

IDENTIFICATION**Numéro** : GT2024-045**Date** : 07 Février 2024**Unité administrative responsable** Gestion du territoire**Instance décisionnelle** Conseil d'arrondissement**Date cible** :
13 Février 2024**Projet****Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 54140Mb, R.C.A.5V.Q. 331 (740 et 755 boulevard des Chutes, quartier du Vieux-Bourg, district électoral de Robert-Giffard)

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

L'exposé détaillé est présenté dans la fiche de modification en annexe.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

L'approbation de ce projet de modification suspend la délivrance d'un permis ou certificat ou l'approbation d'un plan de construction non conforme à ce projet, en vertu de l'article 85 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec.

Certaines dispositions contenues dans ce règlement constituent des actes visés aux articles 6 et 7 du chapitre III de la Politique de participation publique de la Ville de Québec. Ainsi, le conseil d'arrondissement entend tenir des mesures d'information complémentaires aux mesures de consultation obligatoires prévues dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) et dans la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec (RLRQ, c. C-11.5).

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

L'analyse détaillée est présentée dans la fiche de modification 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 la zone 54140Mb, R.C.A.5V.Q. 331 (740 et 755 boulevard des Chutes, quartier du Vieux-Bourg, district électoral de Robert-Giffard);

2° de tenir des mesures d'information complémentaires et des mesures de rétroaction, conformément aux dispositions des sections III et VI, et l'article 21 du chapitre III de la Politique de participation publique de la Ville de Québec;

3° de demander l'opinion du conseil de quartier du Vieux-Bourg relativement à ce projet de modification;

4° de demander au conseil de quartier du Vieux-Bourg de tenir l'assemblée publique de consultation sur ce projet de modification;

5° 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 la zone 54140Mb, R.C.A.5V.Q. 331 (740 et 755 boulevard des Chutes, quartier du Vieux-Bourg, district électoral de Robert-Giffard);



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION

Numéro : GT2024-045

Date : 07 Février 2024

Unité administrative responsable Gestion du territoire

Instance décisionnelle Conseil d'arrondissement

Date cible :

13 Février 2024

Projet

Objet

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 54140Mb, R.C.A.5V.Q. 331 (740 et 755 boulevard des Chutes, quartier du Vieux-Bourg, district électoral de Robert-Giffard)

RECOMMANDATION

2° de donner un avis de motion relativement au Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 54140Mb, R.C.A.5V.Q. 331 (740 et 755 boulevard des Chutes, quartier du Vieux-Bourg, district électoral de Robert-Giffard).

TROISIÈME ÉTAPE :

D'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 54140Mb, R.C.A.5V.Q. 331 (740 et 755 boulevard des Chutes, quartier du Vieux-Bourg, district électoral de Robert-Giffard).

IMPACT(S) FINANCIER(S)

ÉTAPES SUBSÉQUENTES

ANNEXES

Annexe 1 : Fiche de modification (électronique)

Annexe 2 : Règlement R.C.A.5V.Q. 331 (électronique)

Annexe 3 : Plan de zonage actuel (électronique)

Annexe 4 : Grille de spécifications de la zone 54140Mb en vigueur (électronique)

Annexe 5 : Plan des zones concernées et contiguës (électronique)

Annexe 6 : Avis préliminaire de conformité (SPA-E-DPST) (électronique)

VALIDATION

Intervenant(s)

Intervention Signé le

Responsable du dossier (requérant)

Michel Hubert

Favorable 2024-02-07

Approbateur(s) - Service / Arrondissement

Julie-B Desjardins

Favorable 2024-02-07

Carolyne Larouche

Favorable 2024-02-09

Alain Perron

Favorable 2024-02-07

Cosignataire(s)



sommaire décisionnel

IDENTIFICATION	Numéro : GT2024-045 Date : 07 Février 2024
Unité administrative responsable	Gestion du territoire
Instance décisionnelle	Conseil d'arrondissement Date cible : 13 Février 2024
Projet	
Objet	Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 54140Mb, R.C.A.5V.Q. 331 (740 et 755 boulevard des Chutes, quartier du Vieux-Bourg, district électoral de Robert-Giffard)
Direction générale	
Résolution(s)	Date: 2024-02-13
CA5-2024-0017	



FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT

QUARTIER DU VIEUX-BOURG

DISTRICT DE ROBERT-GIFFARD

ZONE VISÉE : 54140Mb

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.5V.Q. 4

RESPONSABLE : MICHEL HUBERT

Fiche n° 1

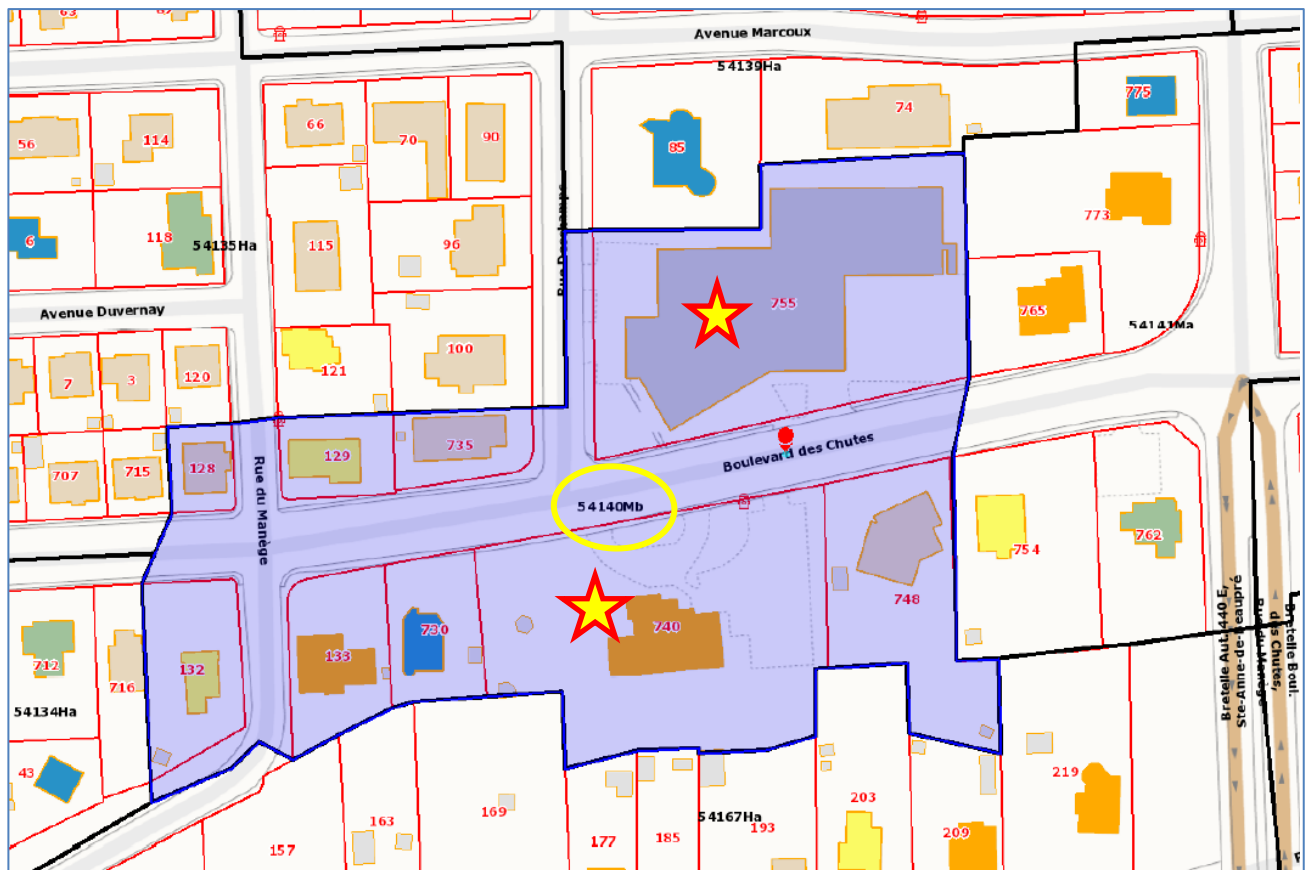
N° DOSSIER 2312-2914

VERSION DU 2023-12-19

DESCRIPTION DES ZONES VISÉES

Zone où le conseil de la ville a compétence

La zone 54140Mb est située de part et d'autre du boulevard des Chutes, entre la rue Saint-Edmond et la bretelle de l'autoroute 440 (Dufferin-Montmorency).



OBJET DE LA DEMANDE

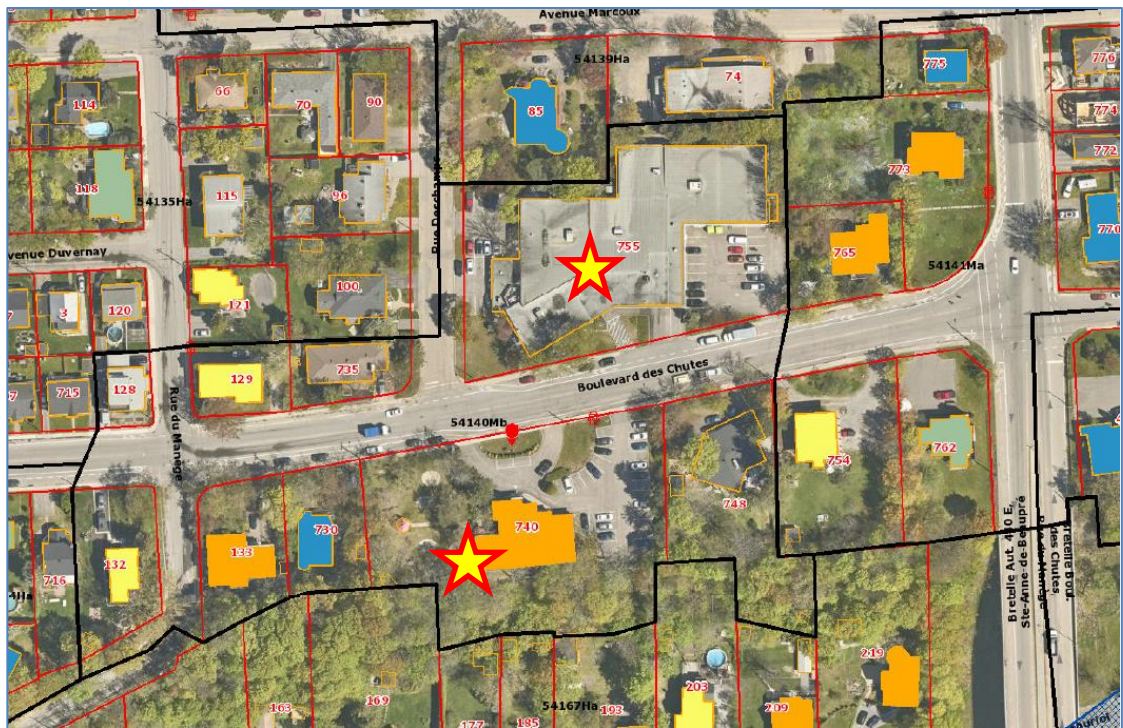
- Modification au plan de zonage (Annexe I)
- Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- Autre modification
- Plan de participation publique

EXPOSÉ DE LA SITUATION

L'entreprise propriétaire des bâtiments commerciaux situés au 740 et au 755, boulevard des Chutes demande une modification réglementaire afin que ses deux bâtiments, que le propriétaire désire vendre, puissent changer de vocation et être utilisés pour des activités actuellement non autorisées dans la zone 54140Mb concernée (illustrée à la page précédente).

Le site du 755, boulevard des Chutes abrite actuellement une imprimerie, *Deschamps Impression*. Les activités d'impression vont déménager en 2024 sur un autre site (rue Paul-Émile-Giroux, parc industriel de Beauport) afin de poursuivre leur expansion, et ainsi répondre aux besoins en espaces supplémentaires qui en découlent. Cette relocalisation de l'entreprise fait en sorte que le bâtiment actuel au 755, boulevard des Chutes deviendra vacant à terme. L'entreprise Deschamps a été approchée par une entreprise pour opérer des activités d'entreposage domestique, uniquement à l'intérieur du bâtiment. Ces activités font partie des usages du groupe *C40 Générateur d'entreposage*, lequel n'est pas autorisé dans la zone 54140Mb.

Le site du 740, boulevard des Chutes appartient à la même entreprise que le site du 755 tout juste en face. Le bâtiment concerné a longtemps servi de restaurant et de salles de réception (*La Maison Deschamps*). Il est actuellement occupé par les bureaux de *Deschamps Impression* en raison du manque d'espace au 755. La relocalisation de l'entreprise dans le parc industriel de Beauport libérera également le bâtiment au 740. L'entreprise a été approchée par une entreprise pour aménager une garderie-CPE sur le site. Une fois de plus, ces activités faisant partie du groupe d'usages *P3 Établissement d'éducation et de formation*, ne sont pas autorisées dans la zone 54140Mb.



Le propriétaire des deux sites demande donc de modifier la réglementation d'urbanisme applicable dans la zone 54140Mb afin de pouvoir vendre ses bâtiments à des entreprises dont les activités prévues ne sont pas autorisées (la grille de spécifications de cette zone 54140Mb peut être visualisée en annexe). Il est important de noter que les deux entreprises qui ont approché *Deschamps Impression* veulent conserver les bâtiments existants. D'autant que le bâtiment du 740, *La Maison Deschamps*, se veut un bâtiment d'intérêt patrimonial construit dans les années 1920.

Principaux enjeux / éléments à considérer :

- **Le caractère patrimonial des bâtiments :** la Division souligne le fait que les deux entreprises intéressées à occuper les deux sites prévoient utiliser les bâtiments existants. D'une part, ces bâtiments font partie du paysage urbain de ce secteur depuis près d'une centaine d'années. D'autre part, il n'y aurait donc aucun chantier de démolition-reconstruction qui pourrait perturber le voisinage.
- **Les impacts sur le voisinage :** la Division estime que les deux projets de remplacement proposés pour les deux sites n'amèneront aucun impact supplémentaire. La nature des activités commerciales proposées n'amène aucune nuisance liée au bruit, aux poussières, à l'éclairage, etc.
- **Le stationnement sur rue :** la Division considère que les deux sites concernés possèdent une aire de stationnement suffisamment grande pour accueillir les véhicules de la clientèle et des employés des deux entreprises intéressées à s'y localiser. Notamment la garderie-CPE sur le site du 740 qui offre déjà une allée de courtoisie, permettant aux parents d'avoir l'espace nécessaire pour débarquer-embarquer les enfants en toute sécurité directement sur le site. Sur ce dernier point, il est important de noter la présence d'une piste cyclable en bordure du boulevard des Chutes, où une interdiction de stationner est applicable entre le 1^{er} mai et le 31 octobre.

En regard de ces éléments, la Division de la gestion territoriale recommande par conséquent au conseil d'arrondissement de modifier la réglementation d'urbanisme pour répondre à la demande de l'entreprise *Deschamps Impression* pour les deux sites concernés. Plutôt que d'autoriser les groupes d'usages *C40 Générateur d'entreposage* et *P3 Établissement d'éducation et de formation* dans la grille de spécifications de la zone concernée, il a été jugé préférable d'autoriser spécifiquement les activités visées pour les deux sites, minimisant ainsi les risques des nuisances sur le voisinage que pourraient provoquer d'autres usages et activités faisant partie des deux groupes.

MODIFICATION PROPOSÉE

Modifier la grille de spécifications de la zone 54140Mb, faisant partie du Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme (R.C.A.5V.Q. 4), afin :

- D'autoriser de manière spécifique les usages suivants :
 - Service d'entreposage intérieur de marchandises.
 - Garderie ou centre de la petite enfance.

ANNEXES



LOTS CONCERNÉS PAR LA DEMANDE



Photo du 755 boulevard des Chutes



Grille de spécifications de la zone 54140Mb

USAGES AUTORISÉS							
HABITATION							
		Type de bâtiment					
		Isolé	Jumelé	En rangée			
		Nombre de logements autorisés par bâtiment			Localisation	Projet d'ensemble	
H1	Logement	Minimum	1	0	0		
		Maximum	2	0	0		
		nombre maximal de bâtiments dans une rangée					
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES							
		Superficie maximale de plancher					
		par établissement		par bâtiment	Localisation		Projet d'ensemble
C1	Services administratifs						
C2	Vente au détail et services						
RECRÉATION EXTERIEURE							
R1	Parc						
USAGES PARTICULIERS							
Usage spécifiquement autorisé :		Un établissement industriel relié à l'imprimerie Atelier d'artiste - article 85					
BÂTIMENT PRINCIPAL							
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal
DIMENSIONS GÉNÉRALES						1	2
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		6 m	1.2 m	4.8 m		7.5 m	25 %
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare		
		Vente au détail		Administration		Minimal	
		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment		Maximal	
M 2 C c		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 3 Rue principale de quartier							



VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de Beauport

RÈGLEMENT R.C.A.5V.Q. 331

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT SUR L'URBANISME
RELATIVEMENT À LA ZONE 54140MB**

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 relativement à la zone 54140Mb, située approximativement à l'est de la rue Saint-Edmond, au sud de l'avenue Marcoux, à l'ouest du boulevard des Chutes et au nord de la rue Sauriol, afin qu'un service d'entreposage intérieur de marchandises et un centre de la petite enfance soient désormais autorisés.

RÈGLEMENT R.C.A.5V.Q. 331

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT SUR L'URBANISME
RELATIVEMENT À LA ZONE 54140MB**

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

1. L'annexe II du *Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme*, R.C.A.5V.Q. 4, est modifiée par le remplacement de la grille de spécifications applicable à l'égard de la zone 54140Mb par celle de l'annexe I du présent règlement.
2. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

(article 1)

NOUVELLE GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

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

54140Mb

USAGES AUTORISÉS										
HABITATION				Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble
				Isolé	Jumelé	En rangée				
				H1 Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment				
		Minimum	1	0	0					
		Maximum	2	0	0					
nombre maximal de bâtiments dans une rangée										
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES				Superficie maximale de plancher			Localisation			Projet d'ensemble
C1 Services administratifs		par établissement		par bâtiment						
C2 Vente au détail et services										
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE										
R1 Parc										
USAGES PARTICULIERS										
Usage spécifiquement autorisé : Atelier d'artiste - article 85										
Un service d'entreposage intérieur de marchandises										
Un établissement industriel relié à l'imprimerie										
Un centre de la petite enfance										
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							1	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	4.8 m		7.5 m		25 %	4 m ² /log
NORMES DE DENSITÉ			Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare				
M 2 C c		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 3 Rue principale de quartier										

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 relativement à la zone 54140Mb, située approximativement à l'est de la rue Saint-Edmond, au sud de l'avenue Marcoux, à l'ouest du boulevard des Chutes et au nord de la rue Sauriol, afin qu'un service d'entreposage intérieur de marchandises et un centre de la petite enfance soient désormais autorisés.

54136Pa

54137Hb

Rue Chapais

54142Ha

54139Ha

Avenue Marcoux

Rue Deschamps

54135Ha

Avenue Duvernay

54141Ma

54140Mb

Boulevard des Chutes

54134Ha

Rue du Manège

54167Ha

Rue Sauriol

Boulevard Sainte-Anne

54173Ra

54168Ha

54197Mb



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

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DE L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT

No CA5Q54Z01 En date du 27 avril 2022

No du plan : 2312-1914_zon
Échelle : 1:1 500
Préparé par : S.R.
Date : 11 janvier 2024

- 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

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





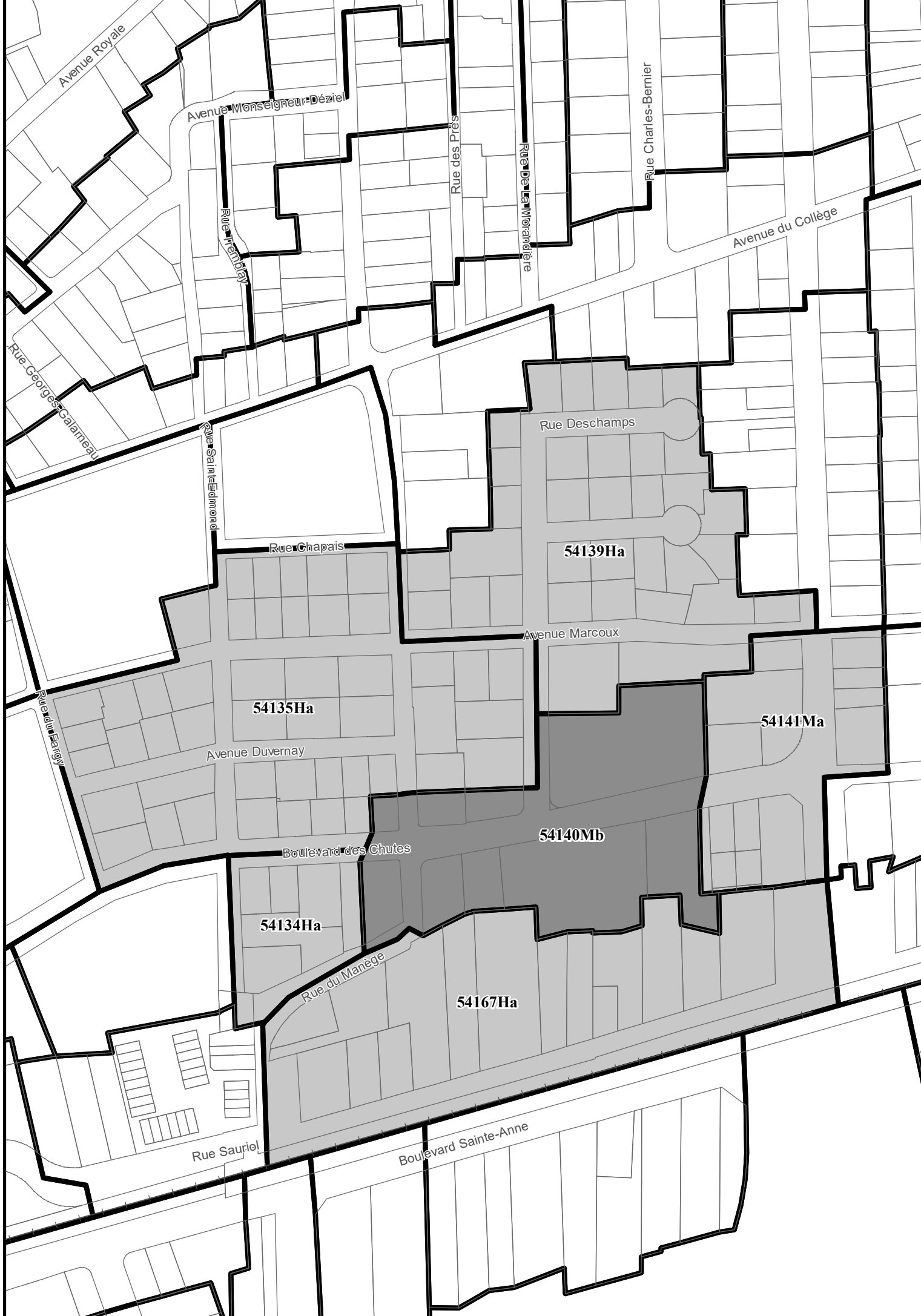
RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS


En vigueur le 2010-01-05

R.C.A.5V.Q. 4

54140Mb

USAGES AUTORISÉS										
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation			Projet d'ensemble		
		Isolé	Jumelé	En rangée						
		H1 Logement		Nombre de logements autorisés par bâtiment						
	Minimum	1	0	0						
	Maximum	2	0	0						
		nombre maximal de bâtiments dans une rangée								
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										
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE										
R1 Parc										
USAGES PARTICULIERS										
Usage spécifiquement autorisé : Un établissement industriel relié à l'imprimerie 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						1	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	
		6 m	1.2 m	4.8 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						
		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 3 Rue principale de quartier										



 SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT	
■ ZONE CONCERNÉE ■ ZONE CONTIGUË	
PRÉPARÉ PAR : S.R.	DOSSIER : 2312-1914
CHARGÉ DE DOSSIER : M.H.	PLAN No : 2312-1914 con
DATE : 11 janvier 2024	 Page 1 de 12 750



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

Destinataire : Michel Hubert, conseiller en urbanisme
Division de la gestion territoriale
Gestion du territoire de la Ville de Québec

Expéditeur : Vanessa Dionne,
Conseillère en urbanisme

Date : 23 janvier 2024

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 : 2312-2914

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 à la zone 54140Mb du quartier du Vieux-Bourg.

OBJET

La zone visée est située de part et d'autre du boulevard des Chutes, entre la rue Saint-Edmond et la bretelle de l'autoroute 440 (Dufferin-Montmorency).

La modification à la grille de spécifications vise à autoriser spécifiquement les usages *Services d'entreposage intérieur de marchandise* et *Garderie ou centre de la petite enfance* dans la zone visée.

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* où les grands groupes d'usages *Vente au détail et services personnels*, *Vente au détail et services personnels* et *Vente et services à contraintes* sont autorisés.

Le projet de modification est en conformité avec les éléments normatifs prescrits pour cette grande affectation du sol.

CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

La zone visée est dans les aires de grande affectation du sol *Mixte* et *Résidentielle – urbain* où les affectations *Commerce et industrie à faible contrainte*, *Publique, institutionnelle et communautaire à vocation locale* sont autorisées.

Le projet de modification est en conformité 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. : M. François Trudel, directeur
Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement