

Consultation publique

Ajout de quelques lots à des hameaux résidentiels et mixtes agricoles dans le quartier de l'Aéroport

Sainte-Foy—Sillery—Cap-Rouge

11 février 2025



Objectif de l'activité



Demande d'opinion au conseil de quartier
Activité concernant les modifications réglementaires

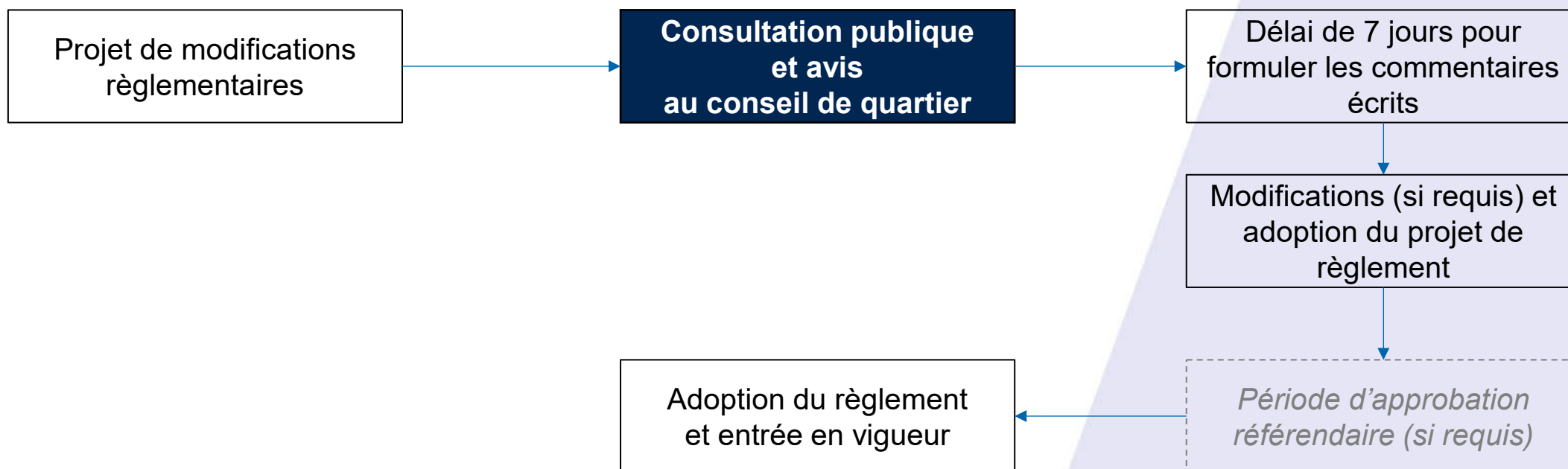
- Mise en contexte
- Modifications réglementaires
- Prochaines étapes
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité



Demande d'opinion au conseil de quartier

Activité concernant les modifications réglementaires pour le zonage



Mise en contexte

Mise en contexte

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

R.A.V.Q. 1671 – Modification au SAD

- Ajout de quelques lots à des hameaux agricoles dans le quartier de l'Aéroport
 - Permettre la construction de deux nouvelles habitations d'un logement sur des terrains adjacents à des hameaux résidentiels agricoles existants
 - Reconnaître les entreprises implantées sur un tronçon du boulevard Wilfrid-Hamel
- Adoption le 6 novembre 2024 (conseil d'agglomération)
- Entrée en vigueur le 19 décembre 2024

Mise en contexte

Les **hameaux agricoles** sont :

- Des **petits terrains** ou parties de terrain
- Situés à l'extérieur du périmètre urbain, **dans la zone agricole**
- Généralement **non utilisables pour l'agriculture**
- Occupés par des **habitations**, des **commerces** ou des **industries**

Le but des hameaux est de **reconnaître les usages existants**. Dans certains cas, la construction de nouvelles maisons unifamiliales isolées dans **un milieu résidentiel existant** sera possible

Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement à l'égard des affectations et des densités d'occupation du sol applicables dans secteurs situés dans le quartier de l'Aéroport, R.V.Q. 3400

- Pas de dispositions susceptibles d'**approbation référendaire**

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy—Sillery—Cap-Rouge relativement aux zones 36220Ab, 36233Ab et 36238Ha, R.C.A. 3V.Q.383

- Règlement de zonage
- Contient des dispositions susceptibles d'**approbation référendaire**

Modifications réglementaires

Modifications réglementaires

- Zone agricole permanente
- Sous la juridiction de la [Commission de protection du territoire agricole du Québec \(CPTAQ\)](#)
- La Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA) s'applique : le but est de restreindre le **plus possible les activités autres qu'agricoles**
- La CPTAQ ne répond pas aux demandes qui ne sont pas conformes au zonage

Modifications réglementaires

Boulevard Wilfrid-Hamel

Remplacer l'aire de grande affectation *Hameau résidentiel agricole* par l'aire de grande affectation *Hameau mixte agricole* (HMA-1)

Objectif : reconnaître la présence des entreprises existantes

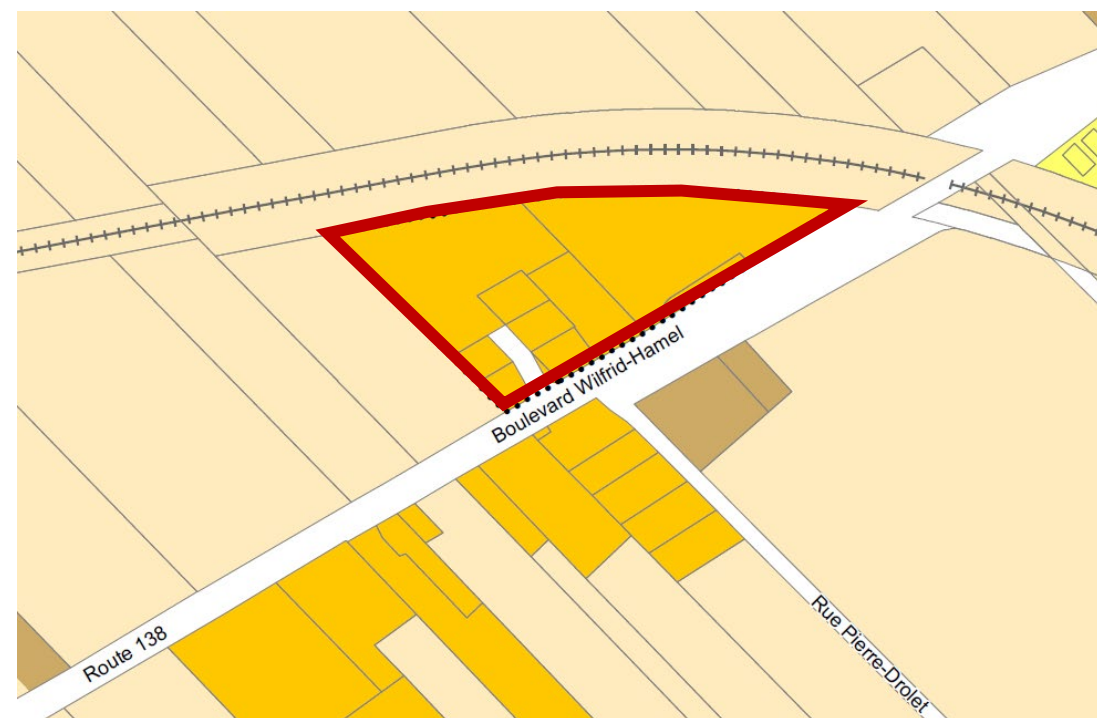
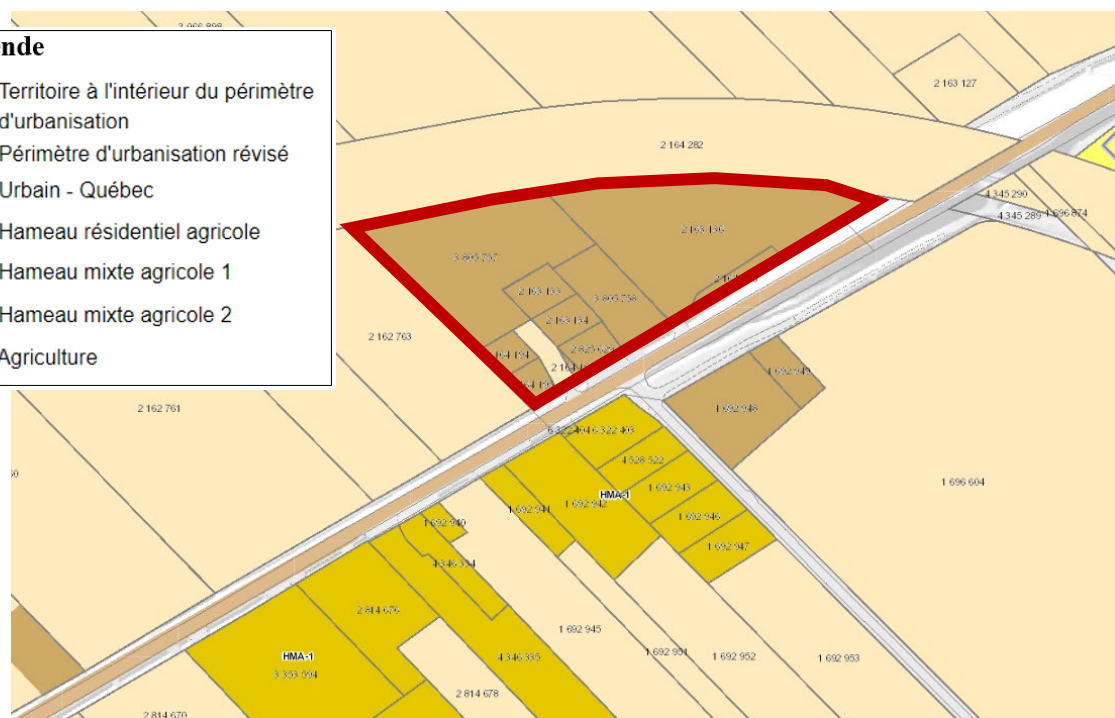
SAD

Actuellement

Avec la modification

Légende

- Territoire à l'intérieur du périmètre d'urbanisation
- Périmètre d'urbanisation révisé
- Urbain - Québec
- Hameau résidentiel agricole
- Hameau mixte agricole 1
- Hameau mixte agricole 2
- Agriculture



Modifications réglementaires

Boulevard Wilfrid-Hamel

Agrandir l'aire *Hameau mixte agricole* (HMA-1)

Objectif : reconnaître la présence d'une entreprise existante

PDAD

Actuellement

Avec la modification

Légende

- Territoire à l'intérieur du périmètre d'urbanisation
- Périmètre d'urbanisation révisé
- Urbain - Québec
- Hameau résidentiel agricole
- Hameau mixte agricole 1
- Hameau mixte agricole 2
- Agroforestière



Modifications réglementaires

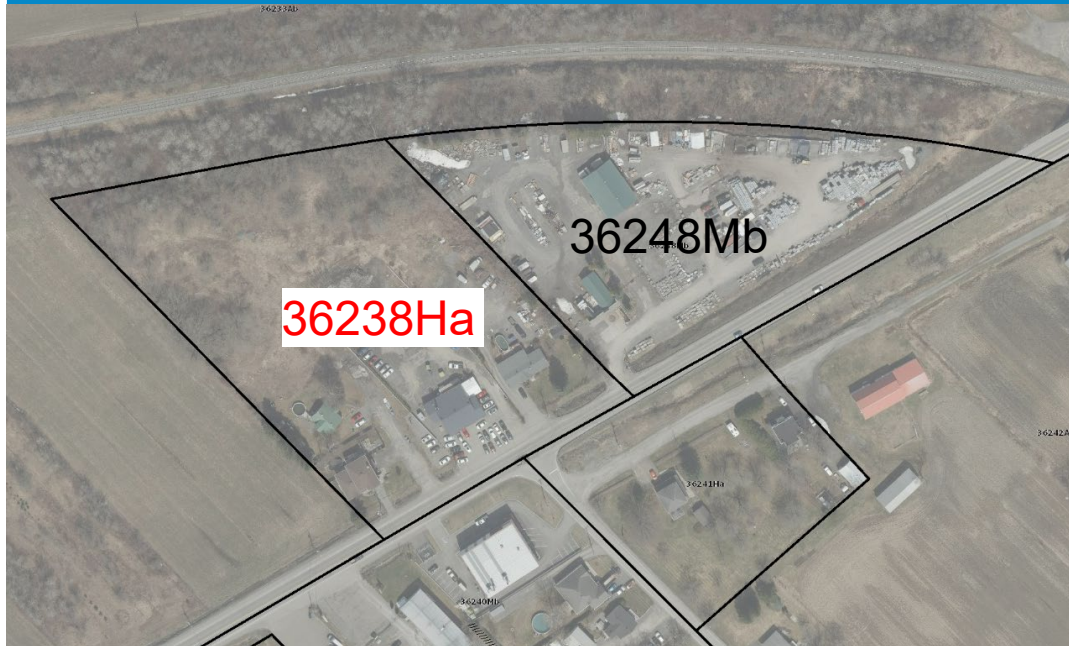
Boulevard Wilfrid-Hamel

Conserver les mêmes limites de zones, ajout d'usages commerciaux et industriels dans la zone 36238Ha, tels que permis dans la zone 36248Mb

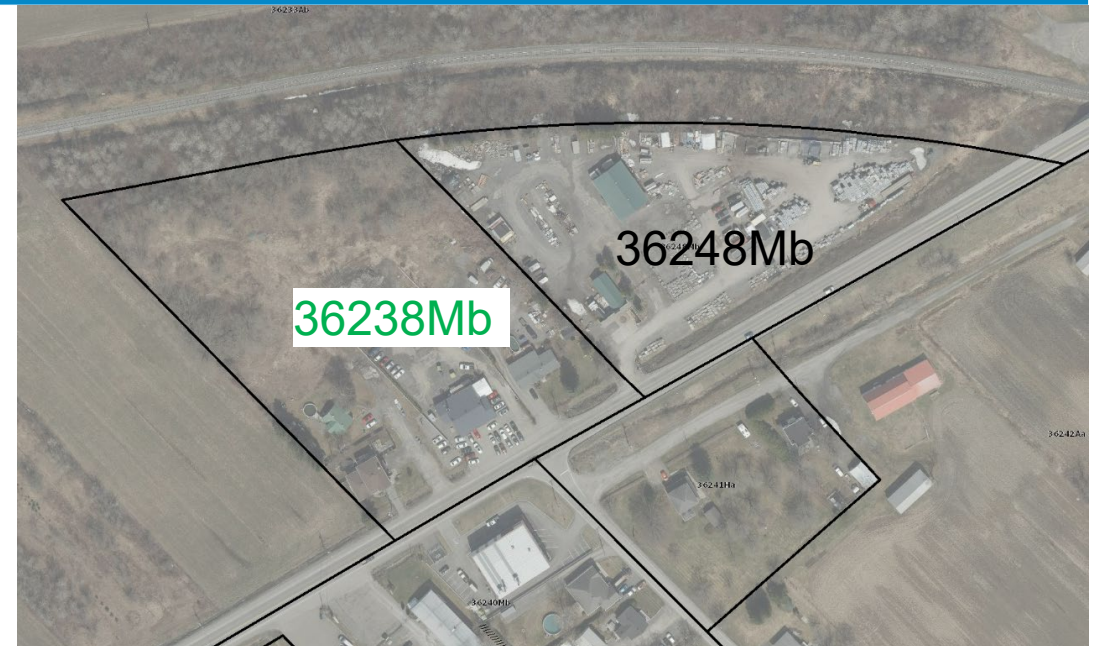
Objectif : reconnaître la présence d'une entreprise existante et harmoniser les usages avec la zone mixte adjacente afin de faciliter la vente

ZONAGE

Actuellement



Avec la modification



Modifications réglementaires

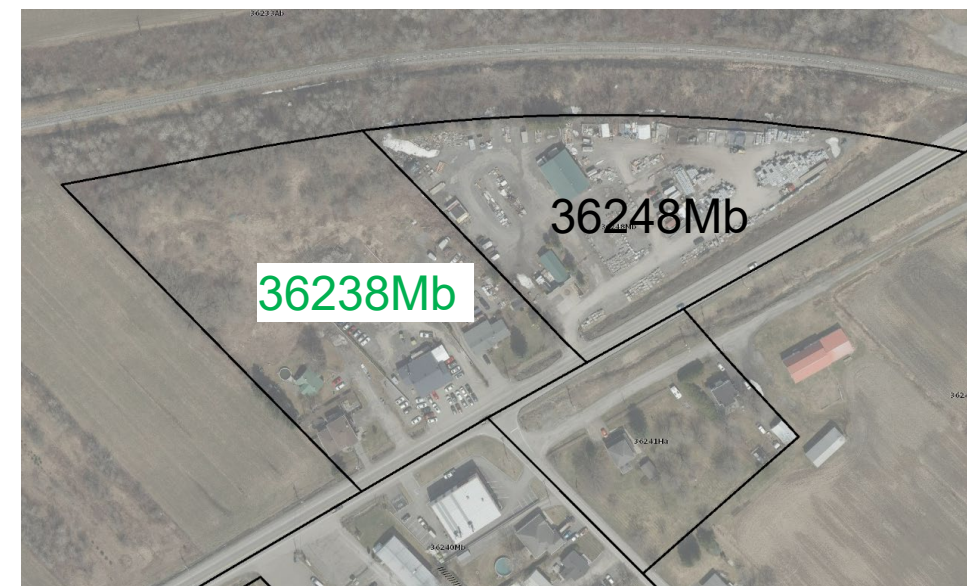
Boulevard Wilfrid-Hamel



Usages autorisés

ZONAGE

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
• H1 Logement • R1 Parc • A1 Agriculture sans élevage	Ajouts • C2 Vente au détail et service • C36 Atelier de réparation • C37 Atelier de carrosserie • C40 Générateur d'entreposage • C41 Centre de jardinage • I2 Industrie artisanale • I3 Industrie générale



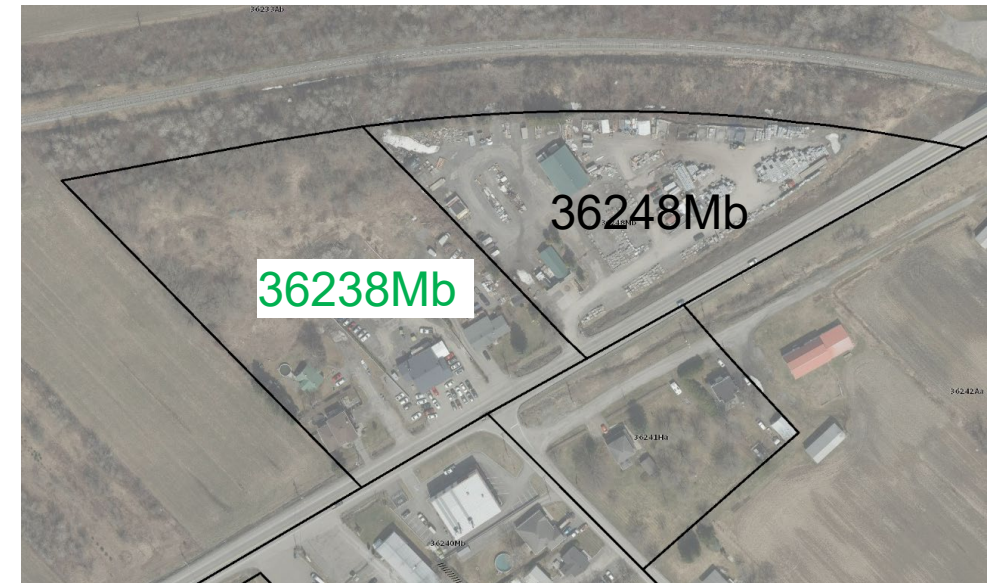
Modifications réglementaires

Boulevard Wilfrid-Hamel



ZONAGE

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Minimum = aucun	Minimum = 6 mètres
Maximum = 9 mètres	Maximum = 20 mètres

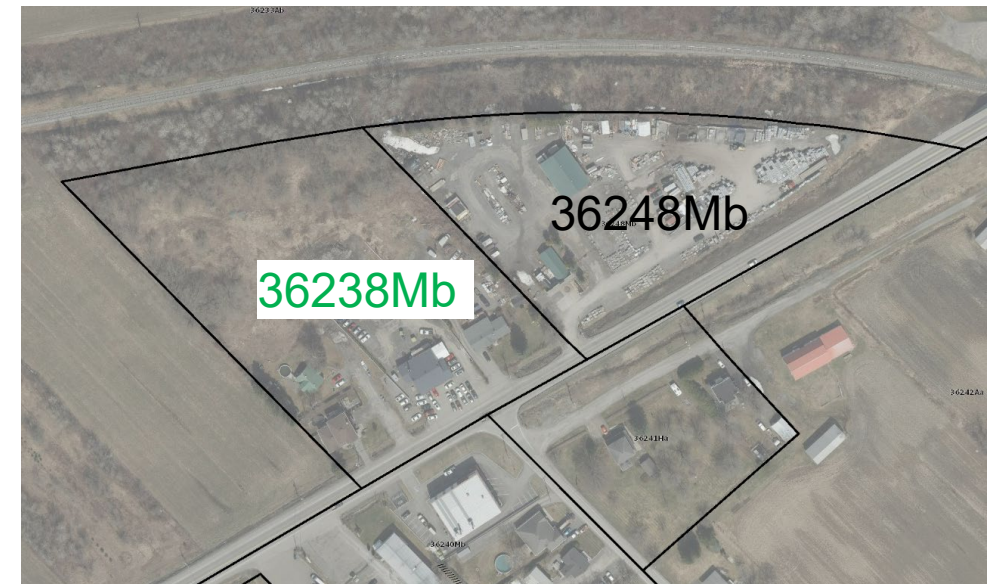


Modifications réglementaires

Boulevard Wilfrid-Hamel

ZONAGE

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
Largeur minimale d'un bâtiment principal = 7,3 mètres	Largeur minimale d'un bâtiment principal = 7 mètres
Marge avant = 9 mètres	Marge avant = 6 mètres
Marge latérale = 2 mètres	Marge latérale = 4,5 mètres
Marge arrière = 7,5 mètres	Marge arrière = 12 mètres
Largeur combinée des cours latérales = 6 mètres	Largeur combinée des cours latérale = 9 mètres



Modifications réglementaires

Boulevard Wilfrid-Hamel



- Le lot 3 805 757 ne répond pas aux conditions de développement d'un terrain puisqu'il n'est pas adjacent à une rue publique. Cette condition est requise lorsqu'on est en dehors du périmètre urbain
- Pas de possibilités de développement
- Le changement de vocation de ce terrain nécessite une demande à la CPTAQ

Modifications réglementaires

Rang Saint-Ange (1400)

Agrandir l'aire *Hameau résidentiel agricole* de façon à y inclure une partie du lot 2 163 141

Objectif : permettre la construction d'une habitation unifamiliale isolée

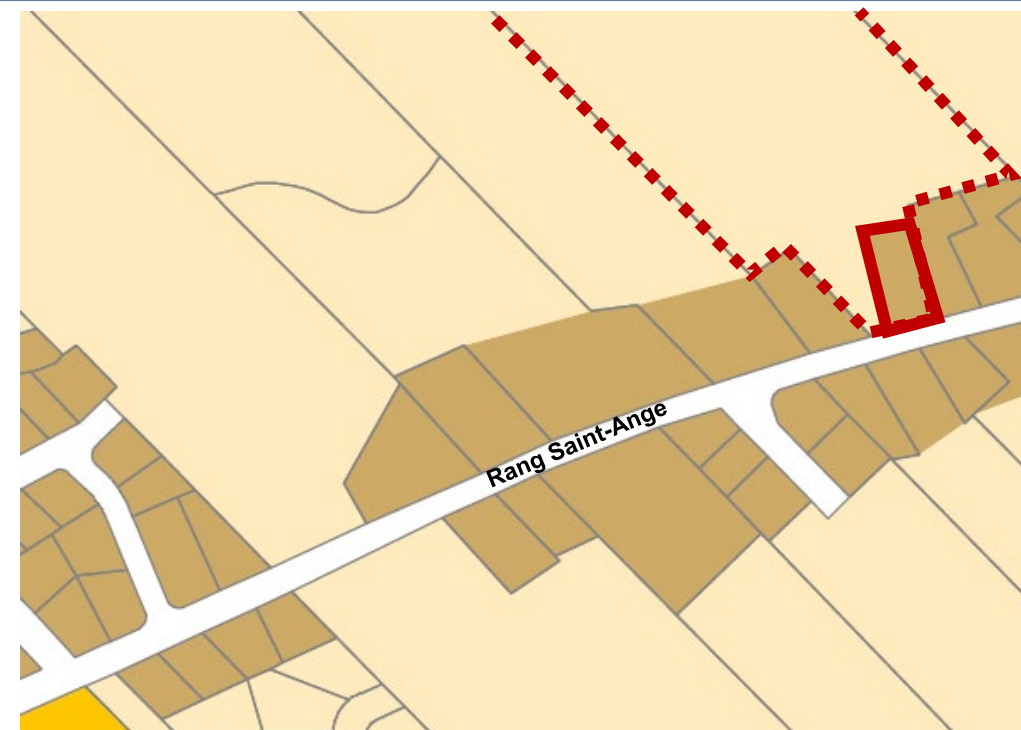
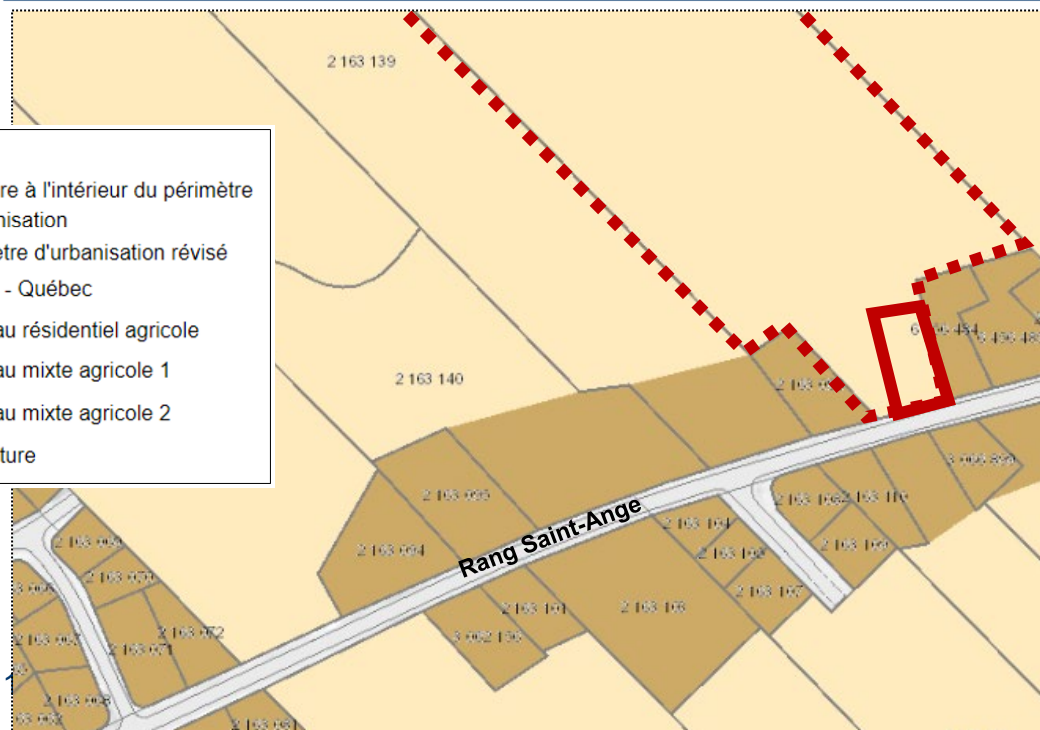
SAD

Actuellement

Avec la modification

Légende

- Territoire à l'intérieur du périmètre d'urbanisation
- Périmètre d'urbanisation révisé
- Urbain - Québec
- Hameau résidentiel agricole
- Hameau mixte agricole 1
- Hameau mixte agricole 2
- Agriculture



Modifications réglementaires

Rang Saint-Ange (1400)

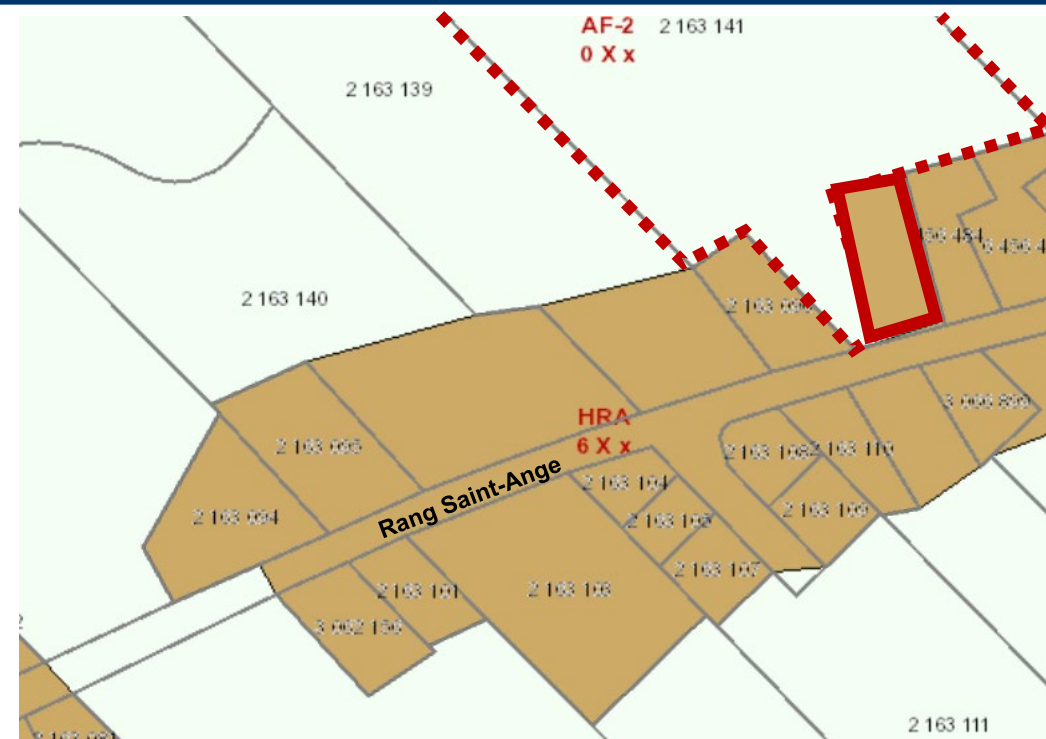
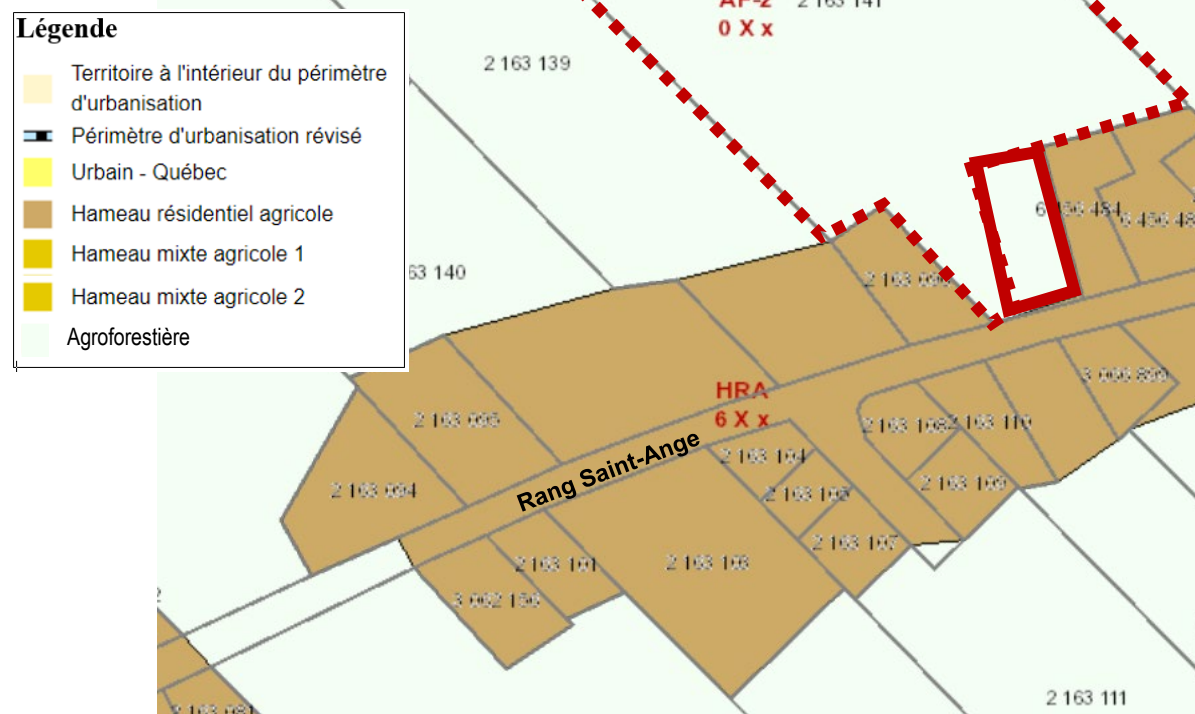
Agrandir l'aire *Hameau résidentiel agricole* de façon à y inclure une partie du lot 2 163 141

Objectif : permettre la construction d'une habitation unifamiliale isolée

PDAD

Actuellement

Avec la modification



Modifications réglementaires

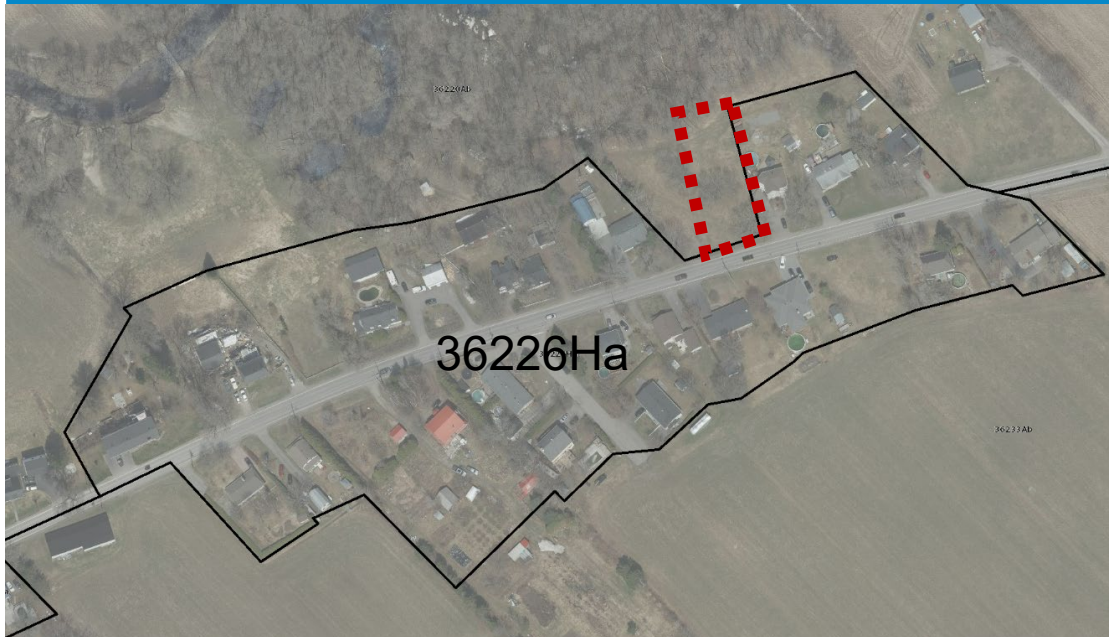
Rang Saint-Ange (1400)

Agrandir la zone 36226Ha de façon à y inclure une partie du lot 2 163 141 (1400, rang Saint-Ange)

Objectif : permettre la construction d'une habitation unifamiliale isolée

ZONAGE

Actuellement



Avec la modification



Modifications réglementaires

Rang Saint-Ange

Agrandir l'aire de grande affectation *Hameau résidentiel agricole* pour y inclure une partie du lot 2 164 168

Objectif : permettre la construction d'une habitation unifamiliale isolée

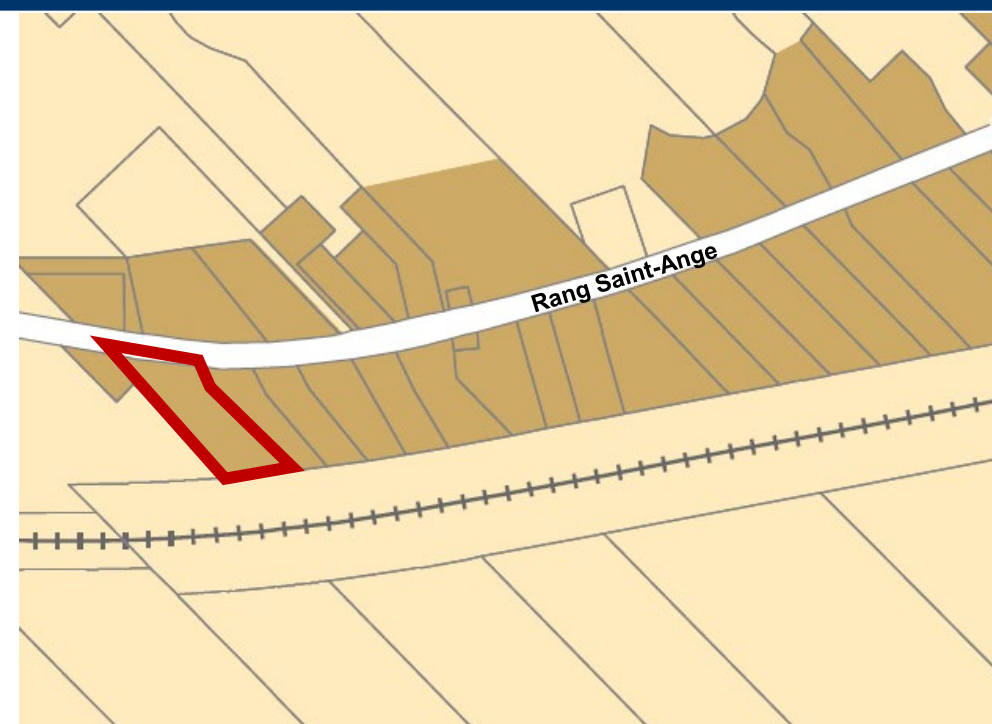
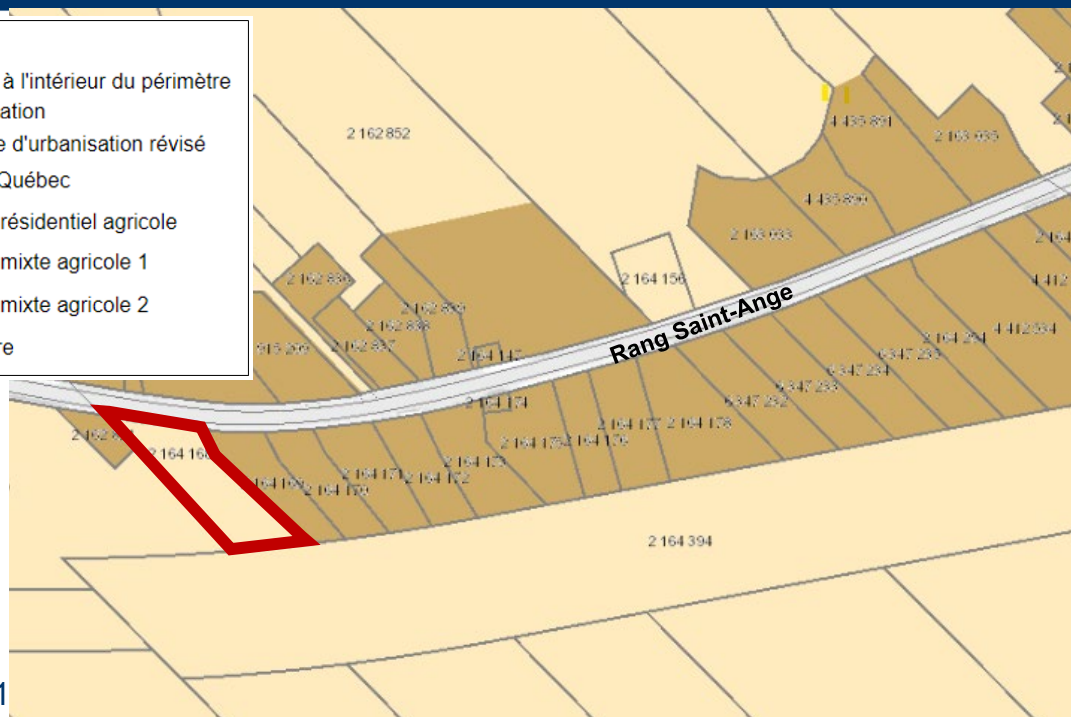
SAD

Actuellement

Avec la modification

Légende

- Territoire à l'intérieur du périmètre d'urbanisation
- Périmètre d'urbanisation révisé
- Urbain - Québec
- Hameau résidentiel agricole
- Hameau mixte agricole 1
- Hameau mixte agricole 2
- Agriculture



Modifications réglementaires

Rang Saint-Ange

Agrandir l'aire de grande affectation *Hameau résidentiel agricole* pour y inclure une partie du lot 2 164 168

Objectif : permettre la construction d'une habitation unifamiliale isolée

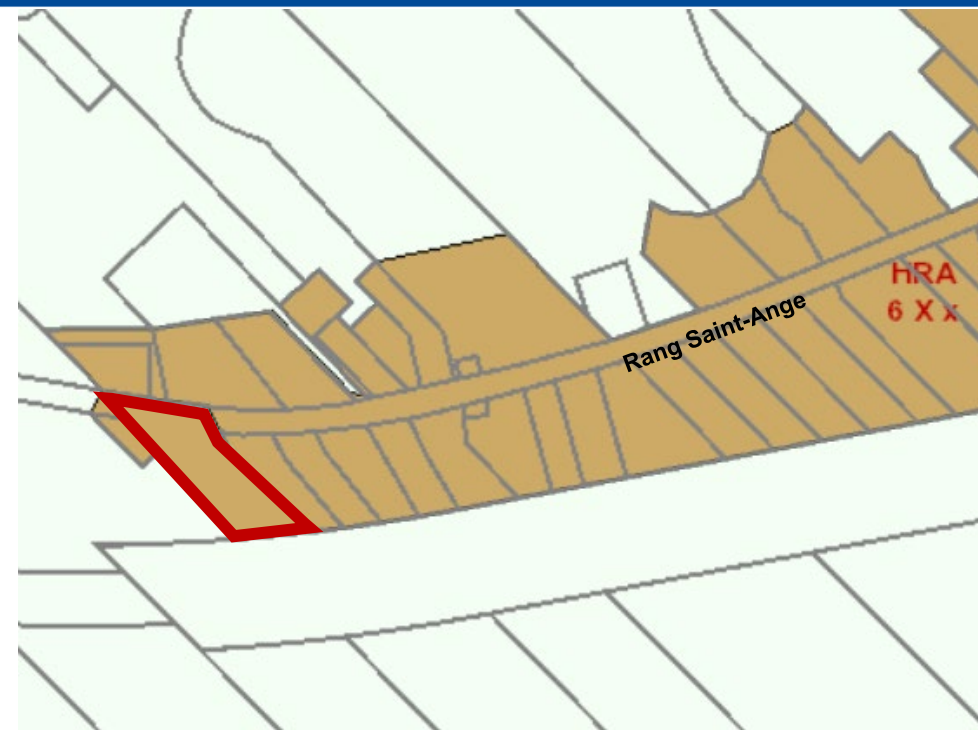
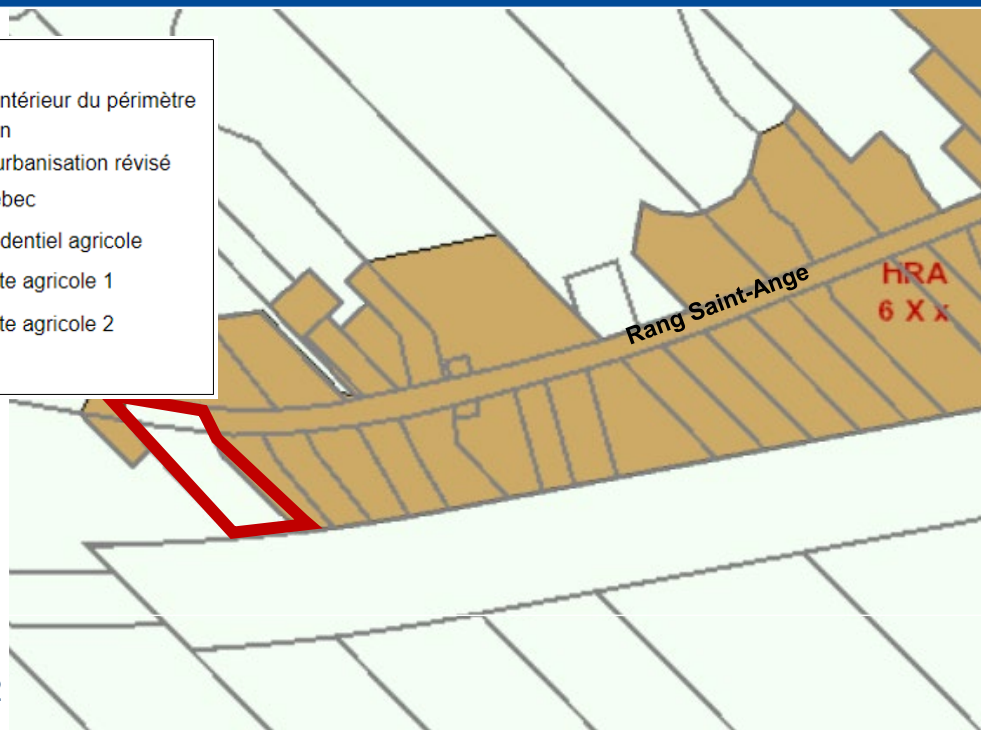
PDAD

Actuellement

Avec la modification

Légende

- Territoire à l'intérieur du périmètre d'urbanisation
- Périmètre d'urbanisation révisé
- Urbain - Québec
- Hameau résidentiel agricole
- Hameau mixte agricole 1
- Hameau mixte agricole 2
- Agroforestière



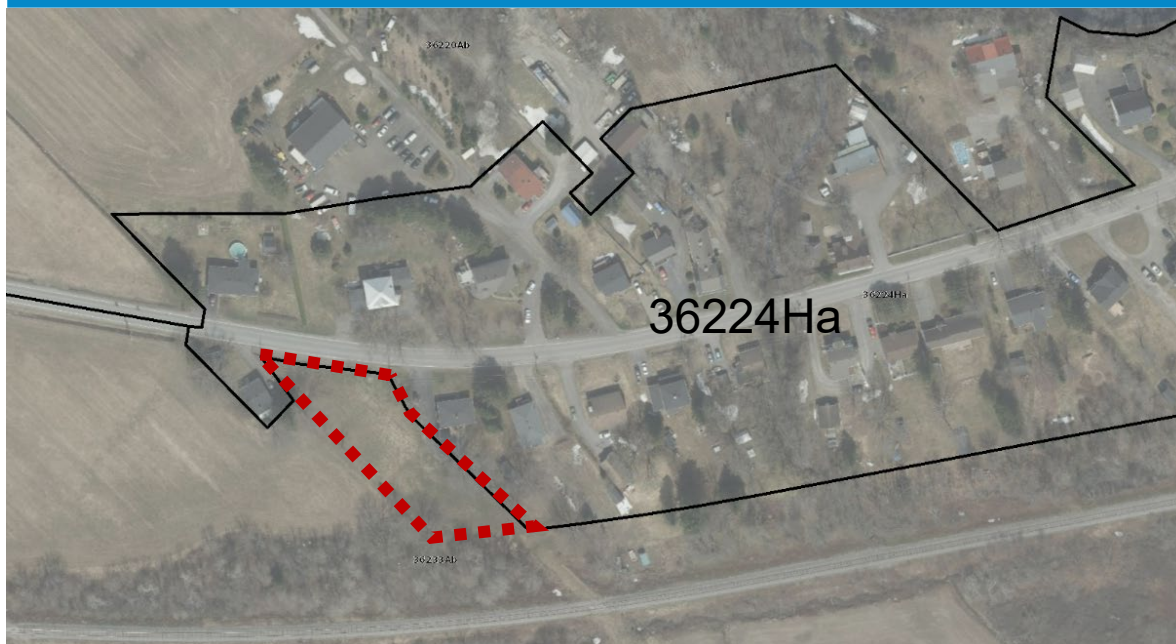
Modifications réglementaires

Rang Saint-Ange

Agrandir la zone 36224Ha pour y inclure une partie du lot 2 164 168
Objectif : permettre la construction d'une habitation unifamiliale isolée

ZONAGE

Actuellement



Avec la modification



Modifications réglementaires

- Permettre la construction de deux nouvelles habitations d'un logement
- Reconnaître les entreprises implantées sur un tronçon du boulevard Wilfrid-Hamel
- Zone agricole : autorisation de la CPTAQ requise pour construire

Prochaines étapes

Prochaines étapes

ÉCHÉANCIER	
Consultation publique au conseil de quartier de l'Aéroport	11 février 2025
Adoption du règlement modifiant le PDAD au conseil de la ville	18 février 2025
Entrée en vigueur du PDAD au conseil de la ville	5 mars 2025
Adoption du second projet de règlement modifiant le zonage au conseil d'arrondissement	Mars 2025
Adoption du règlement modifiant le zonage au conseil d'arrondissement (concordance)	Avril 2025
Entrée en vigueur du règlement modifiant le zonage	Avril 2025

Questions et commentaires

En vigueur le 2024-10-11

R.C.A.3V.Q. 341

36226Ha

USAGES AUTORISÉS										
HABITATION				Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble
				Isolé	Jumelé	En rangée				
				Nombre de logements autorisés par bâtiment						
H1	Logement	Minimum	1	0	0					
		Maximum	1	0	0					
		nombre maximal de bâtiments dans une rangée								
RECREATION EXTERIEURE										
R1	Parc									
AGRICULTURE										
A1	Culture sans élevage									
USAGES PARTICULIERS										
Usage associé : Une écurie est associée à un usage du groupe H1 logement - article 189										
NORMES DE LOTISSEMENT										
DIMENSIONS GÉNÉRALES		Superficie		Largeur		Profondeur minimale				
		minimale	maximale	minimale	maximale					
		1250 m²		25 m						
DIMENSIONS PARTICULIERES										
Lot non-desservi - article 318		3000 m²		50 m						
Lot non desservi à proximité d'un cours d'eau - article 318		4000 m²		50 m						
Lot partiellement desservi - article 319		1500 m²		25 m						
Lot partiellement desservi à proximité d'un cours d'eau - article 319		2000 m²		30 m						
BÂTIMENT PRINCIPAL										
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements		
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m² ou +	3 ch. ou + ou 105m² ou +	
DIMENSIONS GÉNÉRALES		7.3 m			9 m					
DIMENSIONS PARTICULIERES										
A1	Culture sans élevage	7.3 m			15 m					
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		9 m	2 m	6 m		7.5 m				
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIERES										
A1	Culture sans élevage	30 m	10 m	20 m		15 m				
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare				
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal		
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment						
		H1A 6 X x	0 m²	0 m²	0 m²					
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES										
TYPE										
Général										
GESTION DES DROITS ACQUIS										
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE										
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15										
ENSEIGNE										
TYPE										
Type 1 Général										
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
Une clôture ajourée à au moins 80% ou une haie peut être implantée en cour avant à la limite du lot - article 518										
Protection des arbres en milieu urbain - article 702										
Normes d'implantation d'un garage détaché d'un bâtiment principal - article 575										

En vigueur le 2024-10-11

R.C.A.3V.Q. 341

36224Ha

USAGES AUTORISÉS										
HABITATION				Type de bâtiment						
				Isolé	Jumelé	En rangée				
				Nombre de logements autorisés par bâtiment				Localisation	Projet d'ensemble	
H1	Logement									
		Minimum	1	0	0					
		Maximum	1	0	0					
nombre maximal de bâtiments dans une rangée										
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE										
R1	Parc									
AGRICULTURE										
A1	Culture sans élevage									
USAGES PARTICULIERS										
Usage associé :		Un bâtiment de basse-cour est associé à un usage du groupe H1 logement - article 192								
		Une écurie est associée à un usage du groupe H1 logement - article 189								
NORMES DE LOTISSEMENT										
DIMENSIONS GÉNÉRALES			Superficie		Largeur		Profondeur minimale			
			minimale	maximale	minimale	maximale				
			1250 m²		25 m					
DIMENSIONS PARTICULIÈRES										
Lot non-desservi - article 318			3000 m²		50 m					
Lot non desservi à proximité d'un cours d'eau - article 318			4000 m²		50 m					
Lot partiellement desservi - article 319			1500 m²		25 m					
Lot partiellement desservi à proximité d'un cours d'eau - article 319			2000 m²		30 m					
BÂTIMENT PRINCIPAL										
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL			Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
			mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m² ou +	3 ch. ou + ou 105m² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES			7.3 m		9 m					
DIMENSIONS PARTICULIÈRES										
A1 Culture sans élevage			7.3 m		15 m					
NORMES D'IMPLANTATION			Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES			9 m	2 m	6 m		7.5 m			
NORMES D'IMPLANTATION PARTICULIÈRES										
A1 Culture sans élevage			30 m	10 m	20 m		15 m			
NORMES DE DENSITÉ			Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
			Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
			Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
HRA 6 X x			0 m²	0 m²	0 m²					
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES										
TYPE										
Général										
GESTION DES DROITS ACQUIS										
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE										
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15										
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 1138.0.16										
ENSEIGNE										
TYPE										
Type 1 Général										
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
Une clôture ajourée à au moins 80% ou une haie peut être implantée en cour avant à la limite du lot - article 518										
Protection des arbres en milieu urbain - article 702										
Normes d'implantation d'un garage détaché d'un bâtiment principal - article 575										