afin de reconnaître les bâtiments résidentiels existants.

Ce projet ne contient pas de disposition susceptible [d'approbation référendaire](#).

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

[www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=598#](http://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=598#)

---

## Participation

### **Administrateurs du conseil de quartier de l'Aéroport :**

M. Laurier Bérubé  
M<sup>me</sup> Lisa Baril-Gravel, trésorière  
M. Sébastien Deveault  
M<sup>me</sup> Aline Dumont, secrétaire  
M. Maxime Le Pluart, vice-président  
M. Réjean Martel, président

### **Conseiller municipal :**

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

### **Personne-ressource :**

M<sup>me</sup> Laurianne Delisle-Côté, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

### **Animation de la rencontre :**

M<sup>me</sup> Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### **Nombre de participants :**

14 participants, dont 6 administrateurs du conseil de quartier et 8 citoyens

---

## Recommandation du conseil de quartier

À l'unanimité, le conseil de quartier de l'Aéroport recommande au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge d'adopter le projet de Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 36142Aa, R.C.A.3V.Q 337.

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

### Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : Une résidante s'interroge sur les impacts de la modification à la réglementation d'urbanisme sur les droits acquis des huit propriétés situées dans la zone concernée.

***Réponse de la Ville** : Dans le règlement d'urbanisme, lorsqu'une propriété est en droit acquis, il y a des restrictions au niveau de l'agrandissement. Puisque l'usage résidentiel sera autorisé à la suite de l'entrée en vigueur du règlement, les propriétés ne seront plus en droit acquis, mais deviendront de plein droit.*

- **Intervention 2** : Au sujet de la bande riveraine de 20 mètres qui doit être respectée, une résidante demande si un cabanon peut rester au même endroit s'il est en droit acquis dans ce périmètre.

***Réponse de la Ville** : La bande riveraine de 20 mètres s'applique toujours et le cabanon peut y rester par droit acquis.*

- **Intervention 3** : Dans cette optique, cela signifie que les droits acquis des propriétés situées dans cette zone demeurent, rapporte une administratrice.

**Réponse de la Ville :** *En effet, leurs droits restent les mêmes. Certes, avec la bande riveraine, il y a des contraintes pour la plupart des terrains à proximité.*

- **Intervention 4 :** Une résidante soulève des préoccupations sur la vente de son terrain alors que ce n'est pas autorisé de construire ni de développer dans cette zone. Cela entraînera donc une perte de valeur du terrain en plus d'une augmentation des taxes avec la modification règlementaire, exprime-t-elle.

**Réponse de la Ville :** *Les nouvelles constructions ne seront effectivement pas autorisées. Cependant, il importe de rappeler que le zonage actuel ne permet aucune construction. Pour ce qui est des taxes, elles varient selon la valeur de votre propriété et non selon le zonage.*

- **Intervention 5 :** Les propriétaires de la zone concernée observent que ce projet de modification à la réglementation d'urbanisme n'apporte aucun changement pour eux et réclament des précisions sur les impacts réels de cette modification.

**Réponse de la Ville :** *Le projet de modification à la réglementation d'urbanisme donnera plus de souplesse pour les propriétaires de la zone souhaitant effectuer des travaux d'agrandissement de leur bâtiment. Il est également prévu que la zone qui est actuellement agricole, devienne une zone résidentielle.*

- **Intervention 6 :** Autrement dit, pour les projets de développement, il faut soumettre une demande à la Ville pour un changement de zonage, se questionne une résidante.

**Réponse de la Ville :** *Ce n'est pas conseillé de faire une demande, car les projets de développement sont restreints au maximum dans la zone agricole. La priorité est de maximiser les espaces disponibles dans le périmètre urbain.*

- **Intervention 7 :** Une résidante s'interroge sur la possibilité de construire un garage sur son terrain à des fins commerciales.

**Réponse de la Ville :** *Il y a plusieurs conditions pour cela. Il faut noter que le garage ne possède toutefois pas de droit acquis pour opérer.*

---

## Nombre d'interventions

7 interventions

---

## Prochaines étapes

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

## Réalisation du rapport

### Date

Le 20 novembre 2023

### Rédigé par :

M<sup>me</sup> Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### Approuvé par :

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