

**IDENTIFICATION****Numéro** : GT2024-438**Date** : 25 Septembre 2024**Unité administrative responsable** Gestion du territoire**Instance décisionnelle** Conseil d'arrondissement**Date cible** :

08 Octobre 2024

**Projet****Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 55140b, R.C.A.5V.Q. 340 (3350, boulevard Monseigneur-Gauthier, quartier du Vieux-Moulin, district électoral de Robert-Giffard)

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

Conversion des espaces commerciaux en logements au sein du bâtiment existant. Six nouveaux logements seraient créés, s'ajoutant aux six logements déjà présents, portant ainsi le total à douze logements, sans agrandissement du bâtiment actuel.

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

Ce règlement contient 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.

Bien que certaines dispositions contenues dans ce règlement constituent des actes visés à l'article 7 de la Politique de participation publique de la Ville de Québec, aucune mesure de participation active ne sera réalisée. Les motifs qui justifient cette décision sont : la modification vise un bâtiment existant sans augmentation du gabarit et les normes d'implantation demeurent inchangées ce qui restreint le gabarit des constructions dans la zone, avec un maximum de deux étages.

Toutefois, des mesures d'information complémentaire et de rétroaction en plus des mesures de consultation obligatoires prévues dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et dans la Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec seront réalisées.

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

L'analyse complète 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 55140b, R.C.A.5V.Q. 340;

2° d'utiliser des mesures d'information complémentaires;

3° de tenir l'assemblée publique de consultation;

4° d'accorder une période de sept jours après l'assemblée publique de consultation aux personnes intéressées à formuler leurs observations par écrit;

5° de fournir des mesures de rétroaction.

**DEUXIÈME ÉTAPE :**

1° d'adopter le projet du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 55140b, R.C.A.5V.Q. 340;

## sommaire décisionnel

**IDENTIFICATION**
**Numéro** : GT2024-438

**Date** : 25 Septembre 2024

**Unité administrative responsable** Gestion du territoire

**Instance décisionnelle** Conseil d'arrondissement

**Date cible** :

08 Octobre 2024

**Projet**
**Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 55140b, R.C.A.5V.Q. 340 (3350, boulevard Monseigneur-Gauthier, quartier du Vieux-Moulin, 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 55140b, R.C.A.5V.Q. 340.

**TROISIÈME ÉTAPE :**

D'adopter le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 55140b, R.C.A.5V.Q. 340.

**IMPACT(S) FINANCIER(S)**
**ÉTAPES SUBSÉQUENTES**
**ANNEXES**

Annexe 1 : Fiche de modification (électronique)

 Annexe 2 : Règlement R.C.A.5V.Q. 340  
 (électronique)

Annexe 3 : Plan de zonage actuel (électronique)

 Annexe 4 : Grille de spécifications en vigueur  
 (électronique)

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

 Annexe 6 : Avis préliminaire de conformité  
 (électronique)

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

Laurianne Delisle-Côté

Favorable 2024-09-30

**Approbateur(s) - Service / Arrondissement**

Julie-B Desjardins

Favorable 2024-10-02

Carolyne Larouche

Favorable 2024-10-04

Alain Perron

Favorable 2024-10-02

**Cosignataire(s)**
**Direction générale**

**IDENTIFICATION****Numéro :** GT2024-438**Date :** 25 Septembre 2024**Unité administrative responsable** Gestion du territoire**Instance décisionnelle** Conseil d'arrondissement**Date cible :**

08 Octobre 2024

**Projet****Objet**

Adoption du Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 55140b, R.C.A.5V.Q. 340 (3350, boulevard Monseigneur-Gauthier, quartier du Vieux-Moulin, district électoral de Robert-Giffard)

**Résolution(s)**[CA5-2024-0139](#)**Date:** 2024-10-08



**FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE**

**ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT**

**QUARTIER DU VIEUX-MOULIN**

**ZONE VISÉE : 55140Mb**

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

**RESPONSABLE : LAURIANNE DELISLE-CÔTÉ**

Fiche n° 1

N° de dossier 2407-4124

VERSION DU 2024-07-12

**DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE**

La propriété sise aux 3350-3358, boulevard Monseigneur-Gauthier visée par la présente demande se situe dans la zone 55140Mb.



**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**

Le propriétaire souhaite augmenter le nombre de logements dans son bâtiment, qui comprend actuellement six logements et cinq locaux commerciaux. Toutefois, le maximum de six logements permis dans la zone 55140Mb est déjà atteint. Les locaux commerciaux seraient convertis en six logements, en plus des six logements déjà présents, pour un total de 12 logements. Cet ajout se ferait sans modification extérieure du bâtiment, il s'agirait donc de maximiser le potentiel de celui-ci.

Le boulevard Monseigneur-Gauthier est un axe stratégique pour l'augmentation de l'offre de logements, avec plusieurs trajets d'autobus disponibles directement sur l'artère. De plus, le projet répond au plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation 2023-2026 de la Ville de Québec, notamment avec l'objectif de consolider le parc immobilier existant. Il s'inscrit également dans l'objectif de requalification de ce secteur prévue dans la Vision d'aménagement pour les quartiers de la Canardière.

**MODIFICATION PROPOSÉE**

**Modification de la grille de spécifications pour autoriser un maximum de 12 logements dans la zone 55140Mb.**



---

# VILLE DE QUÉBEC

Arrondissement de Beauport

---

RÈGLEMENT R.C.A.5V.Q. 340

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE  
L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT SUR L'URBANISME  
RELATIVEMENT À LA ZONE 55140MB**

---

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 55140Mb, située à l'est de l'avenue Yves-Montreuil, au sud du boulevard Monseigneur-Gauthier, à l'ouest de l'avenue des Martyrs et au nord de la rue Saint-Victorien, afin que le nombre de logements maximal dans un bâtiment dans lequel est exercé un usage du groupe H1 logement soit augmenté à douze.*

**RÈGLEMENT R.C.A.5V.Q. 340**

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE  
L'ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT SUR L'URBANISME  
RELATIVEMENT À LA ZONE 55140MB**

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 55140Mb 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

55140Mb

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	12	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											
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	
C20 Restaurant		par établissement			par bâtiment						
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher						Localisation		Projet d'ensemble	
		par établissement			par bâtiment						
P2 Équipement religieux											
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 usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 212											
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 <sup>2</sup> ou +	3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> ou +		
DIMENSIONS GÉNÉRALES						2	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		5 m	2 m	4.8 m		7.5 m		25 %	4 m <sup>2</sup> /log		
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare					
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal			
M 2 C c		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment							
		4400 m <sup>2</sup>	5500 m <sup>2</sup>	5500 m <sup>2</sup>		30 log/ha					
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Axe structurant A											
GESTION DES DROITS ACQUIS											
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE											
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15											
ENSEIGNE											
TYPE											
Type 4 Mixte											
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Protection des arbres en milieu urbain - article 702											

## 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 55140Mb, située à l'est de l'avenue Yves-Montreuil, au sud du boulevard Monseigneur-Gauthier, à l'ouest de l'avenue des Martyrs et au nord de la rue Saint-Victorien, afin que le nombre de logements maximal dans un bâtiment dans lequel est exercé un usage du groupe H1 logement soit augmenté à douze.*



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 : 2407-4124\_zon  
Échelle : 1:1 000  
Préparé par : S.R.  
Date : 15 août 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

En vigueur le 2021-06-25

R.V.Q. 2910

55140Mb

USAGES AUTORISÉS											
HABITATION		Type de bâtiment			Localisation					Projet d'ensemble	
		Isolé	Jumelé	En rangée							
		Nombre de logements autorisés par bâtiment			Minimum		Maximum		1		0
H1 Logement					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											
C3 Lieu de rassemblement											
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL											
C20 Restaurant		Superficie maximale de plancher			Localisation					Projet d'ensemble	
		par établissement		par bâtiment							
C20 Restaurant											
PUBLIQUE											
P2 Équipement religieux		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											
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE											
R1 Parc											
USAGES PARTICULIERS											
Usage associé :		Un bar est associé à un usage du groupe C3 lieu de rassemblement - article 212									
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 <sup>2</sup> ou +		3 ch. ou + ou 105m <sup>2</sup> ou +	
DIMENSIONS GÉNÉRALES						2		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	
		5 m	2 m	4.8 m		7.5 m		25 %		4 m <sup>2</sup> /log	
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES											
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 <sup>2</sup>	5500 m <sup>2</sup>	5500 m <sup>2</sup>		30 log/ha					
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES											
TYPE											
Axe structurant A											
GESTION DES DROITS ACQUIS											
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE											
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 1138.0.15											
ENSEIGNE											
TYPE											
Type 4 Mixte											
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES											
Protection des arbres en milieu urbain - article 702											



SERVICE DE LA PLANIFICATION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'ENVIRONNEMENT	
ZONE CONCERNÉE ZONE CONTIGUË	
PRÉPARÉ PAR : _____ S.R. _____	DOSSIER : _____ 2407-4124 _____
CHARGÉ DE DOSSIER : _____ L.D.-C. _____	PLAN No : 2407-4124 con _____
DATE : _____ 15 août 2024 _____	Page 1 de 13 000



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

Destinataire : Laurianne Delisle-Côté, conseillère en urbanisme  
Division de la gestion territoriale  
Gestion du territoire de la Ville de Québec

Expéditeur : Catherine Perron  
Conseillère en urbanisme

Date : Le 29 juillet 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 : 2407-4124

La Division de la planification 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 55140Mb du quartier du Vieux-Moulin.

#### OBJET

La zone 55140Mb est située approximativement à la limite sud du boulevard Monseigneur-Gauthier, au nord de la rue Saint-Victorien et au croisement de l'avenue du Sanctuaire.

Cette modification vise à augmenter le nombre de logements dans la zone 55140Mb afin de permettre un maximum de 12 logements. Le boulevard Monseigneur-Gauthier est un axe stratégique pour l'augmentation de la densité résidentielle, puisque plusieurs trajets d'autobus sont disponibles directement sur l'artère. De plus, le projet s'inscrit en lien avec le plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026 de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec, notamment avec l'objectif de consolider le parc de logement existant.

Aucune modification n'est prévue au plan de zonage.

La grille de spécification de la zone 55140Mb est modifiée de sorte à autoriser un maximum de 12 logements.

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

La zone 55140Mb est située dans une aire de grande affectation du territoire *Urbain-Québec*. L'aire de grande affectation du territoire *Urbain-Québec* autorise notamment les grands groupes d'usages *Habitation, Administration et services professionnels, Vente au détail et services personnels, Vente au détail et services spécialisés, Récréation de plein-air intensive et Hébergement*.

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**

- Accueillir la croissance prévue du nombre de ménages, dont les jeunes familles, sur le territoire de l'agglomération de Québec;
- Densifier et consolider le milieu construit de l'agglomération;

**CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT D'AGGLOMÉRATION SUR LE CONTRÔLE INTÉRIEURE RELATIF À LA DENSITÉ D'ADMINISTRATION ET SERVICES (R.A.V.Q. 919)**

En vertu du règlement d'agglomération sur le contrôle intérimaire relatif à la densité d'administration et services (R.A.V.Q. 919), la norme de densité maximale prévue dans la zone 55140Mb pour l'affectation du sol « Administration et services » est de 750 m<sup>2</sup>.

Il est à noter que cette norme doit être prise en compte lors du processus d'émission de permis de construction, les dispositions du RCI ayant préséance sur les dispositions de la réglementation de zonage. De plus, cette disposition normative n'est applicable qu'à l'égard des usages principaux exercés au sein d'un immeuble.

**CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT**

La zone 55140Mb est située dans une aire de grande affectation du sol *Mixte (M)*. Cette aire de grande affectation du sol autorise notamment les groupes d'usages *H1 Logement, C1 Services administratifs, C2 Vente au détail et services et R1 Parc*.

La densité d'occupation minimale prévue pour l'affectation du sol « Habitation » est de 30 log/ha.

Le projet de modification est donc en conformité avec les éléments normatifs prescrits pour ces grandes affectations.

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.

Sur la base des documents transmis, la Division de la planification 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 poursuivre le processus d'adoption de ce projet de règlement.

*Catherine Perron*

Catherine Perron  
Conseillère en urbanisme

c. c. Mme Mylène Gauthier, directrice  
Division de la planification du territoire