

Aménagement d'une unité d'habitation additionnelle au 3855, rue de la Rivière-Nelson

Projet de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 63114Fb et 63124Fa, R.C.A.6V.Q. 360

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Loretteville.

Date et heure : Mardi 14 janvier 2025, 19 h

Lieu : Édifice Denis-Giguère, 305 rue Racine, salle RC-15

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 contigües 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 conseil de quartier.
10. 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 de Loretteville, secteur situé approximativement l'est de la rue du Petit-Vallon, au sud de la rivière Nelson, à l'ouest de la rue James-Huston et de son prolongement vers le sud ainsi qu'au nord de la rue de l'Albatros et de son prolongement vers l'ouest.

Description du projet et principales modifications

Les propriétaires du 3855, rue de la Rivière-Nelson, souhaitent aménager une unité d'habitation additionnelle à leur propriété.

Or, la réglementation en vigueur dans la zone (63114Fb) ne permet pas les usages résidentiels.

Pour permettre au projet d'aller de l'avant, il est proposé d'intégrer la zone actuelle (63114Fb) à la zone voisine (63124Fa), laquelle autorise déjà les usages résidentiels. Il est aussi prévu de protéger les usages actuels qui ne respecteraient pas les nouvelles normes par droits acquis. D'autres modifications sont également proposées.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=809>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

- M^{me} Véronique Perez, présidente
- M^{me} Linda Duchaine, vice-présidente
- M^{me} Lyse Pelletier, secrétaire
- M. Samuel Clavet, trésorier
- M^{me} Nancy Beaupré
- M^{me} Catherine Gaudette
- M. Hugo Chouinard

Conseillère municipale :

- M^{me} Marie-Josée Asselin, conseillère municipale, district Loretteville–Les Châteliers

Personnes-ressources :

- M. Louis Montgrain, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre :

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

Nombre de participants :

18 participants, dont 7 administrateurs du conseil de quartier.

Recommandation du conseil de quartier

À l'unanimité, les administrateurs du conseil de quartier de Loretteville recommandent 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 63114Fb et 63124Fa, R.C.A.6V.Q. 360*.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	7	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.	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	5	

Questions et commentaires du public et des administrateurs du conseil de quartier

- **Intervention 1** : Un citoyen propriétaire d'un terrain forestier s'interroge à savoir si le projet de modification réglementaire lui permettrait de construire une propriété sur son lot.

Réponse du requérant : *Il faudrait que le terrain soit adjacent à une rue publique. Le terrain du propriétaire ne l'est pas. Le citoyen est invité à contacter l'urbaniste pour discuter plus précisément de sa situation.*

- **Intervention 2** : Un citoyen souhaite obtenir la définition de « maison de jardin ».

Réponse de la Ville : *Une maison de jardin est un bâtiment accessoire détaché de la maison unifamiliale dans lequel est aménagé un logement. Ce dernier peut être installé en cour arrière ou latérale, selon les dimensions du terrain.*

La superficie autorisée pour une maison de jardin correspond à 75 % ou moins de la projection au sol du bâtiment principal, et ne doit pas dépasser 80 m².

Une maison de jardin doit reposer sur une fondation reliée au sol, soit des pieux, des sonotubes, une dalle de béton, etc. Des blocs de type « pattes d'éléphant » ne sont pas considérés comme une fondation.

Une maison de jardin doit être accessible par une allée piétonne qui la relie au stationnement, au trottoir ou à la rue.

En tout temps, le Code de construction de la Régie du bâtiment du Québec doit être respecté¹.

- **Intervention 3** : Le même citoyen souhaite valider sa compréhension du projet de modification réglementaire, qu'il résume au fait de permettre la construction d'habitation dans une zone où elle n'est pas permise. Il s'inquiète d'éventuelles constructions dans le milieu humide d'intérêt que l'on retrouve dans la zone.

Réponse de la Ville : *Il est précisé que le Schéma d'aménagement et de développement² désigne cette zone comme un hameau résidentiel forestier. Les hameaux résidentiels correspondent à de petits terrains ou des parties de terrains occupés par des habitations permanentes ou saisonnières, ou susceptibles de l'être, situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. Dans ce type d'affectation, on précise les modalités de construction pour des propriétés dans des secteurs qui ne sont pas destinés au développement résidentiel.*

Dans tous les cas, le projet de modification réglementaire ne permettrait seulement que la construction d'un logement d'appoint, par exemple une maison de jardin, sur un terrain où l'on retrouve déjà un bâtiment principal. Plusieurs conditions et contraintes s'appliquent, dont celles relatives aux milieux humides. Il s'agit d'une loi provinciale à laquelle tous les propriétaires doivent se conformer. Le requérant, soit le propriétaire du 3855, rue de la Rivière-Nelson, ne pourrait donc pas construire de maison de jardin dans la section arrière de son terrain, où l'on retrouve une tourbière (Figure 1).

Finalement, on précise que les maisons de jardin doivent être raccordées aux réseaux municipaux (égouts, aqueduc). Ainsi, afin de limiter les coûts de construction, un propriétaire n'aurait pas intérêt à l'implanter à l'extrême du lot.

¹ Définition de « maison de jardin », selon le [site Internet de la Ville de Québec](#)

² [Schéma d'aménagement et de développement](#), p. 181



Figure 1: Milieu humide d'intérêt de type tourbière, Source: Carte interactive de la Ville de Québec

- **Intervention 4 :** Un citoyen souhaite avoir des renseignements relatifs aux autres projets de modification réglementaire à venir, dont il a été question précédemment.
Réponse de la Ville : *On précise que des consultations publiques seront annoncées dans les prochains mois concernant les hameaux résidentiels.*
- **Intervention 5 :** Un citoyen s'inquiète que le terrain concerné soit situé dans une zone inondable.
Réponse du requérant : *Le terrain n'est pas en zone inondable, cette dernière se retrouvant au nord, de l'autre côté de la rue de la Rivière-Nelson.*

- **Intervention 6** : Le même citoyen souhaite connaître la définition de « usage dérogatoire ».

Réponse de la Ville : *Dans ce cas-ci, l'usage habitation est un usage dérogatoire puisque les bâtiments résidentiels se retrouvent à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. Il s'agit d'usages qui ne sont pas permis par la réglementation.*

- **Intervention 7** : Lors d'une prochaine consultation, un résidant souhaite que soient présentés le portrait du milieu ainsi que les zones de contraintes (milieux humides, zones inondables, etc.) et que les concepts soient mieux définis pour favoriser la compréhension des citoyens.

Le citoyen se dit rassuré de comprendre que les possibilités de construction demeurent limitées dans cette zone.

Nombre d'interventions :

7 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 janvier 2025

Rédigé par :

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

Approuvé par :

M^{me} Véronique Perez, présidente du conseil de quartier de Loretteville