

PAR COURRIEL : [REDACTED]

Québec, le 3 mai 2024

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Objet : Demande d'accès à l'information
Lot 6 328 440 — Société 9366-0272 Québec inc.

Madame [REDACTED]

Par la présente, nous donnons suite à votre requête reçue le 4 avril 2024 par laquelle vous formulez une demande conformément à la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ — Chapitre A-2.1).

Comme souhaité, nous vous transférons copie des documents que nous avons concernant votre demande. Dans les fichiers qui vous sont transmis, vous constaterez que certaines informations ont été caviardées en vertu des articles 53 et 54 de la *Loi sur l'accès*. Ces articles ne nous permettent pas de partager des renseignements personnels, lesquels sont confidentiels au sens de cette loi.

De plus, nous ne sommes pas en mesure de vous envoyer quelques fichiers relatifs au lot cité en objet puisqu'ils ont été détruits selon notre calendrier de conservation.

Par ailleurs, des décisions concernant votre requête se trouvent à être dans les dossiers numéro **036353**, **176172**, **176173**, **190403** et **407198**. Vous pourrez les récupérer sur notre site Internet : <https://www.cptaq.gouv.qc.ca/rechercher-un-dossier>. Ensuite, vous devez inscrire un des numéros ci-dessus et peser sur la touche « Entrée » de votre clavier. Puis, sélectionner « Consulter ». Finalement, en dessous du segment « Progression de la demande », choisir l'onglet « Documents » pour accéder aux fichiers disponibles.

En terminant, selon les articles 51 et 135 de la *Loi sur l'accès*, nous vous signalons que vous pouvez réclamer la révision de cette conclusion auprès de la Commission d'accès à l'information dans les trente (30) jours de la présente décision. Vous trouverez ci-jointe une note explicative concernant l'exercice de ce recours.

Recevez, Madame, nos salutations distinguées.



Manon Côté
Responsable de l'accès aux documents et de la protection des renseignements personnels

Québec

200, chemin Sainte-Foy, 2e étage
Québec (Québec) GR 4X6
Téléphone : 418 643-3314 (local)
1 800 667-5294 (extérieur)
Télécopieur : 418 643-2261
www.cptaq.gouv.qc.ca

Longueuil

25, boul. La Fayette, 3^e étage
Longueuil (Québec) J4K 5C7
Téléphone : 450 442-7100 (local)
1 800 361-2090 (extérieur)
Télécopieur : 450 651-2258
www.cptaq.gouv.qc.ca



DIRECTION DES ENQUETES

Québec, le 9 décembre 1987

A : Monsieur Rosaire Martel

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

OBJET: D/Q: 132695 Code: 2037D
Lot(s): Ptie 980-1
Municipalité impliquée: Charlesbourg (V)


Monsieur,

Votre déclaration du _____ (non datée), en vertu de laquelle vous déclarez procéder à la construction d'un bâtiment agricole et reçue à nos bureaux le 27 novembre 1987, a fait l'objet d'une vérification.

Selon l'information que vous nous avez fournie, cette déclaration a été jugée conforme aux termes de la Loi.

Cependant, soyez avisé que cette déclaration est conforme à la Loi dans la mesure où le bâtiment construit ne sert qu'à des fins agricoles et n'est nullement utilisé ou converti à des fins non agricoles. En effet, un usage non agricole ne peut être fait de ce bâtiment sans une nouvelle déclaration de droits s'il y a lieu, ou sans une autorisation préalable de la Commission.

Vous trouverez, ci-joint, les dispositions de la Loi qui s'appliquent à votre déclaration.


ROBERT ST-JACQUES, enquêteur
CPTAQ • Québec

p.j.

c.c. Municipalité Charlesbourg (V)



DIRECTION DES ENQUETES

Québec, 1^e 9 décembre 1987

A : Monsieur Rosaire Martel
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

OBJET: D/Q: 132696 Code: 2037D
Lot(s): Ptie 980-1
Municipalité impliquée: Charlesbourg (V)

Monsieur,

Votre déclaration du _____ (non datée), en vertu de laquelle vous déclarez procéder à la construction d'un bâtiment agricole et reçue à nos bureaux le 27 novembre 1987, a fait l'objet d'une vérification.

Selon l'information que vous nous avez fournie, cette déclaration a été jugée conforme aux termes de la Loi.

Cependant, soyez avisé que cette déclaration est conforme à la Loi dans la mesure où le bâtiment construit ne sert qu'à des fins agricoles et n'est nullement utilisé ou converti à des fins non agricoles. En effet, un usage non agricole ne peut être fait de ce bâtiment sans une nouvelle déclaration de droits s'il y a lieu, ou sans une autorisation préalable de la Commission.

Vous trouverez, ci-joint, les dispositions de la Loi qui s'appliquent à votre déclaration.


ROBERT ST-JACQUES, enquêteur
CPTAQ • Québec

p.j.

c.c. Municipalité Charlesbourg (V)



DIRECTION DES ENQUETES

Québec, le 30 janvier 1989

A : Pépinière d'Embellissement R.M. Inc.
1169, 80e Rue Est
Charlesbourg (Québec)
G1G 5H6

OBJET: D/Q: 146883 Code: 20140
Lot(s): P.980-1
Municipalité impliquée Charlesbourg (V)

A qui de droit,

Votre déclaration datée du _____ (non datée),
reçue le 26 octobre 1988, a fait
l'objet d'une vérification.

Vous y prétendez au droit de construire un bâtiment
agricole.

Tel bâtiment serait conforme à la Loi dans la mesure
où il n'est pas utilisé ou converti à des fins
autres que l'agriculture.

Aucun autre usage ne peut être fait de ce bâtiment
sans une autre déclaration ou, selon le cas, sans
une autorisation préalable de la Commission qui en
permette l'usage à des fins autres qu'agricoles.

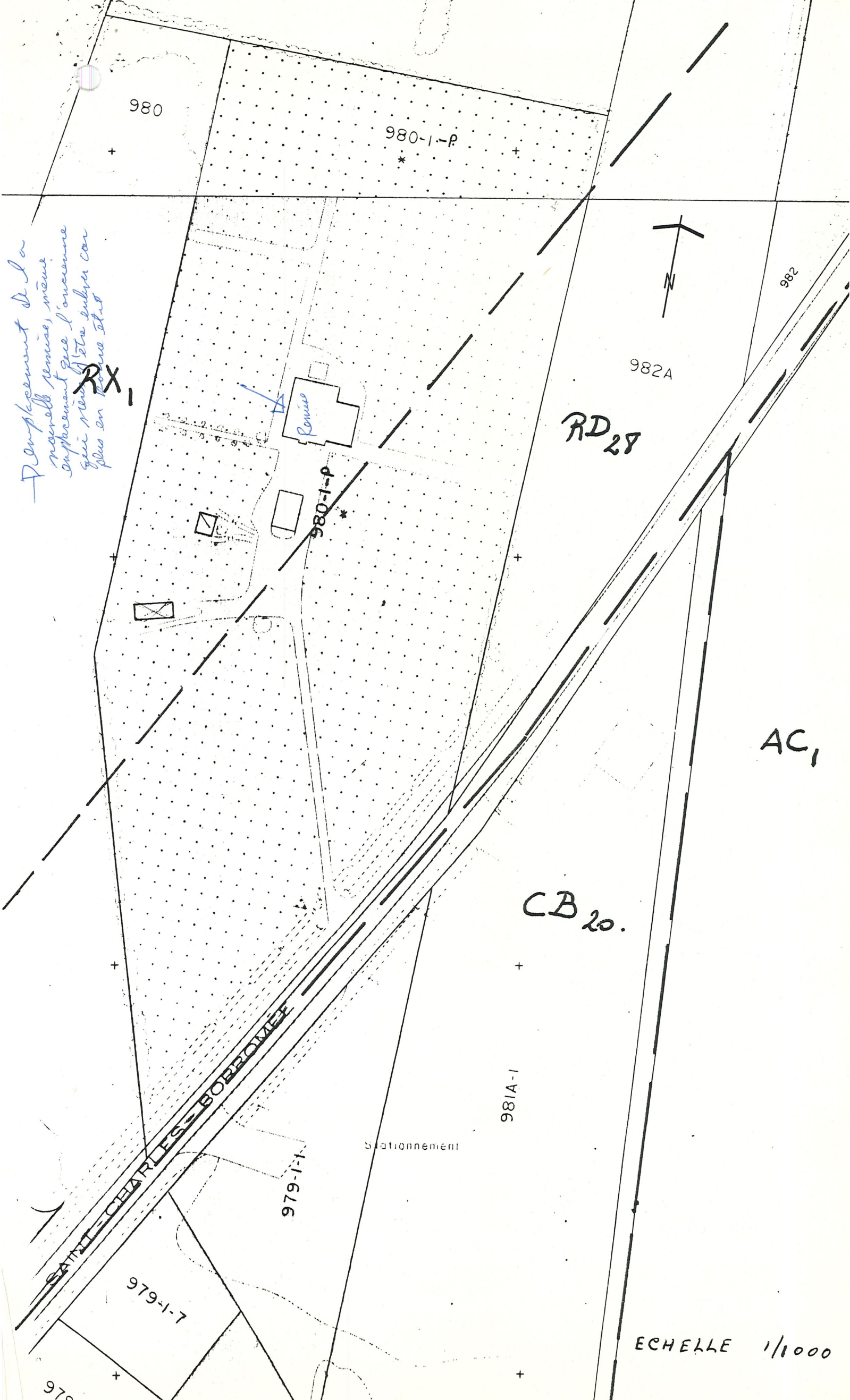
PR/dlp

Pierre Ross, enquêteur
Enquêtes et Inspections
C.P.T.A.Q. - Québec

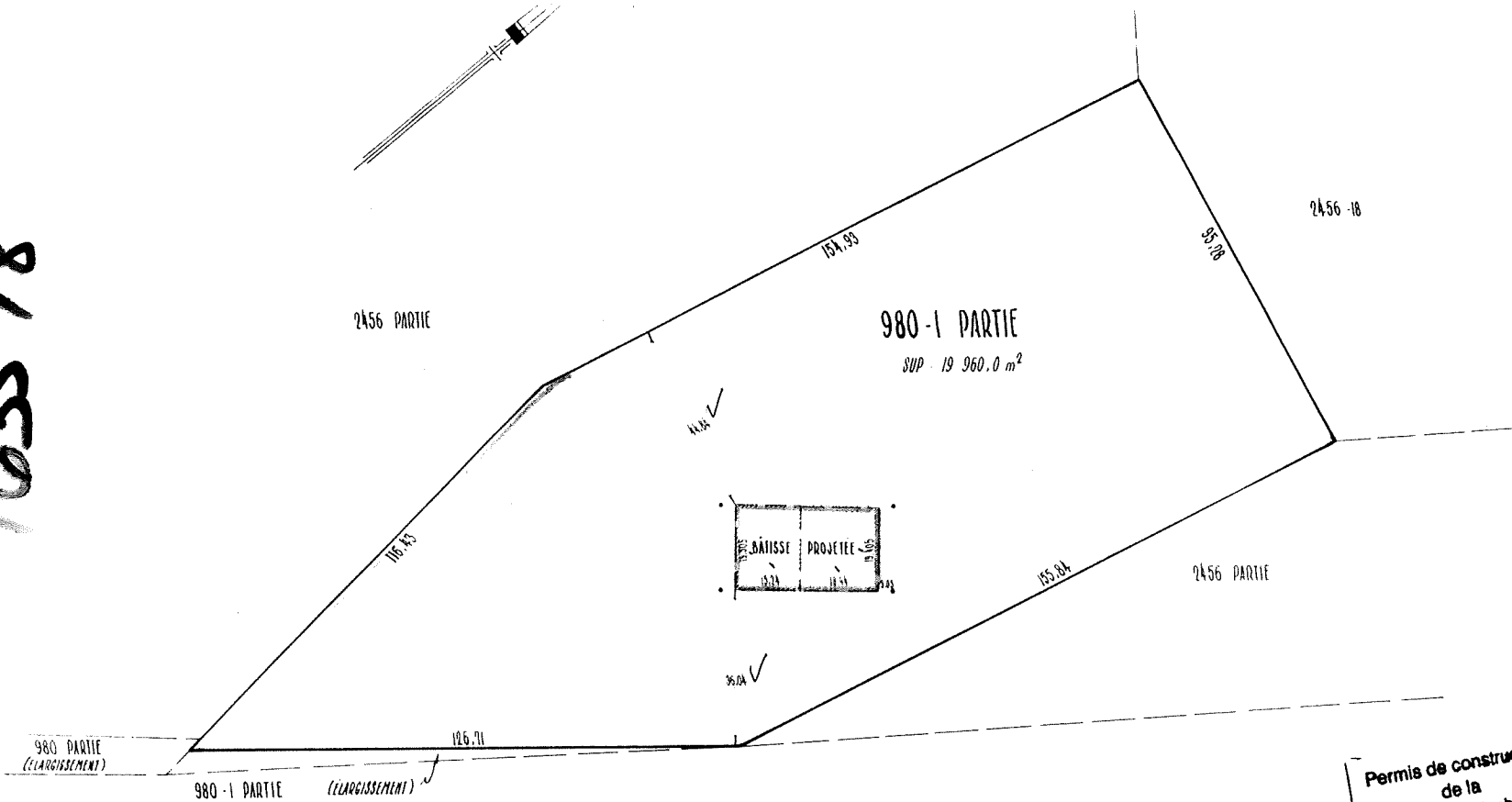
c.c.

*Aménagement de la
nouvelle remise, même
aménagement que l'ancienne
qui n'a pas été relevée car
plus en phase etc.*

RX,



163598



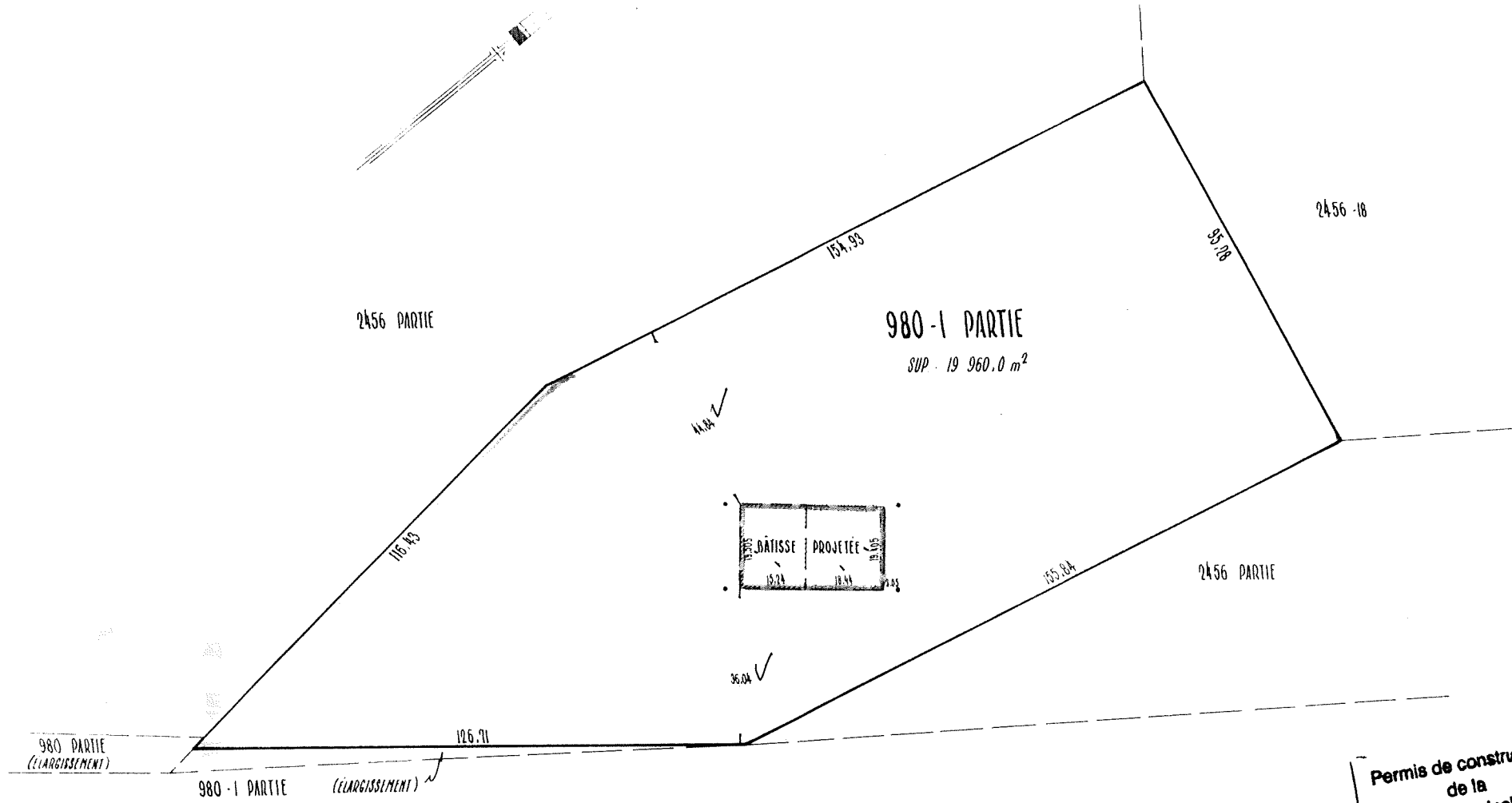
80^e RUE EST (MONTÉE À L'ORIGINAIRE)

AUCUNE CONSTRUCTION N'EST PERMISE SUR UNE SERVITUDE.

Permis de construction de la Ville de Charlesbourg
36 054
NOV 15 1989
émis par: [Signature]
RÈGLEMENT 88-2060

À LA DEMANDE DE: CENTRE JARDIN HAMEL INC.

PLAN ACCOMPAGNANT L'IMPLANTATION	DR Tremblay Vaillancour Robitaille Arpenteurs-Géomètres 628-5544 839
LOT (S): 980-1 PARTIE	CHARLESBOURG, 3 NOVEMBRE 1989
CADASTRE: PAROISSE DE CHARLESBOURG	par [Signature] DENIS L. TREMBLAY, a.-g.
MUNICIPALITÉ: VILLE DE CHARLESBOURG	
DIVISION D'ENREGISTREMENT: QUÉBEC	ECHELLE: 1:1000 (SI) D: 02-980 M: 2691



80° RUE EST (MONTÉE À L'ORIGINAIRE)

AUCUNE CONSTRUCTION N'EST PERMISE SUR UNE SERVITUDE.

Permis de construction de la Ville de Charlesbourg
 36054
 NOV 15 1989
 émis par: [Signature]
 RÉGLEMENT 88-2050

À LA DEMANDE DE: CENTRE JARDIN HAMEL INC.

PLAN ACCOMPAGNANT L'IMPLANTATION		UR Tremblay Vaillancourt Robitaille <small>628-5544 Arpenteurs-Géomètres 839-4901</small>	
LOT (S): 980-1 PARTIE		CHARLESBOURG, 3 NOVEMBRE 1989	
CADASTRE: PAROISSE DE CHARLESBOURG		par [Signature] DENIS L. TREMDLAY, a.-g.	
MUNICIPALITÉ: VILLE DE CHARLESBOURG		ÉCHELLE: 1/1000 (SI) D: 02 980 M: 2691	
DIVISION D'ENREGISTREMENT: QUÉBEC			

Com
RAOC/153
02/18/06
R

FORMULAIRE DE REPRÉSENTATIONS

DATE : 29 novembre 1990

OBJET : Demande d'autorisation (demande de permis)
Dossier numéro: 176172 - 20140

Si les faits ou les énoncés apparaissant au rapport d'analyse vous semblent incomplets, erronés, ou si vous désirez porter à la connaissance de la Commission d'autres faits, nous vous invitons à formuler vos représentations à l'aide de ce formulaire et à le retourner le plus rapidement possible.

A l'attention de: Madame Suzanne Gobeille

La présente est pour ajouter des précisions quant à l'utilisation du lot acquis à Charlesbourg (980-1) et à la demande de modification de la forme du terrain par un échange de terrain, soit le lot P980-1 et les lots P2456-19, P2456-20 et P2454.

La modification demandée est nécessaire pour une meilleure utilisation des espaces disponibles.

L'entreprise CENTRE JARDIN HAMEL a acquis cette partie de terrain en vue d'y transférer notre unité de production de plantes vivaces. Ainsi lorsque mise en opération nous pourrons y produire annuellement plus de 100,000 plantes vivaces en pots.

~~De plus, ce site nous permet la commercialisation des végétaux produits à notre pépinière de production située à Pont-Rouge. Même si nous vendons certains matériaux nécessaires au jardinage, nous y vendons principalement des produits horticoles (75%) et spécialement venant de notre propre pépinière.~~

Gaétan Hamel, p.d.g.

29 novembre 1990

Signature :

S'il y a lieu, veuillez retourner ce formulaire à l'adresse suivante:
Commission de protection du territoire agricole du Québec
Direction des services techniques
200-A, chemin Sainte-Foy, 2e étage
Québec (Québec)
G1R 4X6
/cg

À l'attention de : SUZANNE GOBEILLE



RAPPORT D'ANALYSE

DOSSIER NUMÉRO: 176172

Québec, le 1er novembre 1990

CODE GÉOGRAPHIQUE: 20140

1. IDENTIFICATION

DEMANDERESSE

Investissements Vallant
Inc.

5165, ch. de la Reine-
Marie - suite 412

Montréal, Qc

H3W 1X9

██████████

--

Propriétaire

MANDATAIRE

Denis L. Tremblay

177, 71ème rue Est

Charlesbourg, Qc

G1H 1L4

(418) 628-5544

Arpenteur-géomètre

--

MISE-EN-CAUSE

Centre Jardin Hamel
(1985) Inc.
a/s Jean-Luc Lavoie

6029, boulevard Hamel

Ancienne-Lorette, Qc

G0E 2H3

(418) 871-6010

--

Acquéresse

MUNICIPALITÉ

Charlesbourg (V)

160, 76ème rue Est

Charlesbourg, Qc

G1H 7H5

██████████

a/s Jacques Dorais

Greffier

COMMUNAUTÉ

Communauté Urbaine de
Québec

399, rue Saint-Joseph Est

Québec, Qc

G1K 8E2

(418) 529-8771

a/s Jean Guyard

Dir. urb.

U.P.A.

Fédération de l'U.P.A. de
Québec

5185, rue Rideau

Ancienne-Lorette, Qc

G2E 5S2

(418) 872-0770

a/s Pierre Bouffard

Conseiller technique en
aménagement

FICHE TECHNIQUE DU TERRAIN VISÉ PAR LA DEMANDE

NOS DES LOTS: P.2456-19, P.2456-20 et P.2456

SUPERFICIE TOTALE VISÉE: 1 719,6 mètres carrés

RANG: --

CADASTRE: Paroisse de Charlesbourg

DIVISION D'ENREGISTREMENT: Québec

LES RENSEIGNEMENTS OBTENUS NOUS INDIQUENT QUE LA PROPRIÉTAIRE DE LA SUPERFICIE VISÉE EST PROPRIÉTAIRE DE LOTS CONTIGUS.

2. FAITS, RENSEIGNEMENTS ET REPRÉSENTATIONS

Cette partie résume les renseignements fournis par le demandeur ou d'autres intervenants en rapport avec cette demande.

2.1 DOCUMENTS FOURNIS PAR LA DEMANDERESSE À L'APPUI DE LA DEMANDE

- Titres de propriété
- Plan parcellaire
- Rapports de la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Charlesbourg - Division du plan d'urbanisme - en date des 5 et 11 juillet 1990

2.2 NATURE DE LA DEMANDE ET MOTIF(S) DE LA DEMANDERESSE

f La demanderesse "Investissements Vallant Inc." s'adresse à la Commission afin d'obtenir l'inclusion dans la zone agricole, d'une partie des lots 2456, 2456-19 et 2456-20 représentant 1 719,6 mètres carrés. Elle en demande également l'aliénation. L

Les Investissements Vallant Inc. comptent vendre ces lots au Centre Jardin Hamel (1985) Inc., dans le cadre d'un échange (référence à notre dossier no 176173). Le Centre Jardin Hamel (1985) Inc. souhaite l'inclusion de ces parcelles car il est propriétaire du lot contigu P.980-1, localisé en zone agricole. L'aliénation est conditionnelle à l'inclusion.

2.3 RENSEIGNEMENTS RECUEILLIS EN COURS D'ANALYSE

Dossiers en référence

Dossier no: 176173
Demanderesse: Centre Jardin Hamel (1985) Inc.
Lot: P.980-1
Demande: exclusion
Décision: en traitement

Dossier no: 036353
Demandeur: Clément Bédard
Lots: 980-1, 959-9 et 1001-7
Demande: inclusion (site d'une pépinière de production)
Décision: accordée

Appels téléphoniques

Le 26 octobre 1990, nous avons contacté messieurs Denis Tremblay, arpenteur-géomètre et mandataire, Jean-Luc Lavoie, représentant le "Centre Jardin Hamel (1985) Inc." et madame Fabienne Mathieu, chef de la division du plan d'urbanisme à la Ville de Charlesbourg.

- Le Centre Jardin Hamel de Charlesbourg fait principalement le commerce de produits horticoles et de matériaux de construction. Moins de 10% de son activité peut-être qualifiée d'agricole (information produite par Monsieur Lavoie).
- La Ville de Charlesbourg souhaite que l'ensemble de la propriété de Jardin Hamel soit exclu de la zone agricole, compte tenu qu'on n'y pratique plus d'agriculture et que l'on pourrait ainsi mieux l'intégrer à la trame urbaine.

2.4 RÉSOLUTION DE LA CORPORATION MUNICIPALE

La corporation municipale indique à la Commission qu'elle n'est pas d'accord avec la demande pour les motifs suivants:

- terrain situé en bordure de la 80ème rue Est, dans un secteur résidentiel, prioritaire pour le développement de la ville;
- site où il ne se fait plus d'agriculture mais où Centre Jardin Hamel exploite un commerce de vente;
- usage incompatible avec le zonage municipal.

La Ville de Charlesbourg souhaite l'exclusion totale du lot 980-1. Nous invitons la Commission à consulter la résolution no CE-90-16216.

2.5 AVIS DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE

La Communauté Urbaine de Québec indique à la Commission qu'elle appuie la demande d'exclusion de l'ensemble du lot 980-1. Sa position est motivée dans une résolution datant du 24 juillet 1990.

La Communauté Urbaine de Québec ne s'est pas prononcée au sujet de l'inclusion des lots visés.

3. DONNÉES BIOPHYSIQUES ET SOCIO-ÉCONOMIQUES

Ces données proviennent essentiellement des outils de référence dont dispose la Commission (photographies aériennes, mosaïques, cartes cadastrales, cartes de potentiel des sols, cartes de l'inventaire forestier, rapports pédologiques, etc.) et sont l'objet, lorsque nécessaire, d'une confirmation avec des personnes du milieu ou d'une visite par un analyste du terrain visé et du milieu environnant.

Afin de procéder à l'évaluation de cette demande, nous avons utilisé:

- les photographies aériennes du 26 mai 1985
- la carte cadastrale de la zone agricole
- la carte de potentiel agricole des sols
- la carte de l'inventaire forestier

Ces documents se retrouvent au dossier.

L'analyse de cette demande n'a pas donné lieu à une visite de terrain.

3.1 LE POTENTIEL AGRICOLE DES SOLS DU SECTEUR ET DES LOTS

Selon les données de l'Inventaire des Terres du Canada, le potentiel agricole des sols de ce secteur est de classes 2, 3, 4 et 5 et les sols présentent des contraintes de fertilité, de drainage et d'affleurements rocheux ou de sol mince.

Selon ces mêmes données, les lots visés s'inscrivent dans une unité cartographique où les sols de classe 2 dominent.

3.2 LE TERRAIN VISÉ PAR LA DEMANDE

Selon l'interprétation des documents de référence, le terrain visé par la demande serait en friche.

3.3 L'UTILISATION DES LOTS ADJACENTS

Selon l'interprétation des documents de référence, les lots adjacents au terrain visé sont en friche ou utilisés par le Centre Jardin Hamel (1985) Inc.

3.4 LE MILIEU ENVIRONNANT

Le terrain visé s'inscrit dans un milieu urbanisé où on note cependant une ferme encore en exploitation (Ferme SMA).

4. SYNTHÈSE ET CONCLUSION

Dans cette partie, nous élaborons une synthèse à partir des éléments d'analyse que nous jugeons pertinents et nous prenons en considération les critères énumérés dans la loi et qui s'appliquent à la présente demande. Enfin, nous concluons sur les effets de la demande sur la protection du territoire et les activités agricoles. LA COMMISSION PRENDRA CONNAISSANCE DE CE RAPPORT D'ANALYSE POUR RENDRE UNE DÉCISION.

Le Centre Jardin Hamel (1985) Inc. est propriétaire du lot 980-1 représentant 18 363,6 mètres carrés. Ce lot est en zone agricole (N/D 036353). On y trouve un commerce de vente de produits horticoles et de matériaux.

Les Investissements Vallant Inc. sont propriétaires de plus de 23 hectares sur plusieurs lots contigus dont une partie des lots 2456-19, 2456-20 et 2456. Cette propriété est en zone non agricole et elle est destinée à devenir un développement résidentiel.

Aux dossiers nos 176172 et 176173, ces parties s'adressent à la Commission, dans le cadre d'un échange de terrain, afin d'obtenir des inclusion et exclusion. Le Centre Jardin Hamel (1985) Inc. désire céder une partie du lot 980-1 de 1 596,4 mètres carrés et en requiert l'exclusion. En contrepartie, les Investissements Vallant Inc. leur céderaient 1 719,6 mètres carrés, pris à même les lots P.2456-19, P.2456-20 et P.2456; ils en demandent l'inclusion et l'aliénation. La présente analyse vaut pour les deux dossiers précités.

L'échange permettrait la création de terrains de configuration régulière. Les parties visées sont petites en étendue et sont en friche ou sous couverture végétale. Elles s'inscrivent dans un milieu urbanisé au coeur d'une zone destinée au développement résidentiel.

Compte tenu de la vocation du milieu et de l'utilisation commerciale du lot 980-1, il nous apparaît maintenant peu opportun de le protéger pour des fins agricoles. Aussi, l'exclusion d'une partie du lot 980-1 de 1 596,4 mètres carrés est sans impact. Dans une même ligne de pensée, il est sans intérêt d'inclure les parcelles à acquérir par le Centre Jardin Hamel (1985) Inc.

En conclusion, notons que l'étude de ces demandes ne nous permet pas de considérer l'exclusion de l'ensemble du lot 980-1 telle que souhaitée par la Ville de Charlesbourg.

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES,



SUZANNE GOBEILLE, analyste

SG/nd

N.B. : CE RAPPORT D'ANALYSE NE CONSTITUE PAS LA DÉCISION DE LA COMMISSION. La décision de la Commission sera prise lors de l'audition de votre demande et vous sera communiquée par la poste.



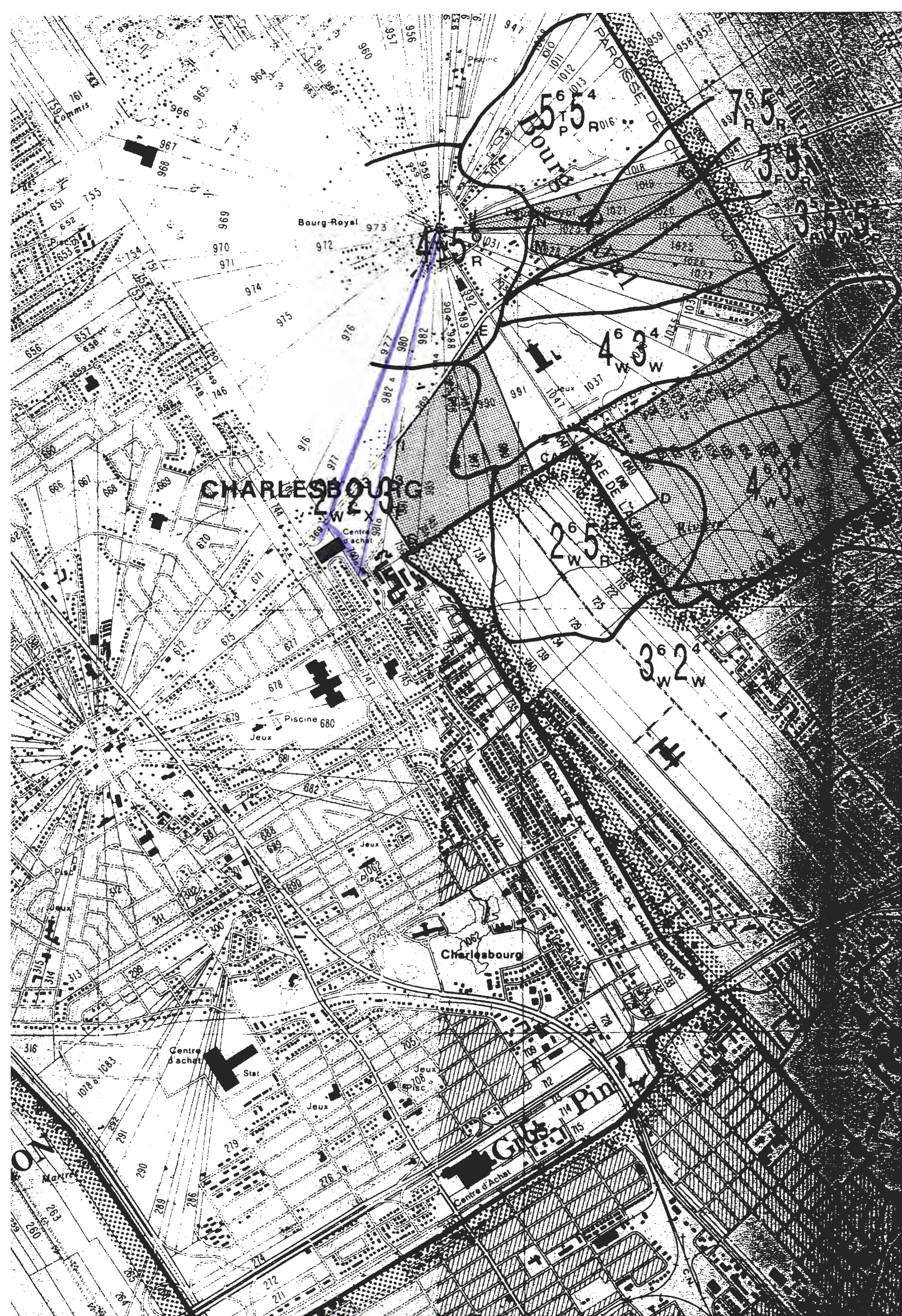
■ Lot(s) orig. Et. agricole
 Partie visée Résidence(s)
 Z.N.A. Routes

— propriété de Jardin Hamel (Lot 980-1)

■ propriété de Investissements Vallant inc

N.B le lot 980-1 est en zone verte

les lots contigus sont en zone non agricole



Municipalité: Charlesbourg

Carte: Photo: Dossier

2141450

85834-248

176172

6. Description du (des) lot(s) visé(s) par la demande.

A) Énumérer les utilisations actuelles du (des) lot(s) et mentionner s'il y a lieu la superficie de chacun de ces usages: résidence, commerce, industrie, récréation, agriculture: type de production ou de culture: friche, boisé, érablière, céréales, autres... Indiquer également ces usages sur le plan exigé à la section 10.

agriculture: friche

B) Décrire toutes les constructions et ouvrages existants sur le ou les lot(s): maison, bâtiment et tout ouvrage permanent. Ces renseignements doivent également être indiqués au plan exigé à la section 10.

	Numéro du lot	Type de construction	Superficie
1.	2456-19 ptie	aucune	-
2.	2456-20 ptie	aucune	-
3.	2456 ptie	aucune	-

C) En rapport avec chacun des lots, donner les principales caractéristiques physiques de (des) lot(s) visé(s) par la demande: marécage, boisé (type de peuplement), colline, rivière, relief accidenté, route, servitude... Vous devez également indiquer ces renseignements sur le plan exigé à la section 10.

	Numéro du lot	Caractéristiques physiques
1.	2456-19 ptie	plat, abandonné
2.	2456-20 ptie	plat, abandonné
3.	2456 ptie	plat, abandonné

D) Mentionner les services publics (aqueduc et/ou égouts) installés ou prévus par un règlement municipal et desservant le(s) lot(s) visé(s). Mentionner le numéro du règlement et la date de son adoption et indiquer la localisation de ces services sur le plan requis à la section 10.

aqueduc et égouts installés dans la 80e Rue Est depuis de nombreuses années

E) Si le propriétaire en titre possède un (des) lot(s) contigu(s) à celui (ceux) visé(s) par la demande, même si il(s) est (sont) séparé(s) par un chemin public, préciser le numéro, la superficie, l'usage et localiser le(s) sur le plan exigé par la section 10.

Le propriétaire possède un terrain de plusieurs centaines de mètres carrés destiné à devenir un développement résidentiel et qui entoure complètement (sauf pour la rue) le lot 980-1.

7. Description des lots des propriétaires voisins.

A) Énumérer et détailler le ou les différent(s) usage(s) des lots adjacents aux lots faisant l'objet de la demande.

	Numéro du lot	Usages (si agricole, indiquer le type de production): pâturage, foin, céréales, légumes, aviculture, production laitière, porcine et autres usages non agricoles.
AU NORD	2456-19 ptie	agricole: friche, futur développement
AU SUD	2456-20 ptie	agricole: friche, futur développement
À L'EST	2456 ptie	agricole: friche, futur développement
À L'OUEST	980-1	agricole: pépinière

B) Si le ou les lot(s) visé(s) par la demande longe(nt) un chemin public, préciser l'usage fait sur le lot situé de l'autre côté de ce chemin.

commerces

8. Dire à quelle(s) fin(s) doit (doivent) être utilisé(s) le(s) lot(s) faisant l'objet de la demande. (Raisons ou motifs). (Guide no 8).

Cette demande d'inclusion est connexe à la demande d'exclusion de Centre Jardin Hamel (1985) Inc. Les propriétaires veulent s'échanger des parties de lots, afin de rendre plus facile l'exploitation de leur terrain respectifs. La pépinière aurait un terrain plus régulier avec moins de contraintes. L'aliénation est aussi demandée puisqu'elle est conditionnelle à l'inclusion des ces parties de terrain dans la zone agricole.

9. Demande d'autorisation à des fins de développement résidentiel.

NOTE: La section 9 ne doit être complétée que si votre demande constitue une demande d'autorisation applicable à des fins de développement résidentiel (Plusieurs résidences).

- a) Identifier l'étendue totale du projet.
- b) Identifier en **vert** sur un plan la superficie visée par la demande.
- c) Fournir la date d'enregistrement des subdivisions.
- d) Fournir la date d'acceptation des rues par la municipalité et identifier les services installés. (Joindre une copie de la résolution ou du règlement)
- e) Identifier en **jaune** sur le plan les rues construites et la date des travaux. (Joindre une copie de la résolution ou du règlement)
- f) Préciser sur le plan la localisation des services d'aqueduc, d'égouts sanitaires, et les lignes de distribution électrique et téléphonique.
- g) Identifier en **rouge** sur le plan chaque lot vendu et mentionner la date d'enregistrement des actes de vente (fournir une copie ou photocopie de tous les contrats portant un certificat d'enregistrement).
- h) Identifier en **bleu** sur le plan les lots construits.
- i) Identifier en **orange** sur le plan les lots faisant l'objet de promesses de vente signées avant un décret de région agricole. Fournir une copie de la promesse de vente, ainsi qu'une photocopie d'un chèque encaissé avant le décret de région agricole.

10. Plan

Pour toute demande, le propriétaire en titre ou le demandeur doit obligatoirement fournir un plan détaillé à l'échelle illustrant:

- a) l'ensemble de la propriété appartenant au propriétaire concerné par la demande avec localisation des bâtiments;
- b) l'emplacement faisant l'objet de la demande;
- c) les lots adjacents à l'emplacement à l'étude, ainsi que leurs utilisations, tel que demandé à la **section 7**;
- d) s'il s'agit de l'exploitation d'une **gravière, sablière**, il y aurait lieu de préciser:
 - 1) la superficie en exploitation;
 - 2) la superficie à exploiter;
 - 3) la profondeur de prélèvement;
 - 4) le programme de réaménagement prévu.

NOTE: Il est suggéré de confectionner un plan à l'échelle en identifiant correctement les points cardinaux (nord, sud, est, ouest). Vous pouvez également joindre au plan toute photographie, copie de plan de cadastre ou tout autre document qui serait de nature à faciliter l'étude de votre demande.

11. Représentations additionnelles:

Vous aurez l'opportunité de faire des représentations écrites additionnelles, si vous le jugez à propos: à cet effet, vous serez avisé, sur réception de votre demande, de la date prévue pour l'audition de celle-ci, et du délai qui vous sera alors alloué pour faire parvenir ces représentations.

AUDITION PUBLIQUE

La commission peut rendre une décision sur toute demande sans la présence du demandeur ou de toute(s) personne(s) intéressée(s):

Lorsque le territoire faisant l'objet de la demande est situé dans une zone agricole décrite, la commission **doit**, tenir une audition publique si le demandeur ou toute personne intéressée en fait la demande (art. 60).

Si vous désirez être entendu en audition publique, veuillez cocher cette case;

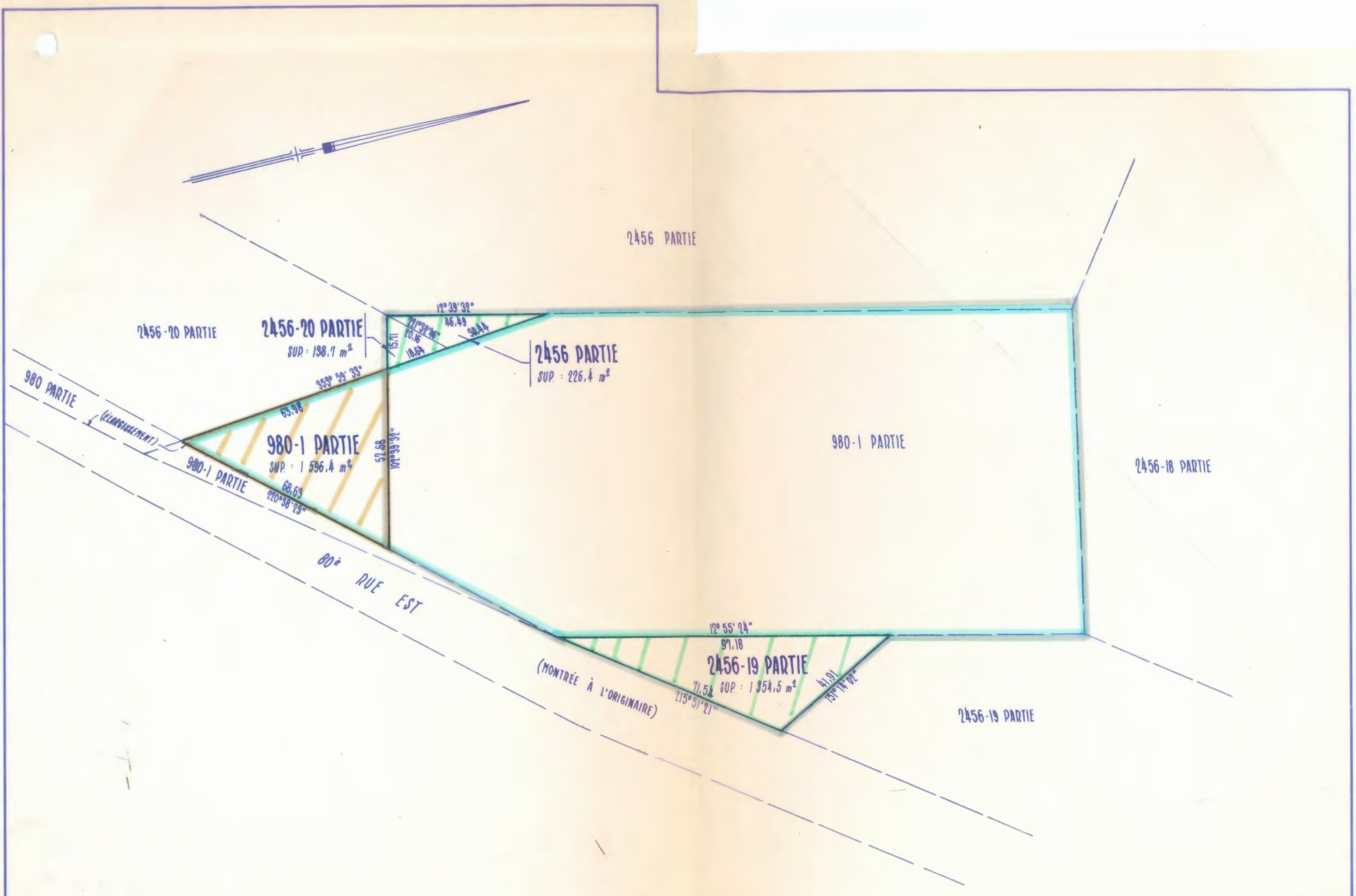
DÉCLARATION

Je déclare que les informations fournies dans le présent formulaire, ainsi que dans les documents annexés sont vraies et exactes.

Signature du demandeur _____ Date _____

Signature du propriétaire _____ Date _____
(si autre que le demandeur)

Signature du mandataire _____ Date 19/06/90
(s'il y a lieu)



2456 PARTIE

2456-20 PARTIE

2456-20 PARTIE
SUP. : 138.7 m²

2456 PARTIE
SUP. : 226.4 m²

980-1 PARTIE

2456-18 PARTIE

980-1 PARTIE
SUP. : 1 596.4 m²

2456-19 PARTIE
SUP. : 1 354.5 m²

2456-19 PARTIE

80^e RUE EST

(MONTRÉE À L'ORIGINAIRE)

(ÉLARGISSEMENT)

12° 39' 32"

15.17
18.64

46.49

98.14

353° 59' 33"

63.98

52.68
108.62

68.63

220° 38' 23"

12° 55' 24"

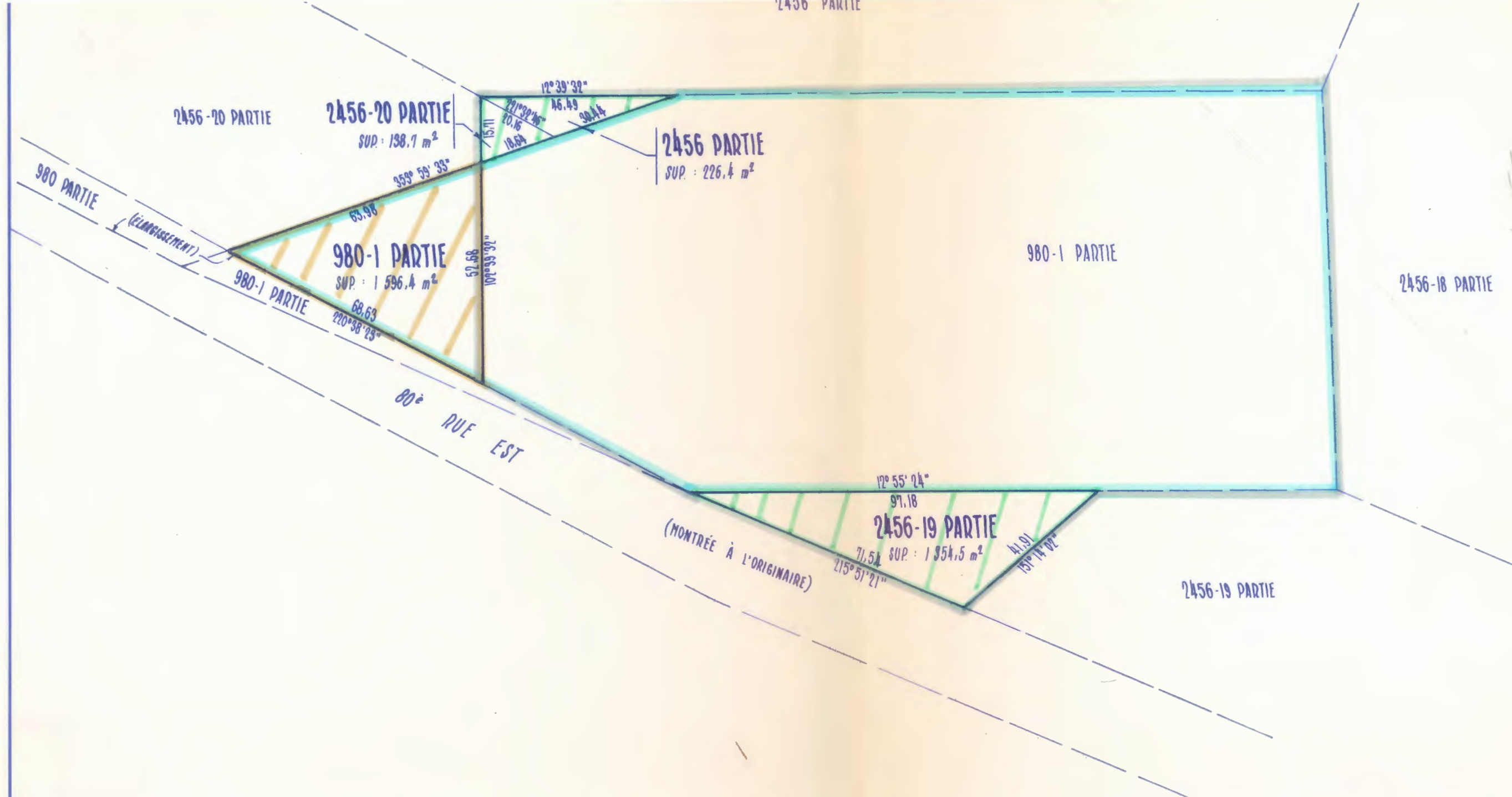
97.18

71.54

215° 51' 21"

41.91

151° 14' 02"



LÉGENDE :

- ZONE AGRICOLE ACTUELLE
- ZONE AGRICOLE PROPOSÉE
- TERRAIN À ÊTRE VENDU PAR CENTRE JARDIN HAMEL INC.
- TERRAIN À ÊTRE VENDU PAR INVESTISSEMENTS VALLANT INC.

À LA DEMANDE DE :
CENTRE JARDIN HAMEL INC.

PLAN ANNEXÉ À LA
DESCRIPTION TECHNIQUE

TV Tremblay Vaillancourt
Robitaille
Arpenteurs-Géomètres
628-5544 839-4483

LOT (S) : D'UNE PARTIE DES LOTS 980-1, 2456, 2456-19 & 2456-20

CHARLESBOURG, 1 MAI 1990

CADASTRE : PAROISSE DE CHARLESBOURG

par ... Denis L. Tremblay, a.-g.

MUNICIPALITÉ : VILLE DE CHARLESBOURG

DIVISION D'ENREGISTREMENT : QUÉBEC

ÉCHELLE : 1:1000 (SI) D:02-980 M: 2907



FORMULAIRE DE REPRÉSENTATIONS

com
RAQC/153
90/12/06
NL

DATE : 29 novembre 1990

OBJET : Demande d'autorisation (demande de permis)
Dossier numéro: 176173 - 20140

Si les faits ou les énoncés apparaissant au rapport d'analyse vous semblent incomplets, erronés, ou si vous désirez porter à la connaissance de la Commission d'autres faits, nous vous invitons à formuler vos représentations à l'aide de ce formulaire et à le retourner le plus rapidement possible.


A l'attention de: Madame Suzanne Gobeille

La présente est pour ajouter des précisions quant à l'utilisation
du lot acquis à Charlesbourg (980-1) et à la demande de
modification de la forme du terrain par un échange de terrain,
soit le lot P980-1 et les lots P2456-19, P2456-20 et P2454.

La modification demandée est nécessaire pour une meilleure
utilisation des espaces disponibles.

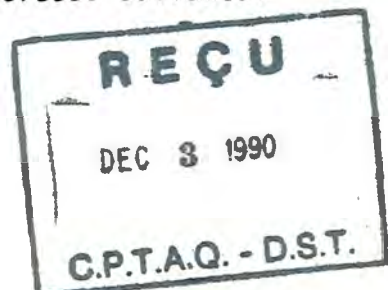
L'entreprise CENTRE JARDIN HAMEL a acquis cette partie de terrain
en vue d'y transférer notre unité de production de plantes
vivaces. Ainsi lorsque mise en opération nous pourrons y
produire annuellement plus de 100,000 plantes vivaces en pots.

De plus, ce site nous permet la commercialisation des végétaux
produits à notre pépinière de production située à Pont-Rouge.
Même si nous vendons certains matériaux nécessaires au jardinage,
nous y vendons principalement des produits horticoles (75%) et
spécialement venant de notre propre pépinière.

Gaétan Hamel, p.d.g. Signature : 
29 novembre 1990

S'il y a lieu, veuillez retourner ce formulaire à l'adresse suivante:
Commission de protection du
territoire agricole du Québec
Direction des services techniques
200-A, chemin Sainte-Foy, 2e étage
Québec (Québec)
G1R 4X6
/cg

A l'attention de : SUZANNE GOBEILLE



RAPPORT D'ANALYSE

DOSSIER NUMÉRO: 176173

Québec, le 1er novembre 1990

CODE GÉOGRAPHIQUE: 20140

1. IDENTIFICATION

DEMANDERESSE

Centre Jardin Hamel
(1985) Inc.
a/s Jean-Luc Lavoie

6029, boulevard Hamel

Ancienne-Lorette, Qc

GOE 2H3

██████████

--

Propriétaire

MANDATAIRE

Denis L. Tremblay

177, 71^{ème} rue Est

Charlesbourg, Qc

G1H 1L4

(418) 628-5544

Arpenteur-géomètre

--

MISE-EN-CAUSE

Investissements Vallant
Inc.

5165, ch. de la Reine-
Marie - suite 412

Montréal, Qc

H3W 1X9

(514) 626-1023

--

Acquéresse

MUNICIPALITÉ

Charlesbourg (V)

160, 76^{ème} rue Est

Charlesbourg, Qc

G1H 7H5

██████████

a/s Jacques Dorais

Greffier

COMMUNAUTÉ

Communauté Urbaine de
Québec

399, rue Saint-Joseph Est

Québec, Qc

G1K 8E2

(418) 529-8771

a/s Jean Guyard

Dir. urb.

U.P.A.

Fédération de l'U.P.A. de
Québec

5185, rue Rideau

Ancienne-Lorette, Qc

G2E 5S2

(418) 872-0770

a/s Pierre Bouffard

Conseiller technique en
aménagement

FICHE TECHNIQUE DU TERRAIN VISÉ PAR LA DEMANDE

NO DE LOT: P.980-1

SUPERFICIE TOTALE VISÉE: 1 596,4 mètres carrés

RANG: --

CADASTRE: Paroisse de Charlesbourg

DIVISION D'ENREGISTREMENT: Québec

LES RENSEIGNEMENTS OBTENUS NOUS INDIQUENT QUE LA PROPRIÉTAIRE DE LA SUPERFICIE VISÉE EST PROPRIÉTAIRE D'UNE PARTIE CONTIGUE DE CE LOT REPRÉSENTANT 18 363,6 MÈTRES CARRÉS.

2. FAITS, RENSEIGNEMENTS ET REPRÉSENTATIONS

Cette partie résume les renseignements fournis par le demandeur ou d'autres intervenants en rapport avec cette demande.

2.1 DOCUMENTS FOURNIS PAR LA DEMANDERESSE À L'APPUI DE LA DEMANDE

- Titres de propriété (voir dossier no 176172)
- Plan parcellaire
- Photographies
- Rapports de la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Charlesbourg - Division du plan d'urbanisme - en date des 5 et 11 juillet 1990

2.2 NATURE DE LA DEMANDE ET MOTIF(S) DE LA DEMANDERESSE

La demanderesse "Centre Jardin Hamel (1985) Inc." s'adresse à la Commission afin d'obtenir l'exclusion de la zone agricole, d'une partie du lot 980-1 représentant 1 596,4 mètres carrés.

Le Centre Jardin Hamel (1985) Inc. désire vendre ce terrain à la mise-en-cause, Investissements Vallant Inc. En échange, la mise-en-cause cèderait une partie des lots 2456-19, 2456-20 et 2456 représentant 1 719,6 mètres carrés. Ce volet de la transaction fait l'objet de notre dossier no 176172, car le Centre Jardin Hamel souhaite l'inclusion de ces parcelles.

Les deux parties invoquent que l'échange faciliterait l'exploitation de leur terrain respectif. La pépinière aurait un terrain plus régulier avec moins de contraintes.

2.3 RENSEIGNEMENTS RECUEILLIS EN COURS D'ANALYSE

Dossiers en référence

Dossier no: 176172
Demanderesse: Investissements Vallant Inc.
Lots: P.2456-19, P.2456-20 et P.2456
Demande: inclusion et aliénation
Décision: en traitement

Dossier no: 036353
Demandeur: Clément Bédard
Lots: 980-1, 959-9 et 1001-7
Demande: inclusion (site d'une pépinière de production)
Décision: accordée

Appels téléphoniques

Le 26 octobre 1990, nous avons contacté messieurs Denis Tremblay, arpenteur-géomètre et mandataire, Jean-Luc Lavoie, représentant le "Centre Jardin Hamel (1985) Inc." et madame Fabienne Mathieu, chef de la division du plan d'urbanisme à la Ville de Charlesbourg.

- Le Centre Jardin Hamel de Charlesbourg fait principalement le commerce de produits horticoles et de matériaux de construction. Moins de 10% de son activité peut-être qualifiée d'agricole (information produite par Monsieur Lavoie).
- La Ville de Charlesbourg souhaite que l'ensemble de la propriété de Jardin Hamel soit exclu de la zone agricole, compte tenu que l'on n'y pratique plus d'agriculture et que l'on pourrait ainsi mieux l'intégrer à la trame urbaine.

2.4 RÉSOLUTION DE LA CORPORATION MUNICIPALE

La corporation municipale indique à la Commission qu'elle souhaite l'exclusion totale du lot P.980-1. Elle invoque les motifs suivants:

- terrain situé en bordure de la 80ème rue Est, dans un secteur résidentiel, prioritaire pour le développement de la ville;
- site où il ne se fait plus d'agriculture mais où Centre Jardin Hamel exploite un commerce de vente;
- usage incompatible avec le zonage municipal.

Nous invitons la Commission à consulter la résolution municipale no CE-90-16216.

2.5 AVIS DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE

La Communauté Urbaine de Québec indique à la Commission qu'elle appuie la demande d'exclusion de l'ensemble du lot 980-1. Sa position est motivée dans une résolution datant du 24 juillet 1990.

3. DONNÉES BIOPHYSIQUES ET SOCIO-ÉCONOMIQUES

Ces données proviennent essentiellement des outils de référence dont dispose la Commission (photographies aériennes, mosaïques, cartes cadastrales, cartes de potentiel des sols, cartes de l'inventaire forestier, rapports pédologiques, etc.) et sont l'objet, lorsque nécessaire, d'une confirmation avec des personnes du milieu ou d'une visite par un analyste du terrain visé et du milieu environnant.

Afin de procéder à l'évaluation de cette demande, nous avons utilisé:

- les photographies aériennes du 26 mai 1985
- la carte cadastrale de la zone agricole
- la carte de potentiel agricole des sols
- la carte de l'inventaire forestier

Ces documents se retrouvent au dossier.

L'analyse de cette demande n'a pas donné lieu à une visite de terrain.

3.1 LE POTENTIEL AGRICOLE DES SOLS DU SECTEUR ET DU LOT

Selon les données de l'Inventaire des Terres du Canada, le potentiel agricole des sols de ce secteur est de classes 2, 3, 4 et 5 et les sols présentent des contraintes de fertilité, de drainage et d'affleurements rocheux ou de sol mince.

Selon ces mêmes données, le lot visé s'inscrit dans une unité cartographique où les sols de classe 2 dominant.

3.2 LE TERRAIN VISÉ PAR LA DEMANDE

Selon l'interprétation des documents de référence, le terrain visé par la demande serait sous couverture végétale.

3.3 L'UTILISATION DES LOTS ADJACENTS

Selon l'interprétation des documents de référence, l'utilisation des lots adjacents au terrain visé se caractérise par:

AU NORD : propriété du Centre Jardin Hamel

AU SUD : chemin public

À L'EST : --

À L'OUEST : friche

3.4 LE MILIEU ENVIRONNANT

Le terrain visé s'inscrit dans un milieu urbanisé où on note cependant une ferme encore en exploitation (Ferme SMA).

4. SYNTHÈSE ET CONCLUSION

Dans cette partie, nous élaborons une synthèse à partir des éléments d'analyse que nous jugeons pertinents et nous prenons en considération les critères énumérés dans la loi et qui s'appliquent à la présente demande. Enfin, nous concluons sur les effets de la demande sur la protection du territoire et les activités agricoles. LA COMMISSION PRENDRA CONNAISSANCE DE CE RAPPORT D'ANALYSE POUR RENDRE UNE DÉCISION.

Le Centre Jardin Hamel (1985) Inc. est propriétaire du lot 980-1 représentant 18 363,6 mètres carrés. Ce lot est en zone agricole (N/D 036353). On y trouve un commerce de vente de produits horticoles et de matériaux.

Les Investissements Vallant Inc. sont propriétaires de plus de 23 hectares sur plusieurs lots contigus dont une partie des lots 2456-19, 2456-20 et 2456. Cette propriété est en zone non agricole et elle est destinée à devenir un développement résidentiel.

Aux dossiers nos 176172 et 176173, ces parties s'adressent à la Commission, dans le cadre d'un échange de terrain, afin d'obtenir des inclusion et exclusion. Le Centre Jardin Hamel (1985) Inc. désire céder une partie du lot 980-1 de 1 596,4 mètres carrés et en requiert l'exclusion. En contrepartie, les Investissements Vallant Inc. leur céderaient 1 719,6 mètres carrés, pris à même les lots P.2456-19, P.2456-20 et P.2456; ils en demandent l'inclusion et l'aliénation. La présente analyse vaut pour les deux dossiers précités.

L'échange permettrait la création de terrains de configuration régulière. Les parties visées sont petites en étendue et sont en friche ou sous couverture végétale. Elles s'inscrivent dans un milieu urbanisé au coeur d'une zone destinée au développement résidentiel.

Compte tenu de la vocation du milieu et de l'utilisation commerciale du lot 980-1, il nous apparaît maintenant peu opportun de le protéger pour des fins agricoles. Aussi, l'exclusion d'une partie du lot 980-1 de 1 596,4 mètres carrés est sans impact. Dans une même ligne de pensée, il est sans intérêt d'inclure les parcelles à acquérir par le Centre Jardin Hamel (1985) Inc.

En conclusion, notons que l'étude de ces demandes ne nous permet pas de considérer l'exclusion de l'ensemble du lot 980-1 telle que souhaitée par la Ville de Charlesbourg.

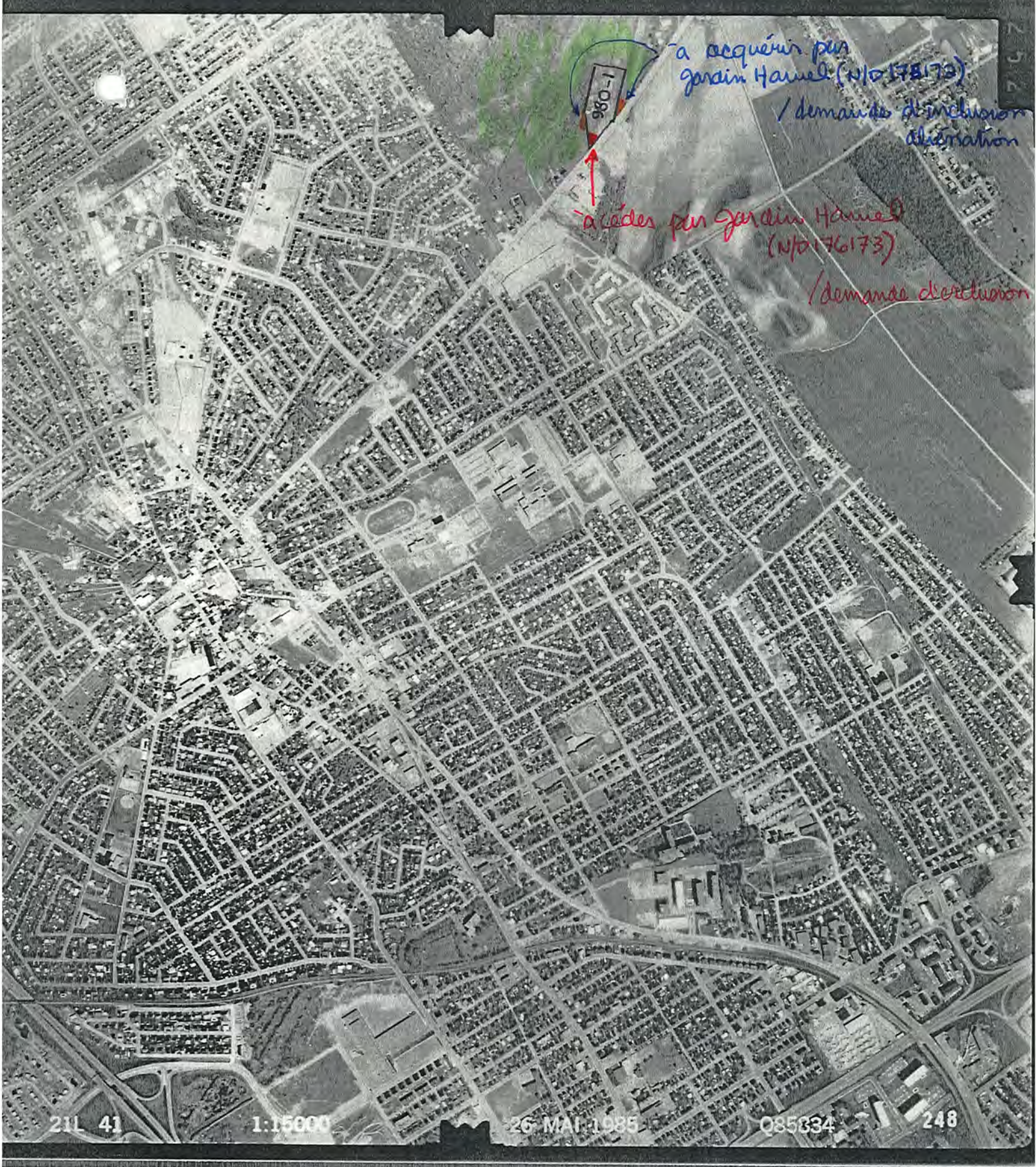
DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES,



SUZANNE GOBEILLE, analyste

SG/nd

N.B. : CE RAPPORT D'ANALYSE NE CONSTITUE PAS LA DÉCISION DE LA COMMISSION. La décision de la Commission sera prise lors de l'audition de votre demande et vous sera communiquée par la poste.



a acquérir par
 jardin Hamel (N/O 178173)
 / demande d'inclusion
 alternative

 a cédés par jardin Hamel
 (N/O 176173)
 / demande d'exclusion

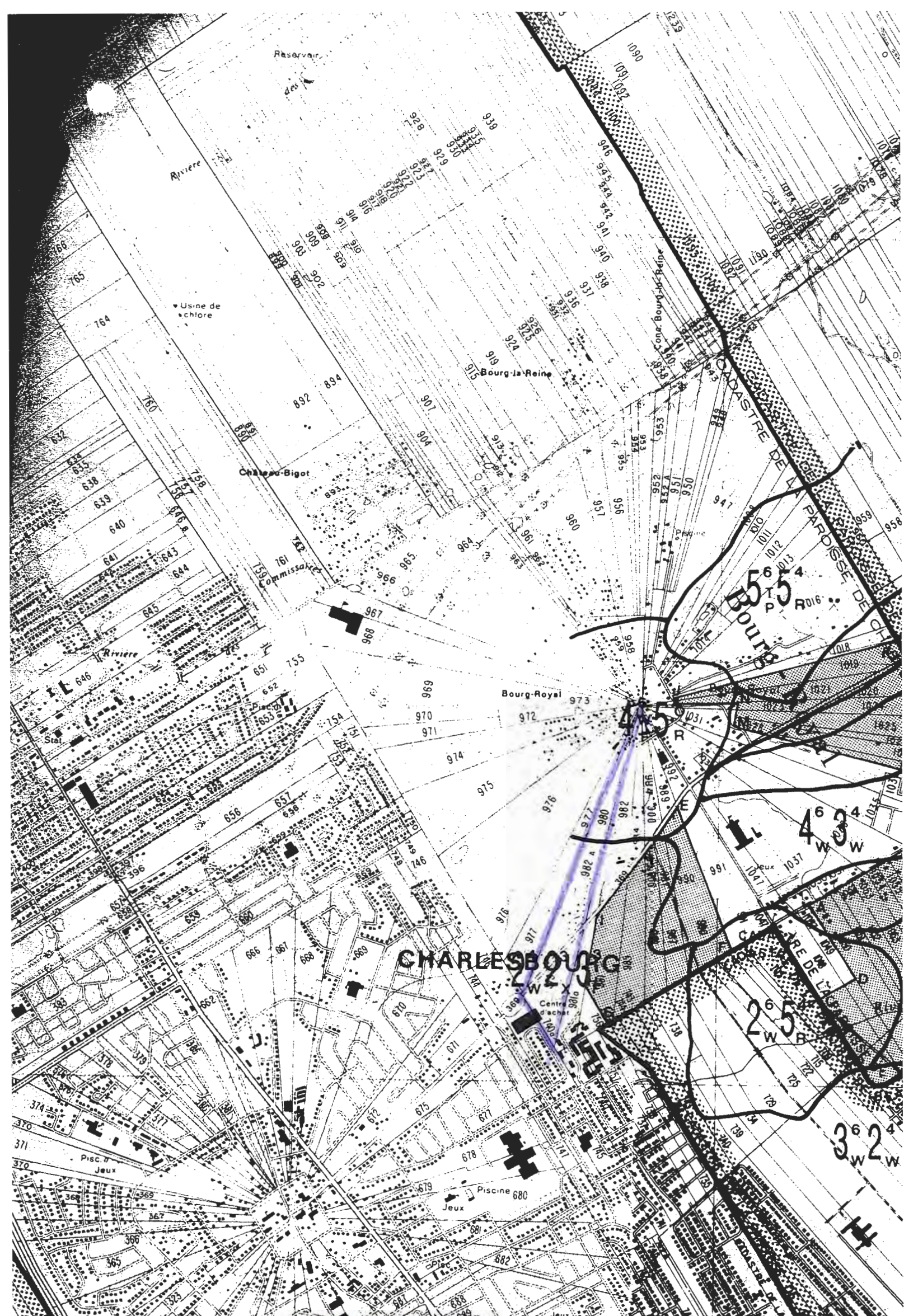
211 41 1:15000 26 MAI 1985 085334 248

— Lot(s) orig.
 ■ Partie visée
 Z.N.A. Et. agricole
 Résidence(s)
 Routes

 propriété de Les Investissements Vallant inc.

— propriété de Le Centre Jardin Hamel

N.B. Le lot 980-1 est en zone verte
 les lots adjacents sont en zone non agricole



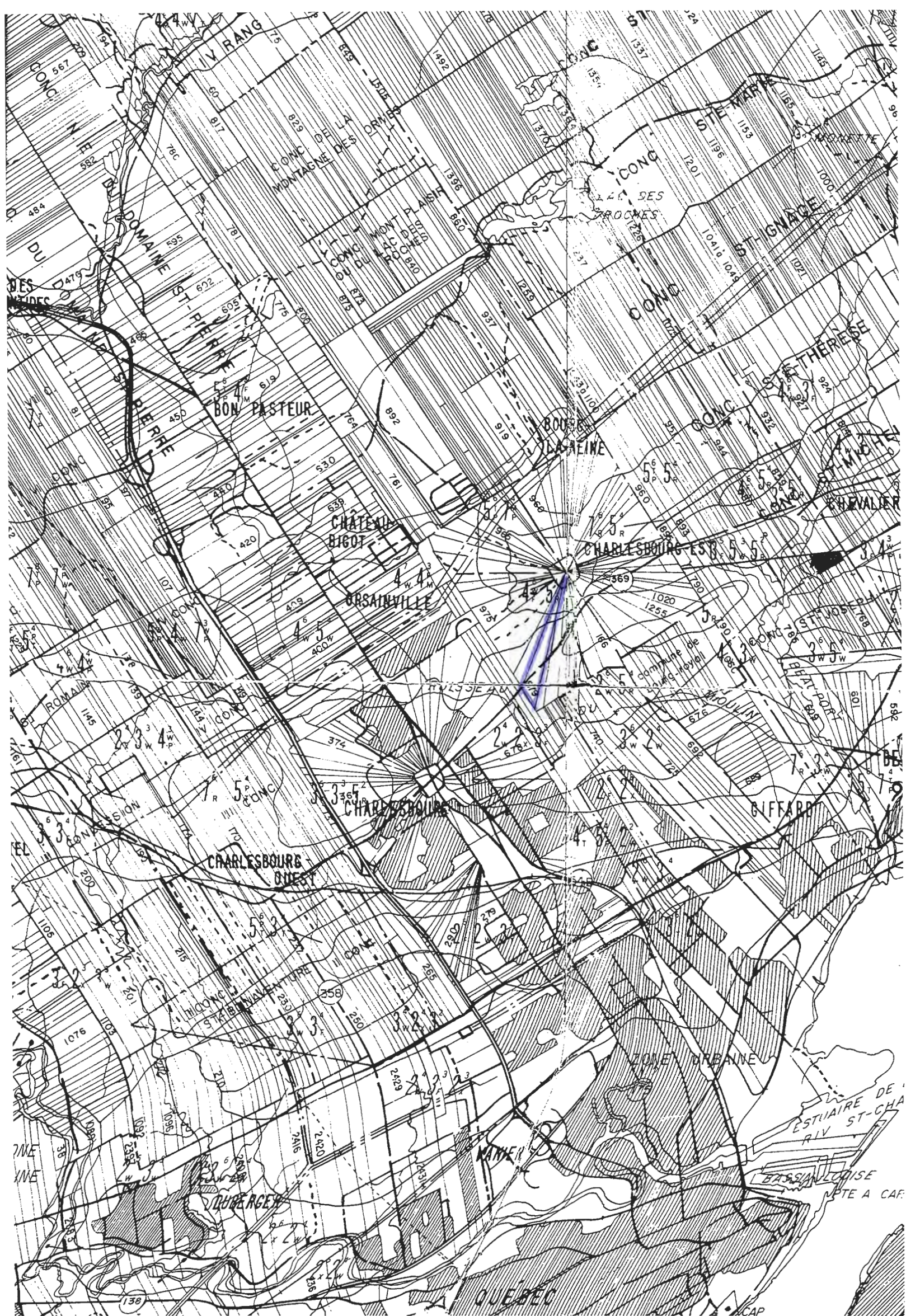
Municipalité: Charlesbourg

Carte: Photo: Dossier

21-L-1450.

85834-248

176173



Municipalité: _____

Carte: Photo: Dossier

VILLE DE CHARLESBOURG

DIRECTION DE L'URBANISME

BORDEREAU D'ACCOMPAGNEMENT

DATE : Le 11 juillet 1990

OBJET : Demande d'inclusion et d'exclusion à la zone agricole permanente présentée par le Centre Jardin Hamel et les Investissements Vallant Inc.

A : Monsieur Serge Villeneuve, greffier adjoint
Direction du secrétariat général

DE : Fabienne Mathieu, chef Division plan d'urbanisme

DOSSIER NO:

<input type="checkbox"/> Pour vos dossiers	<input type="checkbox"/> Pour vos commentaires
<input type="checkbox"/> Assurer un suivi	<input type="checkbox"/> Pour votre approbation
<input type="checkbox"/> Pour étude et rapport	<input type="checkbox"/> Pour votre information
<input checked="" type="checkbox"/> Tel que demandé	<input type="checkbox"/> Pour votre signature
<input type="checkbox"/> Passer me voir	<input type="checkbox"/> Prendre connaissance

COMMENTAIRES:

Monsieur,

Je vous transmets par la présente certains attendus qui devraient être introduits dans la résolution du Comité exécutif concernant la demande ci-haut mentionnée.

- Le lot 980-1-p appartenant au Jardin Hamel est situé en bordure de la 80e Rue Est desservi en aqueduc et égouts. Cette rue constitue l'artère principale est-ouest de la municipalité.
- Le terrain est localisé en plein coeur d'une zone résidentielle multifamiliale RD qui n'autorise d'aucune manière les usages commerciaux, agricoles, ni même d'entreposage extérieur.

.../2

Le secteur de la Montagne des Roches, au coeur duquel est localisé le commerce, constitue le secteur prioritaire de développement de la ville de Charlesbourg. On y prévoit l'implantation de 2 350 logements, d'ici une période de cinq ans. Il s'agit d'un développement de prestige dans lequel la Ville a investi énormément.

- Depuis le rachat par le Centre Jardin Hamel de ce terrain, il est devenu uniquement un point de vente: il ne s'y effectue aucune culture. L'ensemble des produits vendus sur le site y sont importés.
- Le centre jardin se spécialise dans la vente de matériaux de construction, tels que blocs remblai, sable, gravier, béton, bois... L'entreposage de ceux-ci occupe plus de 50 % de la superficie du terrain.
- Si une activité de culture ne nuit pas visuellement dans le paysage résidentiel, il en est tout autrement de cette activité, où les bâtiments de type hangar occupent plus de 800 m² et/ou l'entreposage de matériaux et de véhicules est visible de partout.

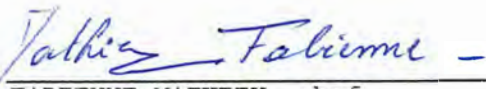
L'atout majeur du développement résidentiel du secteur est son dégagement visuel exceptionnel sur le fleuve et la ville de Québec. Cette vue imprenable est largement gâchée par la présence du commerce localisé en plein centre du champ visuel.

- La localisation du commerce dans un secteur de zone agricole permanente empêche la municipalité de le contraindre au respect de certaines normes réglementaires élémentaires, tel que respect des normes d'aménagement, bande de verdure en bordure des stationnements, intégration architecturale des bâtiments et mesures de mitigation face aux entreposages.
- Ce terrain ne fait pas partie comme tel de la zone agricole permanente définie au schéma d'aménagement de la C.U.Q. et ayant fait l'objet d'une révision récente. Il s'agit donc d'une enclave totalement indépendante du secteur agricole prioritaire. Le statut actuel limite fortement les utilisations potentielles compatibles au développement résidentiel et l'on court le risque, en cas d'aliénation de la propriété, de voir s'y implanter une activité d'un autre type encore plus incompatible avec le secteur avoisinant.

Pour ces raisons, le Comité exécutif de la Ville de Charlesbourg s'objecte à la demande d'inclusion des lots 2456-19-p et 2456-p et demande à la Commission l'exclusion totale du lot 980-1-p de la zone agricole.

Je vous transmets ci-joint des photos du site qu'il y aurait lieu d'envoyer à la Commission, en même temps que la résolution.

Espérant le tout conforme à vos besoins, recevez, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.


FABIENNE MATHIEU, chef
Division plan d'urbanisme

FM/nb

p.j. (photos)

VILLE DE CHARLESBOURG

DIRECTION DE L'URBANISME

BORDEREAU D'ACCOMPAGNEMENT

DATE : Le 5 juillet 1990

OBJET : Demande d'inclusion et d'exclusion à la zone agricole permanente présentée par le Centre Jardin Hamel et les Investissements Vallant Inc.

A : Monsieur Jean-Laval Gagné, ing., directeur

DE : Fabienne Mathieu, chef Division plan d'urbanisme

DOSSIER NO:

<input type="checkbox"/> Pour vos dossiers	<input type="checkbox"/> Pour vos commentaires
<input checked="" type="checkbox"/> Assurer un suivi	<input type="checkbox"/> Pour votre approbation
<input type="checkbox"/> Pour étude et rapport	<input type="checkbox"/> Pour votre information
<input type="checkbox"/> Tel que demandé	<input type="checkbox"/> Pour votre signature
<input type="checkbox"/> Passer me voir	<input type="checkbox"/> Prendre connaissance

COMMENTAIRES:

Monsieur,

Le Centre Jardin Hamel situé sur la 80e Rue Est se propose d'échanger certaines parties de terrains avec les Investissements Vallant, propriétaire des lots voisins afin de rendre plus facile l'exploitation de leurs terrains respectifs.

Le Centre Jardin (lot 980-1-p) est situé dans une zone agricole permanente. Cet échange requiert donc l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole afin d'inclure la superficie nouvellement acquise par le Centre Jardin Hamel et d'exclure la partie acquise par les Investissements Vallant de la zone agricole permanente.

.../2

En vertu de l'article 59 de la Loi sur la protection du zonage agricole, les requérants ont présenté leur demande d'autorisation à la Ville. Celle-ci dispose d'un délai de trente (30) jours à partir du 19 juin pour transmettre la demande à la Commission accompagnée de sa recommandation.

HISTORIQUE DU DOSSIER

En 1982, M. Clément Bédard, propriétaire de la pépinière obtenait l'inclusion en zone agricole de plusieurs lots situés dans le pourtour du Carré de Tracy et en bordure de la 80e Rue, et ceci malgré l'opposition de la municipalité qui revendiquait des problèmes de morcellement du territoire et d'entrave au développement résidentiel du secteur (référence résolution CE/81-5556 et CE/81-6376).

Lors de la révision du zonage agricole menée en parallèle avec la Communauté urbaine de Québec en 1989, ces lots ne furent pas inclus dans les demandes d'exclusion car ils ne faisaient pas partie de la zone agricole définie au schéma d'aménagement.

Il est cependant pertinent de saisir l'occasion de cette demande d'autorisation pour faire valoir de nouveau à la CPTA les problèmes occasionnés par la création de lots marginaux non assujettis à notre réglementation et situés en plein coeur du développement urbain.

ARGUMENTATION APPUYANT LA DEMANDE D'EXCLUSION DU 980-1-p

- L'ancien propriétaire de la pépinière se définissait comme un cultivateur exerçant ses activités à plein temps. Le lot 980-1-p était son point de vente. Il exerçait ses activités de culture sur des lots bordant le Carré de Tracy. Depuis le rachat par le Centre Jardin Hamel, ce terrain est devenu uniquement un point de vente et d'entreposage. Il ne s'y effectue aucune culture. L'ensemble des produits vendus sur le site y sont importés.

En plus de la vente des produits horticoles, le Centre se spécialise dans la vente de matériaux tels que le bloc remblai, du sable, du gravier, du béton, de la terre... Ces matériaux relevant plus de l'activité de construction que de l'activité d'horticulture occupent un minimum de 50 % de la superficie du terrain.

- Le terrain se situe en plein coeur d'une zone résidentielle multifamiliale appartenant au projet Terrasses du Faubourg. Il s'agit du secteur prioritaire de développement de la ville de Charlesbourg. On y prévoit l'implantation d'environ 2350 logements d'ici une période de cinq ans. Il s'agit d'un

développement de prestige dans lequel la Ville a investi énormément. Exemple: enfouissement des câbles, parc municipal de 10 hectares nécessitant des investissements de [REDACTED] \$, aménagement paysager soigné... La pépinière constitue une enclave située en plein coeur de ce projet. De plus, l'un des atouts majeurs du site est son dégagement visuel exceptionnel sur le fleuve et la ville de Québec. Vue imprenable largement gâchée par la présence de la pépinière et de son entreposage localisé en plein centre du champ visuel.

- Si une activité de culture ne nuit pas visuellement dans un paysage résidentiel, il en est tout autrement de cette activité. Depuis l'achat par le Centre Jardin Hamel, la superficie des bâtiments du type hangars et serres est passée de 350 m² à 700 m², sans compter les superficies occupées par des abris temporaires, de l'entreposage de matériaux de construction, et le stationnement de nombreux camions et tracteurs.

Considérant que ce commerce n'est pas assujéti à notre réglementation, nous n'avons pas les moyens légaux de le contraindre au respect de certaines normes d'aménagement telles que des bandes de verdure en bordure du stationnement, l'intégration architecturale des bâtiments, des mesures de mitigation face aux entreposages extérieurs.

L'ensemble du territoire de la Montage des Roches, au sein duquel est situé la pépinière, est assujéti au respect d'un plan d'intégration et d'implantation architecturale prescrivant des normes très strictes au niveau de l'intégration architecturale des bâtiments, de l'ensemble des aménagements paysagers et des dégagements visuels. La pépinière n'étant pas assujéti à cette réglementation, sa présence même vient fortement limiter tous les efforts consentis par la Ville et les promoteurs pour la concrétisation d'un projet harmonieux.

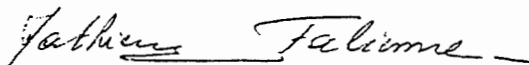
- Ce terrain ne fait pas partie comme tel de la zone agricole permanente définie au schéma d'aménagement de la Communauté urbaine et ayant fait l'objet d'une révision récente. Il s'agit donc d'une enclave totalement indépendante du secteur agricole prioritaire. Son statut de zone agricole limite fortement les utilisations potentielles compatibles au développement résidentiel. De plus, sa faible superficie le rend inutilisable à l'agriculture (moins de 20 000 m²). En cas d'aliénation de la propriété, il pourrait être concevable qu'une activité du type élevage s'implante sur le site. La municipalité ne peut courir le risque de voir s'implanter en plein coeur de son secteur résidentiel le plus prestigieux, une activité ayant des répercussions majeures sur l'environnement résidentiel.

RECOMMANDATION

Pour l'ensemble de ces raisons, nous recommandons que le Comité exécutif de la Ville se déclare non favorable aux demandes d'aliénation, d'inclusion et d'exclusion présentées par le requérant, mais qu'en plus celui-ci profite de la demande pour soumettre à la CPTA une demande totale d'exclusion de la zone agricole.

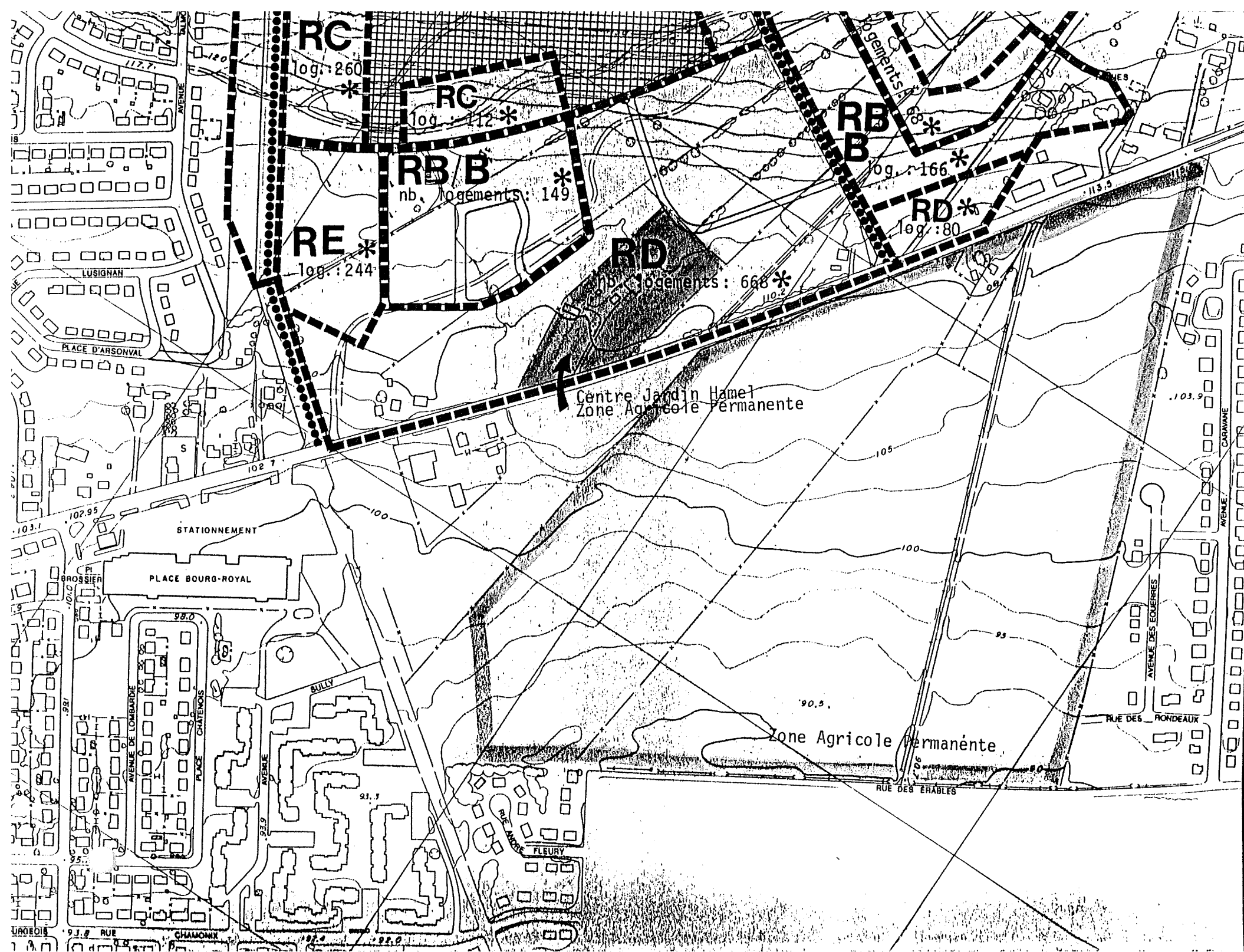
Précisons que la demande d'autorisation accompagnée de la résolution du Comité exécutif devra être envoyée dans les plus brefs délais à la Commission de protection du territoire agricole et ceci, avant le 18 juillet 1990. Une fois cette résolution transmise, la Direction de l'urbanisme de la Ville préparera conjointement avec la division aménagement du territoire de la Communauté Urbaine de Québec un mémoire visant à argumenter de façon détaillée sa position.

Espérant le tout à votre satisfaction recevez, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



FABIENNE MATHIEU, chef
Division plan d'urbanisme

FM/nb





DEMANDE D'AUTORISATION

NOTE: Il est très important que ce formulaire soit soigneusement complété et que tous les documents exigés y soient joints, afin d'accélérer le traitement de votre demande. Tout formulaire incomplet sera retourné au demandeur, et cette demande pourra être refusée.

1. Veuillez indiquer par un crochet la nature de votre demande. (Guide no 1)

- utilisation non agricole lotissement aliénation
 gravière, sablière exclusion inclusion

2. NOM DU DEMANDEUR (Guide no 2)

Nom: Centre Jardin Hamel (1985) Inc. Numéro d'assurance-sociale: _____
 Adresse: 6029, boul. Hamel Occupation principale: _____
 Municipalité: L'Ancienne-Lorette Téléphone: Rés.: _____
 Code postal: G2E 2H3 Bur.: 418-871-6010

3. NOM DU PROPRIÉTAIRE EN TITRE (Si différent du demandeur) (Guide no 3)

Nom: _____ Numéro d'assurance-sociale: _____
 Adresse: _____ Occupation principale: _____
 Municipalité: _____ Téléphone: Rés.: _____
 Code postal: _____ Bur.: _____

4. MANDATAIRE (Guide no 4)

Nom: Denis L. Tremblay Numéro d'assurance-sociale: XXXXXXXXXX
 Adresse: 177, 71e Rue Est Occupation principale: arpenteur-géomètre
 Municipalité: Charlesbourg Téléphone: Rés.: _____
 Code postal: G1H 1L4 Bur.: 628-5544

5. Localisation du ou des lot(s) visé(s) par la demande (Guide no 5)

Municipalité: Ville de Charlesbourg
 Comté: Charlesbourg
 Nom du cadastre: Paroisse de Charlesbourg
 Division d'enregistrement: Québec

	Numéro du lot	Nom de la concession ou du rang	Superficie totale du lot	
			possédé par le propriétaire	visé par la demande
1.	980-1 ptie		19960,0 m ²	1596,4 m ²
2.				
3.				
		TOTAL	19960,0 m ²	1596,4 m ²

NOTE: Vous devez joindre à votre demande une photocopie ou duplicata du (des) titre(s) de propriété pour le(s) lot(s) visé(s) par la demande.

6. Description du (des) lot(s) visé(s) par la demande.

- A) Énumérer les utilisations actuelles du (des) lot(s) et mentionner s'il y a lieu la superficie de chacun de ces usages: résidence, commerce, industrie, récréation, agriculture: type de production ou de culture: friche, boisé, érablière, céréales, autres. . . Indiquer également ces usages sur le plan exigé à la section 10.

agriculture: pépinière

- B) Décrire toutes les constructions et ouvrages existants sur le ou les lot(s): maison, bâtiment et tout ouvrage permanent. Ces renseignements doivent également être indiqués au plan exigé à la section 10.

	Numéro du lot	Type de construction	Superficie
1.	980-1 ptie	aucune	-
2.			
3.			

- C) En rapport avec chacun des lots, donner les principales caractéristiques physiques de (des) lot(s) visé(s) par la demande: marécage, boisé (type de peuplement), colline, rivière, relief accidenté, route, servitude. . . Vous devez également indiquer ces renseignements sur le plan exigé à la section 10.

	Numéro du lot	Caractéristiques physiques
1.	980-1 ptie	plat, pépinière
2.		
3.		

- D) Mentionner les services publics (aqueduc et/ou égouts) installés ou prévus par un règlement municipal et desservant le(s) lot(s) visé(s). Mentionner le numéro du règlement et la date de son adoption et indiquer la localisation de ces services sur le plan requis à la section 10.

aqueduc et égouts installés dans la 80^e Rue Est depuis de nombreuses années

- E) Si le propriétaire en titre possède un (des) lot(s) contigu(s) à celui (ceux) visé(s) par la demande, même si il(s) est (sont) séparé(s) par un chemin public, préciser le numéro, la superficie, l'usage et localiser le(s) sur le plan exigé par la section 10.

Le reste du lot 980-1 est aussi utilisé comme pépinière.

7. Description des lots des propriétaires voisins.

- A) Énumérer et détailler le ou les différent(s) usage(s) des lots adjacents aux lots faisant l'objet de la demande.

	Numéro du lot	Usages (si agricole, indiquer le type de production): pâturage, foin, céréales, légumes, aviculture, production laitière, porcine et autres usages non agricoles.
AU NORD	980-1 ptie	agricole: pépinière
AU SUD	-	-
À L'EST	980-1 ptie	rue
À L'OUEST	2456-20 ptie	agricole: friche

- B) Si le ou les lot(s) visé(s) par la demande longe(nt) un chemin public, préciser l'usage fait sur le lot situé de l'autre côté de ce chemin.

commerces

8. Dire à quelle(s) fin(s) doit (doivent) être utilisé(s) le(s) lot(s) faisant l'objet de la demande. (Raisons ou motifs). (Guide no 8).

Cette demande d'~~inclusion~~^{exclusion} est connexe à la demande d'exclusion de

Centre Jardin Hamel (1985) Inc. Les propriétaires veulent s'échanger des parties de lots, afin de rendre plus facile l'exploitation de leur terrain respectifs. La pépinière aurait un terrain plus régulier avec moins de contraintes. La demande connexe d'inclusion est faite par Investissements Vallant Inc.

9. Demande d'autorisation à des fins de développement résidentiel.

NOTE: La section 9 ne doit être complétée que si votre demande constitue une demande d'autorisation applicable à des fins de développement résidentiel (Plusieurs résidences).

- a) Identifier l'étendue totale du projet.
- b) Identifier en **vert** sur un plan la superficie visée par la demande.
- c) Fournir la date d'enregistrement des subdivisions.
- d) Fournir la date d'acceptation des rues par la municipalité et identifier les services installés. (Joindre une copie de la résolution ou du règlement)
- e) Identifier en **jaune** sur le plan les rues construites et la date des travaux. (Joindre une copie de la résolution ou du règlement)
- f) Préciser sur le plan la localisation des services d'aqueduc, d'égouts sanitaires, et les lignes de distribution électrique et téléphonique.
- g) Identifier en **rouge** sur le plan chaque lot vendu et mentionner la date d'enregistrement des actes de vente (fournir une copie ou photocopie de tous les contrats portant un certificat d'enregistrement).
- h) Identifier en **bleu** sur le plan les lots construits.
- i) Identifier en **orange** sur le plan les lots faisant l'objet de promesses de vente signées avant un décret de région agricole. Fournir une copie de la promesse de vente, ainsi qu'une photocopie d'un chèque encaissé avant le décret de région agricole.

10. Plan

Pour toute demande, le propriétaire en titre ou le demandeur doit obligatoirement fournir un plan détaillé à l'échelle illustrant:

- a) l'ensemble de la propriété appartenant au propriétaire concerné par la demande avec localisation des bâtiments;
- b) l'emplacement faisant l'objet de la demande;
- c) les lots adjacents à l'emplacement à l'étude, ainsi que leurs utilisations, tel que demandé à la **section 7**;
- d) s'il s'agit de l'exploitation d'une **gravière, sablière**, il y aurait lieu de préciser:
 - 1) la superficie en exploitation;
 - 2) la superficie à exploiter;
 - 3) la profondeur de prélèvement;
 - 4) le programme de réaménagement prévu.

NOTE: Il est suggéré de confectionner un plan à l'échelle en identifiant correctement les points cardinaux (nord, sud, est, ouest). Vous pouvez également joindre au plan toute photographie, copie de plan de cadastre ou tout autre document qui serait de nature à faciliter l'étude de votre demande.

11. Représentations additionnelles:

Vous aurez l'opportunité de faire des représentations écrites additionnelles, si vous le jugez à propos: à cet effet, vous serez avisé, sur réception de votre demande, de la date prévue pour l'audition de celle-ci, et du délai qui vous sera alors alloué pour faire parvenir ces représentations.

AUDITION PUBLIQUE

La commission peut rendre une décision sur toute demande sans la présence du demandeur ou de toute(s) personne(s) intéressée(s):

Lorsque le territoire faisant l'objet de la demande est situé dans une zone agricole décrétée, la commission **doit**, tenir une audition publique si le demandeur ou toute personne intéressée en fait la demande (art. 60).

Si vous désirez être entendu en audition publique, veuillez cocher cette case;

DÉCLARATION

Je déclare que les informations ^{de l'ensemble} fournies dans le présent formulaire, ainsi que dans les documents annexés sont vraies et exactes.

Signature du demandeur _____ Date _____

Signature du propriétaire _____ Date _____
(si autre que le demandeur)

Signature du mandataire Jean-Louis Gagnon _____ Date 19/01/90
(s'il y a lieu)

2673



VUE D'ENSEMBLE À PARTIR DE LA 80E RUE EST (DIRECTION EST)

1



9



VUE D'ENSEMBLE À PARTIR DE LA 80E RUE EST (DIRECTION OUEST)



AUCUNE CULTURE N'EST EFFECTUÉE SUR LE TERRAIN. ON Y RETROUVE UNIQUEMENT DES PLANTS EN POTS.



SEULE CULTURE EFFECTUÉE SUR LE TERRAIN.



VUE EN DIRECTION DU FLEUVE À PARTIR DE L'AIRE D'OBSERVATION DU PARC DE LA MONTAGNE DES ROCHES.



L'ENTREPOSAGE DE MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION OCCUPE PLUS DE 50% DE LA SUPERFICIE DU TERRAIN.



L'ENTREPOSAGE DE MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION OCCUPE PLUS DE 50% DE LA SUPERFICIE DU TERRAIN.



L'ENTREPOSAGE DE MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION OCCUPE PLUS DE 50% DE LA SUPERFICIE DU TERRAIN.

RAPPORT D'ANALYSE

DOSSIER NUMÉRO: 190403

Québec, le 18 février 1992

CODE GÉOGRAPHIQUE: 23030

1. IDENTIFICATION

DEMANDERESSE

Centre Jardin Hamel
(1985) Inc.
a/s Jean-Luc Lavoie, c.g.a.

6029, boulevard Hamel
Ancienne-Lorette, Québec
G2E 2H3

(418) 871-6010

Pépiniériste-jardinerie

Propriétaire

MISE-EN-CAUSE

Investissements Vallant
Inc.

1010, 80^{ème} rue Est
Charlesbourg, Québec
G1H 6V6

████████████████████

--

Acquéresse

MUNICIPALITÉ

Charlesbourg (V)
160, 76^{ème} rue Est
Charlesbourg, Québec
G1H 7H5

████████████████████

a/s de Jacques Dorais
Greffier

COMMUNAUTÉ

Communauté Urbaine
de Québec
399, rue Saint-Joseph Est
Québec, Québec
G1K 8E2

(418) 529-8771

a/s de Jean Guyard
Directeur urbanisme

U.P.A.

Québec
5185, rue Rideau
Ancienne-Lorette, Québec
G2E 5S2

(418) 872-0770

a/s de Pierre Bouffard
Conseiller technique en
aménagement

FICHE TECHNIQUE DU TERRAIN VISÉ PAR LA DEMANDE

NO DE LOT: P.980-1

SUPERFICIE VISÉE: 1 719,6 mètres carrés

CADASTRE: Paroisse de Charlesbourg

DIVISION D'ENREGISTREMENT: Québec

LES RENSEIGNEMENTS OBTENUS NOUS INDIQUENT QUE LA PROPRIÉTAIRE DE LA SUPERFICIE VISÉE EST AUSSI PROPRIÉTAIRE D'UNE PARTIE CONTIGUE DU LOT 980-1 REPRÉSENTANT 16 644,0 MÈTRES CARRÉS.

2. FAITS, RENSEIGNEMENTS ET REPRÉSENTATIONS

Cette partie résume les renseignements fournis par le demandeur ou d'autres intervenants en rapport avec cette demande.

2.1 DOCUMENTS FOURNIS PAR LA DEMANDERESSE À L'APPUI DE LA DEMANDE

- Titres de propriété (dossiers en référence 176172 et 176173)
- Plan parcellaire et description technique préparés par Denis L. Tremblay, arpenteur-géomètre, sous le no 2696 de ses minutes
- Lettre du 12 février 1992 de Jean-Luc Lavoie, c.g.a., modifiant la nature de la demande afin d'obtenir le lotissement, l'aliénation et l'utilisation non agricole du lot 980-1 visé

2.2 NATURE DE LA DEMANDE ET MOTIFS DE LA DEMANDERESSE

Le Centre Jardin Hamel (1985) Inc. s'adresse à la Commission afin d'obtenir l'autorisation de lotir et aliéner pour des fins non agricoles une partie du lot 980-1 représentant 1 719,6 mètres carrés. Il désire vendre ce terrain en faveur des Investissements Vallant Inc. qui, en contrepartie, lui céderait une même superficie sur le lot P.2456. Ce volet de l'échange ne fait pas l'objet de la demande puisque le lot P.2456 est en zone non agricole.

La demanderesse invoque que cet échange faciliterait l'exploitation de leur terrain respectif. La pépinière aurait un terrain plus régulier, avec moins de contraintes.

2.3 RENSEIGNEMENTS RECUEILLIS EN COURS D'ANALYSE

Dossiers nos: 176172 et 176173

Demandereses: Investissements Vallant Inc. (N/D 176172)

Centre Jardin Hamel (1985) Inc. (N/D 176173)

Lots: P.2456-19, P.2456-20 et P.2456 d'une superficie de 1 719,6 mètres carrés

P.980-1 d'une superficie de 1 596,4 mètres carrés

Demande: lotissement, aliénation et inclusion des lots P.2456-19 et autres en faveur du Centre Jardin Hamel (1985) Inc. exclusion du lot P.980-1 pour vente en faveur des Investissements Vallant Inc.

Décision: la Commission rejette la demande de lotissement et d'aliénation; refuse la demande d'inclusion (no 176172); la Commission refuse l'exclusion, faute de juridiction (dossier no 176173).

2.4 RÉSOLUTION DE LA CORPORATION MUNICIPALE

La corporation municipale indique à la Commission qu'elle appuie la demande compte tenu des buts recherchés et d'une entente qu'elle a signée avec la requérante concernant l'aménagement du terrain.

2.5 AVIS DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE DE QUÉBEC

La Communauté Urbaine appuie la demande d'exclusion considérant les motifs exposés par le directeur du Service de l'aménagement du territoire dans son mémoire du 4 décembre 1991.

3. DONNÉES BIOPHYSIQUES ET SOCIO-ÉCONOMIQUES

Ces données proviennent essentiellement des outils de référence dont dispose la Commission (photographies aériennes, mosaïques, cartes cadastrales, cartes de potentiel des sols, cartes de l'inventaire forestier, rapports pédologiques, etc.) et sont l'objet, lorsque nécessaire, d'une confirmation avec des personnes du milieu ou d'une visite par un analyste du terrain visé et du milieu environnant.

Afin de procéder à l'évaluation de cette demande, nous avons utilisé:

- la photographie aérienne du 26 mai 1985
- la carte cadastrale de la zone agricole
- la carte de potentiel agricole des sols
- la carte de l'inventaire forestier

Ces documents se retrouvent au dossier.

L'analyse de cette demande n'a pas donné lieu à une visite de terrain.

3.1 LE POTENTIEL AGRICOLE DES SOLS DU SECTEUR ET DU LOT

Selon les données de l'Inventaire des terres du Canada, le potentiel agricole des sols de ce secteur est de classes 2 et 3 et les sols présentent des contraintes de fertilité et de drainage.

Le potentiel agricole des sols que l'on retrouve sur le lot est majoritairement de classes 2 et 3.

Dans ce cas, la demanderesse doit démontrer à la Commission «qu'il n'y a pas, ailleurs dans le territoire de la corporation municipale, d'espace approprié disponible aux fins visées par la demande et que celle-ci est compatible avec l'agriculture ou sans effet sur la protection du territoire agricole». (art. 69.0.8)

La demanderesse n'a pas présenté cette démonstration. Nous lui demandons de faire parvenir un document à cet effet.

3.2 LE TERRAIN VISÉ PAR LA DEMANDE

Selon l'interprétation des documents de référence, le terrain visé par la demande serait en friche.

3.3 L'UTILISATION DES LOTS ADJACENTS

Les lots adjacents au terrain visé sont en friche ou utilisés par le Centre Jardin Hamel (1985) Inc.

3.4 LE MILIEU ENVIRONNANT

Le terrain visé s'inscrit dans un milieu déstructuré en voie d'urbanisation.

4. SYNTHÈSE ET CONCLUSION

Dans cette partie, nous élaborons une synthèse à partir des éléments d'analyse que nous jugeons pertinents et nous prenons en considération les critères énumérés dans la loi et qui s'appliquent à la présente demande. Enfin, nous concluons sur les effets de la demande sur la protection du territoire et les activités agricoles. LA COMMISSION PRENDRA CONNAISSANCE DE CE RAPPORT D'ANALYSE POUR RENDRE UNE DÉCISION.

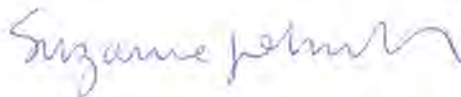
Le Centre Jardin Hamel (1985) Inc. est propriétaire du lot 980-1 d'une superficie de 18 363,6 mètres carrés. Ce lot est en zone agricole suite à une demande individuelle (N/D 036353).

Le Centre Jardin Hamel (1985) Inc. s'adresse à la Commission pour obtenir l'autorisation de lotir et aliéner pour des fins non agricoles une partie du lot représentant 1 719,6 mètres carrés. L'entreprise désire vendre le terrain en faveur des Investissements Vallant Inc.

Sur la photographie aérienne de 1985, l'aire visée paraît en friche herbacée. Elle est prise à même une propriété qui serait utilisée à des fins commerciales et horticoles, qui s'inscrit dans un milieu en voie d'urbanisation. Dans ce contexte, l'autorisation sollicitée n'entraîne aucun impact négatif pour l'agriculture.

Selon la carte de l'Inventaire des terres du Canada, la propriété fait partie d'une unité cartographique où les sols de classes 2 et 3 dominant. Conséquemment, l'article 69.0.8 de la Loi s'applique. La démonstration requise a été demandée. Notons pour le bénéfice de la demanderesse que la Commission peut refuser la demande si cette démonstration n'est pas produite.

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES,



SUZANNE GOBEILLE, analyste

SG/nd

N.B. : CE RAPPORT D'ANALYSE NE CONSTITUE PAS LA DÉCISION DE LA COMMISSION. La décision de la Commission sera prise lors de l'audition de votre demande et vous sera communiquée par la poste.



Québec, le 18 février 1992

Centre Jardin Hamel (1985) Inc.
a/s de Monsieur Jean-Luc Lavoie, c.g.a.
6029, boulevard Hamel
Ancienne-Lorette, Québec
G2E 2H3

OBJET: N/D 190403 - 23030
Lot 980-1 d'une superficie de 1 719,6 mètres carrés
Demanderesse: Centre Jardin Hamel (1985) Inc.

Monsieur,

Nous avons reçu l'amendement à votre requête à l'effet que vous désirez obtenir le lotissement, l'aliénation et l'utilisation non agricole du lot P.980-1 d'une superficie de 1 719,6 mètres carrés au lieu de son exclusion.

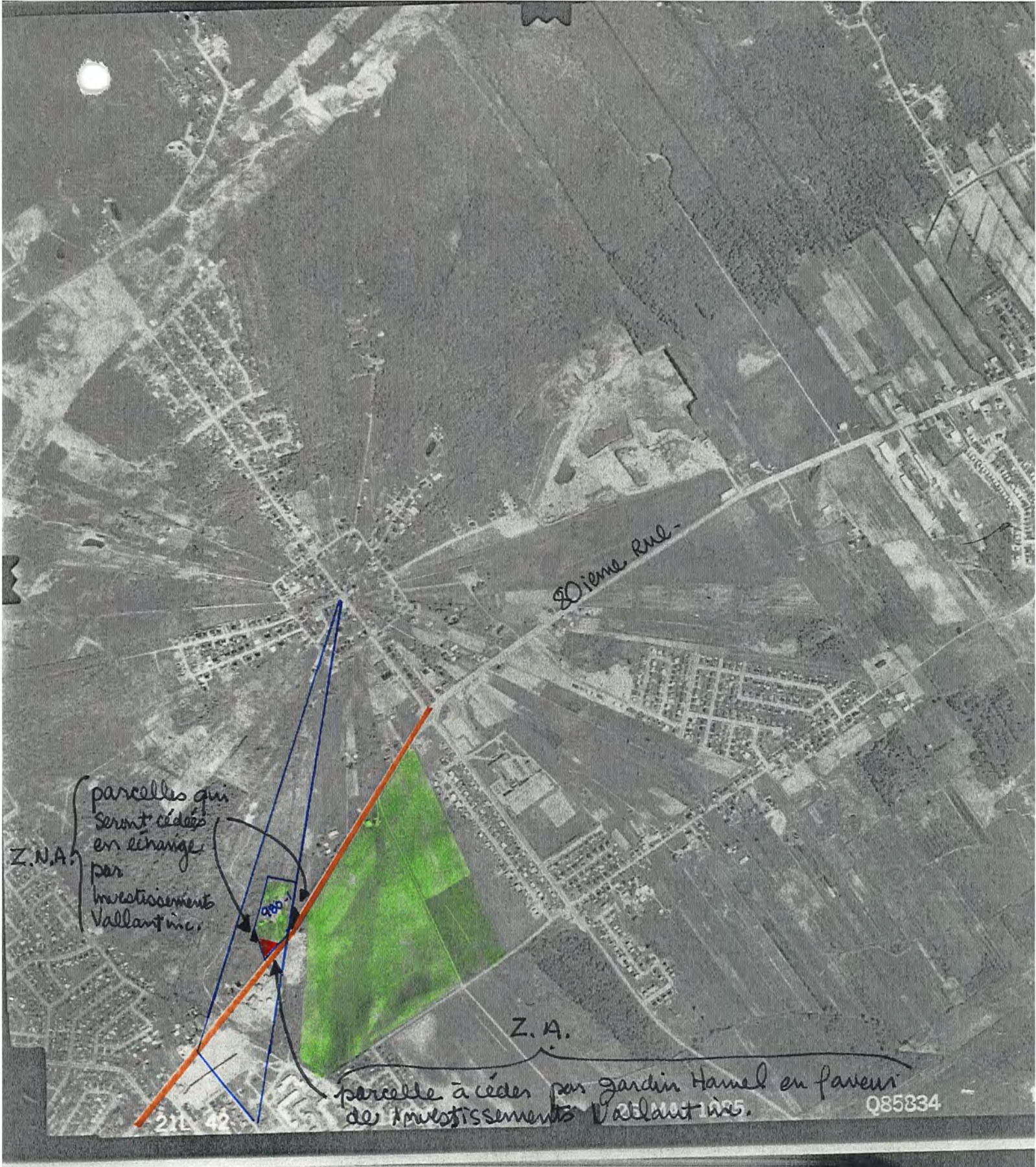
Comme la nature de votre demande est modifiée, il vous faudra obtenir une nouvelle résolution municipale afin de compléter votre dossier. L'avis de la CUQ n'est plus requis compte tenu de l'amendement apporté.

Pour toute information additionnelle, vous pourrez communiquer avec la soussignée. Nous vous remercions de votre collaboration, et vous prions d'agréer, Monsieur, nos meilleures salutations.

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES

SUZANNE GOBEILLE, analyste

SG/nd



Z.N.A. } parcelles qui
seront cédées
en échange
par
Investissement
Vallant inc.

80ième Rue -

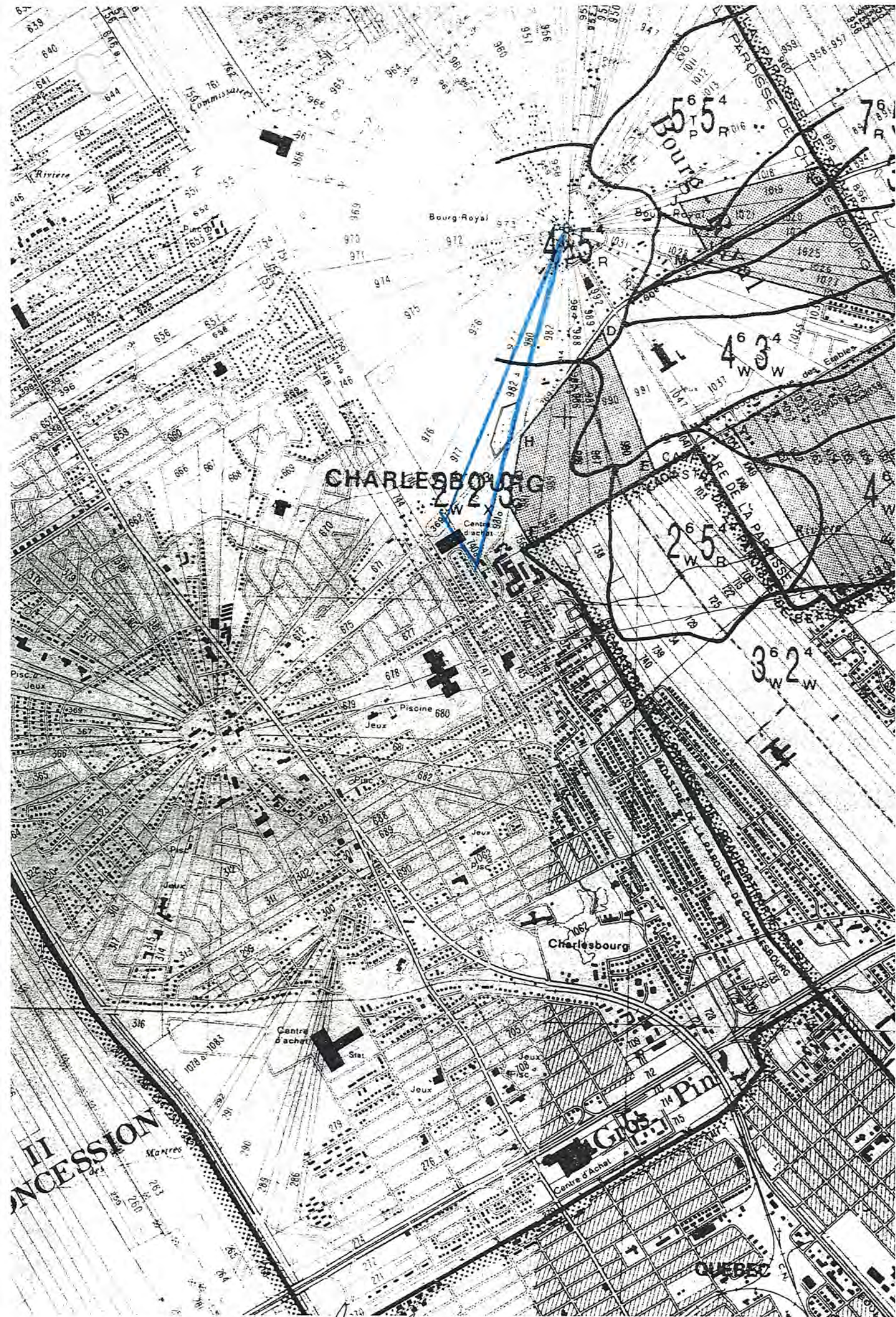
Z.A.

parcelle à céder par Jardin Hamel en faveur
de Investissements Vallant inc.

085834

— Lot(s) orig.
■ Partie visée
■ Z. AGRICOLE

— Et. agricole
— Résidence(s)
— Routes



Municipalité: Charlesbourg

Carte:

Photo:

Dossier

21-14

85734-166

190403

Ancienne-Lorette, le 12 février 1992

Commission de Protection du
Territoire agricole du Québec
200-A, Chemin Ste-Foy
2^o étage
Québec (Québec)
G1R 4X6

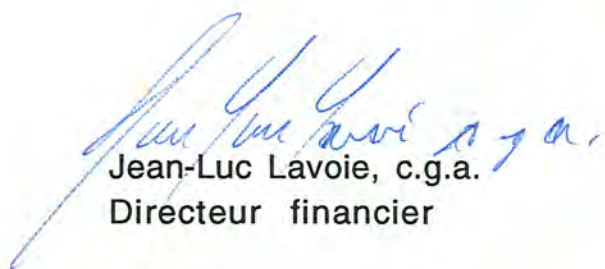
À l'attention de Madame Suzanne Gobeil

V.RÉF.: Dossier #190 403
=====

Madame,

Étant donné que nous ne pouvons exclure de parcelle de terrain du zonage agricole, je demande l'autorisation de lotir et aliéner, pour des fins non agricoles, la partie du lot 980-1 représentant 1,719,6 m².

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cette requête et veuillez agréer, Madame, mes salutations distinguées.


Jean-Luc Lavoie, c.g.a.
Directeur financier

JLL/dl



- Lévis
- Beauport
- Sainte-Foy
- Ancienne-Lorette
- Charlesbourg

Siège social
16029, boulevard Hamel
Ancienne-Lorette (Québec)
G2E 2H3
Tél. : 872-9705
Télec. : 872-9899



DEMANDE D'AUTORISATION

NOTE: Il est très important que ce formulaire soit soigneusement complété et que tous les documents exigés y soient joints, afin d'accélérer le traitement de votre demande. Tout formulaire incomplet sera retourné au demandeur, et cette demande pourra être refusée.

1. Veuillez indiquer par un crochet la nature de votre demande. (Guide no 1)

- utilisation non agricole lotissement aliénation
 gravière, sablière exclusion inclusion

2. NOM DU DEMANDEUR (Guide no 2)

Nom: Centre Jardin Hamel (1985) Inc. Numéro d'assurance-sociale: _____
 Adresse: 6029, Boul. Hamel Occupation principale: Pépiniériste, jardinerie
 Municipalité: Ancienne-Lorëtte (Qué.) Téléphone: Rés.: 871-6010
 Code postal: G2E 2H3 Bur.: 871-6010

3. NOM DU PROPRIÉTAIRE EN TITRE (Si différent du demandeur) (Guide no 3)

Nom: Même Numéro d'assurance-sociale: _____
 Adresse: _____ Occupation principale: _____
 Municipalité: _____ Téléphone: Rés.: _____
 Code postal: _____ Bur.: _____

4. MANDATAIRE (Guide no 4)

Nom: Jean-Luc Lavoie, c.g.a. Numéro d'assurance-sociale: _____
 Adresse: _____ Occupation principale: Directeur financier
 Municipalité: _____ Téléphone: Rés.: _____
 Code postal: _____ Bur.: 871-6010

5. Localisation du ou des lot(s) visé(s) par la demande (Guide no 5)

Municipalité: Ville de Charlesbourg
 Comté: _____
 Nom du cadastre: Paroisse de Charlesbourg
 Division d'enregistrement: Québec

	Numéro du lot	Nom de la concession ou du rang	Superficie totale du lot	
			possédé par le propriétaire	visé par la demande
1.	<u>Voir description technique ci-jointe</u>			
2.				
3.				
	TOTAL			

NOTE: Vous devez joindre à votre demande une photocopie ou duplicata du (des) titre(s) de propriété pour le(s) lot(s) visé(s) par la demande.

REMIS AU FICHER LE

23 OCT. 1991

6. Description du (des) lot(s) visé(s) par la demande.

- A) Énumérer les utilisations actuelles du (des) lot(s) et mentionner s'il y a lieu la superficie de chacun de ces usages: résidence, commerce, industrie, récréation, agriculture: type de production ou de culture: friche, boisé, érablière, céréales, autres... Indiquer également ces usages sur le plan exigé à la section 10.

La partie du lot 980-1 d'une superficie de 1 596,4 m² est en friche

- B) Décrire toutes les constructions et ouvrages existants sur le ou les lot(s): maison, bâtiment et tout ouvrage permanent. Ces renseignements doivent également être indiqués au plan exigé à la section 10.

	Numéro du lot	Type de construction	Superficie
1.	aucune		
2.			
3.			

- C) En rapport avec chacun des lots, donner les principales caractéristiques physiques de (des) lot(s) visé(s) par la demande: marécage, boisé (type de peuplement), colline, rivière, relief accidenté, route, servitude... Vous devez également indiquer ces renseignements sur le plan exigé à la section 10.

	Numéro du lot	Caractéristiques physiques
1.	980-1	friche
2.		
3.		

- D) Mentionner les services publics (aqueduc et/ou égouts) installés ou prévus par un règlement municipal et desservant le(s) lot(s) visé(s). Mentionner le numéro du règlement et la date de son adoption et indiquer la localisation de ces services sur le plan requis à la section 10.

- E) Si le propriétaire en titre possède un (des) lot(s) contigu(s) à celui (ceux) visé(s) par la demande, même si il(s) est (sont) séparé(s) par un chemin public, préciser le numéro, la superficie, l'usage et localiser le(s) sur le plan exigé par la section 10.

Le lot 980-1 partie pour une superficie d'environ 18 381,9 m² sert

à la commercialisation de produits horticoles et produits de jardinage

7. Description des lots des propriétaires voisins.

- A) Énumérer et détailler le ou les différent(s) usage(s) des lots adjacents aux lots faisant l'objet de la demande.

	Numéro du lot	Usages (si agricole, indiquer le type de production): pâturage, foin, céréales, légumes, aviculture, production laitière, porcine et autres usages non agricoles.
AU NORD	2456-18	Friche: Zone R résidentiel forte densité
AU SUD	2456-P	Friche: Zone R résidentiel forte densité
À L'EST	980-P	Rue.
À L'OUEST	2456-P	Friche: Zone R résidentiel forte densité

- B) Si le ou les lot(s) visé(s) par la demande longe(nt) un chemin public, préciser l'usage fait sur le lot situé de l'autre côté de ce chemin.

Commerces.

8. Dire à quelle(s) fin(s) doit (doivent) être utilisé(s) le(s) lot(s) faisant l'objet de la demande. (Raisons ou motifs). (Guide no 8).

Le Centre Jardin Hamel (1985) Inc. désire vendre ce terrain à

Investissements Vallant Inc.. En échange, Investissements Vallant

Inc. céderait une partie des lots 2456-19, 2456-20 et 2456 représen-

tant 1 719,6 m². Les deux parties invoquent que l'échange faciliterait

l'exploitation de leur terrain respectif. La pépinière aurait

un terrain plus régulier avec moins de contraintes.

9. Demande d'autorisation à des fins de développement résidentiel.

NOTE: La section 9 ne doit être complétée que si votre demande constitue une demande d'autorisation applicable à des fins de développement résidentiel (Plusieurs résidences).

- a) Identifier l'étendue totale du projet.
- b) Identifier en **vert** sur un plan la superficie visée par la demande.
- c) Fournir la date d'enregistrement des subdivisions.
- d) Fournir la date d'acceptation des rues par la municipalité et identifier les services installés. (Joindre une copie de la résolution ou du règlement)
- e) Identifier en **jaune** sur le plan les rues construites et la date des travaux. (Joindre une copie de la résolution ou du règlement)
- f) Préciser sur le plan la localisation des services d'aqueduc, d'égouts sanitaires, et les lignes de distribution électrique et téléphonique.
- g) Identifier en **rouge** sur le plan chaque lot vendu et mentionner la date d'enregistrement des actes de vente (fournir une copie ou photocopie de tous les contrats portant un certificat d'enregistrement).
- h) Identifier en **bleu** sur le plan les lots construits.
- i) Identifier en **orange** sur le plan les lots faisant l'objet de promesses de vente signées avant un décret de région agricole. Fournir une copie de la promesse de vente, ainsi qu'une photocopie d'un chèque encaissé avant le décret de région agricole.

10. Plan

Pour toute demande, le propriétaire en titre ou le demandeur doit obligatoirement fournir un plan détaillé à l'échelle illustrant:

- a) l'ensemble de la propriété appartenant au propriétaire concerné par la demande avec localisation des bâtiments;
- b) l'emplacement faisant l'objet de la demande;
- c) les lots adjacents à l'emplacement à l'étude, ainsi que leurs utilisations, tel que demandé à la **section 7**;
- d) s'il s'agit de l'exploitation d'une **gravière, sablière**, il y aurait lieu de préciser:
 - 1) la superficie en exploitation;
 - 2) la superficie à exploiter;
 - 3) la profondeur de prélèvement;
 - 4) le programme de réaménagement prévu.

NOTE: Il est suggéré de confectionner un plan à l'échelle en identifiant correctement les points cardinaux (nord, sud, est, ouest). Vous pouvez également joindre au plan toute photographie, copie de plan de cadastre ou tout autre document qui serait de nature à faciliter l'étude de votre demande.

11. Représentations additionnelles:

Vous aurez l'opportunité de faire des représentations écrites additionnelles, si vous le jugez à propos: à cet effet, vous serez avisé, sur réception de votre demande, de la date prévue pour l'audition de celle-ci, et du délai qui vous sera alors alloué pour faire parvenir ces représentations.

AUDITION PUBLIQUE

La commission peut rendre une décision sur toute demande sans la présence du demandeur ou de toute(s) personne(s) intéressée(s):

Lorsque le territoire faisant l'objet de la demande est situé dans une zone agricole décrétée, la commission **doit**, tenir une audition publique si le demandeur ou toute personne intéressée en fait la demande (art. 60).

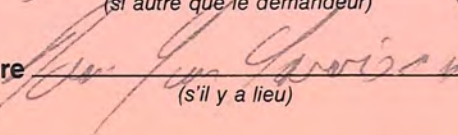
Si vous désirez être entendu en audition publique, veuillez cocher cette case;

DÉCLARATION

Je déclare que les informations fournies dans le présent formulaire, ainsi que dans les documents annexés sont vraies et exactes.

Signature du demandeur  Date 27-09-91

Signature du propriétaire  Date 27-09-91
(si autre que le demandeur)

Signature du mandataire  Date 27-09-91
(s'il y a lieu)

CANADA

PROVINCE DE QUEBEC

DISTRICT DE QUEBEC

DESCRIPTION TECHNIQUE

LOT(S): Une partie du lot 980-1 et deux parties du lot 2456

CADASTRE: Paroisse de Charlesbourg

MUNICIPALITE: Ville de Charlesbourg

DIVISION D'ENREGISTREMENT: Québec

A la demande de: CENTRE JARDIN HAMEL INC.

Partie du lot 980-1

De forme triangulaire, borné vers le Nord par une partie du lot 980-1, vers le Sud-Est par une partie du lot 980-1 (élargissement 80e Rue Est) et vers l'Ouest par une partie des lots 980 (élargissement 80e Rue Est) et 2456; mesurant cinquante-trois mètres et quatre-vingt-neuf centièmes (53,89 m) vers le Nord, soixante et onze mètres et cinquante-quatre centièmes (71,54 m) vers le Sud-Est et soixante-sept mètres et trente-six centièmes (67,36 m) vers l'Ouest. Contenant en superficie mille sept cent dix-neuf mètres carrés et six dixièmes.

(1 719,6 m. car.)

Partie du lot 2456

De forme triangulaire, borné vers l'Est par une partie du lot 980-1, vers le Sud et l'Ouest par une partie du lot 2456; mesurant quarante-neuf mètres et sept centièmes (49,07 m) vers l'Est, quinze mètres et soixante et onze centièmes (15,71 m) vers le Sud et quarante-six mètres et quarante-neuf centièmes (46,49 m) vers l'Ouest. Contenant en superficie trois cent soixante-cinq mètres carrés et un dixième.

(365,1 m. car.)

Partie du lot 2456

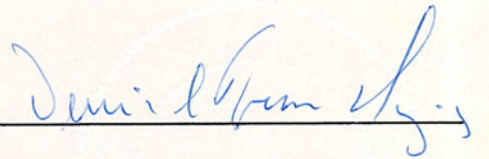
De forme triangulaire, bornée vers le Nord-Est par une partie du lot 2456, vers le Sud-Est par la 80e Rue Est (montrée à l'originnaire) et vers l'Ouest par une partie du lot 980-1; mesurant quarante et un mètres et quatre-vingt-onze centièmes (41,91 m) vers le Nord-Est, soixante et onze mètres et cinquante-quatre centièmes (71,54 m) vers le Sud-Est et quatre-vingt-dix-sept mètres et dix-huit centièmes (97,18 m) vers l'Ouest. Contenant en superficie mille trois cent cinquante-quatre mètres carrés et cinq dixièmes.

(1 354,5 m. car.)

Le tout tel que montré sur le plan ci-annexé, préparé par l'arpenteur-géomètre soussigné, sous le numéro 2696 de ses minutes.

Charlesbourg, le 3 novembre 1989

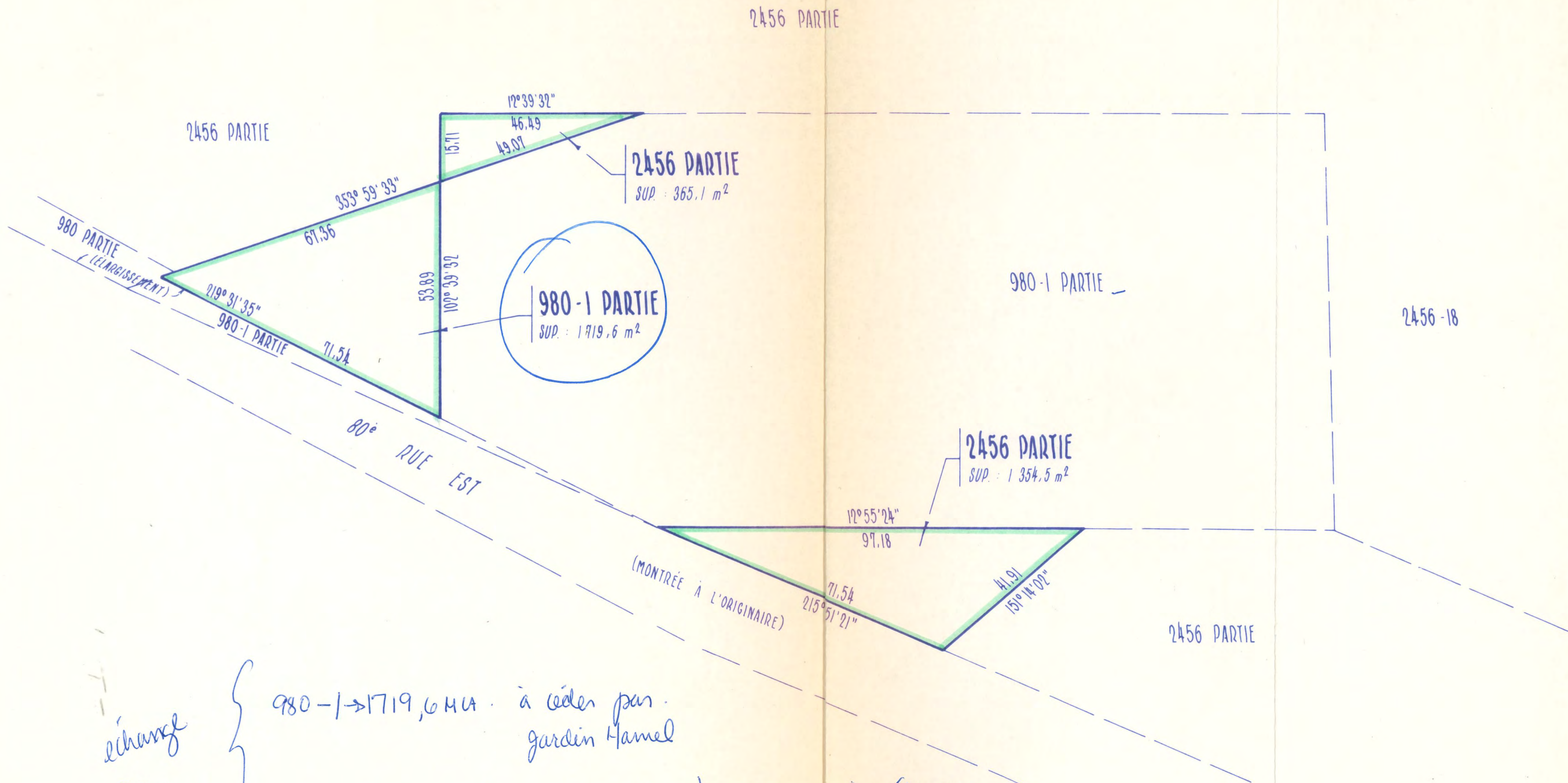
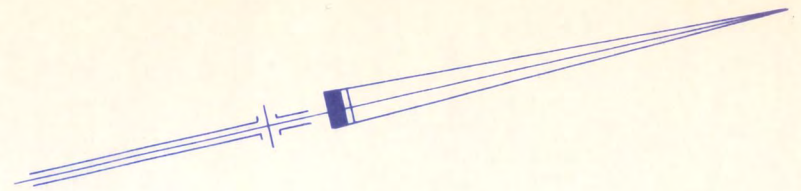
Par:



DENIS L. TREMBLAY

ARPENTEUR-GÉOMETRE

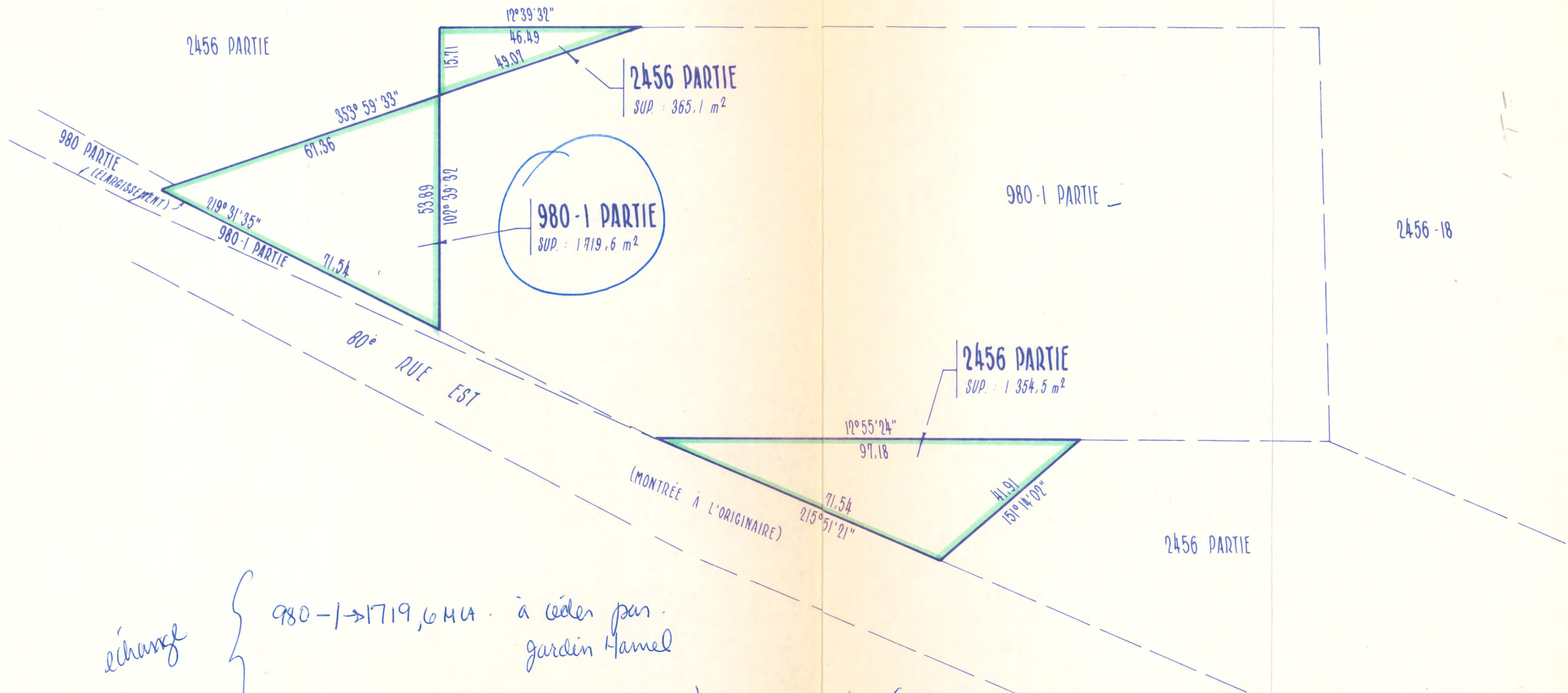
Dossier: 02-980



échange
S.S.
92.0.13.

980-1 → 1719,6 MA. à céder par
garden Hamel

P.2456 et P.2456 (365,1 + 1354,5 MA) = 1719,6 MA - à céder par
Investissements Vallant inc





échange
SS
92.0.13

980-1 → 1719,6 MA - à céder par
 jardin Hamel

P 2456 et P. 2456 (365,1 + 1354,5 MA) = 1719,6 MA - à céder par
 Investissements Vallant inc

À LA DEMANDE DE :
CENTRE JARDIN HAMEL INC.

PLAN ANNEXÉ À LA DESCRIPTION TECHNIQUE		 Tremblay Vaillancourt Robitaille 628-5544 Arpenteurs-Géomètres 839-4483	
LOT (S) : 980-1 PARTIE & DEUX PARTIES DU LOT 2456		CHARLESBOURG, 3 NOVEMBRE 1989	
CADASTRE : PAROISSE DE CHARLESBOURG		par <i>Denis L. Tremblay</i> DENIS L. TREMBLAY , a.-g. 	
MUNICIPALITÉ : VILLE DE CHARLESBOURG		ÉCHELLE : 1:1000 (SI) D: 02-980 M: 2696	
DIVISION D'ENREGISTREMENT : QUÉBEC			



SÉANCE DU COMITÉ CONSULTATIF AGRICOLE

Extrait du procès-verbal de la séance du comité consultatif agricole de l'Agglomération de Québec, tenue le lundi 24 février 2014, à 12 h 15, à la salle 171 de l'édifice de La Fabrique, 295, boulevard Charest Est, Québec.

Avis sur une demande d'exclusion de la zone agricole permanente adressée à la Commission de protection du territoire agricole, lot 1 425 975 du cadastre du Québec

CCA-2014-02-03

Considérant que la demande d'exclusion ne vise qu'un lot ayant fait l'objet d'une inclusion à la zone agricole, après le décret original;

Sur proposition dûment proposée et appuyée, il est résolu de donner **un avis favorable** à la demande d'exclusion de la zone agricole provinciale adressée à la Commission de protection du territoire agricole, lot 1 425 975 du cadastre du Québec.

Adoptée à l'unanimité

Alexandre Armstrong, secrétaire
Comité consultatif agricole



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION

Numéro : AT2014-031
Date : 24 Février 2014

Unité administrative responsable Aménagement du territoire

Instance décisionnelle Conseil d'agglomération de Québec

Date cible :

Projet

Objet

Demande relative à une exclusion de la zone agricole provinciale pour laquelle une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) est requise, lot 1 425 975 du cadastre du Québec - Arrondissement de Charlesbourg

Code de classification

No demande d'achat

EXPOSÉ DE LA SITUATION

En 1981, les propriétaires du lot 1 425 975, situé au 1255, boulevard Louis-XIV, ont demandé et obtenu l'inclusion de leur propriété à la zone agricole provinciale. Ce lot d'une superficie de 20 186,10 mètres carrés a été utilisé à des fins de serre spécialisée en floriculture par Jardins Hamel inc. jusqu'en 2011. Depuis 2011, toutes les activités agricoles ont cessé sur le lot 1 425 975.

La présente demande vise à exclure le lot 1 425 975 de la zone agricole provinciale afin d'y permettre un développement immobilier résidentiel ou mixte. Le demandeur souhaite, de ce fait, l'exclusion afin de conclure une promesse d'achat conditionnelle à l'exclusion du lot de la zone agricole.

La propriété visée pourrait éventuellement être utilisée à des fins résidentielles, commerciales ou mixtes, tel que le souhaitent les acquéreurs potentiels. Les Services de l'aménagement du territoire et du développement économique ainsi que l'Arrondissement de Charlesbourg devront, une fois l'exclusion consentie, préciser la vocation du terrain situé au 1255, boulevard Louis-XIV.

Selon les dispositions de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, seules une municipalité ou une municipalité régionale de comté peut demander l'exclusion d'un lot situé en zone agricole permanente. En vertu de cette loi, cette demande est présentée à la CPTAQ par l'Agglomération de Québec.

Par ailleurs, par la résolution CCA-2014-02-03 datée du 24 février 2014, le comité consultatif agricole de l'agglomération de Québec donne un avis favorable à la demande d'exclusion du territoire agricole adressée à la Commission de protection du territoire agricole, pour le lot 1 425 975 du cadastre du Québec.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)

ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES

Considérant que le lot 1 425 975 n'avait pas été retenu comme base territoriale à préserver pour le maintien et le développement de l'agriculture lors du décret de zone agricole en 1978;

Considérant que le lot 1 425 975 a fait l'objet d'une inclusion à la zone agricole provinciale en 1981, à la suite d'une demande des propriétaires du lot;

Considérant l'état d'enclavement dans le périmètre d'urbanisation du lot 1 425 975, qui est situé à proximité de secteurs urbanisés résidentiels et commerciaux et le long d'un axe structurant du réseau routier de la Ville de Québec;

Considérant que la Ville de Québec souhaite orienter en priorité le développement immobilier dans les secteurs déjà urbanisés et le long des principaux axes du réseau routier;

Considérant les minces possibilités d'utiliser le lot 1 425 975 à des fins agricoles, notamment dues à la proximité d'usages non compatibles;

L'exclusion du lot visé n'aura aucun impact sur le maintien et le développement des activités agricoles et contribuera à réduire l'empiètement du développement urbain hors du périmètre urbain.



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION

Numéro : AT2014-031

Date : 24 Février 2014

Unité administrative responsable Aménagement du territoire

Instance décisionnelle Conseil d'agglomération de Québec

Date cible :

Projet

Objet

Demande relative à une exclusion de la zone agricole provinciale pour laquelle une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) est requise, lot 1 425 975 du cadastre du Québec - Arrondissement de Charlesbourg

RECOMMANDATION

Conformément à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., chapitre P-41.1), il est recommandé d'adopter une résolution demandant à la Commission de protection du territoire agricole du Québec d'exclure de la zone agricole provinciale le lot 1 425 975 du cadastre du Québec.

IMPACT(S) FINANCIER(S)

ÉTAPES SUBSÉQUENTES

- Faire parvenir la résolution du conseil d'agglomération avec le sommaire décisionnel à la Commission de protection du territoire agricole;

- Transmettre, au même moment, le cahier de charges préparé par la Division de l'urbanisme du Service de l'aménagement du territoire de la Ville de Québec à la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

ANNEXES

Cahier de charge à l'intention de la CPTAQ
(électronique)

Résolution CCA-2014-02-03 (électronique)

VALIDATION

Intervenant(s)

Intervention Signé le

Responsable du dossier (requérant)

Alexandre Armstrong

Favorable 2014-02-27

Approbateur(s) - Service / Arrondissement

Denis-M Jean

Favorable 2014-02-27

Marie France Loiseau

Favorable 2014-02-27

Cosignataire(s)

Direction générale

Gilles Dufour

Favorable 2014-02-28

Résolution(s)

CE-2014-0314

Date: 2014-03-12



Communauté
métropolitaine
de Québec

Bâtir. Dans un même esprit.

Le 23 mai 2014

Madame Aline Boivin
Maître des rôles
Commission de protection du territoire
agricole du Québec
200, chemin Sainte-Foy, 2^e étage
Québec (Québec) G1R 4X6

Objet : Demande d'avis de la CPTAQ relatif à une demande d'exclusion du lot 1 425 945
du cadastre du Québec – Arrondissement de Charlesbourg – Dossier CPTAQ
n^o 407 198

Madame,

Veillez trouver ci-joint copie de la résolution C-2014-81 adoptée par les membres
du conseil de la CMQ le 22 mai courant relativement à l'objet en titre.

Pour toute information complémentaire, je vous invite à communiquer avec
M^{me} Carole Beauregard, coordonnatrice à l'aménagement du territoire, soit par téléphone
au 418 641-6250, poste 1207 ou par courriel à carole.beauregard@cmquebec.qc.ca.

Je vous prie d'agréer, Madame, mes salutations distinguées.

Le secrétaire,



Marie-Josée Couture, avocate

P.j.



Demande d'avis de la CPTAQ relatif à une demande d'exclusion du lot 1 425 945 du cadastre du Québec – Arrondissement de Charlesbourg – Dossier CPTAQ n° 407 198

Résolution E-2014-81

- Émettre un avis favorable auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) à l'égard de l'exclusion du lot 1 425 975 localisé dans l'arrondissement de Charlesbourg de la Ville de Québec, dossier 407 198 de la CPTAQ;
- Informer la CPTAQ que la Communauté métropolitaine de Québec (CMQ) ne procédera pas à des représentations au cours de la période de 30 jours prévue après l'émission d'une « orientation préliminaire » en lien avec cette demande d'autorisation;
- Transmettre à la CPTAQ et à la Ville de Québec copie du présent rapport décisionnel et de ses annexes afin d'étayer la position de la CMQ à l'égard de cette demande d'exclusion.

Référence : Rapport décisionnel du 22 mai 2014

Responsable : Aménagement du territoire

Adoptée à l'unanimité

(S) GILLES LEHOULLIER
Gilles Lehouillier, président de la séance

(S) MARIE-JOSÉE COUTURE
Marie-Josée Couture, secrétaire

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
LE 23 MAI 2014


MARIE-JOSÉE COUTURE
SECRÉTAIRE

Rapport décisionnel

Numéro : 4AT) 1

Date : 22 mai 2014

OBJET : Demande d'avis de la CPTAQ relatif à une demande d'exclusion du lot 1 425 945 du cadastre du Québec – Arrondissement de Charlesbourg – Dossier CPTAQ n° 407 198
INSTANCE : Comité exécutif
ÉMETTEUR : Aménagement du territoire
EXPOSÉ ET ANALYSE DE LA SITUATION : <p>Conformément aux dispositions de l'article 58.4 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA), la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) doit requérir de la Communauté métropolitaine de Québec (CMQ) une recommandation sur toute demande d'exclusion à l'égard d'un lot compris dans les limites du territoire de la CMQ. Une telle recommandation doit être motivée en tenant compte des critères énumérés à l'article 62 de ladite loi et être formulée dans les 45 jours suivant la réception de la demande de la CPTAQ. Cette demande d'avis est parvenue à la CMQ le 29 avril 2014. L'avis de la CMQ relatif à cette demande doit donc parvenir à la CPTAQ avant le 13 juin 2014.</p> <p>Dans sa demande (annexe 1), la Ville de Québec requiert l'exclusion du lot 1 425 975 à Québec (annexe 2). Ce lot d'une superficie de 20 186,10 mètres carrés (approximativement 2 ha) est situé dans l'arrondissement de Charlesbourg.</p> <p>Le lot visé par la demande est enclavé entre des zones résidentielles au nord et à l'ouest et des zones commerciales à l'est et au sud. En 1978, le lot 1 425 975 ne faisait pas partie de la zone agricole provinciale définie par décret lors de l'entrée en vigueur de la LPTAA. Il aurait fait l'objet d'une d'inclusion accordée par la CPTAQ le 14 septembre 1981 (décision 036 352) à la suite de la demande du propriétaire de l'époque. Depuis 2011, l'activité agricole a cessé sur le lot en question. De plus, selon la demande formulée par la Ville de Québec, le potentiel agricole du lot est limité.</p> <p>L'examen du lot permet de conclure qu'il est situé à l'intérieur du périmètre urbain métropolitain et qu'il est desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire. De plus, le lot se localise à proximité de nombreux circuits d'autobus. Les futurs propriétaires souhaitent y implanter des fonctions résidentielles et commerciales. En somme, l'exclusion de ce lot vise à compléter la trame urbaine déjà existante. De plus, considérant sa faible superficie, son exclusion de la zone agricole provinciale ne devrait avoir aucun impact négatif sur les stratégies du Plan métropolitain d'aménagement et de développement.</p> <p>En conséquence, la CMQ devrait être favorable à la demande de la Ville de Québec visant l'exclusion du lot 1 425 975 localisé dans l'arrondissement de Charlesbourg.</p>
RECOMMANDATIONS : <ul style="list-style-type: none">• Émettre un avis favorable auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) à l'égard de l'exclusion du lot 1 425 975 localisé dans l'arrondissement de Charlesbourg de la Ville de Québec, dossier 407 198 de la CPTAQ;• Informer la CPTAQ que la Communauté métropolitaine de Québec (CMQ) ne procédera pas à des représentations au cours de la période de 30 jours prévue après l'émission d'une « orientation préliminaire » en lien avec cette demande d'autorisation;• Transmettre à la CPTAQ et à la Ville de Québec copie du présent rapport décisionnel et de ses annexes afin d'étayer la position de la CMQ à l'égard de cette demande d'exclusion.

Numéro : 4AT) 1

Date : 22 mai 2014

ANNEXES :

1. Formulaire de demande d'autorisation à la CPTAQ déposé par la Ville de Québec.
2. Photographie aérienne du lot 1 425 975 visé par la demande

VALIDATION :

▪ Professionnel	Charles-Éric Bernier	F	Date :	6 mai 2014
▪ Coordonnateur	Carole Beaugard	F	Date :	9 mai 2014
▪ Secrétariat	Marie-Josée Couture	L	Date :	12 mai 2014
▪ Direction générale	Marc Rondeau	F	Date :	13 mai 2014

* F.: Favorable L.: Lu

IMPACT FINANCIER :

OUI NON

CERTIFICAT TRÉSORERIE :

Numéro de C.T.:

Date:

Par:



Demande d'exclusion CPTAQ
Lot 1 425 975

Cadastre du Québec
Circonscription foncière de Québec

Division de l'urbanisme
Service de l'aménagement du territoire

14 février 2014

1. Identification

Municipalité : Ville de Québec
2, rue des Jardins
Québec (Québec)
G1R 4S9

Mandataire : Alexandre Armstrong, conseiller en urbanisme
Division de l'urbanisme
Service de l'aménagement du territoire
Ville de Québec
295, boulevard Charest-Est, bureau 138
Québec (Québec)
G1K 3G8

Tél. : 418 641-6411, poste 2215
Télécopieur : 418 641-6639
Courriel : alexandre.armstrong@ville.quebec.qc.ca

2. Description du projet

La demande d'exclusion de la zone agricole vise le terrain formé par le lot 1 425 975 du cadastre du Québec, circonscription foncière du Québec, soit la propriété située au 1255, boulevard Louis-XIV, G2L 1M1, Arrondissement de Charlesbourg.

Le site est localisé à proximité du boulevard du Loiret et de l'avenue du Bourg-Royal. La superficie concernée par la demande représente 20 186,10 mètres carrés (approximativement deux hectares).

Cette propriété se retrouve actuellement enclavée par un secteur mixte composé d'ensembles résidentiels au nord et de commerces à l'est et à l'ouest. Les possibilités que les propriétaires puissent vendre leur propriété pour des fins agricoles sont minimales, notamment en raison de sa superficie, de l'aménagement du terrain et de son utilisation actuelle. Les propriétaires désirent donc que leur lot soit exclu de la zone agricole, afin de conclure une promesse d'achat conditionnelle à l'exclusion du lot de la zone agricole. Les futurs propriétaires souhaitent ériger un ensemble mixte (commercial et résidentiel).

3. Emplacement visé et propriétaire

Numéro de lot : 1 425 975
Cadastre du Québec
Circonscription foncière de Québec

Municipalité : Ville de Québec
MRC : MRC - Ville de Québec
Superficie totale : 20 186,10 mètres carrés
Superficie visée : 20 186,10 mètres carrés

Propriétaires : 9260-8553 Québec inc.
149, rue Le Bouyer
Québec (QC)
G1E 5J5

4. Démonstration du besoin

Lors de l'entrée en vigueur de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.P.T.A.A.) le 9 novembre 1978, le lot 1 425 975 n'a pas été inclus à la zone agricole provinciale sur le territoire de l'ancienne municipalité de Charlesbourg. Cela est probablement dû à sa superficie restreinte et à la proximité des secteurs urbanisés. Ainsi, dès l'adoption du décret de zone agricole en 1978, ce lot n'avait pas été retenu pour faire partie de la base territoriale à préserver pour le maintien et le développement de l'agriculture à long terme.

Or, ce terrain a été jusqu'à tout récemment utilisé à des fins de serre spécialisée en floriculture par Jardins Hamel Inc. Il a fait l'objet d'une inclusion à la zone agricole provinciale le 14 septembre 1981, à la suite de la demande de la propriétaire de l'époque, madame Blanche P. Bédard (décision 036352).

Depuis 2011, toute activité agricole fut cessée sur le lot 1 425 975. La présente demande d'exclusion vise l'utilisation de ce terrain à des fins résidentielles et commerciales. Bien que le lot visé soit localisé à proximité de terrains inclus dans la zone agricole provinciale, situés approximativement entre le boulevard Louis-XIV, l'avenue du Bourg-Royal, l'autoroute Félix-Leclerc et l'avenue Saint-Samuel, les possibilités d'utilisation de ce lot à des fins agricoles à long terme sont irréalistes. En effet, il faut tenir compte de sa superficie restreinte, de l'utilisation qui en a été faite par le passé, de l'aménagement actuel du site et de son état d'enclavement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la Ville de Québec.

Conséquemment, étant donné que la situation de ce lot résulte d'une inclusion ponctuelle à la zone agricole et que l'environnement immédiat de celui-ci est destiné à des fins urbaines, la Ville de Québec envisage une vocation urbaine pour ce site. Il serait ainsi possible de poursuivre le développement urbain en assurant la consolidation des secteurs existants, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Cette consolidation ne peut se faire sans l'exclusion de ce terrain de la zone agricole.

5. Disponibilité d'autres espaces appropriés

La disponibilité en espaces résidentiels est répartie sur l'ensemble du territoire de la Ville de Québec. À l'égard du territoire de l'arrondissement de Charlesbourg, la priorité du développement urbain est octroyée à la consolidation des secteurs déjà urbanisés, des grandes artères et des parcours urbains majeurs. La propriété visée par la présente demande se situe aux abords d'un axe structurant et dans un secteur urbanisé, soit une localisation où la croissance urbaine doit être dirigée en priorité. La consolidation des secteurs urbanisés est d'ailleurs une composante essentielle des stratégies visant à éviter l'empiètement du développement immobilier hors du périmètre urbain.

6. Utilisation actuelle de l'emplacement

La propriété visée par la demande d'exclusion était utilisée à des fins de serres spécialisées en floriculture jusqu'à l'arrêt des activités de l'entreprise en 2011.

L'emplacement visé par la demande d'exclusion est situé à proximité d'un secteur fortement urbanisé. Le lot 1 425 975 a été inclus en 1981 dans la zone agricole et comporte un bâtiment commercial et des serres.

Le réseau d'aqueduc et d'égout dessert ce site.

7. Description du milieu environnant

Le lot est situé dans une aire d'affectation « Hameau mixte » au Schéma d'aménagement et de développement et dans une grande affectation « Mixte » au PDAD.

Utilisation des lots voisins :

Au nord : Zone résidentielle – Affectation « Urbaine » au Schéma et « Résidentielle urbaine » au PDAD.

À l'est et à l'ouest : Zones de commerces de vente au détail – Affectation « Urbaine » au Schéma et « Mixte » au PDAD.

Au sud : Zone de commerces de vente au détail pour les lots situés sur le versant sud du boulevard Louis-XIV – Affectation « Urbaine » au Schéma et « Mixte » au PDAD. Au-delà de ces lots, on retrouve la zone agricole – Affectation « Aire agricole » au Schéma et « Agroforestière » au PDAD.

Le milieu environnant est à vocation urbaine. L'exclusion de ce lot de la zone agricole permettrait de pallier une coupure dans la trame urbaine. Le potentiel agricole du lot et de tout le milieu environnant varie entre les classes 2 et 4. Ces classes indiquent des facteurs limitatifs pour l'agriculture, variant entre modérés et très graves. La gamme de culture possible est limitée ou des mesures particulières de conservation sont nécessaires.

Critères selon l'article 62 de la L.P.T.A.A.

- **Potentiel agricole du lot et des lots avoisinants**
Les sols sont de classe 2-4W, 2-3X et 3-3F. Ils sont donc caractérisés par des limitations variant entre modérées et sérieuses, dues à une surabondance d'eau (40 %), une basse fertilité (30 %) et l'effet cumulatif de plusieurs désavantages mineurs (30 %).
- **Possibilité d'utilisation du lot à des fins d'agriculture**
On dénote une forte contrainte pour l'usage agricole. Étant donné l'état d'enclavement de ce lot, il existe de faibles possibilités de développement et d'expansion des activités agricoles.
- **Conséquences pour les activités agricoles et l'utilisation des lots avoisinants**
Les conséquences d'une autorisation apparaissent comme minimes pour les activités agricoles, puisqu'une éventuelle exploitation agricole est peu probable. Il est en effet important de considérer la problématique des terrains résidentiels ainsi que commerciaux jouxtant la propriété. Les distances séparatrices afin d'atténuer les inconvénients reliés aux odeurs, comme spécifiées à la Section I du Chapitre VIII du *Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme* R.V.Q. 1400, seraient difficiles à respecter.
- **Contraintes des normes environnementales, notamment relatives à la production animale**
La proximité des zones résidentielles est une contrainte majeure au respect de ces normes.
- **Disponibilité d'autres emplacements hors de la zone agricole**
Comme énoncé à la section 5 du présent document, la Ville de Québec, pour éviter que le développement urbain n'empiète hors du périmètre d'urbanisation, priorise la consolidation des milieux déjà urbanisés, le long des axes principaux de déplacement au surplus. Le lot visé est situé dans un tel milieu.

- **Homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricole**
On dénote une forte possibilité de conflits d'usages causés par les raisons susmentionnées. De plus, comme il a été mentionné précédemment, ce secteur forme une enclave de la zone agricole en milieu urbain existant ou projeté, tant au PDAD qu'au Schéma d'aménagement.
- **Préservation des ressources en eau et du sol**
Impact pour l'eau – Il n'y a pas de cours d'eau à proximité.
Impact pour le sol – Les aires adjacentes sont affectées « résidentiel, mixte et urbain ».

8. Conformité avec la réglementation

Règlement de l'arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme

Le terrain concerné est situé dans la zone 43089Cc, soit une zone à vocation commerciale d'une portée à l'échelle de l'arrondissement. Les résidences ne sont pas permises dans cette zone, mais les commerces de consommation, de services et de restauration le sont.

Plan directeur d'aménagement et de développement

Le lot est dans une aire d'affectation mixte.

L'aire d'affectation voisine est résidentielle urbaine.

Schéma d'aménagement :


Le lot est dans une aire d'affectation agricole (Annexe K).

L'aire d'affectation voisine est urbaine.

La présente demande est donc conforme au PDAD, mais non conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur ainsi qu'aux dispositions du Schéma d'aménagement et de développement. Des amendements à ce dernier document, et par la suite, à la réglementation de zonage seraient donc requis.



Unité d'évaluation


 Zone agricole provinciale

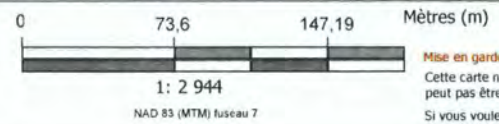
Sources: Municipalités de la CMQ

 Gouvernement du Québec

 Gouvernement du Canada

<http://www.cmquebec.qc.ca/>

© Communauté métropolitaine de Québec



Document créé le : 05-05-2014

Mise en garde :

 Cette carte n'a pas de valeur légale. Toute erreur ou omission sur cette carte ne peut pas être imputée à la CMQ, ses partenaires ou mandataires.

 Si vous voulez conserver votre échelle, désactiver la mise à l'échelle avant d'imprimer.



Sujet: Dossier 407198.
Expéditeur: Matthieu Brassard <matthieu.brassard@cptaq.gouv.qc.ca>
Date: Mardi 25 Avril 2017 15:04 EDT
Destinataire: Alexandre.Armstrong@ville.quebec.qc.ca
Répondre à: Matthieu Brassard <matthieu.brassard@cptaq.gouv.qc.ca>
1 fichier



Monsieur Armstrong,

Nous devons obtenir le consentement de la Commission de protection du territoire agricole du Québec avant de préparer l'avis d'exclusion.

Nous sommes actuellement en attente de ce consentement.

Veillez agréer, Monsieur Armstrong, nos salutations distinguées.

--

Matthieu Brassard

Avocat
Direction des affaires juridiques et des enquêtes
Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ)

200 chemin Sainte-Foy, 2e étage Québec (Québec) G1R 4X6
Téléphone: (418) 643-3314
Sans frais: 1-800-667-5294
Télécopieur: (418) 643-2261
matthieu.brassard@cptaq.gouv.qc.ca
www.cptaq.gouv.qc.ca

Devez-vous vraiment imprimer ce courriel? Si oui, pensez l'imprimer recto verso!

Avis de confidentialité : Les informations contenues dans les documents ci-joints sont de nature privilégiée et confidentielle. Elles ne peuvent être utilisées qu'aux fins convenues par la personne ou l'organisme dont le nom apparaît ci-dessus. Si la personne qui lit le présent message n'est pas celle à qui il est destiné, elle est priée de noter qu'il est strictement interdit de divulguer, de distribuer ou de copier ce message. Si ce message vous a été transmis par mégarde, veuillez le détruire et nous en aviser immédiatement par courriel.

Le Mardi 25 Avril 2017 13:22 EDT, <Alexandre.Armstrong@ville.quebec.qc.ca> a écrit:

Bonjour M. Brassard,

Je me permets de faire une vérification de l'avancement de ce dossier. J'ai été sollicité de nouveau par les propriétaires aujourd'hui.

Merci.

Alexandre Armstrong, urb.

Conseiller en urbanisme

Division de la planification du territoire
Service de la planification et de la coordination de
l'aménagement du territoire et de l'environnement

Téléphone : 418 641-6411, poste 2215

alexandre.armstrong@ville.quebec.qc.ca

De : Armstrong, Alexandre (PCATE-PST)

Envoyé : 11 avril 2017 16:41

À : 'matthieu.brassard@cptaq.gouv.qc.ca' <matthieu.brassard@cptaq.gouv.qc.ca>

Objet : Lot 1 425 975 - conformité

Bonjour M. Brassard,

Vous trouverez ci-joint le règlement R.AV.Q. 935 ayant modifié le Schéma d'aménagement de l'ancienne Communauté urbaine de Québec, règlement n° 207. La délimitation de la zone agricole pour ce lot a été retiré et l'aire d'affectation *Urbaine* a été confirmée. Le règlement est en vigueur depuis le 20 mars 2015.

Le zonage en vigueur autorise une diversité d'usages à caractère urbain. La grille de spécifications pour la zone 43089Cc, dans laquelle se retrouve le lot 1 425 975, est en vigueur depuis le 5 janvier 2010. Elle est par ailleurs jointe au présent courriel.

Merci de me tenir informé des prochaines étapes et de me confirmer la publication de l'exclusion au registre foncier lorsque cela sera complété afin que je puisse informer mon requérant.

Meilleures salutations,

Alexandre Armstrong, urb.

Conseiller en urbanisme

Division de la planification du territoire

Ville de Québec

Service de la planification et de la coordination de
l'aménagement du territoire et de l'environnement

295, boulevard Charest Est, bureau 126A

Québec (QC) G1K 3G8

Téléphone : 418 641-6411, poste 2215

alexandre.armstrong@ville.quebec.qc.ca



3852-58FF9E00-2D-18771EC0 (2.4 KiB)



**Demande d'exclusion CPTAQ
Lot 1 425 975**

**Cadastre du Québec
Circonscription foncière de Québec**

**Division de l'urbanisme
Service de l'aménagement du territoire**

14 février 2014

1. Identification

Municipalité : Ville de Québec
2, rue des Jardins
Québec (Québec)
G1R 4S9

Mandataire : Alexandre Armstrong, conseiller en urbanisme
Division de l'urbanisme
Service de l'aménagement du territoire
Ville de Québec
295, boulevard Charest Est, bureau 138
Québec (Québec)
G1K 3G8

Tél. : 418 641-6411, poste 2215
Télécopieur : 418 641-6639
Courriel : alexandre.armstrong@ville.quebec.qc.ca

2. Description du projet

La demande d'exclusion de la zone agricole vise le terrain formé par le lot 1 425 975 du cadastre du Québec, circonscription foncière du Québec, soit la propriété située au 1255, boulevard Louis-XIV, G2L 1M1, Arrondissement de Charlesbourg.

Le site est localisé à proximité du boulevard du Loiret et de l'avenue du Bourg-Royal. La superficie concernée par la demande représente 20 186,10 mètres carrés (approximativement deux hectares).

Cette propriété se retrouve actuellement enclavée par un secteur mixte composé d'ensembles résidentiels au nord et de commerces à l'est et à l'ouest. Les possibilités que les propriétaires puissent vendre leur propriété pour des fins agricoles sont minimales, notamment en raison de sa superficie, de l'aménagement du terrain et de son utilisation actuelle. Les propriétaires désirent donc que leur lot soit exclu de la zone agricole, afin de conclure une promesse d'achat conditionnelle à l'exclusion du lot de la zone agricole. Les futurs propriétaires souhaitent ériger un ensemble mixte (commercial et résidentiel).

3. Emplacement visé et propriétaire

Numéro de lot : 1 425 975
Cadastre du Québec
Circonscription foncière de Québec

Municipalité : Ville de Québec
MRC : MRC – Ville de Québec
Superficie totale : 20 186,10 mètres carrés
Superficie visée : 20 186,10 mètres carrés

Propriétaires : 9260-8553 Québec inc.
149, rue Le Bouyer
Québec (QC)
G1E 5J5

4. Démonstration du besoin

Lors de l'entrée en vigueur de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.P.T.A.A.) le 9 novembre 1978, le lot 1 425 975 n'a pas été inclus à la zone agricole provinciale sur le territoire de l'ancienne municipalité de Charlesbourg. Cela est probablement dû à sa superficie restreinte et à la proximité des secteurs urbanisés. Ainsi, dès l'adoption du décret de zone agricole en 1978, ce lot n'avait pas été retenu pour faire partie de la base territoriale à préserver pour le maintien et le développement de l'agriculture à long terme.

Or, ce terrain a été jusqu'à tout récemment utilisé à des fins de serre spécialisée en floriculture par Jardins Hamel Inc. Il a fait l'objet d'une inclusion à la zone agricole provinciale le 14 septembre 1981, à la suite de la demande de la propriétaire de l'époque, madame Blanche P. Bédard (décision 036352).

Depuis 2011, toute activité agricole fut cessée sur le lot 1 425 975. La présente demande d'exclusion vise l'utilisation de ce terrain à des fins résidentielles et commerciales. Bien que le lot visé soit localisé à proximité de terrains inclus dans la zone agricole provinciale, situés approximativement entre le boulevard Louis-XIV, l'avenue du Bourg-Royal, l'autoroute Félix-Leclerc et l'avenue Saint-Samuel, les possibilités d'utilisation de ce lot à des fins agricoles à long terme sont irréalistes. En effet, il faut tenir compte de sa superficie restreinte, de l'utilisation qui en a été faite par le passé, de l'aménagement actuel du site et de son état d'enclavement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la Ville de Québec.

Conséquemment, étant donné que la situation de ce lot résulte d'une inclusion ponctuelle à la zone agricole et que l'environnement immédiat de celui-ci est destiné à des fins urbaines, la Ville de Québec envisage une vocation urbaine pour ce site. Il serait ainsi possible de poursuivre le développement urbain en assurant la consolidation des secteurs existants, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Cette consolidation ne peut se faire sans l'exclusion de ce terrain de la zone agricole.

5. Disponibilité d'autres espaces appropriés

La disponibilité en espaces résidentiels est répartie sur l'ensemble du territoire de la Ville de Québec. À l'égard du territoire de l'arrondissement de Charlesbourg, la priorité du développement urbain est octroyée à la consolidation des secteurs déjà urbanisés, des grandes artères et des parcours urbains majeurs. La propriété visée par la présente demande se situe aux abords d'un axe structurant et dans un secteur urbanisé, soit une localisation où la croissance urbaine doit être dirigée en priorité. La consolidation des secteurs urbanisés est d'ailleurs une composante essentielle des stratégies visant à éviter l'empiètement du développement immobilier hors du périmètre urbain.

6. Utilisation actuelle de l'emplacement

La propriété visée par la demande d'exclusion était utilisée à des fins de serres spécialisées en floriculture jusqu'à l'arrêt des activités de l'entreprise en 2011.

L'emplacement visé par la demande d'exclusion est situé à proximité d'un secteur fortement urbanisé. Le lot 1 425 975 a été inclus en 1981 dans la zone agricole et comporte un bâtiment commercial et des serres.

Le réseau d'aqueduc et d'égout dessert ce site.

7. Description du milieu environnant

Le lot est situé dans une aire d'affectation « Hameau mixte » au Schéma d'aménagement et de développement et dans une grande affectation « Mixte » au PDAD.

Utilisation des lots voisins :

Au nord : Zone résidentielle – Affectation « Urbaine » au Schéma et « Résidentielle urbaine » au PDAD.

À l'est et à l'ouest : Zones de commerces de vente au détail – Affectation « Urbaine » au Schéma et « Mixte » au PDAD.

Au sud : Zone de commerces de vente au détail pour les lots situés sur le versant sud du boulevard Louis-XIV – Affectation « Urbaine » au Schéma et « Mixte » au PDAD. Au-delà de ces lots, on retrouve la zone agricole – Affectation « Aire agricole » au Schéma et « Agroforestière » au PDAD.

Le milieu environnant est à vocation urbaine. L'exclusion de ce lot de la zone agricole permettrait de pallier une coupure dans la trame urbaine. Le potentiel agricole du lot et de tout le milieu environnant varie entre les classes 2 et 4. Ces classes indiquent des facteurs limitatifs pour l'agriculture, variant entre modérés et très graves. La gamme de culture possible est limitée ou des mesures particulières de conservation sont nécessaires.

Critères selon l'article 62 de la L.P.T.A.A.

- **Potentiel agricole du lot et des lots avoisinants**
Les sols sont de classe 2-4W, 2-3X et 3-3F. Ils sont donc caractérisés par des limitations variant entre modérées et sérieuses, dues à une surabondance d'eau (40 %), une basse fertilité (30 %) et l'effet cumulatif de plusieurs désavantages mineurs (30 %).
- **Possibilité d'utilisation du lot à des fins d'agriculture**
On dénote une forte contrainte pour l'usage agricole. Étant donné l'état d'enclavement de ce lot, il existe de faibles possibilités de développement et d'expansion des activités agricoles.
- **Conséquences pour les activités agricoles et l'utilisation des lots avoisinants**
Les conséquences d'une autorisation apparaissent comme minimales pour les activités agricoles, puisqu'une éventuelle exploitation agricole est peu probable. Il est en effet important de considérer la problématique des terrains résidentiels ainsi que commerciaux jouxtant la propriété. Les distances séparatrices afin d'atténuer les inconvénients reliés aux odeurs, comme spécifiées à la Section I du Chapitre VIII du *Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme* R.V.Q. 1400, seraient difficiles à respecter.
- **Contraintes des normes environnementales, notamment relatives à la production animale**
La proximité des zones résidentielles est une contrainte majeure au respect de ces normes.
- **Disponibilité d'autres emplacements hors de la zone agricole**
Comme énoncé à la section 5 du présent document, la Ville de Québec, pour éviter que le développement urbain n'empiète hors du périmètre d'urbanisation, priorise la consolidation des milieux déjà urbanisés, le long des axes principaux de déplacement au surplus. Le lot visé est situé dans un tel milieu.

- **Homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricole**
On dénote une forte possibilité de conflits d'usages causés par les raisons susmentionnées. De plus, comme il a été mentionné précédemment, ce secteur forme une enclave de la zone agricole en milieu urbain existant ou projeté, tant au PDAD qu'au Schéma d'aménagement.
- **Préservation des ressources en eau et du sol**
Impact pour l'eau – Il n'y a pas de cours d'eau à proximité.
Impact pour le sol – Les aires adjacentes sont affectées « résidentiel, mixte et urbain ».

8. Conformité avec la réglementation

Règlement de l'arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme

Le terrain concerné est situé dans la zone 43089Cc, soit une zone à vocation commerciale d'une portée à l'échelle de l'arrondissement. Les résidences ne sont pas permises dans cette zone, mais les commerces de consommation, de services et de restauration le sont.

Plan directeur d'aménagement et de développement

Le lot est dans une aire d'affectation mixte.

L'aire d'affectation voisine est résidentielle urbaine.

Schéma d'aménagement :

Le lot est dans une aire d'affectation agricole (Annexe K).

L'aire d'affectation voisine est urbaine.

La présente demande est donc **conforme** au PDAD, mais **non conforme** à la réglementation d'urbanisme en vigueur ainsi qu'aux dispositions du Schéma d'aménagement et de développement. Des amendements à ce dernier document, et par la suite, à la réglementation de zonage seraient donc requis.

En vigueur le 2010-01-05
R.C.A.4V.Q. 4
43089Cc

USAGES AUTORISÉS										
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher				Localisation	Projet d'ensemble			
		par établissement		par bâtiment						
C1	Services administratifs									
C2	Vente au détail et services									
C3	Lieu de rassemblement									
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation				Localisation	Projet d'ensemble			
		par établissement		par bâtiment						
C20	Restaurant									
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher				Localisation	Projet d'ensemble			
		par établissement		par bâtiment						
P1	Équipement culturel et patrimonial									
P3	Établissement d'éducation et de formation									
P5	Établissement de santé sans hébergement									
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE										
R1	Parc									
USAGES PARTICULIERS										
Usage associé :		Un bar est associé à un restaurant - article 221								
Usage spécifiquement autorisé :		Atelier d'artiste - article 85								
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 85m ² ou +	3 ch. ou + ou 105m ² ou +	
DIMENSIONS GÉNÉRALES		10 m		5.5 m	12 m		3			
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	
		7 m	0 m	7 m		10 m	15 %	10 %		
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						
		4400 m ²	5500 m ²	5500 m ²		30 log/ha				
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES										
TYPE										
Général										
ENSEIGNE										
TYPE										
Type 6 Commercial										
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES										
PIIA										

SÉANCE DU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION DE QUÉBEC

Extrait du procès-verbal de la séance extraordinaire du conseil d'agglomération de Québec, tenue le mardi 18 mars 2014, à 16h30, à l'hôtel de ville de Québec, 2, rue des Jardins, Québec.

CA-2014-0091

Demande d'exclusion de la zone agricole provinciale adressée à la Commission de protection du territoire agricole du Québec, pour le lot 1 425 975 du cadastre du Québec - Arrondissement de Charlesbourg - AT2014-031 (Ra-1786)

Sur la proposition de madame la conseillère Julie Lemieux

appuyée par madame la conseillère Michelle Morin-Doyle,

il est résolu que la Ville de Québec demande à la *Commission de protection du territoire agricole du Québec*, conformément à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (R.L.R.Q., chapitre P-41.1), d'exclure de la zone agricole provinciale, le lot 1 425 975 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Québec.

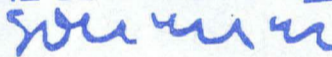
Monsieur le président s'est abstenu de voter.

Adoptée à l'unanimité

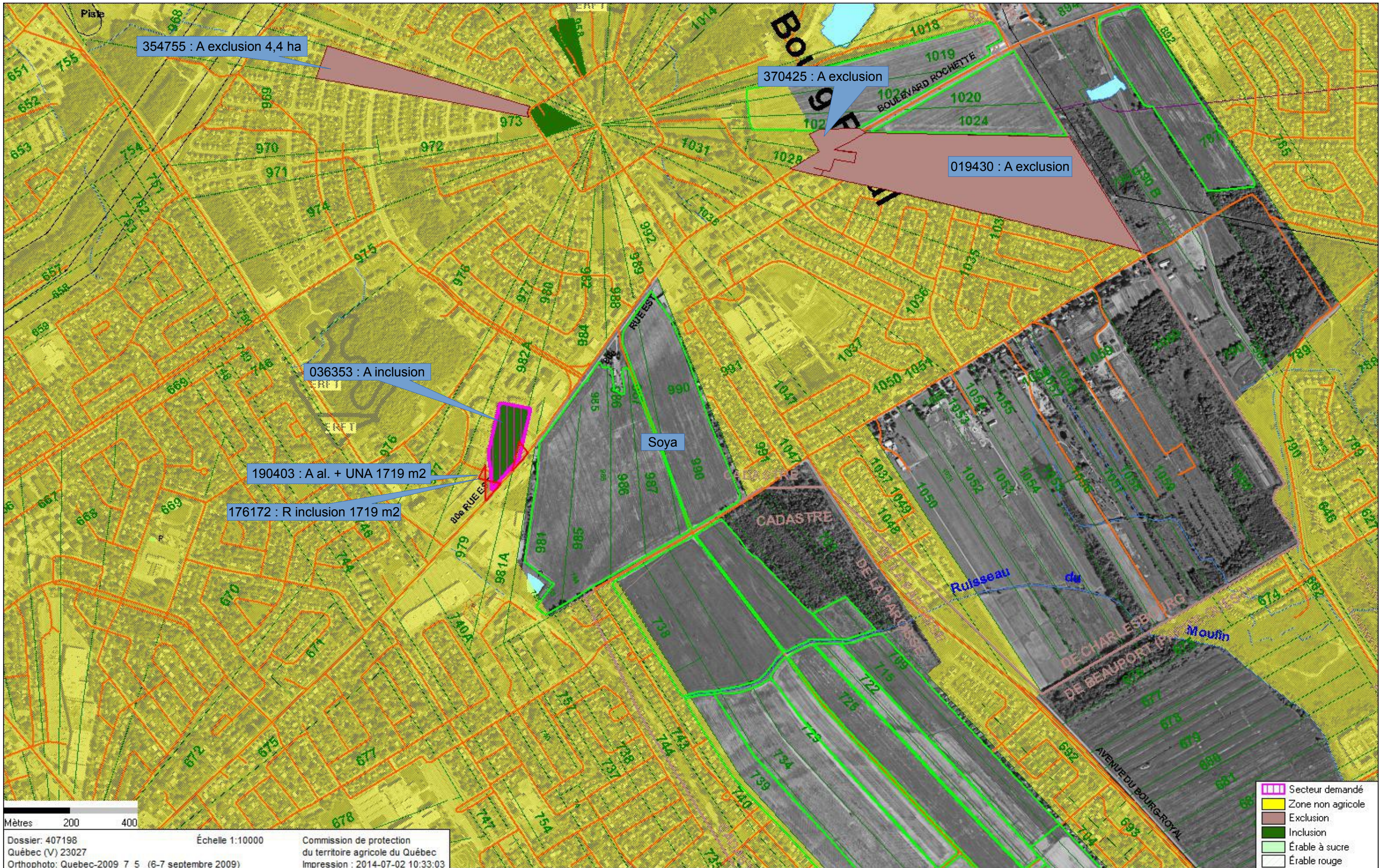
(Signé) Laurent Proulx
Président

(Signé) Daniel Martineau
Assistant-greffier
par intérim

COPIE CERTIFIÉE CONFORME



SYLVAIN OUELLET, greffier
Ville de Québec



354755 : A exclusion 4,4 ha

370425 : A exclusion

019430 : A exclusion

036353 : A inclusion

Soya

190403 : A al. + UNA 1719 m2

176172 : R inclusion 1719 m2

Mètres 200 400

Dossier: 407198
 Québec (V) 23027
 Orthophoto: Québec-2009 7 5 (6-7 septembre 2009)

Échelle 1:10000

Commission de protection
 du territoire agricole du Québec
 Impression : 2014-07-02 10:33:03

- Secteur demandé
- Zone non agricole
- Exclusion
- Inclusion
- Érable à sucre
- Érable rouge

9. Localisation du lot visé par la demande





**Fédération de l'UPA de la
Capitale-Nationale-Côte-Nord**

5185, rue Rideau, Québec (Québec) G2E 5S2
Téléphone : 418-872-0770 • Télécopieur : 418-872-3386

Le 29 mai 2014

Responsable du rôle des dossiers
Commission de protection du territoire
Agricole du Québec
200, chemin Ste-Foy, 2^e étage
Québec (Québec) G1R 4X6

Objet : Dossier 407198 – Ville de Québec

Madame, Monsieur

La présente constitue la recommandation de la Fédération pour la demande de la Ville de Québec déposée à la Commission au dossier ci-dessus mentionné.

Cette requête vise une exclusion de la zone agricole d'une parcelle d'une superficie approximative de 2 ha enclavée par des usages résidentiels et commerciaux. La partie visée n'a pas été incluse à la zone agricole permanente lors de l'adoption du décret de région agricole désignée en 1978. En fait, ce terrain a fait l'objet d'une inclusion de la CPTAQ en 1981 (au dossier 036353). L'inclusion n'a donc pas le caractère de permanence des décrets de zone agricole et elle perd sa raison d'être dès que l'agriculture n'est plus pratiquée.

Après analyse du dossier et consultation de son Syndicat affilié, la Fédération informe la CPTAQ qu'elle ne s'oppose pas à la présente requête dans la mesure où le propriétaire actuel désire ne plus utiliser la parcelle pour des fins agricoles.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Jean-Raphaël Bouchard, vice-président
Fédération de l'UPA de la Capitale-Nationale-Côte-Nord

c. c. M. Alain Juneau, président Syndicat de l'UPA de Québec, Jacques-Cartier

08 AOÛT 2014

C.P.T.A.Q.

Le 6 août 2014

Commission de protection du territoire
agricole du Québec
200, chemin Sainte-Foy, 2^e étage
Québec (Québec) G1R 4X6

Objet : Orientation préliminaire – Dossier n^o 407 198 Ville de Québec

Bonjour,

Nous avons récemment pris connaissance de l'orientation préliminaire relativement au sujet mentionné en objet.

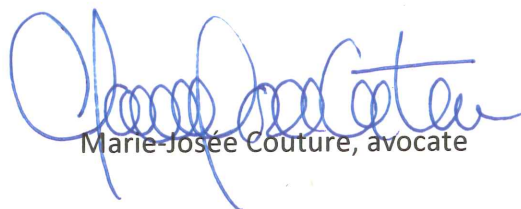
Nous avons constaté à la page 3 de ce document qu'il est indiqué « La CMQ a adopté son *Plan métropolitain de développement et d'aménagement* le 28 avril 2011 mais celui-ci n'était pas encore en vigueur. »

Or le PMAD fut adopté le 15 décembre 2011 et est entré en vigueur, suite à un avis favorable du ministre du MAMOT, le 15 juin 2012.

Nous demeurons disponibles pour toutes questions.

Espérant le tout conforme, veuillez recevoir nos salutations distinguées.

Le secrétaire,



Marie-Josée Couture, avocate



VILLE DE QUÉBEC

Agglomération de Québec

RÈGLEMENT R.A.V.Q. 935

**RÈGLEMENT DE L'AGGLOMÉRATION MODIFIANT LE
RÈGLEMENT NUMÉRO 207 CONCERNANT LE SCHÉMA
D'AMÉNAGEMENT DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE DE
QUÉBEC RELATIVEMENT À L'AGRANDISSEMENT D'UNE
AIRE URBAINE À MÊME UNE AIRE HAMEAU MIXTE DANS LE
SECTEUR DU BOULEVARD LOUIS-XIV ET DU BOULEVARD DU
LOIRET**

**Avis de motion donné le 16 décembre 2014
Adopté le 20 janvier 2015
En vigueur le 20 mars 2015**

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement modifie le Règlement numéro 207 concernant le schéma d'aménagement de la Communauté urbaine de Québec relativement à l'agrandissement d'une aire urbaine à même une aire Hameau mixte de la zone agricole permanente, située approximativement à l'intérieur d'un périmètre formé par le boulevard du Loiret, la rue de la Montagne-des-Roches, l'avenue des Diamants et le boulevard Louis-XIV.

Le secteur visé par la modification est désormais assujéti à la grande affectation urbaine qui permet, notamment, les affectations résidentielles, administratives, commerciales et institutionnelles.

RÈGLEMENT R.A.V.Q. 935

RÈGLEMENT DE L'AGGLOMÉRATION MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 207 CONCERNANT LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE DE QUÉBEC RELATIVEMENT À L'AGRANDISSEMENT D'UNE AIRE URBAINE À MÊME UNE AIRE HAMEAU MIXTE DANS LE SECTEUR DU BOULEVARD LOUIS-XIV ET DU BOULEVARD DU LOIRET

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

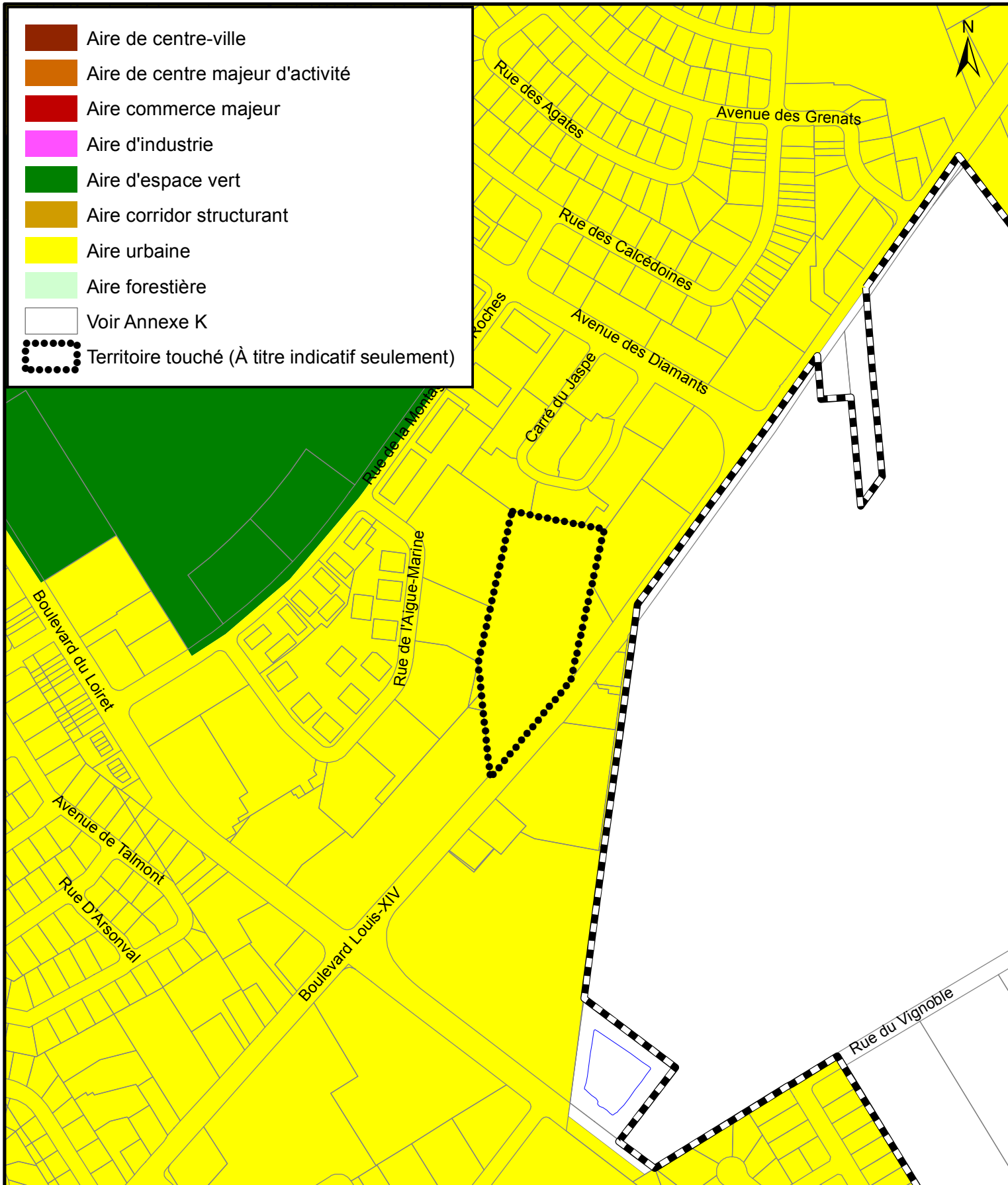
- 1.** L'annexe A du *Règlement numéro 207 concernant le schéma d'aménagement de la Communauté urbaine de Québec* est modifiée par l'agrandissement d'une aire d'affectation « Aire urbaine » à même une aire d'affectation « Hameau mixte » identifiée au feuillet 2 de l'annexe K, tel qu'illustré au plan numéro RAVQ935A01 de l'annexe I du présent règlement.
- 2.** Le feuillet 2 de l'annexe K de ce règlement est modifié par la suppression d'une aire d'affectation « Hameau mixte », tel qu'illustré au plan numéro RAVQ935A02 de l'annexe II du présent règlement.
- 3.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

(article 1)

PLAN NUMÉRO RAVQ935A01

-  Aire de centre-ville
-  Aire de centre majeur d'activité
-  Aire commerce majeur
-  Aire d'industrie
-  Aire d'espace vert
-  Aire corridor structurant
-  Aire urbaine
-  Aire forestière
-  Voir Annexe K
-  Territoire touché (À titre indicatif seulement)



SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE
DIVISION DE L'URBANISME

RÈGLEMENT 207 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE DE QUÉBEC
EXTRAIT DE LA CARTE ANNEXE "A" - LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL







Date du plan : 2014-09-29
No du règlement : R.A.V.Q.935
Préparé par : É.B.

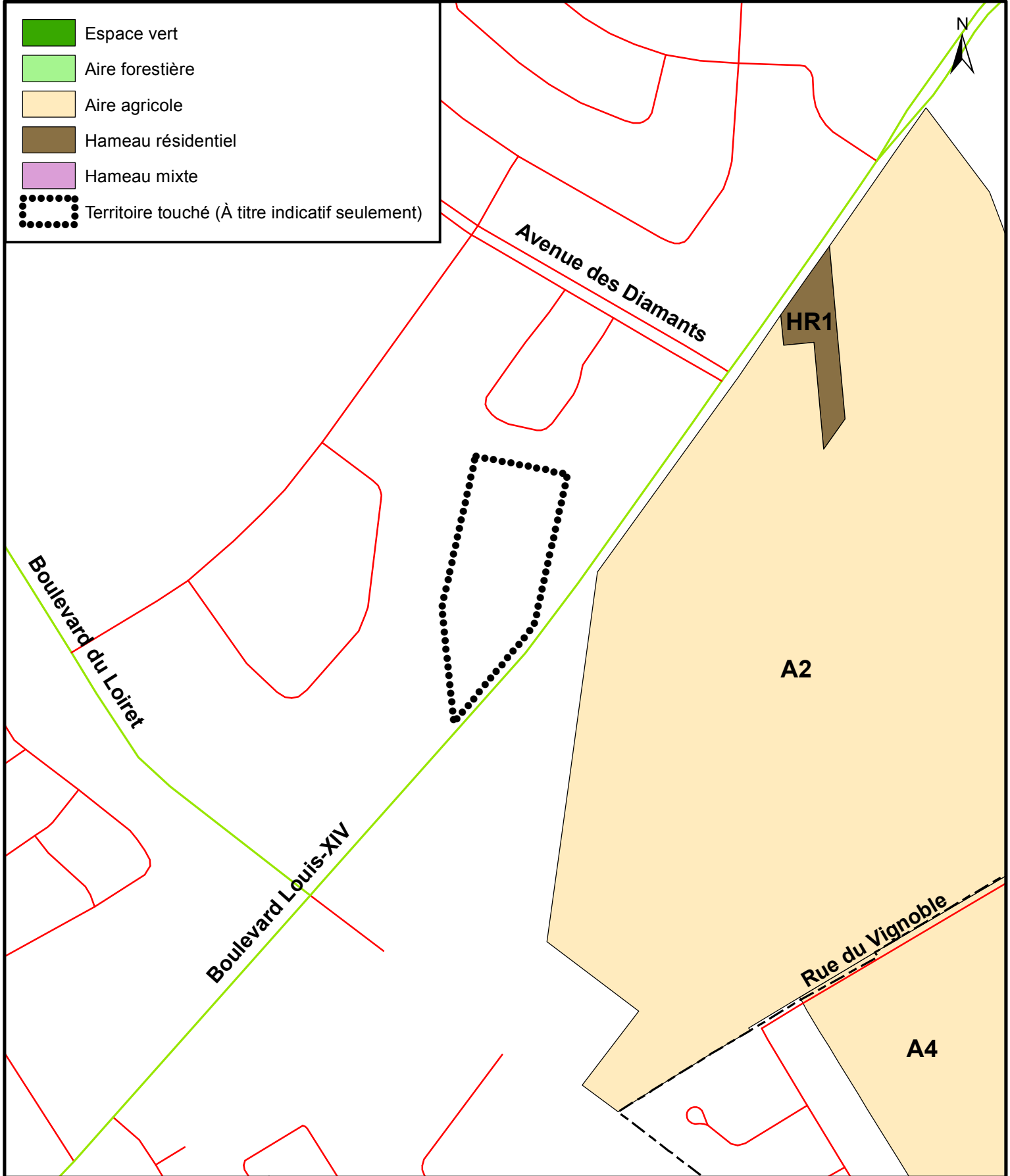
No du plan : RAVQ935A01
Échelle : 1:5 000

ANNEXE II

(article 2)

PLAN NUMÉRO RAVQ935A02

-  Espace vert
-  Aire forestière
-  Aire agricole
-  Hameau résidentiel
-  Hameau mixte
-  Territoire touché (À titre indicatif seulement)



SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE
DIVISION DE L'URBANISME

RÈGLEMENT 207 SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA COMMUNAUTÉ URBAINE DE QUÉBEC
EXTRAIT DE LA CARTE #2 ANNEXE "K" - LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL - ZONE AGRICOLE PERMANENTE

Date du plan : 2014-09-29
No du règlement : R.A.V.Q.935
Préparé par : É.B.

No du plan : RAVQ935A02
Échelle : 1:5 000

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, il sera présenté un règlement modifiant le Règlement numéro 207 concernant le schéma d'aménagement de la Communauté urbaine de Québec relativement à l'agrandissement d'une aire urbaine à même une aire Hameau mixte de la zone agricole permanente, située approximativement à l'intérieur d'un périmètre formé par le boulevard du Loiret, la rue de la Montagne-des-Roches, l'avenue des Diamants et le boulevard Louis-XIV.

Le secteur visé par la modification est désormais assujéti à la grande affectation urbaine qui permet, notamment, les affectations résidentielles, administratives, commerciales et institutionnelles.

Dispense de lecture de ce règlement est demandée puisque tous les membres du conseil ont reçu une copie du projet de règlement.

Sujet: Demande d'avis
Expéditeur: Andréa Boivin-Claveau <andrea.boivin-claveau@cptaq.gouv.qc.ca>
Date: Vendredi 17 Octobre 2014 15:51 EDT
Destinataire: alexandre.armstrong@ville.quebec.qc.ca
Répondre à: Andréa Boivin-Claveau <andrea.boivin-claveau@cptaq.gouv.qc.ca>
2 fichiers



Monsieur Armstrong,

La présente fait suite à la vôtre datée du 15 octobre dernier par laquelle vous demandiez certaines précisions concernant la condition #2 énoncée à la décision rendue par la Commission au dossier 407198.

Ainsi, nous vous informons que l'exclusion complète d'un lot rénové ne nécessite pas qu'une désignation technique soit envoyée à la Commission pour que l'avis au registrateur puisse être produit. Dans les faits, il s'agit d'une condition générale qu'énonce la Commission dans toutes les décisions de ce genre et ce, sans faire de distinction à savoir si une description est nécessaire ou non.

Toutefois, lorsque l'exclusion vise un lot dans un cadastre non rénové ou une partie de lot, que celui-ci soit rénové ou non, la Commission requiert le dépôt d'une désignation technique dudit lot ou de la partie de lot.

Dans votre situation, l'avis d'exclusion sera préparé sans que vous n'ayez à fournir quoi que ce soit.

Sachant le tout conforme, recevez, monsieur, nos salutations distinguées.

--

Andréa Boivin-Claveau, Avocate

Commission de protection du territoire agricole du Québec
Direction des affaires juridiques
200, chemin Sainte-Foy, 2e étage, Québec (Qc) G1R 4X6
Téléphone: 418-643-3314 ou 1-800-667-5294, Télécopieur: 418-643-2261



Courriel: andrea.boivin-claveau@cptaq.gouv.qc.ca



6FCD-54417380-17-2875850 (2.4 KiB) 6FCD-54417380-19-2875850 (5.1 KiB)

Sujet: Fwd: **Décision 407198**
Expéditeur: info <info@cptaq.gouv.qc.ca>
Date: Lundi 6 Mars 2017 15:57 EST
Destinataire: Karine Desrochers-Levasseur <karine.desrochers-levasseur@cptaq.gouv.qc.ca>
Répondre à: info <info@cptaq.gouv.qc.ca>

----- Message original -----

Sujet: Décision 407198
Date: Lundi 6 Mars 2017 14:39 EST
De: <Alexandre.Armstrong@ville.quebec.qc.ca>
Pour: <info@cptaq.gouv.qc.ca>

Bonjour,

J'ai communiqué à deux reprises avec la CPTAQ au sujet de ce dossier d'exclusion. L'exclusion du lot 1 425 975 a été ordonnée par la CPTAQ en 2014. Le propriétaire du lot, par l'entremise du notaire Paul Larocque, demande à obtenir une confirmation écrite que la condition #2 (reproduite ci-après) a été remplie :

2. L'avis prévu à l'article 67 de la Loi ne sera donc préparé qu'au moment du dépôt au greffe de la Commission, dans un délai de 24 mois, d'une désignation faite conformément aux articles 3036 ou 3037 du Code civil du Québec ayant pour objet les lots ou parties de lots visés par la présente décision et que, si requis, la MRC modifie son schéma d'aménagement, si telle modification visant à mettre en oeuvre la présente décision est adoptée et en vigueur dans les 24 mois de la date de la décision obligatoire.

À deux reprises (en 2014 et au mois de février 2017), j'ai été informé qu'il n'était pas nécessaire de transmettre de désignation cadastrale pour ce lot. Pouvez-vous donc me confirmer par écrit que puisque cette transmission n'est pas exigée, la condition a été remplie? Je pourrai ensuite en informer le propriétaire et son notaire, afin que ceux-ci puissent faire cheminer leur dossier.

Je vous remercie de votre collaboration,

Alexandre Armstrong, urb.

Conseiller en urbanisme

Division de la planification du territoire

Ville de Québec

Service de la planification et de la coordination de

l'aménagement du territoire et de l'environnement

295, boulevard Charest Est, bureau 126A

Québec (QC) G1K 3G8

Téléphone : 418 641-6411, poste 2215

alexandre.armstrong@ville.quebec.qc.ca

Sujet: Information sur la décision 407198
Expéditeur: Alexandre.Armstrong@ville.quebec.qc.ca
Date: Mercredi 15 Octobre 2014 10:46 EDT
Destinataire: info@cptaq.gouv.qc.ca
Répondre à: Alexandre.Armstrong@ville.quebec.qc.ca

Bonjour,

La CPTAQ a rendu une décision favorable quant à l'exclusion du lot 1 425 975 de la zone agricole dans le dossier 407198. Elle émet des conditions. En tant que représentant de l'agglomération de Québec, qui exerce les compétences de MRC, je souhaite obtenir des précisions quant aux tenants et aboutissants de la condition 2.

On indique que « L'avis prévu à l'article 67 de la Loi ne sera donc préparé qu'au moment du dépôt au greffe de la Commission, dans un délai de 24 mois, d'une désignation faite conformément aux articles 3036 ou 3037 du Code civil du Québec ayant pour objet les lots ou parties de lots visés par la présente décision ». J'aimerais connaître quelles sont les attentes précises de la Commission et quels sont les documents qui doivent être transmis au service du greffe. Un collègue m'informait que puisqu'il s'agit d'un lot rénové, il est possible de transmettre uniquement le numéro de lot. J'aimerais valider cette information.

Je vous remercie de votre diligence,

Alexandre Armstrong, M. Urb.
Conseiller en urbanisme
Division de l'urbanisme

Ville de Québec
Service de l'aménagement du territoire
295, boulevard Charest Est, bureau 138
Québec (QC) G1K 3G8
Téléphone : 418 641-6411, poste 2215

alexandre.armstrong@ville.quebec.qc.ca