



Modifications de zones agricoles

Quartier de l'Aéroport

Consultation publique

19 juin 2024

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires

- Présentation de la localisation et du contexte
- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires (sur le projet de règlement)

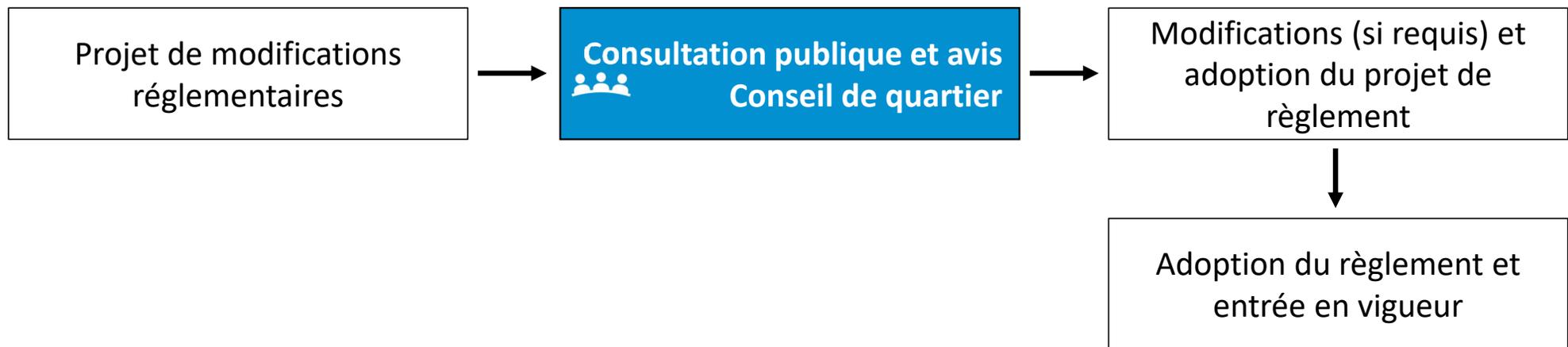
- Période de questions après la séance spécifique à votre propriété

Objectif de l'activité



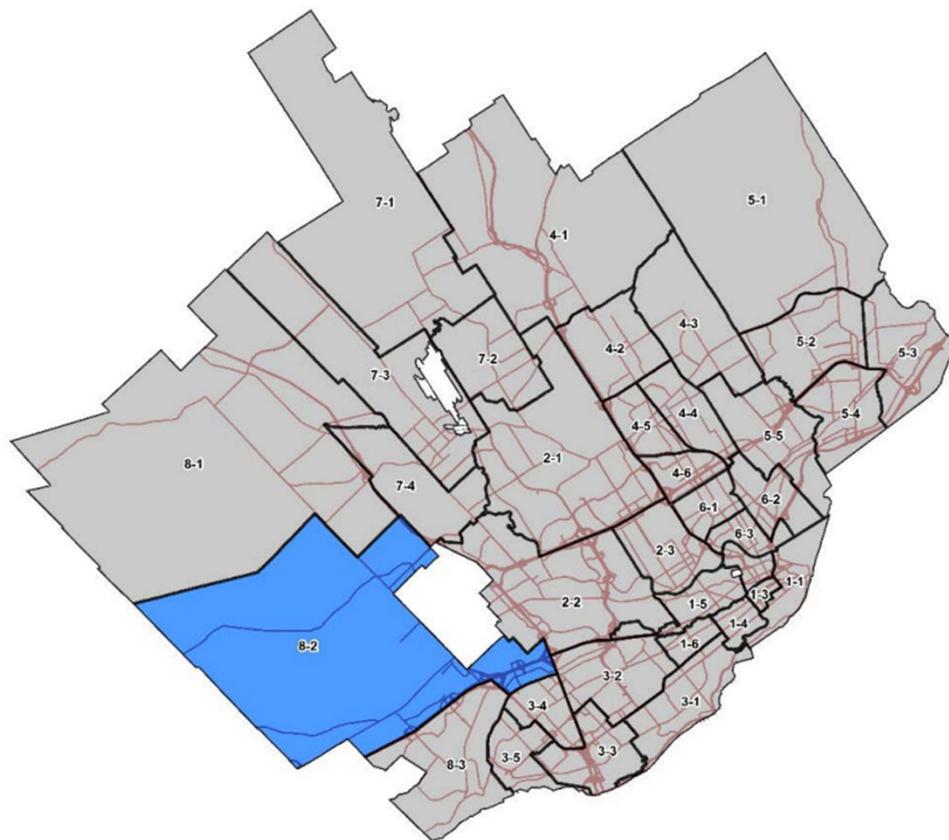
Consultation publique : Réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires



Localisation et contexte

SAINTE-FOY–SILLERY–CAP-ROUGE



- Quartier de l'Aéroport
- En dehors du périmètre urbain
- Territoire assujetti à la *Loi sur la protection du territoire agricole*
- 100 zones touchées
- Environ 1 000 propriétés

Quelques définitions

Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADr) de l'agglomération de Québec

Lignes directrices de l'organisation physique du territoire de l'agglomération (Québec, L'Ancienne-Lorette et Saint-Augustin-de-Desmaures), qui est divisé en grandes affectations

Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) de la Ville de Québec

Objectifs et enjeux liés à l'aménagement et au développement du territoire de la ville de Québec, dont les affectations (commercial, habitation, etc.) et leur niveau d'intensité

Règlement de zonage
Conseil d'arrondissement

Découpe le territoire de la ville en zones de même que la vocation de chaque zone :

- Usages permis
- Implantation, forme et apparence des constructions

Quelques définitions

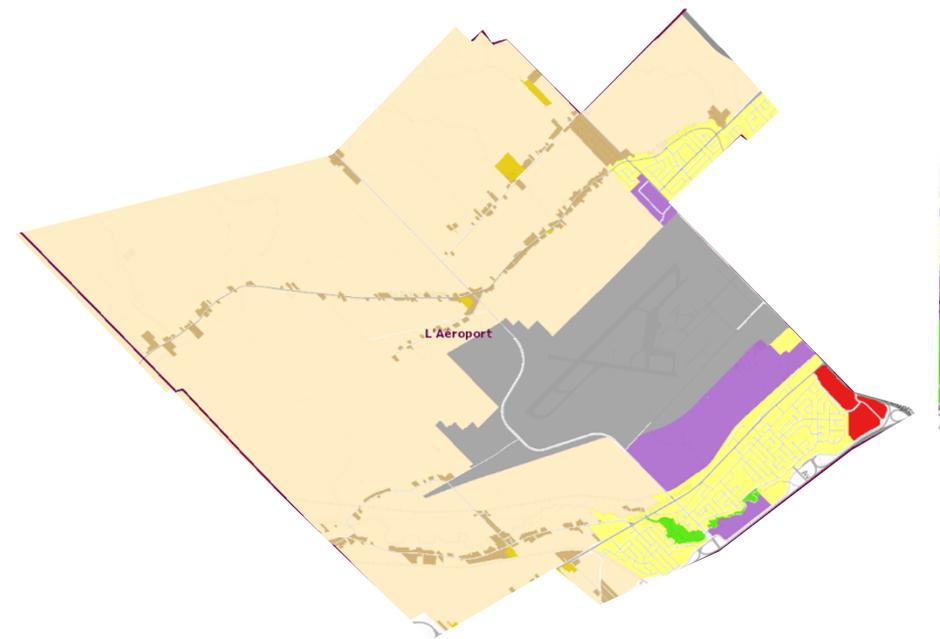
Concept du SADr : Hameau

- C'est une petite partie de territoire dans la zone agricole qui permet d'autres types d'usages que ceux reliés à l'agriculture
- Terrain occupé par des bâtiments existants à usage résidentiel, commercial ou industriel



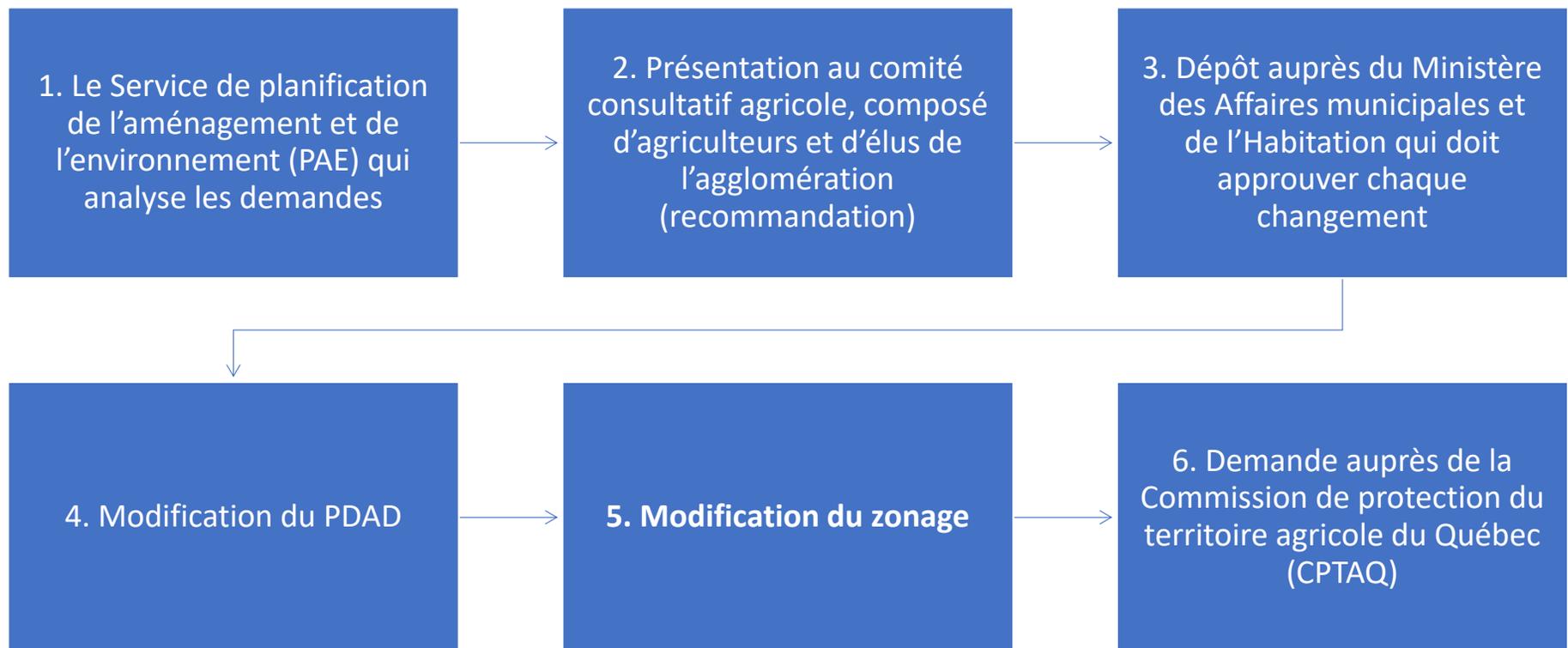
Contexte d'insertion – SADr

- À l'extérieur du périmètre d'urbanisation
- Affectation majoritairement agricole 
- Le long des rangs, affectations de type :
 - Hameau résidentiel 
 - Hameau mixte (commercial et industriel) 



Processus d'intégration dans un hameau

La protection du territoire agricole et des propriétés existantes



Recommandation de la Ville

1

Ne pas étendre
l'urbanisation dans la
zone agricole

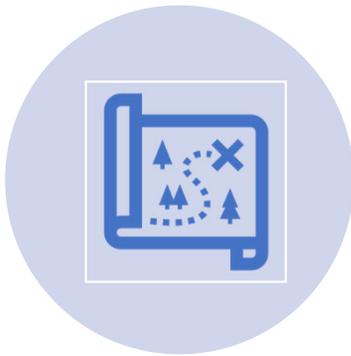
2

Ne pas nuire au
développement et à la
pérennité des activités
agricoles

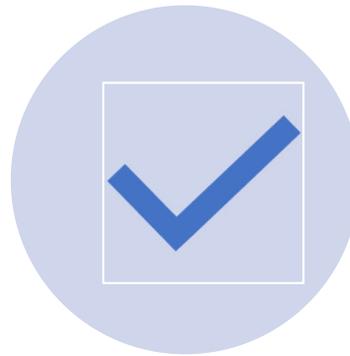
3

Le terrain respectera les
règles établies
(superficie et largeur de
lot minimale pour les
terrains non desservis)

Historique



MODIFICATION AU SADR DE
L'AGGLOMÉRATION DE QUÉBEC
2019



MODIFICATION AU PDAD DE LA VILLE
DE QUÉBEC
2022



**MODIFICATIONS À LA
RÉGLEMENTATION D'URBANISME AFIN
D'ASSURER LA COHÉRENCE AVEC LE
PDAD ET LE SADR
EN COURS**

Modifications

Modifications réglementaires

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge relativement à plusieurs zones situées dans le quartier de l'Aéroport, R.C.A.3V.Q. 341

- Règlement de zonage
- Règlement contient des éléments susceptibles d'approbation référendaire*

Principales modifications proposées

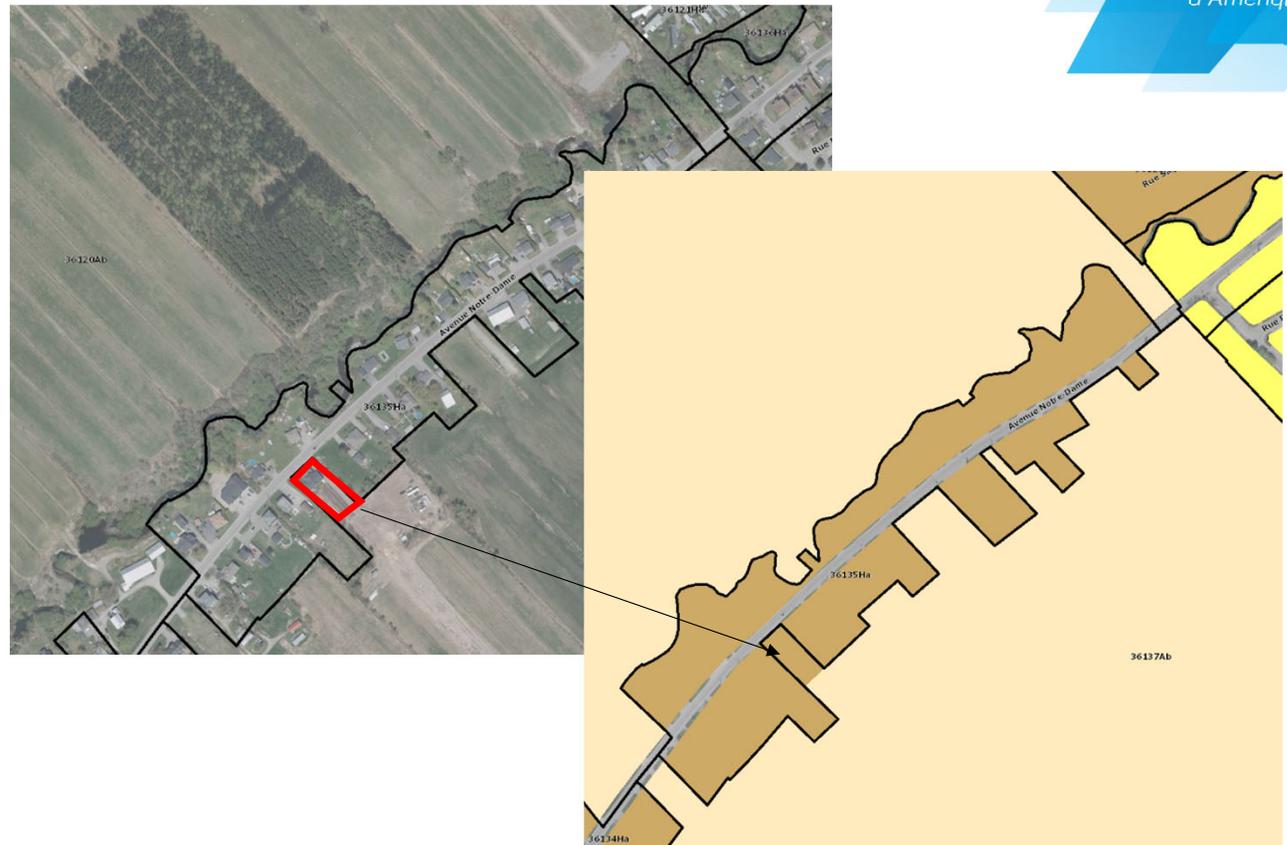
- Intégration de propriétés existantes dans les hameaux
- Ajustement du nombre de logements maximal pour les hameaux
- Ajustement des marges dans certaines zones
- Ajustement des usages dans quelques zones (harmonisation entre les zones)
- Modification des zones pour assurer la cohérence avec le nouveau périmètre urbain

INTÉGRATION DE PROPRIÉTÉS EXISTANTES DANS LES HAMEAUX

Modifier les limites de 32 zones

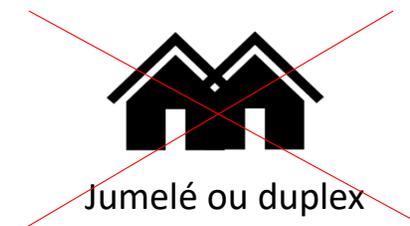
Exemple :

- Propriété existante est intégrée dans un hameau
- Limites de la zone ajustées et usage résidentiel permis comme usage principal
- Plus de souplesses en cas d'agrandissement
- Facilite la vente



AJUSTEMENT DES NORMES

- Ajustement du maximum de logement à un dans les hameaux
- Demande du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ)
- Mesure **obligatoire** prévue au SADr pour réduire l'urbanisation en territoire agricole
- Les jumelés ou les duplex existants sont en droits acquis
- Pas de nouveaux bâtiments jumelés ou duplex



Maison d'un logement

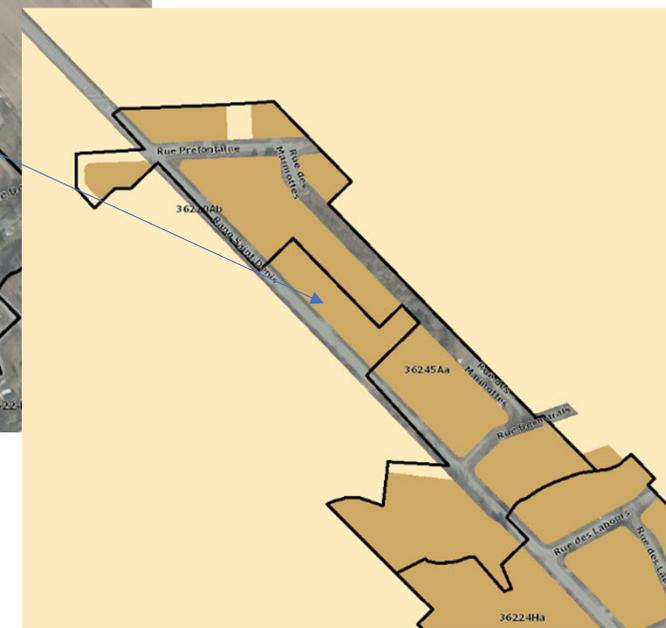
AJUSTEMENT DES NORMES D'IMPLANTATION*

- Ajustement des normes d'implantation dans cinq zones
- Uniquement lorsque les terrains qui ne permettent pas de respecter les normes (trop petit ou forme irrégulière)
- En cas de démolition complète, l'espace de construction est plus grand
- Facilite la vente
- Facilite les projets d'agrandissement



AJUSTEMENT DES USAGES

- Ajout de l'usage résidentiel dans la zone 36245Aa (rang Saint-Denis)
- Plusieurs propriétés existantes
- Facilite la vente
- Facilite les projets d'agrandissement



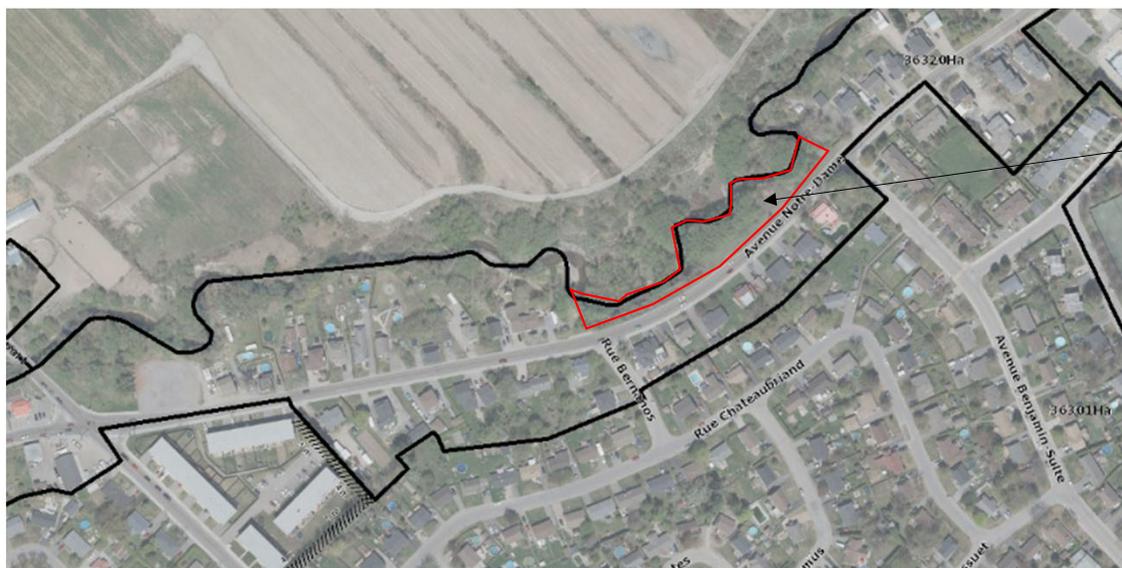
AJUSTEMENT DES USAGES DANS LES HAMEAUX MIXTES*

- Harmonisation des usages entre les zones de même type
- Uniformisation des usages commerciaux et industriels permis dans les autres zones mixtes à proximité
- Faciliter une éventuelle vente et le changement de vocation : modification du règlement de zonage non requis
- Par exemple, le garage ci-dessous pourrait être transformé en commerce ou en centre jardin (même groupe d'usages commerciaux)



AJUSTEMENT DES LIMITES DE ZONES

Modification des limites de cinq zones pour suivre le nouveau périmètre urbain (délimitation entre territoires agricoles et la zone urbaine).



- Partie non constructible qui sera ajoutée à la zone agricole adjacente
- Retrait de l'usage résidentiel
- Les normes de protection du cours d'eau seront toujours applicables

CONCLUSION

- Un projet de lotissement doit également faire l'objet d'une décision de la CPTAQ.
- Les modifications prévues permettent de reconnaître les bâtiments existants et d'harmoniser le zonage des différents secteurs de même type pour une meilleure équité envers l'ensemble des propriétaires.

Prochaines étapes

Étapes	Dates (2024)
Consultation publique et demande d'opinion au conseil de quartier	19 juin
Consultation écrite - 7 jours	20 au 27 juin
Adoption du règlement, avec modification (si requis)	16 octobre
Entrée en vigueur du règlement	Octobre