

IDENTIFICATION	Numéro : GT2024-077 Date : 26 Février 2024
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 la zone 53077Pa, R.C.A.5V.Q. 330 (2315, avenue Royale, quartier des Chutes-Montmorency, district électoral de la Chute-Montmorency-Seigneurial)
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 et de rétroaction 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 53077Pa, R.C.A.5V.Q. 330 (2315, avenue Royale, quartier des Chutes-Montmorency, district électoral de la Chute-Montmorency-Seigneurial);	
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 des Chutes-Montmorency relativement à ce projet de modification;	
4° de demander au conseil de quartier des Chutes-Montmorency 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 53077Pa, R.C.A.5V.Q. 330 (2315, avenue Royale, quartier des Chutes-Montmorency, district électoral de la Chute-Montmorency-Seigneurial);	

sommaire décisionnel

IDENTIFICATION
Numéro : GT2024-077

Date : 26 Février 2024

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 la zone 53077Pa, R.C.A.5V.Q. 330 (2315, avenue Royale, quartier des Chutes-Montmorency, district électoral de la Chute-Montmorency-Seigneurial)

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 53077Pa, R.C.A.5V.Q. 330 (2315, avenue Royale, quartier des Chutes-Montmorency, district électoral de la Chute-Montmorency-Seigneurial).

TROISIÈME ÉTAPE :

D'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 53077Pa, R.C.A.5V.Q. 330 (2315, avenue Royale, quartier des Chutes-Montmorency, district électoral de la Chute-Montmorency-Seigneurial).

IMPACT(S) FINANCIER(S)
ÉTAPES SUBSÉQUENTES
ANNEXES

 Fiche de modification (électronique)
 Règlement R.C.A.5V.Q. 330 (électronique)
 Plan de zonage actuel (électronique)
 Grille de spécifications en vigueur (électronique)
 Plan de zones concernées et contigues (électronique)
 Avis préliminaire de conformité (électronique)

VALIDATION
Intervenant(s)
Intervention **Signé le**
Responsable du dossier (requérant)

Éliana Vivero

Favorable 2024-03-01

Approbateur(s) - Service / Arrondissement

 Julie-B Desjardins **Par** Martin-A Bouchard

Favorable 2024-03-01

Carolyne Larouche

Favorable 2024-03-04

Alain Perron

Favorable 2024-03-02

Cosignataire(s)
Direction générale

IDENTIFICATION**Numéro** : GT2024-077**Date** : 26 Février 2024**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 la zone 53077Pa, R.C.A.5V.Q. 330 (2315, avenue Royale, quartier des Chutes-Montmorency, district électoral de la Chute-Montmorency-Seigneurial)

Résolution(s)[CA5-2024-0037](#)**Date:** 2024-03-12



FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

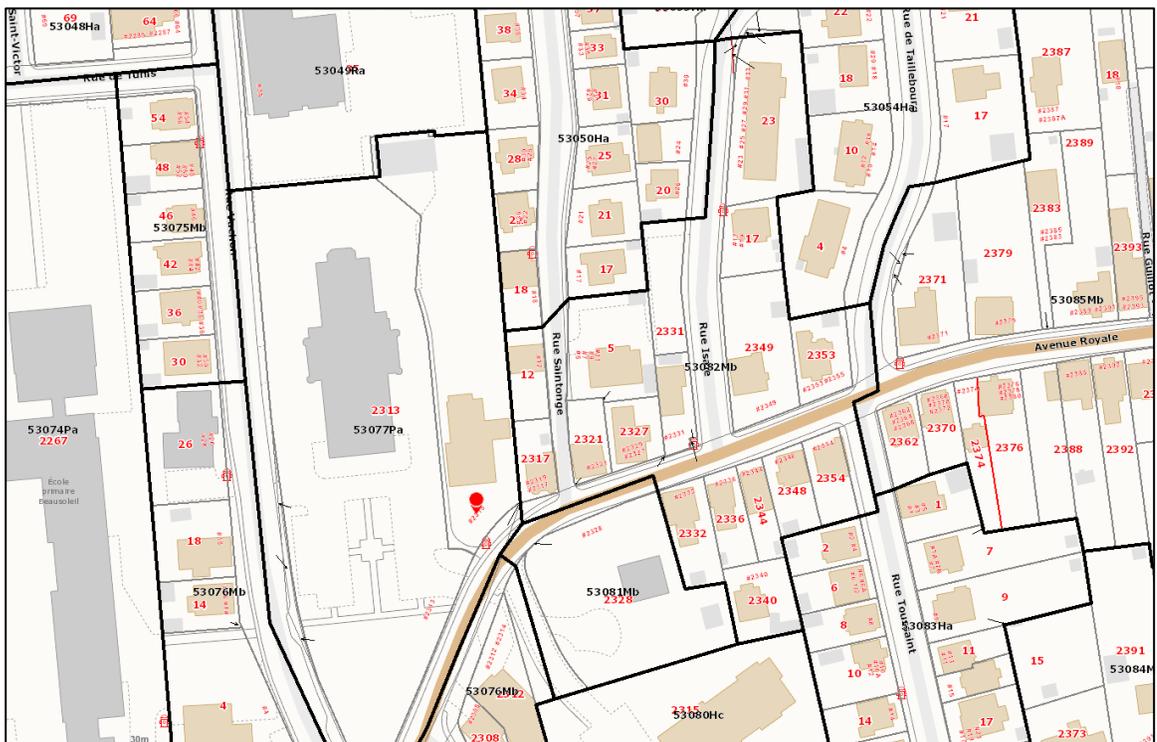
**ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT
QUARTIER DES CHUTES-MONTMORENCY
ZONES VISÉES : 53077Pa ET 53082Mb
MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.5V.Q. 4
RESPONSABLE : ÉLIANA VIVERO**

Fiche n° 01

N° SDORU 2022-02-014

VERSION DU 2023-12-05

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE



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

Les zones 53077Pa et 53082Mb se trouvent sur l'avenue Royale, entre la rue Vachon et la rue de Taillebourg. La zone 53082Mb est une zone résidentielle de moyenne et de basse densité et la zone 53077Pa accueille l'église Saint-Louis-de-Courville et son presbytère. Construit entre 1911 et 1912, l'ancien presbytère dispose d'une architecture remarquable dont la valeur patrimoniale est jugée exceptionnelle. Toute modification architecturale est assujettie à l'analyse de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ).

Les requérants de la demande désirent convertir l'ancien presbytère Saint-Louis-de-Courville en un bâtiment de deux unités résidentielles. Ils désirent conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment et effectuer des travaux d'aménagement à l'intérieur du bâtiment et quelques travaux de réfection à l'extérieur afin d'assurer la préservation du bâtiment.

Le presbytère se trouve dans la zone 53077Pa qui permet uniquement les groupes d'usages *P2 Équipement religieux et R1 Parc*. Le requérant demande donc que le groupe d'usages *H1 Habitation* soit autorisé sur la partie avant du lot du presbytère. Aucune modification n'est demandée pour le lot de l'église et pour la partie arrière du lot du presbytère qui restera sous la gestion de l'église.

La zone adjacente 53082Mb permet le groupe d'usages *H1 Habitation* avec un maximum de six logements, cette zone pourrait être agrandie afin de permettre l'aménagement du presbytère en habitations. La grille de spécifications de la zone 53082Mb permet d'autres groupes d'usages tels que le groupe *C1 Services administratifs* et *C2 Vente au détail et services*.

Après l'analyse de la demande déposée, la Division de la gestion territoriale recommande d'agrandir la zone 53082Mb à même une partie de la zone 53077Pa afin d'autoriser l'usage résidentiel avec un maximum de six logements et de deux étages. La Division considère que la modification proposée amènerait peu d'impacts dans ce secteur et permettrait la revitalisation du secteur résidentiel tout en préservant la valeur architecturale du bâtiment.

En considérant l'ensemble des paramètres expliqués précédemment, il est donc 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

MODIFICATIONS À LA GRILLE DE SPÉCIFICATIONS DE LA ZONE 53082MB

Agrandir la zone 53082Mb à même une partie de la zone 53077Pa afin d'autoriser l'usage résidentiel avec un maximum de six logements et de deux étages (voir annexe).



VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de Beauport

RÈGLEMENT R.C.A.5V.Q. 330

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT SUR L'URBANISME
RELATIVEMENT À LA ZONE 53077PA**

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 53077Pa.

Plus spécifiquement, la zone 53082Mb est agrandie à même une partie de la zone 53077Pa, de manière à y inclure une partie du lot 6 424 488 du cadastre du Québec, sur lequel est situé le presbytère de l'église Saint-Louis-de-Courville, et de permettre ainsi la conversion du presbytère en habitation.

Les zones 53077Pa et 53082Mb sont approximativement situées à l'est de la rue Vachon, au sud de la rue Tunis et de son prolongement vers l'est, à l'ouest des rues de Taillebourg et Toussaint, au nord du boulevard des Chutes et de l'avenue Royale.

RÈGLEMENT R.C.A.5V.Q. 330

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE
L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT SUR L'URBANISME
RELATIVEMENT À LA ZONE 53077PA**

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

1. L'annexe I du *Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme*, R.C.A.5V.Q. 4, est modifiée au plan numéro CA5Q53Z01, par l'agrandissement de la zone 53082Mb à même une partie de la zone de la zone 53077Pa qui est réduite d'autant, tel qu'illustré au plan numéro RCA5VQ330A01 de l'annexe I du présent règlement.
2. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE I

(article 1)

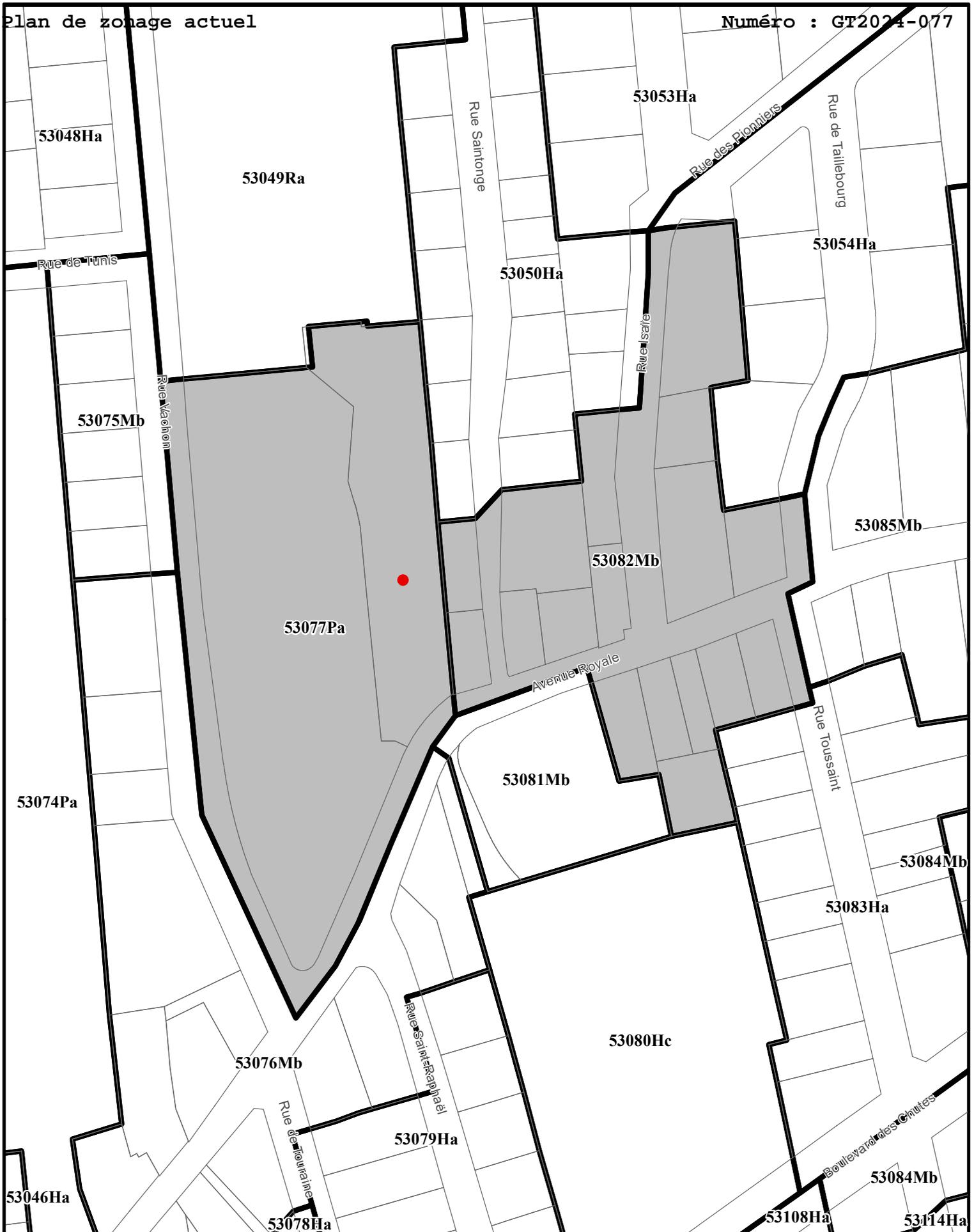
PLAN NUMÉRO RCA5VQ330A01

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 53077Pa.

Plus spécifiquement, la zone 53082Mb est agrandie à même une partie de la zone 53077Pa, de manière à y inclure une partie du lot 6 424 488 du cadastre du Québec, sur lequel est situé le presbytère de l'église Saint-Louis-de-Courville, et de permettre ainsi la conversion du presbytère en habitation.

Les zones 53077Pa et 53082Mb sont approximativement situées à l'est de la rue Vachon, au sud de la rue Tunis et de son prolongement vers l'est, à l'ouest des rues de Taillebourg et Toussaint, au nord du boulevard des Chutes et de l'avenue Royale.



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 CA5Q53Z01
En date du 3 septembre 2020

No du plan : 2205-0371_zon

Échelle : 1:1 500

Préparé par : S.R.

Date : 29 janvier 2024

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

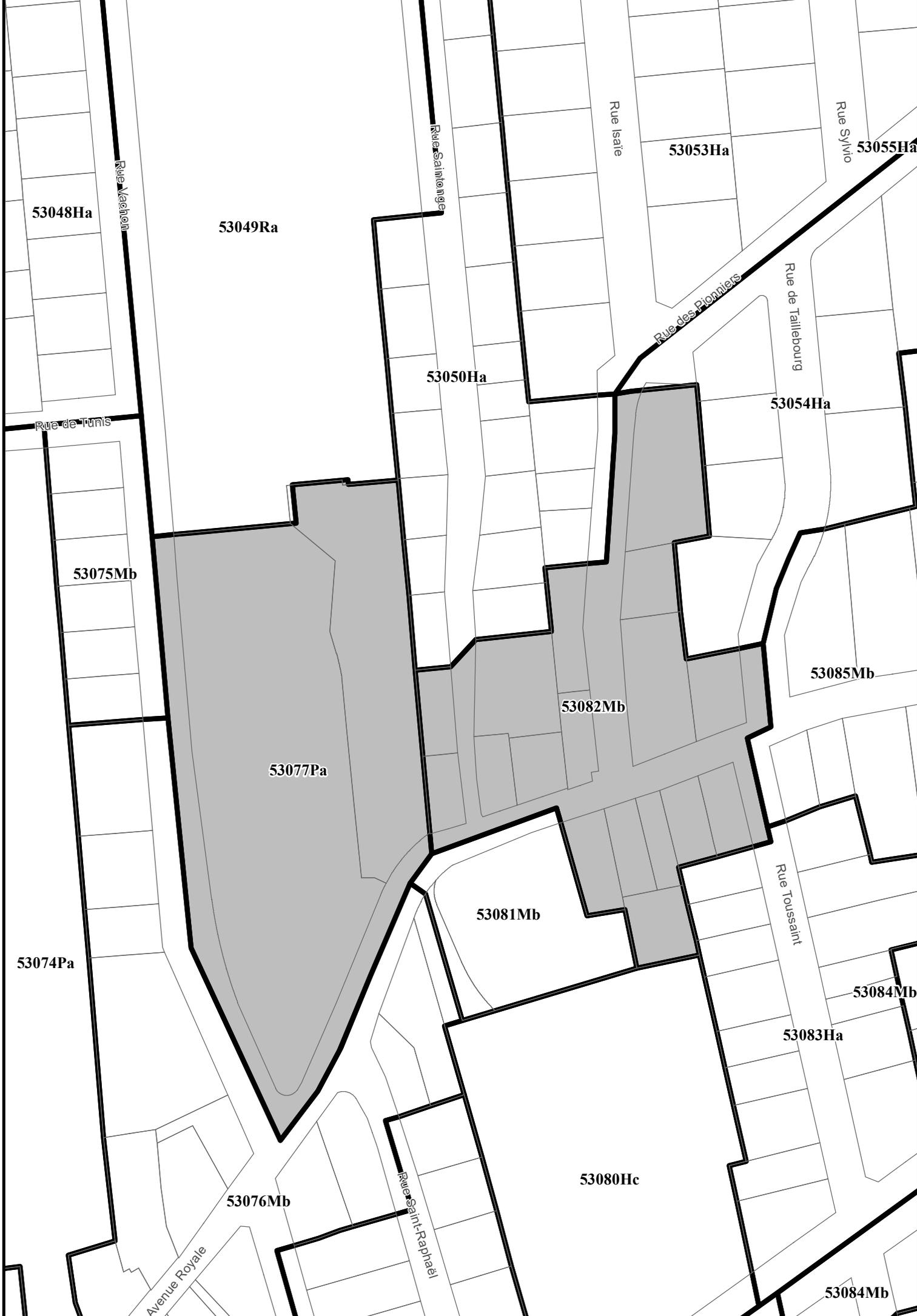

RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT SUR L'URBANISME
GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2021-06-25

R.V.Q. 2910

53082Mb

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		6		0		0			
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES											
C1 Services administratifs		Superficie maximale de plancher						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement			par bâtiment						
C2 Vente au détail et services											
PUBLIQUE											
P3 Établissement d'éducation et de formation		Superficie maximale de plancher						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement			par bâtiment						
P5 Établissement de santé sans hébergement											
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE											
R1 Parc											
USAGES PARTICULIERS											
Usage associé :		La location d'une chambre à une clientèle de passage est associée à un logement - article 178									
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				9 m		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		2 m		3 m		4 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 3 D d	3300 m ²	3300 m ²	3300 m ²		15 log/ha						
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE		Général									
GESTION DES DROITS ACQUIS											
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE											
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15											
ENSEIGNE											
TYPE		Type 2 Patrimonial									
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Protection des arbres en milieu urbain - article 702											
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES											
Arrondissement historique											



 SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT	
<p> ZONE CONCERNÉE ZONE CONTIGÜË </p>	
PRÉPARÉ PAR : _____ S.R.	DOSSIER : _____ 2205-0371
CHARGÉ DE DOSSIER : _____ E.V.	PLAN No : _____ 2205-0371_con
DATE : _____ 29 janvier 2024	 Page 1 de 11 500



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

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

Expéditeur : Vanessa Dionne
Conseillère en urbanisme

Date : Le 26 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**
SDORU 2205-371

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 53077Pa et 53082Mb du quartier Chutes-Montmorency.

OBJET

Les zones 53077Pa et 53082Mb sont approximativement localisées le long de l'avenue Royale, entre la rue Vachon et la rue de Taillebourg.

La modification au plan de zonage et à une grille de spécifications vise à agrandir la zone 53082Mb à même une partie de la 53077Pa.

L'objectif est de convertir l'ancien presbytère Saint-Louis-de-Courville, qui possède une valeur patrimoniale jugée exceptionnelle, en un bâtiment locatif de deux unités résidentielles en location. Les requérants désirent conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment et effectuer des travaux d'aménagement à l'intérieur du bâtiment et quelques travaux de réfection à l'extérieure.

Actuellement, le presbytère se trouve dans la zone 53077Pa qui permet uniquement les groupes d'usages *P2 – équipement religieux* et *R1 – parc*. C'est pourquoi il est proposé de faire passer ce lot dans la zone 53082Mb adjacente, puisqu'elle permet déjà le groupe d'usage *H1 – habitation* avec un maximum de six logements.

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

Les zones visées sont dans une aire de grande affectation du territoire *Urbain-Québec*, qui autorise le grand groupe d'usages *Habitation*.

La norme de densité minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 32 log/ha.

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

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

Capitale attractive : accueillir la croissance résidentielle dans des milieux de vie de qualité

- Densifier et consolider le milieu construit de l'agglomération.

Capitale durable : valoriser et préserver le patrimoine et les milieux d'intérêt*Territoires d'intérêt historique et culturel :*

- Protéger le caractère patrimonial des territoires d'intérêt historique et culturel;
- Mettre en valeur les territoires d'intérêt historique et culturel afin de contribuer à la qualité de vie des citoyens, au renforcement du sentiment d'appartenance de la collectivité et pour préserver le caractère identitaire propre au territoire de l'agglomération.

CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

Les zones visées sont dans une aire de grande affectation du sol *Mixte*. Cette aire de grande affectation du sol autorise l'ensemble des usages du grand groupe *Habitation*.

La densité d'occupation minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 15 log/ha.

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

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

Milieux résidentiels

- Privilégier l'insertion, le recyclage et la densification douce dans les milieux résidentiels existants et à construire;
- Fournir une gamme de logements diversifiés, de qualité et en nombre suffisant.

Objectifs applicables au milieu bâti de l'ensemble du territoire

- Préserver et mettre en valeur les composantes et secteurs sensibles du territoire.

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,
Conseillère en urbanisme

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