

IDENTIFICATION	Numéro : PA2024-096 Date : 24 Mai 2024
Unité administrative responsable	Planification de l'aménagement et de l'environnement
Instance décisionnelle	Conseil de la ville Date cible :
Projet	
Objet	Modification avant adoption du Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme relativement aux conditions relatives au développement d'un terrain, R.V.Q. 3295
Code de classification	No demande d'achat

EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme, R.V.Q. 1400, prévoit des conditions relatives au développement d'un terrain. Les autres dispositions comme celles relatives au zonage (usages autorisés, marges de recul, etc.) demeurent applicables.

Selon la réglementation en vigueur, le terrain sur lequel est implanté un bâtiment principal doit :

- être formé d'un seul lot;
- être adjacent à une rue (publique ou privée);
- être desservi par les services d'aqueduc et d'égout situés dans la rue adjacente ou, s'il est situé à l'extérieur du périmètre urbain et dans une zone identifiée à l'annexe XI, être desservi par un projet privé d'alimentation en eau potable et/ou par un système autonome de traitement des eaux usées.

Ces conditions doivent être respectées pour pouvoir construire, agrandir ou reconstruire un bâtiment principal. Le règlement permet toutefois l'agrandissement et la reconstruction d'un bâtiment existant situé sur un terrain qui n'est pas adjacent à une rue à certaines conditions. Par exemple, un bâtiment résidentiel peut être agrandi si le nombre de logements n'est pas augmenté et si une distance minimale de quatre mètres est conservée entre le bâtiment et la ligne de lot.

Le Règlement R.V.Q. 3295 propose d'assouplir les conditions relatives au développement d'un terrain. Essentiellement, il vise à :

- permettre la construction sur un terrain desservi par un puits et des installations septiques conformes partout à l'extérieur du périmètre urbain;
- permettre l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment non desservi ou partiellement desservi par les services publics d'aqueduc et d'égout sanitaire si le bâtiment est desservi par un puits et des installations septiques conformes;
- permettre l'augmentation du nombre de logements lors de l'agrandissement ou de la reconstruction d'un bâtiment principal;
- remettre l'obligation d'être sur une rue publique à l'extérieur du périmètre urbain pour construire un bâtiment principal.

Le projet de règlement R.V.Q. 3295 a été adopté par le conseil de la ville le 7 mai 2024. Une assemblée publique de consultation a été tenue le 15 mai 2024.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CV-2009-0383 - Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme, R.V.Q. 1400, tel que modifié - AT2009-042 (Ra-1460)

CV-2021-0578 - Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme relativement aux conditions de développement d'un terrain et à diverses autres modifications, R.V.Q. 2910 (PA2021-034)

CV-2023-0660 - Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme et les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme relativement aux conditions de délivrance d'un permis de construction, R.V.Q. 3194 (PA2023-073)

CE-2024-0676 - Adoption du Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme relativement aux conditions relatives au développement d'un terrain, R.V.Q. 3295 (PA2024-051)



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION

Numéro : PA2024-096

Date : 24 Mai 2024

Unité administrative responsable Planification de l'aménagement et de l'environnement

Instance décisionnelle Conseil de la ville

Date cible :

Projet

Objet

Modification avant adoption du Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme relativement aux conditions relatives au développement d'un terrain, R.V.Q. 3295

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

CE-2024-0712 - Abrogation de la résolution CE-2024-0676 - Adoption du Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme relativement aux conditions relatives au développement d'un terrain, R.V.Q. 3295 (PA2024-080)

CV-2024-2024-0503 - Adoption du projet de Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme relativement aux conditions relatives au développement d'un terrain, R.V.Q. 3295 (PA2024-080)

AM-2024-0504 - Avis de motion relatif au Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme relativement aux conditions relatives au développement d'un terrain, R.V.Q. 3295 (PA2024-080)

ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES

Pour préciser certaines dispositions, le Règlement R.V.Q. 3295 est sujet à une modification avant adoption.

Premièrement, il est précisé que la distance minimale de quatre mètres entre le bâtiment et une ligne de lot exigée lors de l'agrandissement d'un bâtiment situé sur un terrain qui n'est pas adjacent à une rue s'applique à un agrandissement qui modifie la projection au sol du bâtiment. Ainsi, sur un terrain qui n'est pas adjacent à une rue, l'agrandissement par un sous-sol d'un bâtiment existant implanté à moins de quatre mètres d'une ligne de propriété est possible.

Deuxièmement, les articles 1138.0.8 et 1138.0.9 sont reformulés afin que les travaux d'agrandissement, de reconstruction ou de réfection d'un bâtiment soient autorisés malgré l'absence de services publics d'aqueduc et égout dans la rue adjacente (ex. : les conduites d'aqueduc et d'égout sont situées sur le terrain d'un voisin et non dans la rue adjacente).

Ce règlement modifie le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme, R.V.Q. 1400, et tous les règlements d'arrondissement sur l'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article 72.1 de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec.

RECOMMANDATION

1° Prendre acte du rapport de consultation publique sur le Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme relativement aux conditions relatives au développement d'un terrain, R.V.Q. 3295.

2° Adopter le Règlement modifiant le Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme relativement aux conditions relatives au développement d'un terrain, R.V.Q. 3295, tel que modifié.

IMPACT(S) FINANCIER(S)

ÉTAPES SUBSÉQUENTES

ANNEXES

Règlement R.V.Q. 3295 (électronique)

Fiche de modification (électronique)

Rapport de consultation (électronique)



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION

Numéro : PA2024-096

Date : 24 Mai 2024

Unité administrative responsable Planification de l'aménagement et de l'environnement

Instance décisionnelle Conseil de la ville

Date cible :

Projet

Objet

Modification avant adoption du Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme relativement aux conditions relatives au développement d'un terrain, R.V.Q. 3295

VALIDATION

Intervenant(s)

Intervention Signé le

Responsable du dossier (requérant)

Vanessa Dionne

Favorable 2024-05-24

Approbateur(s) - Service / Arrondissement

Mylene Gauthier

Par François Trudel

Favorable 2024-05-31

François Trudel

Favorable 2024-05-31

Cosignataire(s)

Direction générale

Isabelle Dubois

Favorable 2024-05-31

Résolution(s)

[CV-2024-0724](#)

Date: 2024-06-18

[CE-2024-0966](#)

Date: 2024-06-12



VILLE DE QUÉBEC

Conseil de la ville

RÈGLEMENT R.V.Q. 3295

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT
D'HARMONISATION SUR L'URBANISME RELATIVEMENT AUX
CONDITIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT D'UN
TERRAIN**

Avis de motion donné le
Adopté le
En vigueur le

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement modifie le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme relativement aux conditions relatives au développement d'un terrain.

D'abord, en ce qui concerne les conditions générales de développement devant être respectées pour la délivrance d'un permis pour la construction d'un bâtiment principal, les modifications apportées sont les suivantes :

- un bâtiment principal doit être érigé sur un terrain adjacent à une rue publique lorsque ce terrain est situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation du Schéma d'aménagement et de développement révisé de l'agglomération de Québec, à moins qu'il ne soit érigé sur un terrain qui est situé dans les zones 36243Ha, 43001Up, 61201Fa ou 61203Fa;

- il est précisé que l'exigence voulant que le terrain sur lequel est érigé un tel bâtiment soit desservi par un service publique d'égout ne vise que le service d'égout sanitaire;

- un tel bâtiment peut désormais être érigé sur tout terrain qui est situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation et qui n'est pas desservi par des services publiques d'aqueduc et d'égout sanitaire, s'il est desservi par un projet privé d'alimentation en eau potable et/ou un système autonome de traitement des eaux usées conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement, aux règlements édictés en vertu de cette loi ou à un règlement de la ville qui porte sur le même objet. Ainsi, l'annexe XI du règlement est supprimée.

En ce qui concerne l'agrandissement et la reconstruction ou la réfection d'un bâtiment principal qui est détruit, devenu dangereux ou qui a perdu au moins la moitié de sa valeur par suite d'un cas fortuit ou de quelque autre cause, ces travaux sont autorisés pour un bâtiment situé sur un terrain qui ne respecte pas les conditions générales de développement. Il n'est plus requis que ces travaux n'entraînent pas une augmentation du nombre de logements dans le cas d'un bâtiment de la classe Habitation. De plus, si le bâtiment n'est pas desservi par des services publiques d'aqueduc et d'égout sanitaire, un projet privé d'alimentation en eau potable et/ou un système autonome de traitement des eaux usées, conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement, aux règlements édictés en vertu de cette loi ou à un règlement de la ville qui porte sur le même objet, doivent être aménagés sur le terrain.

MODIFICATION AVANT ADOPTION

Ce règlement est modifié, avant son adoption, concernant les normes relatives à l'agrandissement et à la reconstruction ou la réfection d'un bâtiment principal qui est détruit, devenu dangereux ou qui a perdu au moins la moitié de sa valeur par suite d'un cas fortuit ou de quelque autre cause, situé sur un terrain qui ne respecte pas les conditions générales de développement. D'abord, l'article 1138.0.8 est modifié afin de préciser que la distance

minimale de quatre mètres d'une ligne de lot, exigée pour l'agrandissement d'un bâtiment qui est situé sur un terrain qui n'est adjacent à aucune rue, s'applique à l'agrandissement qui a pour effet de modifier la projection au sol du bâtiment. De plus, les articles 1138.0.8 et 1138.0.9 sont modifiés afin que les travaux d'agrandissement, de reconstruction ou de réfection soient autorisés à l'égard de tout bâtiment existant qui ne respecte pas les normes générales de développement d'un terrain prévues à l'article 1138.0.4, mais que dans le cas du bâtiment qui est situé sur un terrain desservi par un projet privé d'alimentation en eau potable ou un système autonome de traitement des eaux usées, ou les deux, ils ne sont autorisés que si ces ouvrages sont conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement, aux règlements édictés en vertu de cette loi ou à un règlement de la ville qui porte sur le même objet, qu'ils soient ou non aménagés sur le terrain.

RÈGLEMENT R.V.Q. 3295**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT
D'HARMONISATION SUR L'URBANISME RELATIVEMENT AUX
CONDITIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT D'UN
TERRAIN**

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE LA VILLE, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. L'article 1138.0.3 du *Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme*, R.V.Q. 1400, est modifié par :

1° l'insertion, au premier alinéa, après le mot « rue », des mots « , laquelle doit être publique lorsque ce terrain est situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation »;

2° l'addition, au deuxième alinéa, après les mots « constituer une rue », du mot « publique »;

3° le remplacement du troisième alinéa par le suivant :

« Malgré le premier alinéa, le terrain sur lequel est érigé un bâtiment principal peut être adjacent à une rue privée, même s'il est localisé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, s'il est situé dans les zones 36243Ha, 43001Up, 61201Fa ou 61203Fa identifiées au plan de zonage de l'annexe I d'un règlement d'un conseil d'arrondissement sur l'urbanisme, sous réserve du respect des autres conditions prévues à cet alinéa. ».

2. L'article 1138.0.4 de ce règlement est modifié par :

1° l'insertion, après les mots « d'égout », partout où ils se trouvent, du mot « sanitaire »;

2° la suppression, au troisième alinéa, de « identifiée à l'annexe XI du présent règlement et »;

3° le remplacement, au troisième alinéa, de « et/ou un système autonome de traitement des eaux usées » par « ou un système autonome de traitement des eaux usées, ou les deux, ».

3. Les articles 1138.0.8 et 1138.0.9 de ce règlement sont remplacés par les suivants :

« **1138.0.8.** Sur un terrain qui ne respecte pas les conditions générales de développement prévues à l'article 1138.0.3 ou à l'article 1138.0.4, ou à ces

deux articles, un bâtiment principal peut être agrandi, sous réserve du respect des normes suivantes :

1° lorsque le terrain n'est adjacent à aucune rue et que l'agrandissement a pour effet de modifier la projection au sol du bâtiment, une distance minimale de quatre mètres doit être maintenue entre cet agrandissement et une ligne de lot. Cet espace est réputé constituer une marge arrière aux fins de l'application des règles d'urbanisme;

2° lorsque le terrain est desservi par un projet privé d'alimentation en eau potable ou un système autonome de traitement des eaux usées, ou les deux, ceux-ci doivent être conformes à la *Loi sur la qualité de l'environnement*, aux règlements édictés en vertu de cette loi ou à un règlement de la ville qui porte sur le même objet.

« **1138.0.9.** Sur un terrain qui ne respecte pas les conditions générales de développement prévues à l'article 1138.0.3 ou à l'article 1138.0.4, ou à ces deux articles, un bâtiment principal qui est détruit, devenu dangereux ou qui a perdu au moins la moitié de sa valeur par suite d'un cas fortuit ou de quelque autre cause peut faire l'objet d'une reconstruction ou d'une réfection, sous réserve du respect des normes suivantes :

1° lorsque le terrain n'est adjacent à aucune rue, une distance minimale de quatre mètres doit être maintenue entre le bâtiment et une ligne de lot. Cet espace est réputé constituer une marge arrière aux fins de l'application des règles d'urbanisme. Dans tous les cas, le bâtiment peut faire l'objet d'une reconstruction ou d'une réfection à son même emplacement, pourvu qu'il ne réduise pas davantage la distance entre celui-ci et une ligne de lot si cette distance est inférieure à quatre mètres;

2° lorsque le terrain est desservi par un projet privé d'alimentation en eau potable ou un système autonome de traitement des eaux usées, ou les deux, ceux-ci doivent être conformes à la *Loi sur la qualité de l'environnement*, aux règlements édictés en vertu de cette loi ou à un règlement de la ville qui porte sur le même objet. ».

4. L'annexe XI de ce règlement est abrogée.

5. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.



R.V.Q. 1400

MODIFICATION AU RÈGLEMENT

Fiche n° 1

NATURE DE LA DEMANDE

La modification a pour objectif de :

- Assouplir la réglementation;
- Permettre la construction sur un terrain desservi par un puits et des installations septiques conformes partout à l'extérieur du périmètre urbain;
- Permettre l'agrandissement et la reconstruction malgré l'absence de services municipaux (aqueduc et égout) sur le terrain ou dans la rue adjacente;
- Permettre l'augmentation du nombre de logements lors de l'agrandissement ou de la reconstruction d'un bâtiment principal;
- Remettre l'obligation d'être sur une rue publique à l'extérieur du périmètre urbain pour construire un bâtiment principal;
- Préciser certains articles.

PROPOSITION

1138.0.3. Le terrain sur lequel est érigé un bâtiment principal doit être adjacent à une rue laquelle doit être publique lorsque ce terrain est situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, sur la largeur minimale de lot prescrite dans la zone ou, dans le cas d'un lot dérogatoire protégé, sur la largeur protégée par droits acquis.

Une rue en cours de réalisation qui a fait l'objet d'une acceptation partielle en vertu d'une entente conclue conformément au Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux, R.R.V.Q. chapitre E-2, est réputée constituer une rue publique.

Malgré le premier alinéa, le terrain sur lequel est érigé un bâtiment principal peut être adjacent à une rue privée, même s'il est localisé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, s'il est situé dans les zones 36243Ha, 43001Up, 61201Fa ou 61203Fa. Les conditions prévues au 1er alinéa ne s'appliquent pas dans la zone 43001Up identifiées au plan de zonage de l'annexe I d'un règlement d'un conseil d'arrondissement sur l'urbanisme, sous réserve du respect des autres conditions prévues à cet alinéa.

1138.0.4. Le terrain sur lequel est érigé un bâtiment principal doit être desservi de l'une des manières suivantes :

1° il est adjacent à une rue dans laquelle les services publics d'aqueduc et d'égout sanitaire sont établis et permettent le branchement à ces réseaux sans prolongation de ceux-ci;

2° il est adjacent à une rue à l'égard de laquelle un règlement décrétant l'installation des services publics d'aqueduc et d'égout sanitaire est en vigueur;

3° il est adjacent à des services publics d'aqueduc et d'égout sanitaire déjà existants au 2 octobre 1985, mais qui ne sont pas installés dans la rue, et permettent le branchement à ces réseaux sans prolongation de ceux-ci.

Le 1er alinéa ne s'applique pas aux constructions pour fins agricoles sur des terres en culture.

Dans une partie de territoire identifiée à l'annexe XI du présent règlement et située à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, le terrain sur lequel est érigé un bâtiment principal doit, lorsqu'il n'est pas desservi conformément au 1er alinéa, être desservi par un projet privé d'alimentation en eau potable et/ou un système autonome de traitement des eaux usées ou un système autonome de traitement des eaux usées, ou les deux, conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement, aux règlements édictés en vertu de cette loi ou à un règlement de la ville qui porte sur le même objet. Cette condition s'applique à une résidence située sur des terres en culture, mais non aux autres constructions pour fins agricoles.

1138.0.8. Sur un terrain qui ne respecte pas les conditions générales de développement prévues à l'article 1138.0.3 ou à l'article 1138.0.4, ou à ces deux articles, n'est pas

R.V.Q. 1400

MODIFICATION AU RÈGLEMENT

Fiche n° 1

~~adjacent à une rue, un bâtiment principal peut être agrandi, sous réserve du respect des normes suivantes : -Toutefois, un bâtiment principal de la classe Habitation peut être agrandi uniquement aux conditions suivantes :~~

~~1° l'agrandissement n'entraîne aucune augmentation du nombre de logements;~~

~~1° lorsque le terrain n'est adjacent à aucune rue et que l'agrandissement a pour effet de modifier la projection au sol du bâtiment, est effectué autrement qu'en hauteur, une distance minimale de quatre mètres doit être maintenue entre cet agrandissement et une ligne de lot. Cet espace est réputé constituer une marge arrière aux fins de l'application des règles d'urbanisme;~~

~~2° lorsque le terrain est desservi par un projet privé d'alimentation en eau potable ou un système autonome de traitement des eaux usées, ou les deux, ceux-ci doivent être conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement, aux règlements édictés en vertu de cette loi ou à un règlement de la ville qui porte sur le même objet, est aménagé sur le terrain.~~

1138.0.9. Sur un terrain qui ne respecte pas les conditions générales de développement prévues à l'article 1138.0.3 ou à l'article 1138.0.4, ou à ces deux articles, ~~n'est pas adjacent à une rue~~, un bâtiment principal qui est détruit, devenu dangereux ou qui a perdu au moins la moitié de sa valeur par suite d'un cas fortuit ou de quelque autre cause peut faire l'objet d'une reconstruction ou d'une réfection, ~~sous réserve du respect des normes suivantes ; uniquement aux conditions suivantes :~~

~~1° à l'égard d'un bâtiment de la classe Habitation, les travaux n'entraînent aucune augmentation du nombre de logements;~~

~~1° lorsque le terrain n'est adjacent à aucune rue, une distance minimale de 4 m doit être maintenue entre le bâtiment et une ligne de lot. Cet espace est réputé constituer une marge arrière aux fins de l'application des règles d'urbanisme. Dans tous les cas, le bâtiment peut faire l'objet d'une reconstruction ou d'une réfection à son même emplacement, pourvu qu'il ne réduise pas davantage la distance entre celui-ci et une ligne de lot si cette distance est inférieure à 4 m;~~

~~2° lorsque le terrain est desservi, un projet privé d'alimentation en eau potable ou un système autonome de traitement des eaux usées, ou les deux, ceux-ci doivent être conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement, aux règlements édictés en vertu de cette loi ou à un règlement de la ville qui porte sur le même objet, est aménagé sur le terrain.~~

L'annexe XI est abrogée.

DISPOSITIONS

1138.0.3. Le terrain sur lequel est érigé un bâtiment principal doit être adjacent à une rue, sur la largeur minimale de lot prescrite dans la zone ou, dans le cas d'un lot dérogatoire protégé, sur la largeur protégée par droits acquis.

Une rue en cours de réalisation qui a fait l'objet d'une acceptation partielle en vertu d'une entente conclue conformément au Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux, R.R.V.Q. chapitre E-2, est réputée constituer une rue.

Les conditions prévues au 1er alinéa ne s'appliquent pas dans la zone 43001Up identifiée au plan de zonage de l'annexe I d'un règlement d'un conseil d'arrondissement sur l'urbanisme.

1138.0.4. Le terrain sur lequel est érigé un bâtiment principal doit être desservi de l'une des manières suivantes :

1° il est adjacent à une rue dans laquelle les services publics d'aqueduc et d'égout sont établis et permettent le branchement à ces réseaux sans prolongation de ceux-ci;

2° il est adjacent à une rue à l'égard de laquelle un règlement décrétant l'installation des services publics d'aqueduc et d'égout est en vigueur;

3° il est adjacent à des services publics d'aqueduc et d'égout déjà existants au 2 octobre 1985, mais qui ne sont pas installés dans la rue, et permettent le branchement à ces réseaux sans prolongation de ceux-ci.

R.V.Q. 1400

MODIFICATION AU RÈGLEMENT

Fiche n° 1

Le 1er alinéa ne s'applique pas aux constructions pour fins agricoles sur des terres en culture.

Dans une partie de territoire identifiée à l'annexe XI du présent règlement et située à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, le terrain sur lequel est érigé un bâtiment principal doit, lorsqu'il n'est pas desservi conformément au 1er alinéa, être desservi par un projet privé d'alimentation en eau potable et/ou un système autonome de traitement des eaux usées conformes à la Loi sur la qualité de l'environnement, aux règlements édictés en vertu de cette loi ou à un règlement de la ville qui porte sur le même objet. Cette condition s'applique à une résidence située sur des terres en culture, mais non aux autres constructions pour fins agricoles.

1138.0.8. Sur un terrain qui n'est pas adjacent à une rue, un bâtiment principal peut être agrandi. Toutefois, un bâtiment principal de la classe Habitation peut être agrandi uniquement aux conditions suivantes :

1° l'agrandissement n'entraîne aucune augmentation du nombre de logements;

2° lorsque l'agrandissement est effectué autrement qu'en hauteur, une distance minimale de quatre mètres doit être maintenue entre cet agrandissement et une ligne de lot. Cet espace est réputé constituer une marge arrière aux fins de l'application des règles d'urbanisme.

1138.0.9. Sur un terrain qui n'est pas adjacent à une rue, un bâtiment principal qui est détruit, devenu dangereux ou qui a perdu au moins la moitié de sa valeur par suite d'un cas fortuit ou de quelque autre cause peut faire l'objet d'une reconstruction ou d'une réfection uniquement aux conditions suivantes :

1° à l'égard d'un bâtiment de la classe Habitation, les travaux n'entraînent aucune augmentation du nombre de logements;

2° une distance minimale de quatre mètres doit être maintenue entre le bâtiment et une ligne de lot. Cet espace est réputé constituer une marge arrière aux fins de l'application des règles d'urbanisme. Dans tous les cas, le bâtiment peut faire l'objet d'une reconstruction ou d'une réfection à son même emplacement, pourvu qu'il ne réduise pas davantage la distance entre celui-ci et une ligne de lot si cette distance est inférieure à quatre mètres.



RAPPORT ACTIVITÉ DE PARTICIPATION PUBLIQUE

Changements aux conditions de développement d'un terrain

Règlement modifiant le Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme relativement aux conditions relatives au développement d'un terrain, R.V.Q. 3295

Activité de participation publique

Consultation publique

Date et heure

15 mai 2024, à 19 h

Lieu

Centre Communautaire Marchand
2740, 2e Avenue

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants;
2. Présentation du déroulement de la rencontre;
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 tenue de la consultation publique;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification est disponible sur place et en ligne;
6. Présentation du projet de modification réglementaire par les personnes-ressources;
7. Période de questions et commentaires du public.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal



RAPPORT ACTIVITÉ DE PARTICIPATION PUBLIQUE

Projet

Secteur concerné

Ensemble de la ville de Québec

Description du projet et principales modifications

Dans le but d'harmoniser et de simplifier la réglementation d'urbanisme, la Ville envisage de réviser les conditions de développement d'un terrain prévues dans son Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme (R.V.Q. 1400).

Les modifications proposées visent à harmoniser ces conditions de développement d'un terrain avec les règlements de zonage en vigueur. Le projet de règlement permettra également de simplifier la réglementation de sorte qu'elle soit plus permissive, facilitant ainsi l'agrandissement, la construction ou la reconstruction d'un bâtiment principal.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=716

Participation

Conseillère municipale

- M^{me} Mélissa Coulombe-Leduc, membre du comité exécutif responsable de l'urbanisme et du patrimoine

Personnes-ressources

- M^{me} Vanessa Dionne, conseillère en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- M. Simon Guillemette, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- M^{me} Marie Lagier, cheffe d'équipe en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Nombre de participants

5 participants

Informations complémentaires de la Ville

Entre la séance du conseil de ville du 7 mai 2024 et la consultation publique du 15 mai 2024, la Division de la gestion territoriale et le Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement de la Ville de Québec ont constaté que des précisions doivent être apportées au libellé des articles 1138.0.8 et 1138.0.9 avant adoption pour atteindre l'objectif premier de la modification réglementaire qui est d'assouplir et de préciser les règles relatives aux conditions de développement d'un terrain.

Comme libellé dans le projet de règlement, les articles 1138.0.8 et 1138.0.9 ne permettent pas l'agrandissement, la reconstruction et la réfection d'un bâtiment principal desservi par des

réseaux publics qui ne sont pas situés dans la rue adjacente au terrain (ex. : les conduites d'aqueduc et d'égout sont situées sur le terrain d'un voisin et non dans la rue adjacente). De plus, selon l'article 1138.0.8, lorsque le terrain n'est pas adjacent à une rue et que l'agrandissement est effectué autrement qu'en hauteur, une distance minimale de quatre mètres doit être maintenue entre cet agrandissement et une ligne de lot. Un agrandissement en sous-sol, dans le prolongement du bâtiment existant n'est donc pas permis, et ce, même si la projection au sol du bâtiment principal demeure la même.

Questions et commentaires du public

- **Citoyen 1, propriétaire riverain du Lac-Bonhomme** (situé au nord du quartier de Val-Bélair, à la limite de la municipalité de Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier)

Commentaires : Globalement, il voit favorablement la modification proposée. Selon le règlement et la grille de spécifications, il comprend qu'au Lac Bonhomme il n'est pas possible d'ajouter un logement, car c'est seulement une résidence ou un chalet. Deuxièmement, il comprend qu'il pourra agrandir son unité de logement s'il respecte 4 mètres à partir de la ligne de lot ou du chemin privé.

Question : Concernant le système d'aqueduc et d'égout privé conforme, il demande à quoi faut-il être conforme ? Est-ce qu'il devra refaire son puit ?

***Réponse de la Ville** : Si l'installation septique n'est pas conforme, il faudra la mettre aux normes provinciales pour obtenir un permis [d'agrandissement].*

- **Citoyen 1, propriétaire riverain du Lac-Bonhomme (suite) :**

Questions : En quoi consiste un agrandissement ? S'il y avait un terrain de libre autour du Lac Bonhomme, est-ce qu'il serait possible d'y construire une nouvelle maison ou un nouveau chalet? Est-ce que soulever la maison pour refaire un solage risque de faire dépasser la hauteur maximale?

***Réponse de la Ville** : Pour un agrandissement, il faut respecter toutes les autres normes, dont les marges, les aires vertes, les hauteurs, etc. Il n'est pas possible d'ajouter de nouvelles maisons, car ce n'est pas une rue publique. Quant à la hauteur, il serait surprenant que de soulever la maison de 2 pieds fasse excéder la hauteur maximale prévue à la grille de spécifications.*

- **Citoyen 1 (suite) et citoyen 2, futur propriétaire riverain du Lac Bonhomme :**

Questions : Plusieurs questions sont posées sur la gestion des droits acquis, mais elles ne concernent pas les présentes modifications réglementaires.

***Réponse de la Ville** : Les réponses données par la Ville sont à la satisfaction des citoyens. Au besoin, il est possible de contacter le 311 pour parler à un intervenant de la Division de la gestion territoriale.*



RAPPORT ACTIVITÉ DE PARTICIPATION PUBLIQUE

- **Citoyen 3, propriétaire sur la rue Étienne-Lessard (rue privée dans le quartier de l'Aéroport) :**

Questions et commentaires : Le citoyen se dit en faveur des modifications proposées. Si le lot était vacant, est-ce que ce serait possible d'y construire une maison?

Réponse de la Ville : *Entre l'avenue Notre-Dame et la rivière Lorette, la rue est cadastrée avec son propre lot jusqu'au pont, par la suite la rue est sur les terrains privés. Donc jusqu'au pont on considère les marges avant / arrière, et après le pont il faut garder la distance de 4 mètres de la rue comme prévu à la modification. Comme c'est un lot enclavé hors du périmètre urbain, il ne serait pas possible d'y construire une autre résidence sur un lot vacant.*

- **Citoyenne 4 :**

Questions : Est-ce qu'il y a déjà des bâtiments à moins de 4 mètres des rues privées? Est-ce qu'ils devront être déplacés?

Réponse de la Ville : *Il y en a peut-être, mais si c'est le cas, les propriétaires disposeront de droits acquis pour rester à moins de 4 mètres de la rue privée.*

Nombre d'interventions

4 interventions.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement et au conseil municipal.

Réalisation du rapport

Date

27 mai 2024

Réalisé par

Marie Lagier, cheffe d'équipe – consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications