

IDENTIFICATION**Numéro** : GT2023-599**Date** : 21 Décembre 2023**Unité administrative responsable** Gestion du territoire**Instance décisionnelle** Conseil d'arrondissement**Date cible** :**Projet****Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 217 719 du cadastre du Québec, R.C.A.5V.Q. 327 (quartier du Vieux-Moulin, district électoral de Robert-Giffard)

Code de classification**No demande d'achat****EXPOSÉ DE LA SITUATION**

Le projet a fait l'objet d'une démarche de participation publique avec participation active, conformément aux dispositions de la Politique de participation publique de la Ville de Québec, tel qu'énoncé au sommaire GT2022-423 en date du 18 août 2022.

DÉCISION(S) ANTÉRIEURE(S)**ANALYSE ET SOLUTIONS ENVISAGÉES**

Le compte rendu de l'atelier d'échanges est présenté en annexe.
La rétroaction, pour donner suite à l'atelier d'échanges, est présentée en annexe.

RECOMMANDATION**PREMIÈRE ÉTAPE :**

1° D'approuver le projet de modification intitulé Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 217 719 du cadastre du Québec, R.C.A.5V.Q. 327 (quartier du Vieux-Moulin, district électoral de Robert-Giffard);

2° de tenir, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), une assemblée publique de consultation qui aurait lieu le 1er février 2024 à 19 h, au Centre sportif Marc-Simoneau;

3° de prévoir une période de sept jours après l'assemblée publique de consultation aux personnes intéressées à formuler leurs observations par écrit.

DEUXIÈME ÉTAPE :

1° D'adopter le projet du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 217 719 du cadastre du Québec, R.C.A.5V.Q. 327 (quartier du Vieux-Moulin, district électoral de Robert-Giffard);

2° de donner un avis de motion relativement au Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 217 719 du cadastre du Québec, R.C.A.5V.Q. 327 (quartier du Vieux-Moulin, district électoral de Robert-Giffard).

TROISIÈME ÉTAPE :

D'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 217 719 du cadastre du Québec, R.C.A.5V.Q. 327 (quartier du Vieux-Moulin, district électoral de Robert-Giffard).

IMPACT(S) FINANCIER(S)



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION	Numéro : GT2023-599 Date : 21 Décembre 2023
Unité administrative responsable	Gestion du territoire
Instance décisionnelle	Conseil d'arrondissement Date cible :
Projet	
Objet	Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 217 719 du cadastre du Québec, R.C.A.5V.Q. 327 (quartier du Vieux-Moulin, district électoral de Robert-Giffard)
IMPACT(S) FINANCIER(S)	
ÉTAPES SUBSÉQUENTES	
ANNEXES	
Fiche de modification (électronique) Règlement R.C.A.5V.Q. 327 (électronique) Rapport de l'atelier d'échanges (électronique) Fiche de rétroaction (électronique) Plan de zonage actuel (électronique) Grille de spécifications en vigueur (électronique) Plan de zones concernées et contiguës (électronique) Avis préliminaire de conformité (électronique)	
VALIDATION	
Intervenant(s)	Intervention Signé le
Responsable du dossier (requérant)	
Éliana Vivero	Favorable 2023-12-22
Approbateur(s) - Service / Arrondissement	
Julie-B Desjardins Par Martin-A Bouchard	Favorable 2023-12-22
Carolyne Larouche Par Frédéric Brie	Favorable 2023-12-22
Alain Perron	Favorable 2023-12-22
Cosignataire(s)	
Direction générale	
Résolution(s)	
CA5-2024-0043	Date: 2024-03-12
CA5-2024-0025	Date: 2024-02-13
AM5-2024-0024	Date: 2024-02-13
CA5-2024-0006	Date: 2024-01-17

**FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE****ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT****QUARTIER VIEUX-MOULIN****ZONE VISÉE : 55144Ha ET 55161Mb****MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.5V.Q. 4****RESPONSABLE : ÉLIANA VIVERO**

Fiche n° 01

N° SDORU 2022-08-042

VERSION DU 2023-08-30

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

Les zones 55144Ha et 55161Mb sont situées approximativement au nord du boulevard Sainte-Anne, à l'ouest de l'avenue Jean-De Clermont, au sud du boulevard Monseigneur-Gauthier et à l'est de l'avenue Saint-Ulric.



(SECTION À SUPPRIMER AVANT DE JOINDRE AU SOMMAIRE)**ÉCHÉANCIER PROJÉTÉ****DATES CIBLES**

Signature du sommaire décisionnel	5 janvier 2024
Conseil d'arrondissement	17 janvier 2024

OBJET DE LA DEMANDE

- Modification au plan de zonage (Annexe I)
- Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- Autre modification (plan de construction)
- Plan de participation publique

EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le requérant sollicite l'Arrondissement afin de modifier la réglementation d'urbanisme dans le but de réaliser un projet d'agrandissement de son entreprise située à l'intersection du boulevard Sainte-Anne et l'avenue du Sanctuaire. L'entreprise « Impress Food » s'est établie dans le bâtiment sis au 1910, avenue du Sanctuaire en 2016 en faisant un grand investissement. Aujourd'hui, cette industrie alimentaire de transformation de jus pressé à froid s'agrandit et la configuration actuelle du bâtiment n'est plus suffisante pour soutenir cette croissance.

La possibilité de déménager l'entreprise n'est pas envisageable étant donné les investissements réalisés, la proximité avec les employés qui habitent dans l'arrondissement et la difficulté de trouver des lots industriels disponibles. Les requérants désirent agrandir le bâtiment existant localisé sur le lot 1 217 719. L'agrandissement proposé permettrait d'augmenter la surface de plancher de l'usage accessoire de bureaux au deuxième étage et de lier le bâtiment principal au bâtiment accessoire existant pour former un seul bâtiment principal sur le lot.

L'utilisation industrielle du bâtiment principal est en usage dérogatoire protégé, car le groupe d'usages *I3 Industrie générale* n'est pas autorisé à la grille de spécifications et la gestion de droits acquis ne permet pas l'agrandissement des usages dérogatoires. Malgré que les opérations de l'entreprise soient assimilées au groupe d'usages *I3 Industrie générale*, il s'agit d'une industrie à faible contrainte, c'est-à-dire que les opérations de cette entreprise ne génèrent pas de nuisances dans le secteur. Selon la description des activités fournie par l'entreprise, la firme fait la production de jus et de purées sous pression. Par conséquent, il n'y a pas de bruits, d'émanations ou d'odeurs. Depuis l'ouverture de l'industrie, aucune plainte n'a été enregistrée.

Une modification à la réglementation d'urbanisme est requise pour la réalisation de ce projet d'agrandissement, car il déroge sur les éléments suivants de la réglementation en vigueur, soit :

- L'agrandissement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis.
- La hauteur minimale.
- La marge avant sur le boulevard Sainte-Anne.
- La marge avant sur la rue Romeo-Fillion.
- L'aménagement des cases de stationnement et les manœuvres des camions.

En outre, le projet de modification réglementaire prévoit des exigences relatives aux aménagements extérieurs, et la conservation et plantation d'arbres plus élevée que certaines normes minimales, afin d'assurer la qualité des aménagements et l'intégration architecturale au milieu.

L'optimisation de l'industrie en place permettrait de s'aligner avec les objectifs du plan de développement durable tels que soutenir une croissance économique et permettre une diversification des activités dans les quartiers de manière à offrir plus de services, de commerces et d'emplois près des lieux de résidence.

La Division de la gestion territoriale propose l'adoption d'un plan de construction en vertu des dispositions de l'article 112 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale. Un « plan de construction » consiste en un instrument réglementaire d'urbanisme prévoyant des dispositions s'appliquant spécifiquement à un lot ou à un ensemble de lots. Ce type d'instrument urbanistique permet la mise en œuvre d'un projet de construction en particulier, sans avoir à modifier les normes de zonage applicables pour l'ensemble de la zone dans laquelle se situe le projet de construction. Cette procédure commande l'adoption de deux règlements distincts :

1. Un règlement édictant les critères à respecter pour l'approbation des plans de construction par le conseil d'arrondissement pour le lot ou l'ensemble des lots désignés où s'implantera le projet de construction.
2. Un règlement approuvant les plans de construction du projet respectant les critères édictés dans le premier règlement.

Les critères établis au premier règlement visent principalement à atteindre les objectifs suivants :

1. Encourager la consolidation d'une industrie de faible impact en permettant un agrandissement qui respecte le milieu résidentiel contigu. Viser une implantation qui s'harmonise avec le milieu et contribue à la création d'un environnement urbain attrayant.
2. Prévoir la conservation de la végétation existante ainsi que promouvoir la plantation des arbres et d'arbustes afin d'améliorer le paysage du quartier résidentiel.
3. Optimiser l'aménagement des aires de manœuvre des véhicules afin de maximiser la superficie de l'aire verte et la conservation des arbres.

Sur la base des principes urbanistiques et des objectifs décrits précédemment, il est proposé au conseil d'arrondissement de modifier le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme, R.C.A.5V.Q. 4, comme décrit à la section suivante.

MODIFICATION PROPOSÉE

Modifier le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme, R.C.A.5V.Q. 4, de la façon suivante :

1^{er} règlement (relatif aux critères à respecter) :

- **Ajouter la section suivante au chapitre XVIII (Plan de construction) :**

« SECTION XIV

CRITÈRES ET PLANS RELATIFS À LA PARTIE DU TERRITOIRE FORMÉE DU LOT 1 217 719 DU CADASTRE DU QUÉBEC

939.35 Le conseil d'arrondissement peut, par règlement, approuver un plan de construction ou de modification ou permettre l'occupation d'un bâtiment ou d'un ouvrage sur la partie du territoire formée du lot 1 217 719 du cadastre du Québec, illustrée en ombragé au plan numéro RCA5VQ4PC10 de l'annexe VI.

939.36 Tout plan de construction ou de modification d'un bâtiment ou d'un ouvrage concernant la partie du territoire visée à l'article 939.35 doit respecter les critères mentionnés au document numéro 4 de l'annexe V. ».

- À l'annexe VI, ajouter le plan numéro RCA5VQ4PC10 illustrant la partie de territoire visée comme étant celle sur laquelle des plans de construction peuvent être approuvés.
- À l'annexe V, ajouter le document numéro 4 édictant les critères à respecter pour que le conseil puisse approuver un plan de construction sur la partie de territoire visée.

2° règlement (relatif à l'approbation des plans de construction du projet) :

- Ajouter les articles suivants :

« **939.37.** Le plan de construction du document numéro 4 de l'annexe VI qui décrit le projet de construction qui peut être réalisé sur la partie du territoire visée à l'article 939.35 est approuvé.

« **939.38.** Toute dérogation à une norme prescrite en vertu du présent règlement qui apparaît au document numéro 4 de l'annexe VI est autorisée.

En outre du premier alinéa, les normes suivantes s'appliquent :

1. Sur le lot 1 217 719 on permet l'agrandissement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis.
2. L'implantation du bâtiment est celle illustrée au plan numéro RCA2VQ4PC10a.
3. La distance maximale à laquelle une construction doit être implantée d'une ligne avant de lot n'est pas applicable.
4. Le nombre minimal d'étages n'est pas exigé.
5. Le nombre et la dimension de cases de stationnement est celui illustré au plan numéro RCA2VQ4PC10a.
6. Le stationnement empiétant en façade est autorisé.
7. Le tablier de manœuvre est celui illustré au plan numéro RCA2VQ4PC10a.
8. Aucun écran n'est exigé pour dissimuler le tablier de manœuvre proposé.
9. Un écran végétal doit être maintenu le long de la ligne latérale adjacent au lot 4 246 379 et aux lots 1 217 451, 1 217 448, 1 217 445 et 1 217 261.
10. Les arbres exigés peuvent être plantés ou maintenus sur toute cour.
11. Aucun accès au bâtiment n'est requis du côté de la ligne avant de lot qui longe le boulevard Sainte-Anne.
12. La localisation des conteneurs de matières résiduelles peut différer de celle illustrée au plan numéro RCA2VQ4PC10a
13. Toute mesure relative aux dimensions ou à l'implantation du bâtiment principal peut varier d'au plus 10 %.
14. La localisation des fenêtres sur le plan RCA2VQ4PC10b peut varier, cependant un minimum de 5 % de la superficie d'une façade doit être vitré sur le boulevard Sainte-Anne.
15. Toute mesure relative à la localisation et à la superficie de l'aire de stationnement extérieure, aux allées d'accès, aux aires de stationnement et aux dimensions et à la localisation des constructions accessoires peut varier d'au plus 10 %.

Toute autre norme réglementaire de la Ville, compatible avec les normes de la présente section, s'applique ».


« **939.39.** La réalisation du projet décrit par le plan de construction visé à l'article 939.37 doit commencer avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date d'entrée en vigueur du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formée du lot 1 217 719 du cadastre du Québec, R.C.A.5V.Q. XXX. ».

À l'annexe IV, ajouter le document numéro 4 montrant les plans de construction approuvés (plan numéro RCA5VQ4PC10)

ANNEXE VI

Territoire sur lequel des plans de construction peuvent être approuvés (en rouge)

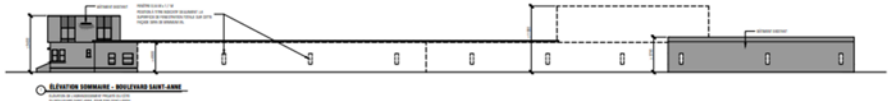


 VILLE DE QUÉBEC SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT	EXTRAIT DES COMPILATIONS CADASTRALE ET TOPOGRAPHIQUE	
	Date du plan : <u>2022-08-26</u> No du règlement : <u>R.C.A.5VQ.4</u> Préparé par : <u>M.B.</u>	No du plan : <u>2022-05-427 loc</u> Échelle : <u>1:850</u>

(PLAN NUMÉRO RCA2VQ4PC10a)



(PLAN NUMÉRO RCA2VQ4PC10b)

<p>VILLE DE QUEBEC</p> <p>SERVICE DE LA PLANNIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT</p>	<p>ANNEXE VI</p> <p>LOT NUMÉRO 11719 - PLANS DE CONSTRUCTION APPROUVÉS</p> <p>No du règlement : R.C.A.S.V.Q. 4</p> <p>Préparé par : S.R.</p> <p>No du plan : RCA2VQ4PC10b</p> <p>Echelle :</p>	 <p>PLAN DE FAÇADE - BOUTEQUIN LOT 11719</p> <p>© 2023 Ville de Québec. Tous droits réservés.</p>
--	--	---

ANNEXE V

DOCUMENT NUMÉRO 4

**PARTIE DU TERRITOIRE
FORMÉE DU LOT 1 217 719
DU CADASTRE DU QUÉBEC**

CRITÈRES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Le présent document établit, conformément à l'article 939.35, les critères que doit respecter tout plan de construction ou de modification d'un bâtiment soumis au conseil d'arrondissement relativement à la partie du territoire visée à l'article 939.35 et illustrée aux plans numéro RCA2VQ4PC10a et RCA2VQ4PC10b de l'annexe V.
2. La partie du territoire visée est localisée au nord du boulevard Sainte-Anne avec l'intersection avec l'avenue du Sanctuaire. Bien que le bâtiment industriel soit présent depuis plusieurs années sur le lot son usage est dérogatoire protégé par droits acquis et aucun agrandissement n'est donc possible. Or, l'agrandissement et l'optimisation de l'industrie déjà sur place permettraient de s'aligner avec les objectifs du plan du développement durable tels que soutenir une croissance économique et permettre une diversification des activités dans les quartiers de manière à offrir plus de services, de commerces et d'emplois près des lieux de résidence.
3. Compte tenu de ce qui précède, le présent document vise à encadrer le projet de construction sur ce territoire. Sa réalisation doit permettre l'atteinte des objectifs suivants :
 1. Encourager la consolidation d'une industrie de faible impact en permettant un agrandissement qui respecte le milieu résidentiel contigu. Viser une implantation qui s'harmonise avec le milieu et contribue à la création d'un environnement urbain attrayant.
 2. Prévoir la conservation de la végétation existante ainsi que promouvoir la plantation des arbres et d'arbustes afin d'améliorer le paysage du quartier résidentiel.
 3. Optimiser l'aménagement des aires de manœuvre des véhicules afin de maximiser la superficie de l'aire verte et la conservation des arbres.

CHAPITRE II

CRITÈRES

SECTION I

USAGES

1. Sur le lot 1 217 719 on permet l'agrandissement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis.

SECTION II

IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

2. Le bâtiment projeté assure une continuité de la trame urbaine par leur implantation sur le boulevard Sainte-Anne, notamment en ayant une marge avant inférieure à celle prescrite pour la zone 55161Mb

SECTION III

AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

3. Un écran végétal doit être aménagé le long de la ligne latérale adjacent au lot 4 246 379 et aux lots 1 217 451, 1 217 448, 1 217 445 et 1 217 261.
4. Dans la cour avant du lot, un aménagement paysager de qualité avec des arbustes et des arbres devrait être maintenu afin de bonifier l'aire verte et d'améliorer le paysage à partir du boulevard Sainte-Anne.

SECTION V

STATIONNEMENT

5. Aucun nombre minimal de cases de stationnement n'est prescrit, une case de stationnement peut empiéter en façade.
6. Une allée de circulation, une aire de débarcadère et un tablier de manœuvre peuvent être aménagés sur toute cour, aucun écran n'est exigé pour dissimuler le tablier de manœuvre.



VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de Beauport

RÈGLEMENT R.C.A.5V.Q. 327

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT SUR L'URBANISME
RELATIVEMENT À L'APPROBATION D'UN PLAN DE
CONSTRUCTION SUR LA PARTIE DU TERRITOIRE FORMÉE
DU LOT NUMÉRO 1 217 719 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

Avis de motion donné le
Adopté le
En vigueur le

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement modifie le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme afin d'approuver un plan de construction sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 217 719 du cadastre du Québec, située dans les zones 55144Ha et 55161Mb et localisée à l'est de l'avenue du Sanctuaire, au sud de la rue Saint-Victorien, à l'est de l'avenue des Martyrs et au nord du boulevard Sainte-Anne.

Ce règlement prévoit également les dérogations au Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme qui sont autorisées ainsi qu'un délai pour débiter le projet.

RÈGLEMENT R.C.A.5V.Q. 327**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT SUR L'URBANISME
RELATIVEMENT À L'APPROBATION D'UN PLAN DE
CONSTRUCTION SUR LA PARTIE DU TERRITOIRE FORMÉE
DU LOT NUMÉRO 1 217 719 DU CADASTRE DU QUÉBEC**

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE L'ARRONDISSEMENT DE
BEAUPORT, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le *Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme*,
R.C.A.5V.Q. 4, est modifié par l'insertion, après l'article 939.36, des suivants :

« **939.37.** Le plan de construction du document numéro 4 de l'annexe VI,
qui décrit le projet de construction pouvant être réalisé sur la partie du territoire
visée à l'article 939.35, est approuvé.

« **939.38.** Toute dérogation à une norme prescrite en vertu du présent
règlement, qui apparaît au document numéro 4 de l'annexe VI, est autorisée. En
outre, les normes suivantes s'appliquent :

1° l'agrandissement d'un usage dérogatoire protégé du groupe *I3 industrie
général* est permis;

2° le nombre minimal de cases de stationnement exigé et les dimensions
minimales de ces cases correspondent à ceux illustrés au plan numéro
RCA5VQ4PC04a;

3° l'écran végétal composé d'une haie et d'arbres à planter, de même que le
boisé existant situé à l'extérieur des limites du tablier de manoeuvre, lesquels
sont illustrés au plan numéro RCA5VQ4PC04a, doivent être maintenus;

4° les arbres exigés en vertu de l'article 482 peuvent être plantés et
maintenus dans toute cour;

5° la localisation des conteneurs de matières résiduelles peut différer de celle
illustrée au plan numéro RCA5VQ4PC04a;

6° la localisation des fenêtres peut différer de celle illustrée au plan numéro
RCA5VQ4PC04b, mais un minimum de 5 % de la superficie d'une façade
située du côté du boulevard Sainte-Anne doit être vitrée;

7° toute mesure relative aux dimensions ou à l'implantation du bâtiment
principal, à la localisation ou la superficie d'une aire de stationnement et aux
dimensions ou à la localisation d'une construction ou d'un aménagement
accessoire peut varier d'au plus 10 %.

Toute autre norme réglementaire de la Ville, compatible avec les normes de la présente section, s'applique.

« **939.39.** La réalisation du projet décrit par le plan de construction visé à l'article 939.37 doit commencer avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date d'entrée en vigueur du *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à l'approbation d'un plan de construction sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 217 719 du cadastre du Québec*, R.C.A.5V.Q. 327. ».

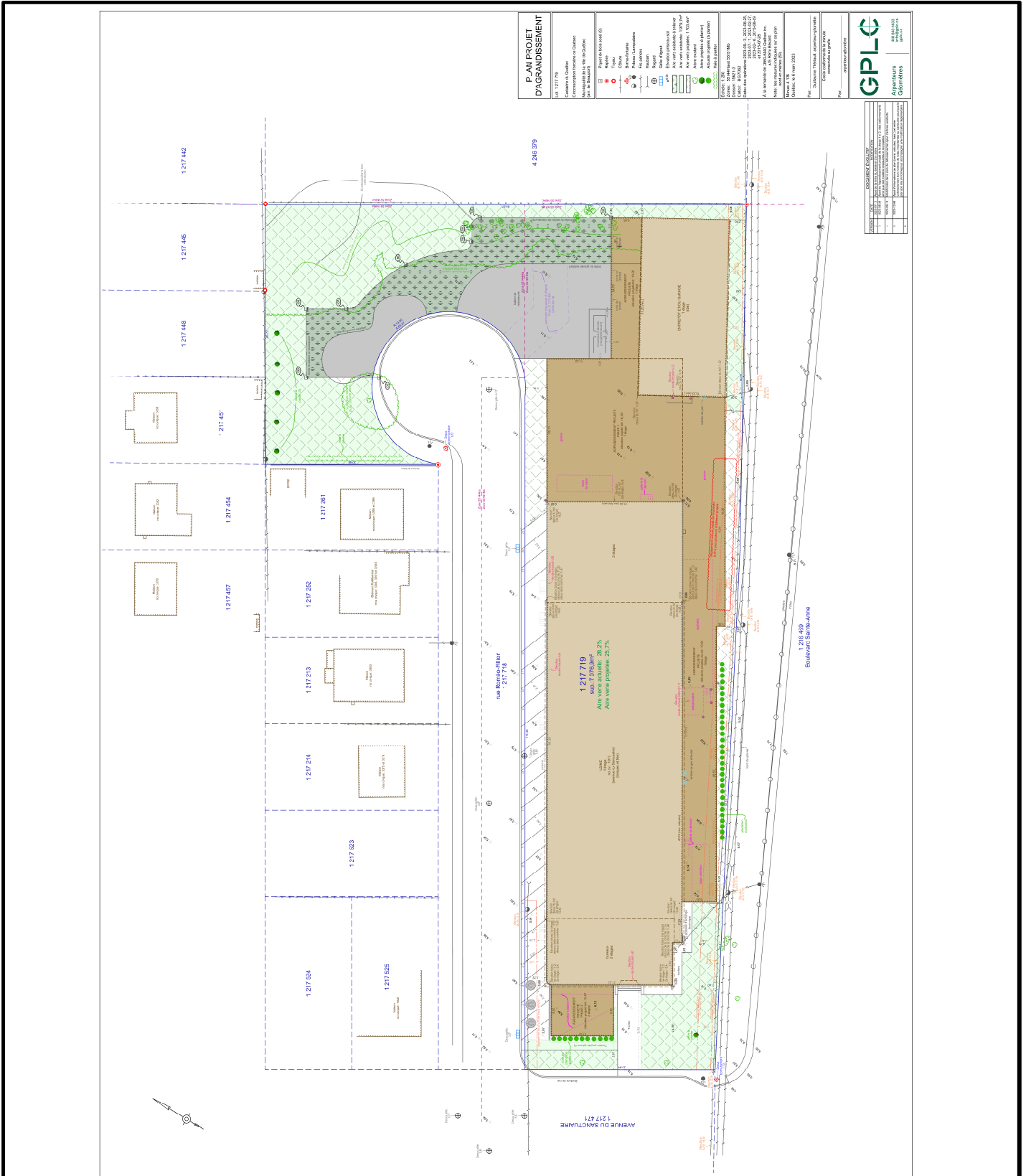
2. L'annexe VI de ce règlement est modifiée par l'addition, après le document numéro 3, du document numéro 4 de l'annexe I du présent règlement.

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

ANNEXE I

(*article 2*)

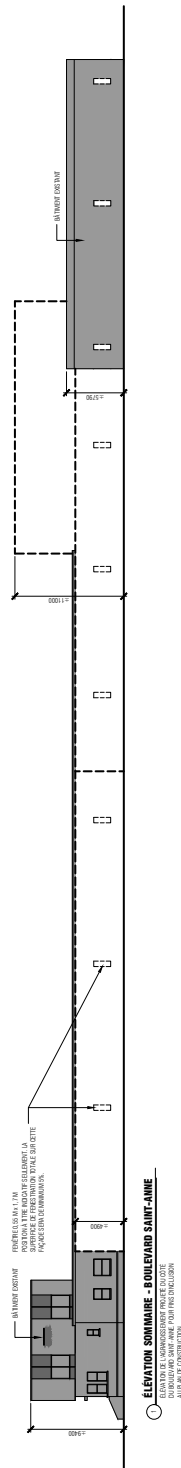
DOCUMENT NUMÉRO 4 DE L'ANNEXE VI




VILLE DE QUÉBEC
 SERVICE DE LA PLANIFICATION
 DE L'AMÉNAGEMENT ET
 DE L'ENVIRONNEMENT

ANNEXE VI
LOT NUMÉRO 1 217 719 - PLANS DE CONSTRUCTION APPROUVÉS

No du règlement : R.C.A.5V.Q. 4
 Préparé par : S.R.
 No du plan : RCA5VQ4PC04a
 Échelle : _____



ÉLEVATION SOMMAIRE - BOULEVARD SAINT-AMÉ
 ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION PRÉCISÉS EN ROUGE
 POUR LE PROJET DE CONSTRUCTION

 VILLE DE QUÉBEC SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT	ANNEXE VI LOT NUMÉRO 1 217 719 - PLANS DE CONSTRUCTION APPROUVÉS	
	No du règlement : <u>R.C.A.5V.Q. 4</u> Préparé par : <u>S.R.</u>	No du plan : <u>RCA5VQ4PC04b</u> Échelle : _____

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption un règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme afin d'approuver un plan de construction sur la partie du territoire correspond au lot numéro 1 217 719 du cadastre du Québec, située dans les zones 55144Ha et 55161Mb et localisée à l'est de l'avenue du Sanctuaire, au sud de la rue Saint-Victorien, à l'est de l'avenue des Martyrs et au nord du boulevard Sainte-Anne.

Ce règlement prévoit également les dérogations au Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme qui sont autorisées ainsi qu'un délai pour débiter le projet.



**COMPTE RENDU
ACTIVITÉ DE PARTICIPATION PUBLIQUE**

**Projet d'agrandissement de l'entreprise Impress Foods située au
1145, boulevard des Chutes**

**Activité en amont du processus réglementaire qui précède d'éventuelles
modifications à la réglementation d'urbanisme.**

Activité de participation publique

 **Séance d'information et d'échanges en ligne (dialogue citoyen)**

Date et heure

6 octobre 2022, 19 h

Lieu

En ligne, par visioconférence

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants;
2. Bonnes pratiques et fonctionnalités – ZOOM;
3. Mot de bienvenue de l'élue du district;
4. Explications sur le déroulement de l'activité;
5. Présentation du projet;
6. Présentation du contexte réglementaire et des modifications réglementaires requises;
7. Prochaines étapes liées au processus réglementaire;
8. Période d'échanges;
9. Mot de la fin et remerciements.

Note : La séance est enregistrée à des fins pratiques pour la rédaction du compte rendu.

Activité réalisée à la demande : du Conseil d'arrondissement de Beauport



COMPTE RENDU ACTIVITÉ DE PARTICIPATION PUBLIQUE

Projet

Secteur concerné

District de Robert-Giffard, quartier du Vieux-Moulin dans l'Arrondissement de Beauport. L'entreprise est localisée au 1910, avenue du Sanctuaire, à l'intersection du boulevard Sainte-Anne et de l'avenue du Sanctuaire, sur le lot 1 217 719.

Objectif de la rencontre

Permettre au requérant de présenter le projet d'agrandissement des bureaux de l'entreprise Impress Foods situés au deuxième étage du bâtiment. Le projet consiste également à relier le bâtiment principal existant au bâtiment accessoire. L'activité poursuit les objectifs suivants :

- Échanger avec les citoyens à propos du projet d'agrandissement de l'entreprise;
- Recueillir les préoccupations et les commentaires des citoyens liés au projet;
- Présenter le contexte réglementaire;
- Présenter les étapes de consultation publique à venir.

Contexte réglementaire

Les éléments suivants liés au contexte réglementaire devraient être modifiés :

- Le groupe d'usage I3;
- La hauteur minimale;
- La marge avant sur le boulevard Sainte-Anne;
- La marge avant sur la rue Romeo-Fillion;
- L'aménagement des cases de stationnement et les manœuvres des camions.

Documentation disponible sur la plateforme de participation publique

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=420>

Participation

Conseillers municipaux :

- M^{me} Isabelle Roy, conseillère du district électoral de Robert-Giffard
- M. Stevens Mélançon, conseiller du district électoral de La Chute-Montmorency-Seigneurial, président de l'Arrondissement de Beauport

Personnes-ressources

- M^{me}, Éliana Vivero, conseillère en urbanisme, Gestion territoriale
- M. Sébastien Dumas, conseiller en développement économique, Développement économique et grands projets

Représentants du promoteur

- M. Rémi Bédard, chargé de projet, Impress Foods
- M. Jérôme Harrison, firme Patriarche Architecture

Animation de la rencontre

- M^{me} Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

9 participants

Questions et commentaires des citoyens

- **Citoyen 1** : Un résidant de l'avenue du Sanctuaire dit apprécier le bon voisinage entretenu par l'entreprise avec les résidants du secteur. Il demande si une modification du cul-de-sac est prévue pour l'arrivée des camions. Également, il se dit content de constater que le temps d'attente des camions sera réduit conséquemment au nouvel aménagement. Enfin, il demande des précisions quant à la durée des travaux et précise que son inquiétude est plutôt en lien avec la livraison de nouveaux équipements. Également, il demande si le projet va avoir des impacts sur le stationnement sur rue.

Réponse du requérant : *Il est prévu de conserver le cul-de-sac à l'endroit actuel, toutefois, l'aménagement d'espace vert sera bonifié. Un des objectifs des travaux est de permettre à deux camions de reculer en même temps afin de faciliter les manœuvres de déchargement. Le temps d'attente des véhicules sera réduit et accélérera le déchargement de la marchandise. Il est également prévu d'aménager un petit quai de déchargement pour les plus petits véhicules. De plus, la durée des travaux est évaluée à environ 5 à 6 mois maximum et un échéancier de chantier sera fixé avec l'entrepreneur afin d'éviter tout désagrément pour le voisinage. Par ailleurs, des espaces de stationnement seront aménagés à l'arrière, mais la majorité des employés se déplacent en transport en commun ou en transports actifs.*

- **Citoyenne 2** : Une citoyenne dit avoir observé que certains employés de l'entreprise utilisent deux stationnements sur rue devant chez elle.

Réponse du requérant : *Il est convenu avec la résidante qu'ils vont discuter ensemble de cette problématique. En conclusion, le requérant s'engage à sensibiliser ses employés sur les impacts de stationnement sur rue des véhicules des travailleurs sur le voisinage.*

Nombre d'interventions

2 interventions citoyennes



COMPTE RENDU ACTIVITÉ DE PARTICIPATION PUBLIQUE

Prochaines étapes

- Activité d'information et d'échanges (dialogue citoyen) : réalisée le 6 octobre 2022
- Assemblée publique de consultation : date à confirmer
- Consultation écrite additionnelle : à déterminer
- Adoption du projet de règlement : à déterminer
- Période référendaire : à déterminer
- Adoption du règlement : à déterminer

Réalisation du rapport

Date

20 octobre 2022

Rédigé par

M^{me} Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

**FICHE DE RÉTROACTION DANS LE CADRE
D'UNE DÉMARCHÉ DE PARTICIPATION PUBLIQUE****ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT****DISTRICT DE ROBERT-GIFFARD****QUARTIER DU VIEUX-MOULIN****ZONE VISÉE : 55161MB****LOTS (AU BESOIN) : 1 217 719****RESPONSABLE : ÉLIANA VIVERO**

N° SDORU 2205427

VERSION DU 2022-10-14

DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

Le requérant sollicite l'Arrondissement afin de modifier la réglementation d'urbanisme dans le but de permettre la réalisation d'un projet d'agrandissement de leur industrie à l'intersection du boulevard Sainte-Anne et de l'avenue du Sanctuaire.

Une modification à la réglementation d'urbanisme est donc requise pour sa réalisation, car le projet d'agrandissement déroge sur les éléments suivants de la réglementation en vigueur, soit :

- Le groupe d'usages I3;
- La hauteur minimale;
- La marge avant sur le boulevard Sainte-Anne;
- La marge avant sur la rue Roméo-Fillion;
- L'aménagement des cases de stationnement et la manœuvre des camions.

La Division de la gestion territoriale propose l'adoption d'un plan de construction en vertu des dispositions de l'article 112 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale. Un « plan de construction » consiste en un instrument réglementaire d'urbanisme prévoyant des dispositions s'appliquant spécifiquement à un lot ou à un ensemble de lots. Ce type d'instrument urbanistique permet la mise en œuvre d'un projet de construction en particulier, sans avoir à modifier les normes de zonage applicables pour l'ensemble de la zone dans laquelle se situe le projet de construction.

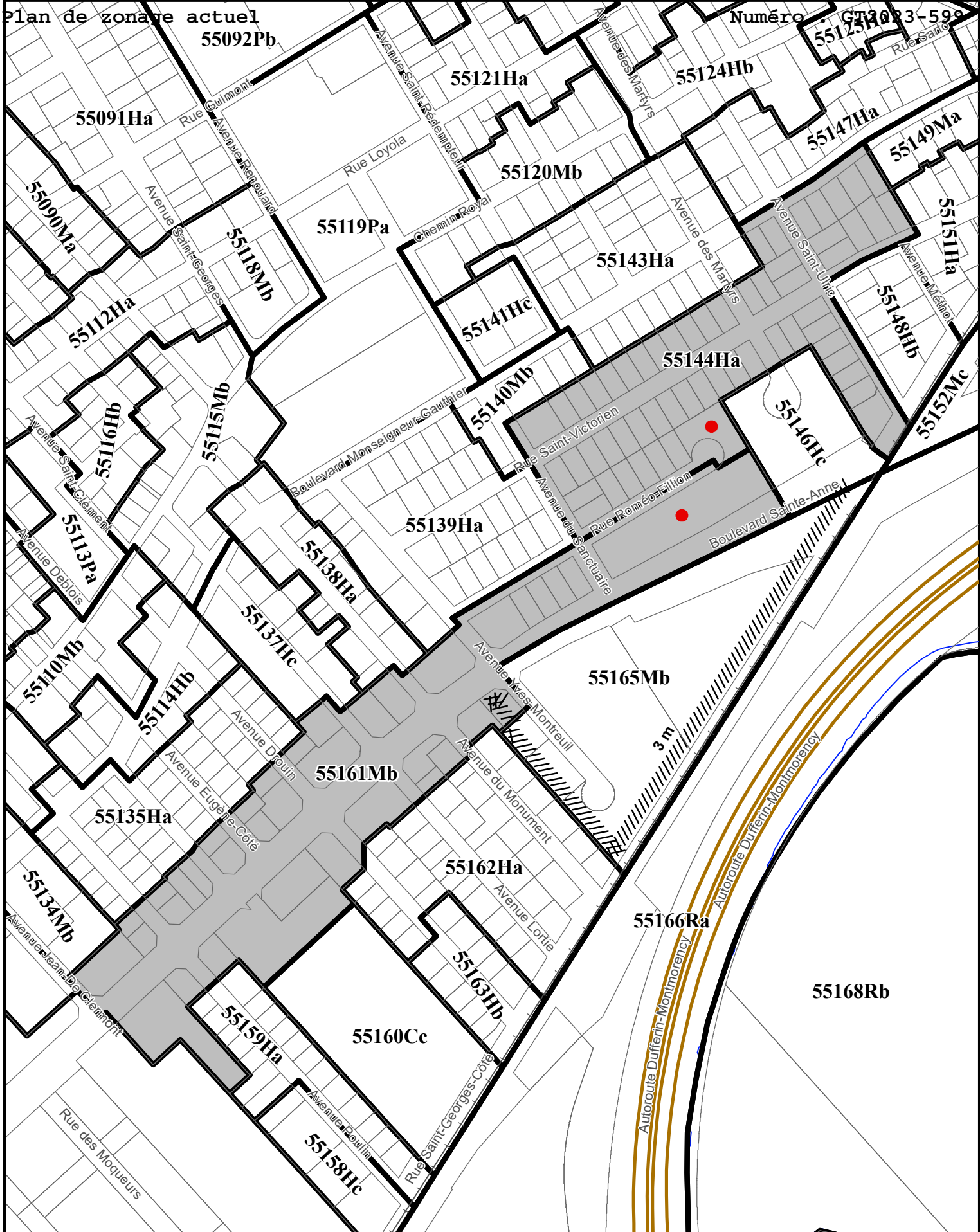
MODIFICATION(S) RETENUE(S) À LA SUITE DE L'ACTIVITÉ DE PARTICIPATION ACTIVE

Une séance d'information a été tenue le 6 octobre 2022 par visioconférence. Le promoteur du projet et l'architecte responsable au dossier ont présenté leur projet aux citoyens résidants à proximité du lot. Une mise en contexte du zonage en vigueur a également été présentée.

Les préoccupations exprimées par les citoyens et les réponses de la Ville se trouvent consignées au « compte rendu de la séance d'information » rédigé par le Service de l'interaction citoyenne et joint en annexe au sommaire décisionnel.

Des préoccupations en lien avec le stationnement sur rue et la circulation des camions ont été exprimées, cependant le projet ne requiert pas une augmentation des cases de stationnement. Les requérants se sont engagés à contrôler le stationnement de ses employés afin d'éviter les nuisances avec les voisins.

Par ailleurs, à la suite des commentaires sur l'utilisation des aires libres du lot donnant sur le cul-de-sac, il a été convenu d'augmenter l'aire verte du projet ainsi que la plantation des arbres sur la partie nord du lot.



VILLE DE QUÉBEC

SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT

No CA5Q55Z01
En date du 12 octobre 2021

No du plan : 2022-05-427_zon
Échelle : 1:4 000
Préparé par : M.B.
Date : 26 août 2022

Lot touché par l'amendement
 Zone touchée par l'amendement

- Limite de zone
- Butte écran
- Mur anti-bruit
- Cote
- Écran visuel
- Zone tampon
- Autoroute
- Voie ferrée
- Cours d'eau, lacs ou étangs à débit régulier

Page : 1 de 1



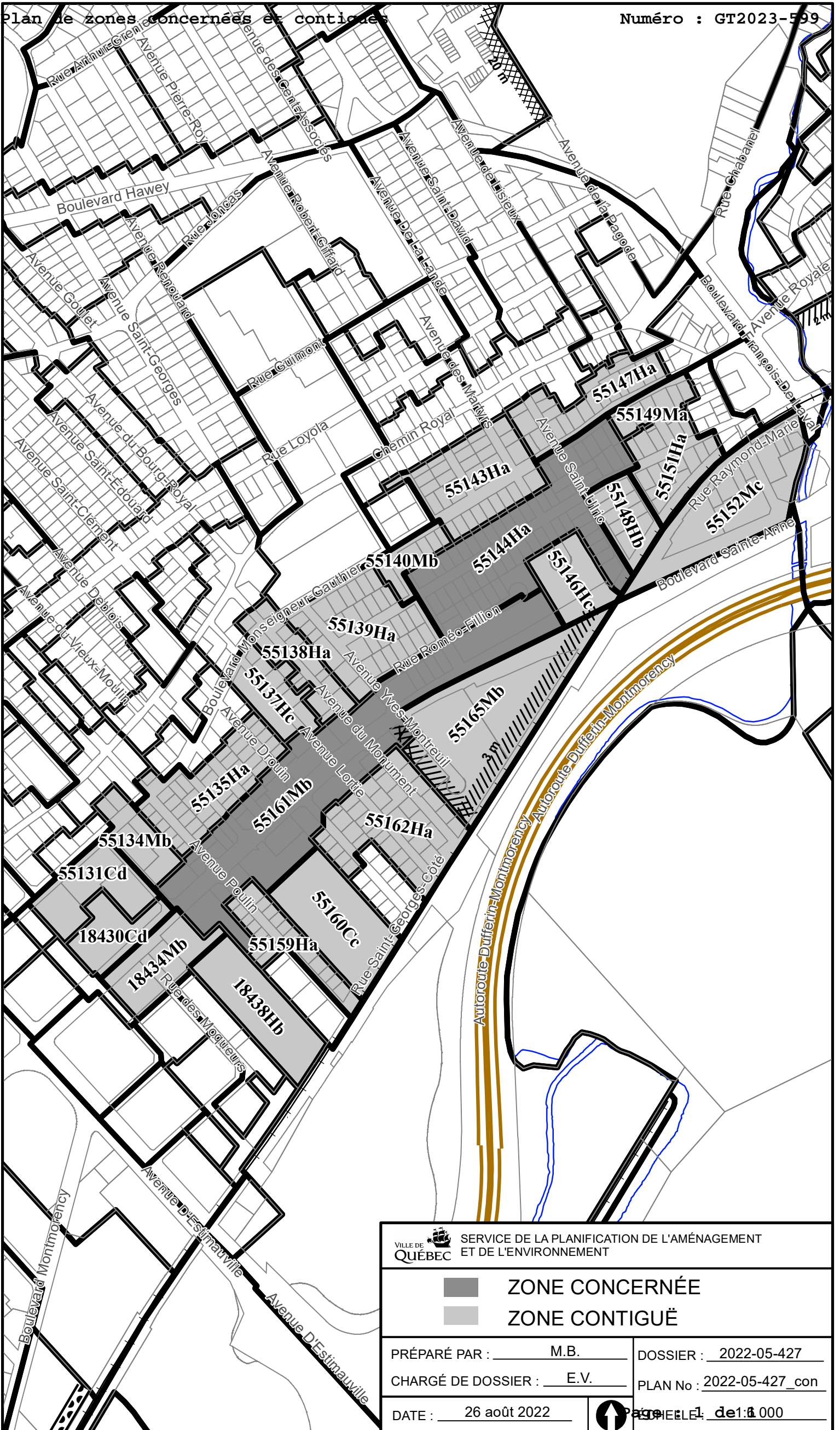
RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS



En vigueur le 2021-07-08

R.V.Q. 2916

55161Mb

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation					Projet d'ensemble	
		Isolé	Jumelé	En rangée							
		H1	Logement	Nombre de logements autorisés par bâtiment			Localisation				
Minimum	2			0	0						
		Maximum		0	0						
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										
COMMERCE D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE											
		Nombre maximal d'unités			Localisation					Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment								
C10	Établissement d'hébergement touristique général										
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								
P3	Établissement d'éducation et de formation										
P5	Établissement de santé sans hébergement										
INDUSTRIE											
		Superficie maximale de plancher			Localisation					Projet d'ensemble	
		par établissement	par bâtiment								
I1	Industrie de haute technologie										
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE											
R1	Parc										
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Aucun nombre minimal de logements ne s'applique à un bâtiment dont le rez-de-chaussée est occupé par un commerce - article 20											
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				13 m		2					
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément		
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		6 m	1.2 m	5 m		7.5 m		25 %	4 m ² /log		
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							
M	2 C c	4400 m ²	5500 m ²	5500 m ²		30 log/ha					
MATÉRIEAUX DE REVÊTEMENT		Pourcentage minimal exigé									
		Matériaux prohibés :		Fibre de bois						Vinyle	
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Un minimum de 15% de la superficie d'une façade doit être vitrée - article 692											
La distance maximale entre la marge avant et la façade d'un bâtiment principal est fixée à 1,5 mètre - article 352											
Une façade d'un bâtiment principal située du côté de la ligne avant de lot qui longe le boulevard Sainte-Anne doit comprendre au moins un accès au bâtiment - article 692											
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Axe structurant A											
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal est prohibé - article 633											
GESTION DES DROITS ACQUIS											
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE											
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15											
Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal - article 900.0.2											
ENSEIGNE											
TYPE											
Type 4 Mixte											
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Protection des arbres en milieu urbain - article 702											
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES											
Zone hydroconnectée											



 SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT	
■ ZONE CONCERNÉE ■ ZONE CONTIGUË	
PRÉPARÉ PAR : _____ M.B.	DOSSIER : 2022-05-427
CHARGÉ DE DOSSIER : _____ E.V.	PLAN No : 2022-05-427_con
DATE : 26 août 2022	 ÉCHELLE : de 1:1 000



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

2023-11-08

Destinataire : Éliana Vivero, conseillère en urbanisme
Division de la gestion territoriale
Gestion du territoire de la Ville de Québec

Expéditeur : Vanessa Dionne,
Conseillère en urbanisme

Date : 25 octobre 2023

Objet : **Avis préliminaire de conformité
au Règlement de l'agglomération sur le Schéma
d'aménagement et de développement révisé, R.A.V.Q. 1310,
et au Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de
développement, R.V.Q. 990**
Dossier : 2205-427

La Division de la planification stratégique du territoire du Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement a procédé à l'analyse préliminaire du projet de modification au *Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme*, R.C.A.5V.Q. 4, relativement aux zones 55144Ha et 55161Mb du quartier Vieux-Moulin.

OBJET

Les zones visées sont situées approximativement au nord du boulevard Sainte-Anne, à l'ouest de l'avenue Jean-De Clermont, au sud du boulevard Monseigneur-Gauthier et à l'est de l'avenue Saint-Ulric.

La modification vise à permettre l'agrandissement du bâtiment principal situé sur le lot 1 217 719 et occupé par l'entreprise Impress Food, une industrie alimentaire de transformation de jus pressé à froid. Le groupe d'usages *I3 industrie générale* est dérogatoire protégé et la gestion de droits acquis ne permet pas l'agrandissement de l'usage dérogatoire.

La *Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec* (L.R.Q., c. C-11.5) permet d'adopter un règlement pour approuver un plan de construction. Le règlement de plan de construction proposé permet, sur le lot 1 217 719, l'agrandissement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis et prévoit notamment l'implantation et l'architecture des bâtiments, les aménagements extérieurs (végétation) et le stationnement.

La relocalisation de l'entreprise n'est pas envisageable vu les investissements réalisés sur le site existant, la proximité des lieux de résidence des employés et la difficulté de trouver des lots industriels disponibles. L'agrandissement proposé permettrait d'augmenter la superficie de plancher des bureaux au deuxième étage et de relier le bâtiment principal au bâtiment accessoire existant. L'industrie visée est de faibles contraintes. Les opérations ne génèrent pas de nuisances et aucune plainte n'a été enregistrée depuis l'ouverture de l'industrie.

CONFORMITÉ AU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ DE L'AGGLOMÉRATION DE QUÉBEC

La zone visée est dans une aire de grande affectation du territoire *Urbain Québec*.

Le Schéma d'aménagement et de développement révisé ne contient aucune disposition en lien avec l'objet contenu au projet de modification.

Le projet de modification soutient la mise en œuvre des objectifs du Schéma, notamment :

Capitale dynamique : favoriser la compétitivité

Secteur industriel :

- Consolider et densifier les espaces industriels existants.

CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

Les zones visées sont dans les aires de grande affectation du sol *Mixte* et *Résidentielle urbaine (Ru)*.

Le Plan directeur d'aménagement et de développement ne contient aucune disposition en lien avec la gestion des droits acquis. Par ailleurs, le *Règlement sur les règlements adoptés par un conseil d'arrondissement qui n'ont pas à faire l'objet de conformité au plan d'urbanisme*, R.V.Q. 686, prévoit que les dispositions relatives aux constructions, à leur implantation, à l'aménagement des terrains, au stationnement et au chargement et au déchargement des véhicules n'ont pas à faire l'objet d'une analyse de conformité au PDAD.

Le projet de modification est donc réputé conforme avec les éléments normatifs prescrits pour cette grande affectation du sol.

Sur la base des documents transmis, la Division de la planification stratégique du territoire vous avise de la conformité de ce projet de modification avec les objectifs d'aménagement et les dispositions normatives du *Règlement de l'agglomération sur le Schéma d'aménagement et de développement révisé*, R.A.V.Q. 1310 et du *Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement*, R.V.Q. 990.

La Division de la gestion territoriale peut donc poursuivre le processus d'adoption de ce projet de règlement.

Vanessa Dionne

Vanessa Dionne,
Conseillère en urbanisme

c. c. François Trudel, directeur, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement