

# Table des matières

## CHAPITRE 1

<b>Le contexte de la révision</b>	<b>7</b>
1.1 Le territoire	9
1.2 Un nouveau Schéma d'aménagement et de développement	10
1.3 La Stratégie intégrée d'aménagement du territoire (SIAT)	12

## CHAPITRE 2

<b>Le concept d'organisation spatiale</b>	<b>13</b>
2.1 Plus de 50 ans de planification urbaine	14
2.2 Le concept d'organisation spatiale : arrimage entre aménagement et mobilité durable	15

## CHAPITRE 3

<b>La Vision stratégique d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec – 2040</b>	<b>21</b>
3.1 Les politiques municipales actuelles	22
3.2 Les sources d'inspiration	24
3.3 La consultation en ligne sur le projet de Vision stratégique	25
3.4 Les engagements pour l'avenir	26
3.5 La Vision stratégique	27

## CHAPITRE 4

<b>Les grandes orientations d'aménagement et de développement</b>	<b>29</b>
4.1 Capitale attractive : accueillir la croissance résidentielle dans des milieux de vie de qualité	32
4.2 Capitale dynamique : favoriser la compétitivité	38
4.2.1 Le secteur industriel	45
4.2.2 Le secteur commercial	49
4.2.3 Les immeubles de bureaux	53
4.3 Capitale performante : donner priorité à la mobilité durable en arrimant la planification des transports et l'aménagement du territoire	57
4.3.1 Les composantes et les parties prenantes des réseaux de transport de l'agglomération	58
4.3.2 Les habitudes de déplacement dans l'agglomération de Québec	59
4.3.3 Le transport urbain des personnes	60
4.3.4 Le transport interurbain des personnes	72
4.3.5 Le transport des marchandises	75
4.3.6 Le transport motorisé à des fins récréatives	81
4.3.7 La localisation des équipements spécialisés majeurs de l'agglomération et des équipements importants des gouvernements et de leurs mandataires	85

4.4 Capitale durable : valoriser et préserver le patrimoine et les milieux d'intérêt	96
4.4.1 Les territoires d'intérêt historique et culturel	96
4.4.2 Les territoires d'intérêt écologique et les corridors récréotouristiques	103
4.4.3 Les territoires d'intérêt esthétique	109
4.4.4 Le territoire et les activités agricoles	113
4.5 Capitale résiliente : protéger les personnes et les biens	117
4.5.1 Les contraintes naturelles	118
4.5.2 Les contraintes de nature anthropique	135

## CHAPITRE 5

<b>Les grandes affectations du territoire et le périmètre d'urbanisation</b>	<b>163</b>
5.1 Les grandes affectations du territoire et les densités approximatives	164
5.1.1 Centre-ville (CV)	166
5.1.2 Pôle urbain régional (PUR)	167
5.1.3 Corridor structurant (CS)	168
5.1.4 Urbain (UR)	169
5.1.5 Commerce majeur (CM)	170
5.1.6 Industrie et commerce (IC)	171
5.1.7 Campus technologique (CT)	172
5.1.8 Cité universitaire (CU), ExpoCité (EC), Zone aéroportuaire (ZA) et Zone portuaire (ZP)	173
5.1.9 Agriculture (AG)	174
5.1.10 Forêt (FO)	175
5.1.11 Hameau résidentiel agricole et Hameau résidentiel forestier (HRA et HRF)	176
5.1.12 Hameau mixte agricole et Hameau mixte forestier (HMA et HMF)	177
5.1.13 Parc et espace vert (PEV)	178
5.1.14 Conservation naturelle (CN)	178
5.2 Les définitions des grands groupes d'usages	181
5.3 Le périmètre d'urbanisation	182

## CHAPITRE 6

<b>La mise en œuvre du Schéma d'aménagement et de développement</b>	<b>189</b>
6.1 La révision du plan et des règlements d'urbanisme	190
6.2 Le monitoring	191

## CHAPITRE 7

<b>Le plan d'action</b>	<b>193</b>
-------------------------	------------

## ANNEXES

207

## Liste des cartes

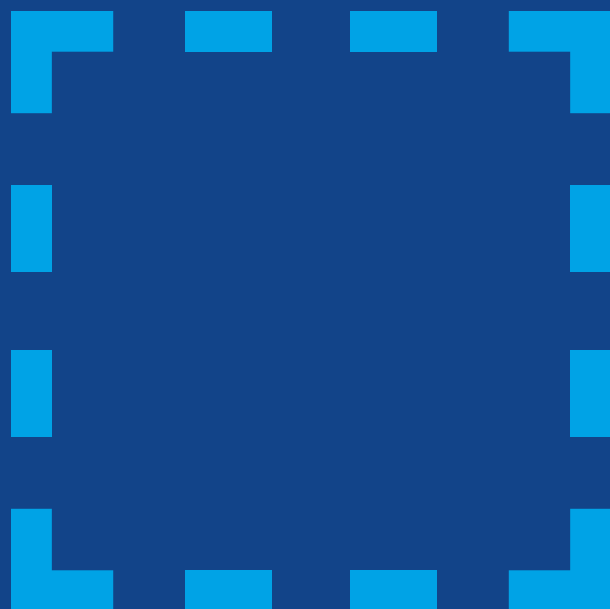
Carte 1	L'agglomération de Québec et les autres composantes de la CMQ	8
Carte 2	Concepts d'organisation spatiale	19
Carte 3	Principaux lieux d'emploi	39
Carte 4	Grands secteurs innovants	43
Carte 5	Espaces industriels	47
Carte 6	Centres et mégacentres commerciaux	51
Carte 7	Bureaux gouvernementaux et privés	55
Carte 8	Réseau cyclable	63
Carte 9	Réseau structurant de transport en commun projeté	65
Carte 10	Réseau autoroutier et routier	67
Carte 11	Équipements de transport interurbain	73
Carte 12	Infrastructures de transport aéroportuaire, portuaire et ferroviaire	77
Carte 13	Réseau de camionnage supérieur	79
Carte 14	Sentiers de motoneige et de VTT	83
Carte 15	Équipements de santé et de services sociaux	87
Carte 16	Équipements d'éducation et d'enseignement	89
Carte 17	Équipements de culture, de loisirs et de sport	91
Carte 18	Équipements de sécurité publique	93
Carte 19	Territoires d'intérêt historique et culturel	99
Carte 20	Territoires d'intérêt historique et culturel sous la juridiction de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ)	101
Carte 21	Territoires d'intérêt écologique	105
Carte 22	Corridors récréotouristiques	107
Carte 23	Territoires d'intérêt esthétique	111
Carte 24	Zone agricole	115
Carte 25	Zones inondables réglementées	121
Carte 26	Lieux d'approvisionnement en eau potable	125
Carte 27	Secteurs susceptibles de comporter une forte pente	129
Carte 28	Secteurs à potentiel karstique	133
Carte 29	Activités extractives	137
Carte 30	Sites d'entreposage de matières dangereuses et de sols contaminés	139
Carte 31	Équipements de gestion et de traitement des matières résiduelles	143
Carte 32	Dépôts à neige	145
Carte 33	Autoroutes et routes du réseau supérieur générant des contraintes sonores	149
Carte 34	Réseau de transport d'énergie et postes d'énergie électrique	153
Carte 35	Zone aéroportuaire	157
Carte 36	Usines de traitement de l'eau potable et stations de traitement des eaux usées	161
<b>Carte 37</b>	<b>Grandes affectations du territoire</b>	<b>179</b>
<b>Carte 38</b>	<b>Périmètre d'urbanisation avant révision</b>	<b>183</b>
<b>Carte 39</b>	<b>Périmètre d'urbanisation révisé</b>	<b>187</b>

## Liste des annexes

Annexe 1	Liste des bureaux gouvernementaux et privés	208
Annexe 2	Principaux projets d'infrastructures du réseau supérieur de transport de l'agglomération de Québec	214
Annexe 3	Liste des équipements de santé et de services sociaux	216
Annexe 4	Liste des équipements d'éducation et d'enseignement	220
Annexe 5	Liste des territoires d'intérêt historique et culturel	224
Annexe 6	Cadre méthodologique pour la détermination et l'identification des territoires d'intérêt écologique	230
Annexe 7	Liste des territoires d'intérêt écologique	231

# Les grandes affectations du territoire et le périmètre d'urbanisation

# 5



# 5

## Les grandes affectations du territoire et le périmètre d'urbanisation

Le SAD détermine les « grandes affectations du territoire ». Celles-ci correspondent à des parties de territoire, généralement assez vastes, destinées à accueillir plusieurs activités différentes (milieux mixtes) ou des activités particulières (milieux spécialisés, naturels ou agricoles). Le présent chapitre précise la nature de chacune des grandes affectations du territoire, les usages principaux qui y sont autorisés, ainsi que l'intensité souhaitée de certains de ces usages.

Le SAD détermine également le périmètre d'urbanisation, c'est-à-dire la limite entre les activités urbaines de plus forte densité, desservies par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire, et les activités agricoles et forestières en majorité.

### 5.1 Les grandes affectations du territoire et les densités approximatives

En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), le SAD doit déterminer des « grandes affectations du territoire ». Celles-ci permettent d'attribuer une vocation dominante aux différentes parties du territoire.

Conformément aux grandes orientations d'aménagement et au concept d'organisation spatiale, le SAD se base sur les caractéristiques actuelles et souhaitées des milieux, sur leur accessibilité par les différents modes de transport et sur les besoins de l'agglomération pour définir les grandes affectations du territoire, les usages qui y sont permis et l'intensité de certaines activités qui y sont prévues.

Les grandes affectations du territoire<sup>24</sup> se divisent en trois grands types de « milieux » :

**Tableau 14 / Grandes affectations du territoire par type de milieu**

Milieux mixtes	Milieux spécialisés	Milieux agricoles, forestiers et naturels
– Centre-ville (CV)	– Industrie et commerce (IC)	– Agriculture (AG)
– Pôle urbain régional (PUR)	– Campus technologique (CT)	– Forêt (FO)
– Corridor structurant (CS)	– Cité universitaire (CU)	– Hameau résidentiel (agricole et forestier) (HRA et HRF)
– Urbain (UR)	– ExpoCité (EC)	– Hameau mixte (agricole et forestier) (HMA et HMF)
– Commerce majeur (CM)	– Zone aéroportuaire (ZA)	– Parc et espace vert (PEV)
	– Zone portuaire (ZP)	– Conservation naturelle (CN)

Les milieux mixtes accueillent actuellement plusieurs usages, à des intensités diverses. Le SAD confirme cet état de fait et préconise un renforcement du caractère mixte de ces milieux. C'est particulièrement le cas des pôles urbains régionaux où un équilibre entre le nombre d'emplois et le nombre de résidents est souhaitable.

Les milieux spécialisés sont des territoires homogènes voués à une ou quelques activités particulières. Ces milieux comprennent notamment la Cité universitaire, la Zone aéroportuaire et la Zone portuaire.

Outre la grande affectation du territoire Parc et espace vert, les grandes affectations du territoire des milieux agricoles, forestiers et naturels se trouvent dans la couronne verte de l'agglomération, soit en zone agricole ou en milieu forestier. La grande affectation du territoire Parc et espace vert couvre les grands parcs urbains du territoire.

La délimitation des territoires visés par les grandes affectations du territoire, bien que précise, doit conserver une certaine souplesse d'interprétation, notamment dans l'analyse de la conformité des plans et des règlements d'urbanisme (et de leurs amendements) des villes avec le SAD. Ainsi, la délimitation des aires de grandes affectations du sol des plans d'urbanisme et des zones des règlements de zonage des villes peut être différente de celle des aires de grandes affectations du territoire du SAD, pourvu qu'elle respecte le pourtour général et qu'elle ne remette pas en question l'aire dans son ensemble. La délimitation des aires de grandes affectations du sol des plans d'urbanisme et des zones des règlements de zonage peut plus aisément varier lorsque celles-ci sont dans un même type de milieu désigné au SAD (mixte, spécialisé ou agricole, forestier et naturel) que lorsqu'elles sont dans des milieux différents.

Pour chacune des grandes affectations du territoire, le SAD détermine de grands groupes d'usages compatibles et des densités approximatives d'occupation. Étant donné sa portée régionale, le SAD ne détermine que quelques grands groupes d'usages. De plus, il ne concerne que les usages principaux, laissant aux villes le soin de déterminer les usages complémentaires ou accessoires à ces usages principaux. Enfin, le SAD ne concerne que les usages mentionnés dans la définition des grands groupes d'usages<sup>25</sup>.

Dans certains cas, le SAD détermine les précisions que les villes de Québec, de L'Ancienne-Lorette et de Saint-Augustin-de-Desmaures devront apporter à leur plan et leur réglementation d'urbanisme<sup>26</sup> concernant les usages autorisés et les densités d'occupation du sol. La détermination des grands groupes d'usages dans les grandes affectations du territoire laisse aux villes une marge de manœuvre importante. Elles peuvent, selon le contexte et les particularités des différentes parties de leur territoire, n'autoriser qu'une partie des usages prévus au SAD, pourvu que la vocation première de la grande affectation du territoire soit respectée.

Pour certaines grandes affectations du territoire, le SAD détermine des densités résidentielles minimales, exprimées en nombre de logements à l'hectare. Celles-ci correspondent à la moyenne des densités résidentielles nettes (c'est-à-dire calculées sur des terrains où l'habitation est l'usage principal) réelles et prévues dans l'ensemble d'une aire de grande affectation du territoire. Aux fins d'analyse de la conformité des plans et des règlements d'urbanisme (et de leurs amendements), les densités minimales ou maximales ou les nombres de logements minimaux ou maximaux fixés pour un territoire donné doivent contribuer à l'atteinte de la densité résidentielle minimale déterminée par le SAD pour l'aire de grande affectation du territoire concernée<sup>27</sup>.

Pour les usages des grands groupes d'usages Administration et services professionnels, Vente au détail et services personnels et Hébergement, le SAD détermine des intensités (superficies maximales) par terrain (un lot ou un ensemble de lots faisant partie d'une même propriété) variables selon les aires de grandes affectations du territoire. Aux fins d'analyse de la conformité des plans et des règlements d'urbanisme (et de leurs amendements), les superficies maximales s'appliquent selon la vocation principale (ou l'usage principal) du bâtiment et les autres usages susceptibles de s'y trouver (usages autres que complémentaires ou accessoires). Par exemple, dans une aire de grande affectation du territoire UR-1, un centre commercial (grand groupe d'usages Vente au détail et services personnels) pourra avoir jusqu'à 12 500 m<sup>2</sup> de superficie de plancher, mais les établissements individuels de ce grand groupe d'usages ne pourront dépasser 6 000 m<sup>2</sup>. De même, sur cette superficie maximale de 12 500 m<sup>2</sup>, les espaces réservés aux établissements du grand groupe d'usages Administration et services professionnels (usages autres que complémentaires ou accessoires) ne pourront excéder 5 500 m<sup>2</sup>. Le cumul des superficies maximales pour différents grands groupes d'usages n'est donc pas possible.

Par exception, afin de permettre le recyclage d'un bâtiment existant, une ville peut prévoir, dans sa réglementation d'urbanisme, des superficies maximales supérieures à celles prévues pour les usages des grands groupes d'usages Administration et services professionnels, Vente au détail et services personnels et Hébergement dans une aire de grande affectation du territoire d'un milieu mixte.

Notes : **25.** L'Agglomération consultera les villes pour établir une table de correspondance entre les grands groupes d'usages du SAD et la classification des usages des plans et règlements d'urbanisme. **26.** Le plan d'urbanisme de la Ville de Québec est appelé «Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD)». **27.** L'Agglomération consultera les villes afin d'établir une méthode d'évaluation de la conformité des densités résidentielles.

### 5.1.1 Centre-ville (CV)

#### Caractéristiques actuelles et souhaitées

Le centre-ville est le premier pôle en importance dans l'agglomération en raison de la grande diversité des activités présentes, des institutions et des équipements majeurs qui y sont implantés (dont le siège du gouvernement du Québec), de la densité de l'occupation du sol (on y trouve les plus fortes densités résidentielles) et du nombre de déplacements sur 24 heures. Il s'agit d'une concentration importante d'emplois – notamment du tertiaire supérieur – ainsi que d'un lieu de destination pour les études postsecondaires. La colline Parlementaire regroupe plusieurs immeubles de bureaux du gouvernement du Québec et de ses mandataires, une situation que l'Agglomération de Québec désire maintenir, notamment par l'énoncé de critères de localisation des équipements mis en place par le gouvernement et ses mandataires (voir la section 4.3.7). La vitalité du centre-ville est bonifiée par les 16 500 ménages qui y habitent. On y trouve plusieurs commerces de proximité et de destination, en plus des commerces et services visant la clientèle touristique. Plusieurs grands événements s'y déroulent, été comme hiver.

La gamme et l'intensité des usages prévues dans le SAD confirment l'importance du centre-ville et visent à le consolider comme premier milieu mixte du territoire.

#### Grands groupes d'usages autorisés<sup>28</sup>

Le centre-ville est susceptible d'accueillir une grande diversité d'activités à des intensités élevées. On peut y trouver des équipements de tous types, dont ceux à rayonnement régional et métropolitain. De plus, la colline parlementaire est le lieu privilégié pour les fonctions stratégiques gouvernementales, y compris les sièges sociaux des organismes publics, et des fonctions diplomatiques.

Grands groupes d'usages permis dans la grande affectation du territoire Centre-ville :

- Habitation;
- Administration et services professionnels;
- Vente au détail et services personnels;
- Hébergement;
- Vente au détail et services spécialisés;
- Vente au détail et services de véhicules automobiles;
- Vente et services à contraintes;
- Industrie technologique;
- Industrie générale;
- Récréation de plein air intensive;
- Agriculture sans élevage.

#### Densités approximatives

Avec une moyenne dépassant les 180 logements à l'hectare (moyenne des densités nettes), le centre-ville présente la plus forte densité résidentielle de l'agglomération et de la région métropolitaine. Malgré cette moyenne élevée, le centre-ville présente une grande variation dans les densités résidentielles, celles-ci allant de 5 à 1 400 logements à l'hectare.

Considérant les différences entre les composantes du centre-ville (Vieux-Québec, colline parlementaire, quartiers Saint-Jean-Baptiste et Saint-Roch, Vieux-Port, etc.) et la nécessité de tenir compte des caractéristiques du cadre bâti environnant dans l'élaboration de certains projets résidentiels, le SAD fixe une densité minimale de 75 logements à l'hectare.

Le centre-ville peut accueillir des usages non résidentiels de forte intensité et de forte densité. Ainsi, le SAD ne fixe aucune limite de superficie de plancher pour les bâtiments destinés aux grands groupes d'usages Administration et services professionnels, Vente au détail et services personnels et Hébergement.

#### Précisions attendues dans les plans et la réglementation d'urbanisme des villes

Le plan et la réglementation d'urbanisme de la Ville de Québec, seule ville concernée par cette grande affectation du territoire, devront préciser les usages, les densités résidentielles et les intensités autorisées dans les différentes composantes du centre-ville, ainsi que les règles encadrant la densification résidentielle.



Note : 28. Les définitions des grands groupes d'usages sont données à la section 5.2.

### 5.1.2 Pôle urbain régional (PUR)

#### Caractéristiques actuelles et souhaitées

Hors du centre-ville, quelques pôles concentrent plusieurs activités, notamment des emplois du secteur tertiaire, des commerces de toute nature et des habitations de moyenne à haute densité (de 80 à 160 logements à l'hectare en moyenne selon le pôle), en plus d'attirer un grand nombre de déplacements sur 24 heures. Le SAD reconnaît ces pôles en leur attribuant une grande affectation du territoire spécifique. Ainsi, le pôle de Sainte-Foy, le boulevard Lebourgneuf, le secteur Wilfrid-Hamel/Laurentienne, le secteur de l'avenue Belvédère et celui de l'avenue D'Estimauville sont désignés par la grande affectation du territoire Pôle urbain régional.

Les pôles urbains régionaux sont appelés à accueillir davantage d'activités et de résidents. Un des objectifs est d'avoir, dans ces pôles, un équilibre entre le nombre d'emplois et le nombre de résidents. Un autre objectif est d'y trouver une gamme étendue d'établissements de vente au détail et de services personnels.

#### Grands groupes d'usages autorisés

Les pôles urbains régionaux sont des milieux destinés à une multitude d'activités. Il s'agit également de milieux préférentiels pour implanter des équipements à rayonnement régional.

Grands groupes d'usages permis dans la grande affectation du territoire Pôle urbain régional :

- Habitation;
- Administration et services professionnels;
- Vente au détail et services personnels;
- Hébergement;
- Vente au détail et services spécialisés;
- Vente au détail et services de véhicules automobiles;
- Vente et services à contraintes;
- Industrie technologique;
- Récréation de plein air intensive;
- Agriculture sans élevage.

#### Densités approximatives

Les pôles urbains régionaux sont différents les uns des autres, et les densités résidentielles moyennes actuelles y varient. Bien qu'ils constituent des lieux privilégiés pour des densités résidentielles élevées, ils peuvent néanmoins accueillir des projets résidentiels de tailles et d'intensités diverses. Ainsi, pour les bâtiments destinés au grand groupe d'usages Habitation, le SAD fixe une densité minimale de 40 logements à l'hectare dans l'aire de grande affectation du territoire Pôle urbain régional de Sainte-Foy et une densité minimale de 35 logements à l'hectare pour les autres aires.

Pour les bâtiments destinés au grand groupe d'usages Administration et services professionnels, le SAD fixe les superficies de plancher maximales suivantes, selon l'aire de grande affectation du territoire :

**Tableau 15 / Superficies de plancher maximales du grand groupe d'usages Administration et services professionnels selon l'aire – Pôle urbain régional**

PUR-1 – Sainte-Foy	Illimitée
PUR-2 – Wilfrid-Hamel/ Laurentienne	30 000 m <sup>2</sup>
PUR-3 – Belvédère	30 000 m <sup>2</sup>
PUR-4 – D'Estimauville	50 000 m <sup>2</sup>
PUR-5 – Lebourgneuf	30 000 m <sup>2</sup>

Quant aux bâtiments destinés aux grands groupes d'usages Vente au détail et services personnels et Hébergement, le SAD ne fixe aucune limite de superficie de plancher.

#### Précisions attendues dans les plans et la réglementation d'urbanisme des villes

Le plan et la réglementation d'urbanisme de la Ville de Québec, seule ville concernée par cette grande affectation du territoire, devront préciser les usages, les densités résidentielles et les intensités autorisés dans les différentes aires de cette grande affectation du territoire, ainsi que les règles encadrant la densification résidentielle. Ils devront notamment préciser les secteurs susceptibles d'accueillir les superficies de plancher du grand groupe d'usages Vente au détail et services personnels les plus importantes sans compromettre la viabilité des artères commerciales existantes.



### 5.1.3 Corridor structurant (CS)

#### Caractéristiques actuelles et souhaitées

Les corridors structurants (CS) correspondent aux axes de transport en commun à haute fréquence du RTC.

Les tronçons d'axes compris dans les limites des sites patrimoniaux de Charlesbourg (Trait-Carré) et de Beauport (avenue Royale) sont toutefois exclus de cette grande affectation du territoire pour des motifs de conservation patrimoniale et de réduction de la pression pour leur redéveloppement.

Actuellement, ces milieux présentent une grande variété d'activités, d'intensités et de caractéristiques urbaines. Ce sont des territoires en mutation, comme en font foi les nombreux projets résidentiels et commerciaux construits au cours des dernières années.

Hors du centre-ville et des pôles urbains régionaux, les corridors structurants sont les secteurs avec la meilleure accessibilité en transport en commun. Ils sont donc des lieux destinés à accueillir un volume accru d'activités et des habitations de plus forte densité.

#### Grands groupes d'usages autorisés

Les activités à implanter le long des corridors structurants peuvent être variées et dépendent du contexte urbain immédiat. On peut s'attendre à y trouver des commerces, des services administratifs et de l'habitation.

Grands groupes d'usages permis dans la grande affectation du territoire Corridor structurant :

- Habitation;
- Administration et services professionnels;
- Vente au détail et services personnels;
- Hébergement;
- Vente au détail et services spécialisés;
- Vente au détail et services de véhicules automobiles;
- Vente et services à contraintes;
- Industrie technologique;
- Agriculture sans élevage.

#### Densités approximatives

Une densité d'activités moyenne à forte est préconisée dans les corridors structurants. Les constructions résidentielles auront des densités plus élevées que dans la grande affectation du territoire Urbain. De même, des immeubles de bureaux et des commerces de toute nature pourront avoir des superficies importantes, bien que généralement moindres que celles qu'on trouve dans le centre-ville et les pôles urbains régionaux.

Pour les bâtiments destinés au grand groupe d'usages Habitation, le SAD fixe une densité minimale de 40 logements à l'hectare pour la grande affectation du territoire Corridor structurant.

Pour les bâtiments destinés au grand groupe d'usages Administration et services professionnels, le SAD fixe les superficies de plancher maximales suivantes, selon l'aire de grande affectation du territoire :

**Tableau 16 / Superficies de plancher maximales du grand groupe d'usages Administration et services professionnels selon l'aire – Corridor structurant**

CS-1	120 000 m <sup>2</sup>
CS-2	50 000 m <sup>2</sup>
CS-3	20 000 m <sup>2</sup>

Quant au grand groupe d'usages Vente au détail et services personnels, le SAD fixe une superficie de plancher maximale de 6 000 m<sup>2</sup> pour les établissements (ou bâtiments principaux des commerces isolés) et de 40 000 m<sup>2</sup> pour les bâtiments regroupant deux établissements et plus.

Pour le grand groupe d'usages Hébergement, le SAD fixe une superficie de plancher maximale de 20 000 m<sup>2</sup>.

#### Précisions attendues dans les plans et la réglementation d'urbanisme des villes

Le plan et la réglementation d'urbanisme de la Ville de Québec, seule ville concernée par cette grande affectation du territoire, devront préciser les usages, les densités résidentielles et les intensités autorisées dans les différentes aires de cette grande affectation du territoire, ainsi que les règles encadrant la densification résidentielle.



### 5.1.4 Urbain (UR)

#### Caractéristiques actuelles et souhaitées

La grande affectation du territoire Urbain (UR) couvre la majeure partie du périmètre d'urbanisation de l'agglomération de Québec. Elle regroupe les quartiers à dominante résidentielle. On y trouve aussi bien des habitations de différents types et de différentes densités que des noyaux commerciaux locaux et des commerces isolés de tailles et de types divers.

Cette grande affectation du territoire couvre aussi bien les quartiers centraux de la ville de Québec que les autres quartiers résidentiels de cette ville et ceux des villes de L'Ancienne-Lorette et de Saint-Augustin-de-Desmaures.

#### Grands groupes d'usages autorisés

Puisque la grande affectation du territoire Urbain couvre un vaste territoire, on peut s'attendre à y voir plusieurs activités diversifiées. Celles-ci doivent cependant être compatibles avec l'habitation, qui demeure l'usage dominant de cette grande affectation du territoire.

Grands groupes d'usages permis dans la grande affectation du territoire Urbain :

- Habitation;
- Administration et services professionnels;
- Vente au détail et services personnels;
- Hébergement;
- Vente au détail et services spécialisés;
- Vente au détail et services de véhicules automobiles;
- Vente et services à contraintes;
- Récréation de plein air intensive;
- Agriculture sans élevage.

#### Densités approximatives

La densité résidentielle préconisée dépend de la localisation précise et du caractère du quartier d'implantation. Les commerces qui s'y trouvent devraient être essentiellement de proximité. Il n'est pas souhaitable de trouver, dans cette grande affectation, des bureaux générant de nombreux déplacements quotidiens d'employés.

Le SAD fixe une densité minimale variable selon l'aire<sup>29</sup> :

**Tableau 17 / Densité résidentielle minimale selon l'aire – Urbain**

UR-1 – Territoire de la ville de Québec – Majorité du territoire	32 log/ha
UR-2 – Territoire de la ville de L'Ancienne-Lorette	20 log/ha
UR-3 – Territoire de la ville de Québec – Secteur lac Saint-Charles	8 log/ha
UR-4 – Territoire de la ville de Saint-Augustin-de-Desmaures	16 log/ha

Pour les bâtiments destinés au grand groupe d'usages Administration et services professionnels, le SAD fixe une superficie de plancher maximale de 5 500 m<sup>2</sup>.

Quant au grand groupe d'usages Vente au détail et services personnels, le SAD fixe une superficie de plancher maximale de 6 000 m<sup>2</sup> pour les établissements (ou bâtiments principaux des commerces isolés) et de 20 000 m<sup>2</sup> pour les bâtiments regroupant deux établissements et plus.

Pour le grand groupe d'usages Hébergement, le SAD fixe une superficie de plancher maximale de 20 000 m<sup>2</sup>.

#### Précisions attendues dans les plans et la réglementation d'urbanisme des villes

Les plans et la réglementation d'urbanisme des villes de Québec, de L'Ancienne-Lorette et de Saint-Augustin-de-Desmaures devront préciser les usages, les densités résidentielles et les intensités autorisés ainsi que les règles encadrant la densification résidentielle dans les différentes aires et parties d'aires de cette grande affectation du territoire. Ils devront notamment déterminer les noyaux locaux, les corridors de Métrobus et les autres lieux desservis par le réseau structurant de transport en commun susceptibles d'accueillir les superficies de plancher des grands groupes d'usages Vente au détail et services personnels et Administration et services professionnels les plus importantes et fixer des maximums appropriés en dehors de ces noyaux.

Les plans et la réglementation d'urbanisme devront également comprendre des règles encadrant la densification résidentielle dans les différentes aires et parties d'aires de la grande affectation du territoire Urbain. Les noyaux locaux devraient être densifiés dans une **logique d'intensification** des gabarits des constructions. Les milieux résidentiels plus homogènes devraient quant à eux être densifiés dans une **logique d'insertion** des nouvelles habitations dans le respect des caractéristiques du cadre bâti.

Note : <sup>29</sup> La densité moyenne nette minimale combinée des quatre aires de la grande affectation du territoire Urbain est de 30 logements à l'hectare.

### 5.1.5 Commerce majeur (CM)

#### Caractéristiques actuelles et souhaitées

La grande affectation du territoire Commerce majeur (CM) désigne des zones principalement composées de commerces à rayonnement régional ou suprarégional. Cette grande affectation du territoire couvre les regroupements de commerces de grande surface (*power centers*), des regroupements de commerces isolés de plus petite superficie autour d'un stationnement commun ainsi que certains centres commerciaux majeurs en bordure d'autoroute.

Cette grande affectation du territoire vise également à transposer le Règlement sur le contrôle intérimaire relativement aux établissements de vente au détail d'une superficie de plancher supérieure à 4 000 mètres carrés (R.V.Q. 290), adopté en 2003, dans le SAD. Ainsi, la majorité des territoires destinés à accueillir des commerces de grande surface désignés dans ce règlement (en dehors du centre-ville, des pôles urbains régionaux et des corridors structurants) sont visés par cette grande affectation du territoire.

#### Grands groupes d'usages autorisés

La grande affectation du territoire Commerce majeur n'est pas un lieu préférentiel pour l'implantation des immeubles de bureaux de grande superficie ou des équipements publics.

Grands groupes d'usages permis dans la grande affectation du territoire Commerce majeur :

- Habitation;
- Administration et services professionnels;
- Vente au détail et services personnels;
- Hébergement;
- Vente au détail et services spécialisés;
- Vente au détail et services de véhicules automobiles;
- Vente et services à contraintes;
- Agriculture sans élevage.

#### Densités approximatives

Pour les bâtiments destinés au grand groupe d'usages Habitation, le SAD fixe une densité minimale de 35 logements à l'hectare pour la grande affectation du territoire Commerce majeur.

Les aires de cette grande affectation du territoire sont destinées à concentrer des commerces de très grande intensité (superficie de plancher), mais de faible densité.

Pour les bâtiments destinés au grand groupe d'usages Administration et services professionnels, le SAD fixe une superficie de plancher maximale de 2 500 m<sup>2</sup>.

Quant aux bâtiments destinés au grand groupe d'usages Vente au détail et services personnels, le SAD ne fixe aucune limite de superficie de plancher.

Pour le grand groupe d'usages Hébergement, le SAD fixe une superficie de plancher maximale de 20 000 m<sup>2</sup>.

#### Précisions attendues dans les plans et la réglementation d'urbanisme des villes

Les plans et la réglementation d'urbanisme des villes de Québec et de L'Ancienne-Lorette devront préciser les usages et les intensités autorisés dans les différentes aires de cette grande affectation du territoire. La réglementation d'urbanisme devrait notamment distinguer, parmi les usages du grand groupe Vente au détail et services personnels, ceux qui sont compatibles avec cette grande affectation du territoire et ceux qui devraient être exclusifs aux autres grandes affectations du territoire des milieux mixtes.

### 5.1.6 Industrie et commerce (IC)

#### Caractéristiques actuelles et souhaitées

Cette grande affectation du territoire couvre les parcs industriels municipaux constitués en vertu des dispositions de la Loi sur les immeubles industriels municipaux (LIIM) (Beauport, Charlesbourg, François-Leclerc et Val-Bélair), les autres parcs industriels, les zones industrielles ainsi que les secteurs commerciaux et industriels situés à la frange des zones et parcs industriels. Les aires de cette grande affectation du territoire combinent des industries de toute nature, des établissements d'entreposage et de distribution et, dans certains cas, des commerces spécialisés.

#### Grands groupes d'usages autorisés

Cette grande affectation du territoire est d'abord destinée aux usages industriels, aux commerces de gros et de distribution ainsi qu'aux établissements commerciaux spécialisés. D'autres usages peuvent également y être autorisés, à certaines conditions.

Grands groupes d'usages permis dans la grande affectation du territoire Industrie et commerce :

- Administration et services professionnels;
- Vente au détail et services personnels;
- Hébergement;
- Vente au détail et services spécialisés;
- Vente au détail et services de véhicules automobiles;
- Vente et services à contraintes;
- Industrie technologique;
- Industrie générale;
- Industrie lourde;
- Extraction;
- Agriculture sans élevage.

#### Densités approximatives

Pour les bâtiments destinés au grand groupe d'usages Administration et services professionnels, le SAD fixe une superficie de plancher maximale de 1 500 m<sup>2</sup>.

Pour les établissements et les bâtiments destinés au grand groupe d'usages Vente au détail et services personnels, le SAD fixe les superficies de plancher maximales suivantes, selon l'aire de grande affectation du territoire :

**Tableau 18 / Superficies de plancher maximales du grand groupe d'usages Vente au détail et services personnels selon l'aire – Industrie et commerce**

IC – Parcs industriels et zones industrielles	7 500 m <sup>2</sup> pour les établissements (ou bâtiments principaux des commerces isolés) et 12 500 m <sup>2</sup> pour les bâtiments regroupant deux établissements et plus
-----------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Pour les bâtiments destinés au grand groupe d'usages Hébergement, le SAD fixe une superficie de plancher maximale de 1 500 m<sup>2</sup>.

#### Précisions attendues dans les plans et la réglementation d'urbanisme des villes

Les plans et la réglementation d'urbanisme des villes de Québec, de L'Ancienne-Lorette et de Saint-Augustin-de-Desmaures devront préciser les usages et les intensités autorisés dans les différentes aires et parties d'aires de cette grande affectation du territoire. La réglementation d'urbanisme devrait notamment distinguer, parmi les usages du grand groupe Vente au détail et services personnels, ceux qui sont compatibles avec cette grande affectation du territoire et ceux qui devraient être exclusifs aux grandes affectations du territoire des milieux mixtes.

De plus, la réglementation d'urbanisme devra autoriser les usages industriels dans les aires de cette grande affectation du territoire correspondant aux parcs industriels municipaux (ceux-ci ayant été constitués à des fins industrielles, para-industrielles et de recherche), aux autres parcs industriels et aux zones industrielles.

### 5.1.7 Campus technologique (CT)

#### Caractéristiques actuelles et souhaitées

Depuis sa création en 1988, le parc technologique du Québec-Métropolitain (PTQM) accueille des entreprises spécialisées et des laboratoires de recherche. Récemment, la Ville de Québec a décidé de créer des parcs industriels destinés aux entreprises de haute technologie sur son territoire, soit les espaces d'innovation Michelet et D'Estimauville. Dans le SAD, ces trois parcs industriels voient leurs particularités confirmées par la grande affectation du territoire Campus technologique.

#### Grands groupes d'usages autorisés

La grande affectation du territoire Campus technologique est d'abord destinée à des activités industrielles spécialisées dans les domaines exigeant un savoir élevé telles les entreprises pharmaceutiques, informatiques, aérospatiales et autres. Les activités commerciales et industrielles à contraintes y sont prohibées.

Grands groupes d'usages permis dans la grande affectation du territoire Campus technologique :

- Administration et services professionnels;
- Vente au détail et services personnels;
- Hébergement;
- Vente au détail et services spécialisés;
- Industrie technologique;
- Industrie générale;
- Agriculture sans élevage.

#### Densités approximatives

Pour les bâtiments destinés au grand groupe d'usages Administration et services professionnels, le SAD fixe une superficie de plancher maximale de 5 500 m<sup>2</sup>.

Quant aux bâtiments destinés au grand groupe d'usages Vente au détail et services personnels, le SAD fixe une superficie de plancher maximale de 2 500 m<sup>2</sup>.

Pour le grand groupe d'usages Hébergement, le SAD fixe une superficie de plancher maximale de 2 500 m<sup>2</sup>.

#### Précisions attendues dans les plans et la réglementation d'urbanisme des villes

Le plan et la réglementation d'urbanisme de la Ville de Québec, seule ville concernée par cette grande affectation du territoire, devront préciser les usages et les intensités autorisés dans les différentes aires de cette grande affectation du territoire.



Espace d'innovation Michelet

### 5.1.8 Cité universitaire (CU), ExpoCité (EC), Zone aéroportuaire (ZA) et Zone portuaire (ZP)

#### Caractéristiques actuelles et souhaitées

La cité universitaire, ExpoCité, la zone aéroportuaire et la zone portuaire sont des milieux en soi, c'est-à-dire qu'ils constituent des endroits particuliers destinés à une ou quelques activités bien précises. C'est ce qui justifie le choix de les désigner au moyen d'une grande affectation du territoire particulière.

Sur le territoire de la cité universitaire, de la zone aéroportuaire et de la zone portuaire, l'Agglomération de Québec exerce sa juridiction en aménagement du territoire sur les usages différents de la vocation principale de ces institutions.

#### Grands groupes d'usages autorisés

Bien que spécialisés, ces milieux sont susceptibles d'accueillir d'autres usages.

Cité universitaire :

- Habitation;
- Administration et services professionnels;
- Vente au détail et services personnels;
- Hébergement;
- Industrie technologique;
- Agriculture sans élevage.

ExpoCité :

- Administration et services professionnels;
- Vente au détail et services personnels;
- Hébergement;
- Récréation de plein air intensive;
- Agriculture sans élevage.

Zone aéroportuaire :

- Administration et services professionnels;
- Vente au détail et services personnels;
- Hébergement;
- Vente au détail et services spécialisés;
- Vente et services à contraintes;
- Industrie technologique;
- Industrie générale;
- Agriculture sans élevage;
- Agriculture avec élevage à faible charge d'odeur.

Zone portuaire :

- Administration et services professionnels;
- Vente au détail et services personnels;
- Vente au détail et services spécialisés;
- Vente et services à contraintes;
- Industrie générale.

#### Densités approximatives

Cité universitaire :

- Pour le grand groupe d'usages Habitation : une densité minimale de 32 logements à l'hectare;
- Pour les bâtiments destinés au grand groupe d'usages Administration et services professionnels : une superficie de plancher maximale de 5 500 m<sup>2</sup>;
- Pour les bâtiments destinés au grand groupe d'usages Vente au détail et services personnels : une superficie de plancher maximale de 2 500 m<sup>2</sup>;
- Pour le grand groupe d'usages Hébergement, une superficie de plancher maximale de 2 500 m<sup>2</sup>.



ExpoCité :

- Pour les bâtiments destinés au grand groupe d'usages Administration et services professionnels : une superficie de plancher maximale de 5 500 m<sup>2</sup>;
- Pour les bâtiments destinés au grand groupe d'usages Vente au détail et services personnels : une superficie de plancher maximale de 6 000 m<sup>2</sup> pour les établissements (ou bâtiments principaux des commerces isolés) et de 50 000 m<sup>2</sup> pour les bâtiments regroupant deux établissements et plus;
- Pour le grand groupe d'usages Hébergement, une superficie de plancher maximale de 12 500 m<sup>2</sup>.

Zone aéroportuaire :

- Pour les bâtiments destinés au grand groupe d'usages Administration et services professionnels : une superficie de plancher maximale de 1 500 m<sup>2</sup>;
- Pour les bâtiments destinés au grand groupe d'usages Vente au détail et services personnels : une superficie de plancher maximale de 2 500 m<sup>2</sup>;
- Pour le grand groupe d'usages Hébergement, une superficie de plancher maximale de 12 500 m<sup>2</sup>.

Zone portuaire :

- Pour les bâtiments destinés au grand groupe d'usages Administration et services professionnels : une superficie de plancher maximale de 1 500 m<sup>2</sup>;
- Pour les bâtiments destinés au grand groupe d'usages Vente au détail et services personnels : une superficie de plancher maximale de 2 500 m<sup>2</sup>.

### **Précisions attendues dans les plans et la réglementation d'urbanisme des villes**

Le plan et la réglementation d'urbanisme de la Ville de Québec, seule ville concernée par ces grandes affectations du territoire, devront préciser les usages, les densités résidentielles (pour la cité universitaire) et les intensités autorisées, notamment afin d'encadrer l'ajout d'usages non prévus dans la vocation première de la cité universitaire, de la zone aéroportuaire et de la zone portuaire.

## **5.1.9 Agriculture (AG)**

### **Caractéristiques actuelles et souhaitées**

La zone agricole viable bénéficie d'une protection en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA). Conformément aux orientations gouvernementales en matière d'aménagement, le SAD confirme ce statut de protection.

### **Grands groupes d'usages autorisés**

Les usages autorisés dans la grande affectation du territoire Agriculture permettent de conserver le territoire agricole à des fins agricoles tout en autorisant des usages compatibles avec l'agriculture.

Conformément aux dispositions de la LPTAA, seules les habitations liées à une exploitation agricole, les habitations bénéficiant de droits acquis et les habitations autorisées par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) y sont permises.

Grands groupes d'usages autorisés dans la grande affectation du territoire Agriculture :

- Extraction;
- Agriculture sans élevage;
- Agriculture avec élevage à faible charge d'odeur;
- Agriculture à forte charge d'odeur;
- Foresterie sans pourvoirie.

Le plan d'action prévoit que les villes de Québec et de Saint-Augustin-de-Desmaures, en partenariat avec le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec, la Communauté métropolitaine de Québec et le comité consultatif agricole de l'Agglomération de Québec, entreprendront une démarche de réévaluation des parties du territoire à l'intérieur desquelles les élevages à forte charge d'odeur sont autorisés.

### **Précisions attendues dans la réglementation d'urbanisme des villes**

La réglementation d'urbanisme des villes de Québec et de Saint-Augustin-de-Desmaures pourra prévoir des zones à dominante résidentielle dans la grande affectation du territoire Agriculture afin de reconnaître les habitations bénéficiant de droits acquis, reconnus par la CPTAQ ou ayant été autorisées par celle-ci.

Le document complémentaire détermine les dispositions réglementaires que les municipalités peuvent utiliser afin d'encadrer les activités agricoles.

### 5.1.10 Forêt (FO)

#### Caractéristiques actuelles et souhaitées

Une grande part du territoire de l'agglomération de Québec est constituée de forêts. Afin d'assurer la pérennité de ce territoire et sa mise en valeur, le SAD prévoit une grande affectation du territoire Forêt à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.

#### Grands groupes d'usages autorisés

La grande affectation Forêt permet uniquement les usages compatibles avec ce milieu naturel.

Grands groupes d'usages autorisés dans la grande affectation du territoire Forêt :

- Extraction;
- Récréation de plein air intensive;
- Agriculture sans élevage;
- Agriculture avec élevage à faible charge d'odeur<sup>30</sup>;
- Foresterie sans pourvoirie;
- Foresterie avec pourvoirie.

#### Précisions attendues dans la réglementation d'urbanisme des villes

La réglementation d'urbanisme des villes de Québec et de Saint-Augustin-de-Desmaures devra préciser les usages dans les différentes aires de cette grande affectation du territoire.





### 5.1.11 Hameau résidentiel agricole et Hameau résidentiel forestier (HRA et HRF)

#### Caractéristiques actuelles et souhaitées

Les « hameaux résidentiels » correspondent à de petits terrains ou des parties de terrain occupés par des habitations permanentes ou saisonnières, ou susceptibles de l'être, situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. On y trouve généralement des habitations construites avant l'entrée en vigueur des premiers décrets de zone agricole ou, en milieu forestier, avant l'entrée en vigueur des dispositions du premier Schéma d'aménagement de la CUQ. Les territoires visés par les grandes affectations du territoire Hameau résidentiel agricole et Hameau résidentiel forestier sont généralement non utilisables pour l'agriculture ou l'exploitation forestière.

Les hameaux résidentiels agricoles sont ceux reconnus dans le Schéma d'aménagement de la CUQ en 2000, y compris les modifications apportées par la suite. S'ajoutent à ceux-ci certaines habitations ou concentrations d'habitations existantes, non désignées en 2000, mais dont l'Agglomération, à la suite des avis du comité consultatif agricole, veut maintenant reconnaître l'existence.

Les hameaux résidentiels forestiers sont une transcription et une adaptation des dispositions du Schéma d'aménagement de la CUQ autorisant, le long de certaines routes désignées, la construction d'habitations à une distance maximale de 70 mètres de la route. La distance maximale de 70 mètres étant dorénavant abolie, les hameaux sont donc maintenant délimités en fonction des limites de propriétés ou de l'occupation réelle ou souhaitable des lots.

Certains hameaux résidentiels sont desservis ou partiellement desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire municipaux. La majorité d'entre eux ne le sont toutefois pas et les habitations qui y sont construites doivent disposer de puits d'alimentation en eau potable et de systèmes d'évacuation et de traitement des eaux usées conformes à la réglementation en vigueur.



#### Grands groupes d'usages autorisés

Ces grandes affectations du territoire visent à reconnaître les habitations existantes à l'extérieur du périmètre d'urbanisation afin d'assurer leur pérennité et, dans certains cas, à autoriser la construction de nouvelles habitations. Seules les nouvelles habitations unifamiliales isolées sont autorisées dans la grande affectation du territoire Hameau résidentiel agricole.

Grands groupes d'usages autorisés dans les grandes affectations du territoire Hameau résidentiel agricole et Hameau résidentiel forestier :

- Habitation;
- Agriculture sans élevage;
- Agriculture avec élevage à faible charge d'odeur;
- Foresterie sans pourvoirie.

#### Densités approximatives

Pour les usages du grand groupe Habitation, les densités maximales autorisées correspondent aux exigences du document complémentaire à l'égard des superficies minimales des lots desservis, partiellement desservis ou non desservis, selon le cas.

### 5.1.12 Hameau mixte agricole et Hameau mixte forestier (HMA et HMF)

#### Caractéristiques actuelles et souhaitées

Comme les hameaux résidentiels, les hameaux mixtes sont de petits terrains ou des parties de terrain occupés, ou susceptibles de l'être, par des commerces ou des industries, en plus des habitations permanentes ou saisonnières, situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. Puisque les usages commerciaux ou industriels ne sont pas permis dans les grandes affectations du territoire Agriculture et Forêt, le SAD les désigne spécifiquement par les grandes affectations du territoire Hameau mixte agricole et Hameau mixte forestier.

Comme pour la grande affectation du territoire Hameau résidentiel agricole, seules les nouvelles habitations unifamiliales isolées sont autorisées dans la grande affectation du territoire Hameau mixte agricole. Les grands groupes d'usages non agricoles permis visent uniquement la reconnaissance, dans la réglementation d'urbanisme des villes concernées, des usages actuels.

Comme les hameaux résidentiels, certains hameaux mixtes sont situés dans des tronçons de route desservis ou partiellement desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire. Certains sont localisés sur des routes ayant un débit de circulation important. Le SAD établit une distinction en matière d'intensité de l'occupation entre les hameaux mixtes localisés sur ces tronçons et routes, et ceux localisés ailleurs dans la couronne verte.

#### Grands groupes d'usages autorisés

Grands groupes d'usages autorisés dans les grandes affectations du territoire Hameau mixte agricole et Hameau mixte forestier :

- Habitation;
- Administration et services professionnels;
- Vente au détail et services personnels;
- Hébergement;
- Vente au détail et services spécialisés;
- Vente au détail et services de véhicules automobiles;
- Vente et services à contraintes;
- Industrie générale;
- Récréation de plein air intensive;
- Agriculture sans élevage;
- Agriculture avec élevage à faible charge d'odeur;
- Foresterie sans pourvoirie;
- Foresterie avec pourvoirie.

#### Densités approximatives

Pour les usages du grand groupe Habitation, les densités maximales autorisées correspondent aux exigences du document complémentaire à l'égard des superficies minimales des lots desservis, partiellement desservis ou non desservis, selon le cas.

Pour les bâtiments destinés au grand groupe d'usages Administration et services professionnels, le SAD fixe une superficie de plancher maximale de 500 m<sup>2</sup>.

Pour les bâtiments destinés aux grands groupes d'usages Vente au détail et services personnels et Hébergement, le SAD fixe les superficies de plancher maximales suivantes, selon l'aire de grande affectation du territoire :

**Tableau 19 / Superficies de plancher maximales des grands groupes d'usages Vente au détail et services personnels et Hébergement selon l'aire – Hameau mixte**

HMA-1 et HMF-1 – Hameaux desservis ou sur route principale	2 500 m <sup>2</sup>
HMA-2 et HMF-2 – Hameaux autres	1 000 m <sup>2</sup>

### 5.1.13 Parc et espace vert (PEV)

#### Caractéristiques actuelles et souhaitées

Les espaces verts d'envergure régionale sont désignés au SAD par la grande affectation du territoire Parc et espace vert. Selon la vocation des différentes aires qui composent cette grande affectation du territoire, d'autres usages pourraient s'y trouver.

#### Grands groupes d'usages autorisés

Grands groupes d'usages autorisés dans la grande affectation du territoire Parc et espace vert :

- Administration et services professionnels;
- Vente au détail et services personnels;
- Hébergement;
- Récréation de plein air intensive;
- Agriculture sans élevage.

#### Densités approximatives

Pour les bâtiments destinés au grand groupe d'usages Administration et services professionnels, le SAD fixe une superficie de plancher maximale de 500 m<sup>2</sup>.

Quant aux bâtiments destinés au grand groupe d'usages Vente au détail et services personnels, le SAD fixe une superficie de plancher maximale de 500 m<sup>2</sup>.

Pour le grand groupe d'usages Hébergement, le SAD fixe une superficie de plancher maximale de 2 500 m<sup>2</sup>.

#### Précisions attendues dans les plans et la réglementation d'urbanisme des villes

Les plans et la réglementation d'urbanisme des villes de Québec, de L'Ancienne-Lorette et de Saint-Augustin-de-Desmaures devront préciser les usages et les intensités autorisés dans les différentes aires de cette grande affectation du territoire.



### 5.1.14 Conservation naturelle (CN)

#### Caractéristiques actuelles et souhaitées

Le SAD comprend maintenant une grande affectation du territoire Conservation naturelle qui vise à reconnaître et à protéger les milieux naturels les plus sensibles. Elle couvre les territoires des réserves naturelles reconnues (marais Léon-Provancher à Saint-Augustin-de-Desmaures, Échappée-Belle et marais du Nord à Québec), les aires de concentration d'oiseaux aquatiques sur les berges du fleuve Saint-Laurent et les habitats d'espèces floristiques menacées ou vulnérables (secteur des Marches-Naturelles de la rivière Montmorency, boisé de Marly et parc de la Plage-Jacques-Cartier).

Comme cette grande affectation du territoire vise la préservation du caractère naturel des territoires visés, aucun usage n'y est prévu. Les sentiers aménagés à des fins de découverte et d'observation sont cependant autorisés.

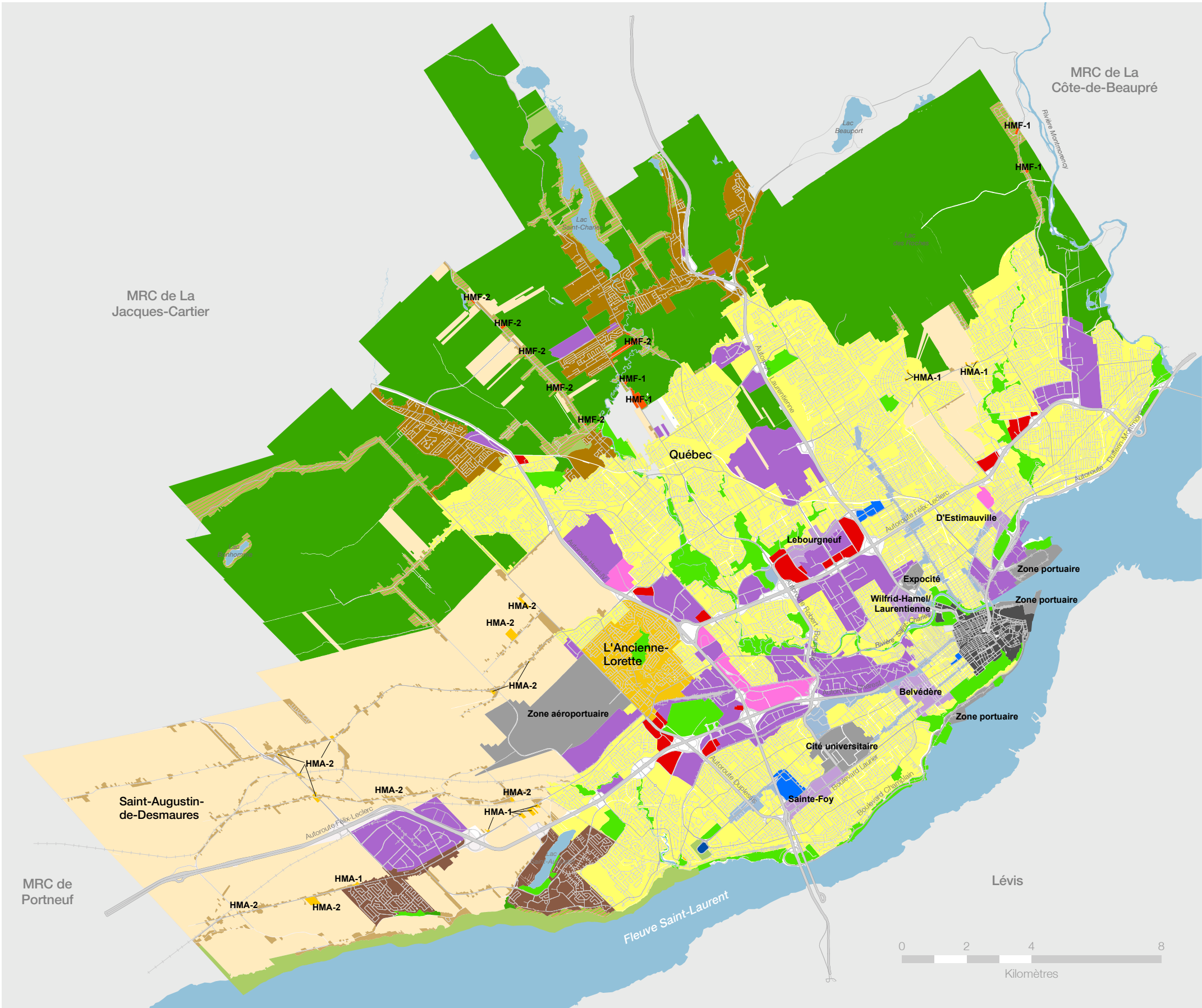


# Carte 37

Grandes affectations du territoire

## Grande affectation du territoire

- Centre-ville
- Pôle urbain régional (Sainte-Foy, Belvédère, Wilfrid-Hamel/Laurentienne, D'Estimauville, Lebourgneuf)
- Corridor structurant 1
- Corridor structurant 2
- Corridor structurant 3
- Urbain - Québec
- Urbain - L'Ancienne-Lorette
- Urbain - Québec - Lac Saint-Charles
- Urbain - Saint-Augustin-de-Desmaures
- Commerce majeur
- Équipement majeur (ExpoCité, Cité universitaire, Zones portuaires et aéroportuaire)
- Campus technologique
- Industrie et commerce
- Hameau résidentiel agricole
- Hameau résidentiel forestier
- HMA-1 Hameau mixte agricole 1
- HMA-2 Hameau mixte agricole 2
- HMF-1 Hameau mixte forestier 1
- HMF-2 Hameau mixte forestier 2
- Agriculture
- Conservation naturelle
- Parc et espace vert
- Forêt



Source : Ville de Québec, 2019

Compilation cartographique : Ville de Québec, 2019





## 5.2 Les définitions des grands groupes d'usages

Tableau 20 / Définition des grands groupes d'usages

Habitation	Toute forme d'habitation
Administration et services professionnels	Établissements d'administration publique et privée, de finance, d'assurance, d'immobilier et de services professionnels
Vente au détail et services personnels	Établissements de vente au détail de biens et de services personnels (courants, semi-courants et réfléchis), restaurants, bars et établissements industriels de type artisanal
Hébergement	Établissements d'hébergement touristique de courte durée
Vente au détail et services spécialisés	Établissements de vente, de location, d'entretien et de réparation de produits spécialisés non visés par les autres grands groupes d'usages de vente au détail ou de vente et services à contraintes
Vente au détail et services de véhicules automobiles	Établissements de vente, de location, d'entretien et de réparation de véhicules automobiles ou de pièces et accessoires de véhicules automobiles (de moins de 4 500 kg) et infrastructure (stationnement et poste de taxi)
Vente et services à contraintes	Établissements de vente au détail de plantes et de produits de jardinage (centre de jardinage), de vente et de réparation d'équipement motorisé (de plus de 4 500 kg), de vente en gros, d'entreposage et de services de transport
Industrie technologique	Établissements de fabrication, de services, de recherche ou de développement à savoir élevé
Industrie générale	Établissements de transformation, d'assemblage ou de transbordement de produits divers
Industrie lourde	Établissements de première transformation des matières premières
Extraction	Établissements d'extraction de matières premières dont les substances minérales sont situées sur des terres privées où, en vertu de la Loi sur les mines (RLRQ., chapitre M-13.1), le droit à celles-ci appartient au propriétaire du sol
Récréation de plein air intensive	Établissements récréatifs extérieurs majeurs tels qu'un terrain de golf, un centre de ski, un centre de vélo de montagne, une base de plein air; établissements de villégiature et parcs de véhicules récréatifs
Agriculture sans élevage	Établissements d'exploitation agricole sans élevage d'animaux, notamment l'acériculture, la culture maraîchère et l'horticulture
Agriculture avec élevage à faible charge d'odeur	Établissements d'élevage dont le coefficient d'odeur (paramètre C) est inférieur à 1 (voir tableau DC-3 au document complémentaire)
Agriculture avec élevage à forte charge d'odeur	Établissements d'élevage dont le coefficient d'odeur (paramètre C) est égal ou supérieur à 1 (voir tableau DC-3 au document complémentaire)
Foresterie sans pourvoirie	Établissements de production et de récolte du bois, de chasse, de pêche ou de piégeage effectués à l'extérieur du cadre d'une pourvoirie
Foresterie avec pourvoirie	Établissements de production et de récolte du bois, de chasse, de pêche ou de piégeage effectués dans une pourvoirie, notamment la pratique d'activités en milieu naturel où l'hébergement sur place peut être offert



### 5.3 Le périmètre d'urbanisation

Selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, un SAD « doit déterminer tout périmètre d'urbanisation ». Le périmètre d'urbanisation trace la limite entre le milieu urbain, soit les parties du territoire destinées à accueillir une gamme étendue d'usages ainsi que les infrastructures qui les supportent (voies de circulation, aqueduc et égout sanitaire, etc.), et le milieu agroforestier, soit les parties du territoire destinées aux activités agricoles en priorité ou caractérisées par un couvert forestier important.

La carte du périmètre d'urbanisation actuel et de ses agrandissements prévus est à la page suivante.

Dans le respect des orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire<sup>31</sup>, le SAD détermine un périmètre d'urbanisation « n'excédant pas les besoins reliés à la croissance planifiée des diverses activités urbaines sur un horizon de vingt ans » et définit « les critères applicables à l'urbanisation du territoire » (énoncés à la section 4.1).





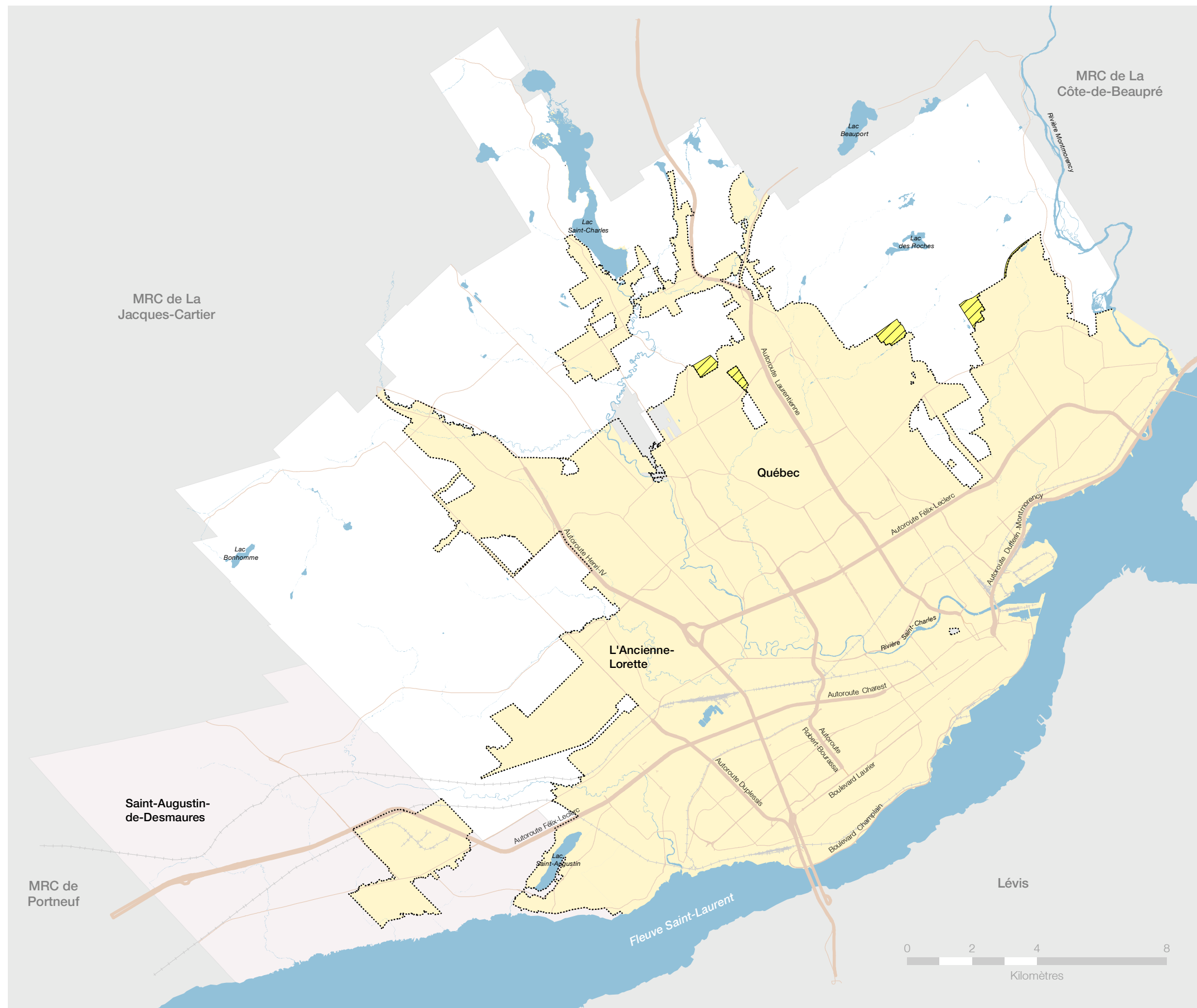
Note : 31. MINISTÈRE DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DE LA MÉTROPOLE, *Orientations gouvernementales en matière d'aménagement pour le territoire de la Communauté métropolitaine de Québec*, 2002, p. 14.



# Carte 38

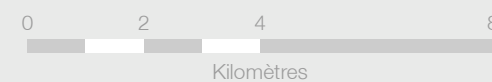
Périmètre d'urbanisation avant révision

-  Périmètre d'urbanisation avant révision
-  Ajout hors zone agricole



Source : Ville de Québec, 2019

Compilation cartographique : Ville de Québec, 2019





Avant la révision du SAD, le périmètre d'urbanisation représentait 266 km<sup>2</sup>, soit 47 % du territoire de l'agglomération. Le territoire couvert par le périmètre d'urbanisation a peu varié depuis 1985. Il a même été réduit en 2005 avec l'adoption du PDAD de la nouvelle ville de Québec, compte tenu des faibles taux de croissance de la population et des ménages prévus à ce moment (*voir la section 4.1*).

La révision du SAD est l'occasion de revoir la délimitation du périmètre d'urbanisation. Depuis son intégration dans le Schéma d'aménagement de la CUQ, le périmètre d'urbanisation n'a pas été mis à jour pour tenir compte de la rénovation cadastrale et du passage à la cartographie numérique<sup>32</sup>. Une première phase dans la révision du périmètre d'urbanisation a donc consisté à ajuster son tracé aux éléments de référence habituels (lignes de lot, cours d'eau, centre des rues, voies ferrées, corridors de transport d'électricité, etc.).

La zone agricole établie par décret gouvernemental occupe environ 22 % du territoire de l'agglomération. Par définition, les territoires agricole et urbain sont mutuellement exclusifs, c'est-à-dire que le périmètre d'urbanisation ne devrait pas empiéter sur la zone agricole (à moins de situations exceptionnelles – *voir plus loin dans le texte*), et vice-versa. Une deuxième phase dans la révision du périmètre d'urbanisation consistait donc à ajuster la limite de ce dernier à celle de la zone agricole. Le bilan de cette deuxième phase mène à une réduction de 32 hectares du périmètre d'urbanisation (*voir le tableau ci-après*).

Une troisième phase dans la révision du périmètre d'urbanisation visait à inclure certaines zones qui n'avaient jamais été considérées comme « urbaines », mais qui sont déjà construites et desservies par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire, et qui sont situées à l'extérieur des bassins versants des prises d'eau potable. À l'inverse, certaines zones présentant des contraintes majeures (*ex. : zones à risque ou de forte pente*) et non desservies par les réseaux devraient logiquement être exclues du périmètre d'urbanisation. Le bilan de cette troisième phase mène à une réduction de 20 hectares du périmètre d'urbanisation (*voir le tableau ci-après*).

La quatrième et dernière phase de la révision consistait à évaluer le potentiel d'accueil, dans le périmètre d'urbanisation, pour de nouvelles constructions résidentielles et à le comparer à la demande résidentielle, par type d'habitation. L'analyse présentée à la section 4.1 suggère que le périmètre d'urbanisation actuel ne peut accueillir l'ensemble des habitations de type maisons et duplex. Ainsi, l'agglomération de Québec pourrait devoir agrandir le périmètre d'urbanisation.

Le tableau ci-dessous présente le bilan des quatre phases de la révision du périmètre d'urbanisation.

**Tableau 21 / Superficies du périmètre d'urbanisation avant la révision, des ajustements, des retraits et des ajouts**

<b>Périmètre d'urbanisation avant la révision</b>	<b>26 610 ha</b>
1 – Ajustements aux lignes de lot	Négligeable
2 – Ajustements à la zone agricole	– 32 ha
3 – Ajouts et retraits de certaines zones	– 20 ha
4 – Ajouts prévus au PMAD <sup>33</sup>	145 ha
<b>Total</b>	<b>93 ha</b>
<b>Augmentation du PU</b>	<b>+ 0,4 %</b>

Le bilan de la révision du périmètre d'urbanisation se traduit donc par un agrandissement de 2,5 %. Cet agrandissement mineur permet tout de même d'accueillir une part importante de la croissance du nombre de ménages sur le territoire de l'agglomération (*voir la carte du périmètre d'urbanisation, carte 39*).



Les agrandissements du périmètre d'urbanisation identifiés à la carte 38 conservent une grande affectation du territoire « Forêt » et, à ce titre, ils équivalent à des zones de réserve. L'utilisation de ces agrandissements du périmètre d'urbanisation à des fins urbaines nécessitera une modification du Schéma d'aménagement et de développement révisé de l'agglomération de Québec, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

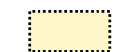
La délimitation du périmètre d'urbanisation, bien que précise, doit permettre une certaine souplesse d'interprétation, notamment dans l'analyse de la conformité des plans et des règlements d'urbanisme (et de leurs amendements) avec le SAD. Ainsi, la délimitation des aires de grandes affectations du sol des plans d'urbanisme et des zones des règlements de zonage des villes peut, de façon exceptionnelle et limitée, dépasser la limite du périmètre d'urbanisation du SAD, pourvu qu'elle s'appuie sur les éléments de référence habituels (lignes de lot, cours d'eau, centre des rues, voies ferrées, corridors de transport d'électricité, etc.). Toutefois, l'interprétation de la limite du périmètre d'urbanisation ne pourrait en aucun cas être utilisée afin que des lotissements résidentiels, réalisés ou non dans le contexte d'un processus d'ouverture de rues, empiètent sur les milieux agricoles, forestiers ou naturels.

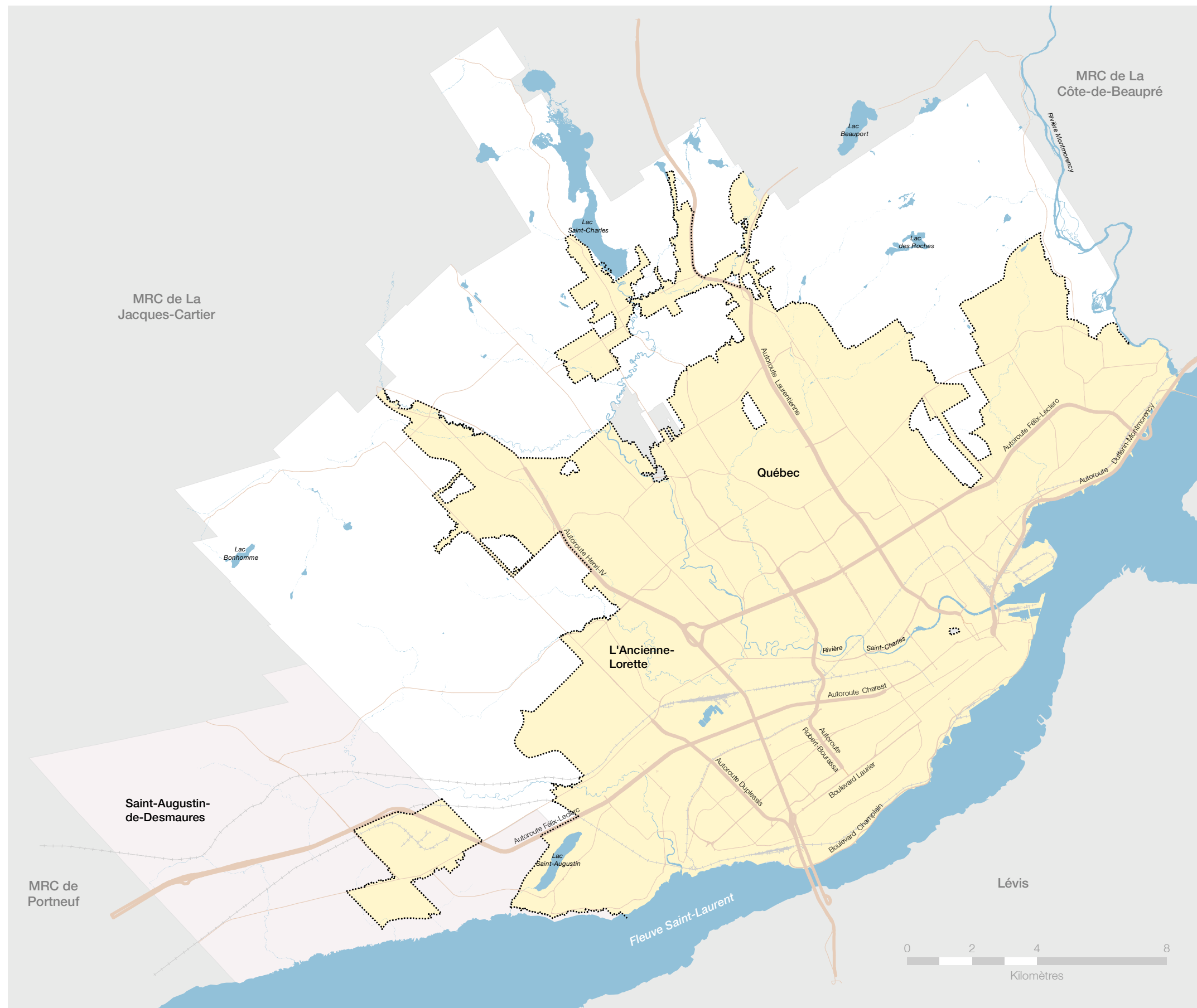




# Carte 39

## Périmètre d'urbanisation révisé

 Périmètre d'urbanisation révisé



Source : Ville de Québec, 2019

Compilation cartographique : Ville de Québec, 2019

