

Comité consultatif d'urbanisme de l'Arrondissement de Beauport

Demande : 20260618-003 **Dossier :** 4.3

Objet : Demande de dérogation mineure pour la propriété sise au **878, avenue Sainte-Thérèse**, lot 6 475 431, quartier de Sainte-Thérèse-de-Lisieux, district électoral de Sainte-Thérèse-de-Lisieux, Arrondissement de Beauport

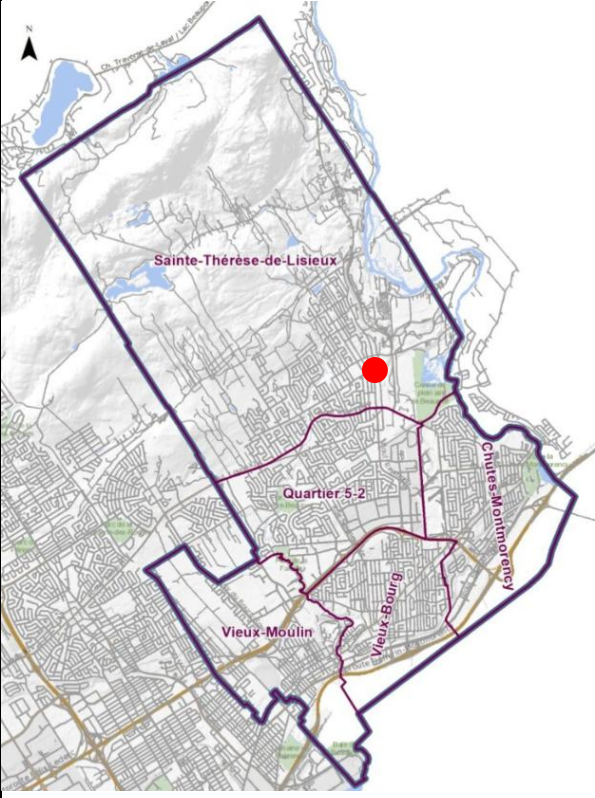
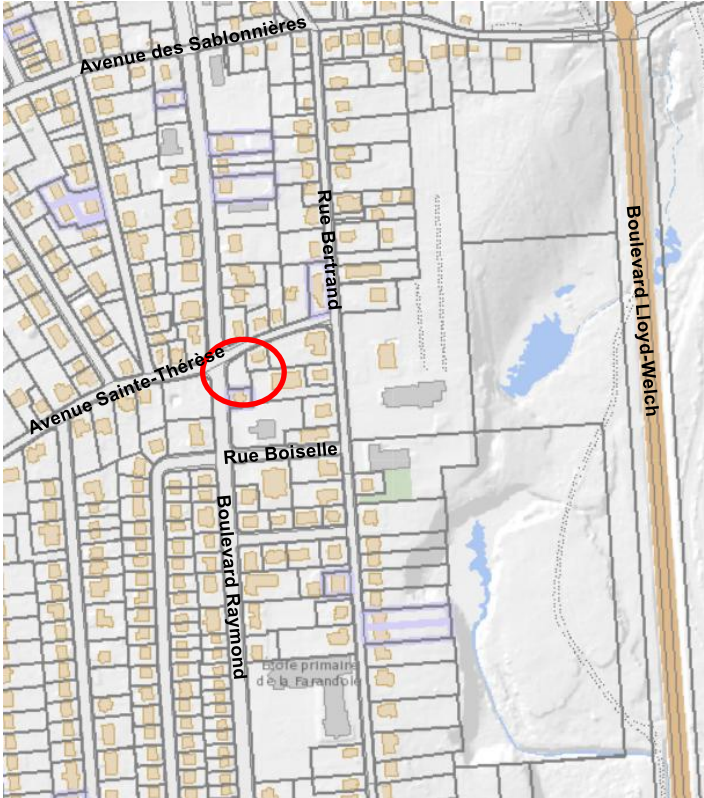
Exposé : Demande de dérogation mineure visant à rendre réputés conformes, pour l'ajout de logements dans le bâtiment isolé existant, situé sur le lot 6 475 431 du cadastre du Québec, correspondant au **878, avenue Sainte-Thérèse**, la marge latérale du côté est de 1,5 mètre au lieu de 4,5 mètres, l'empiétement d'une aire de stationnement de 1 mètre devant la façade du bâtiment principal alors que celui-ci est prohibé et l'aménagement d'un espace végétalisé entre les aires de stationnement aménagées devant les façades du bâtiment et le bâtiment principal de 0,5 mètre au lieu de 1 mètre, comme exigé par le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme, R.C.A.5V.Q. 4.

Description du projet : La présente demande vise à permettre l'ajout de logements dans le bâtiment existant.

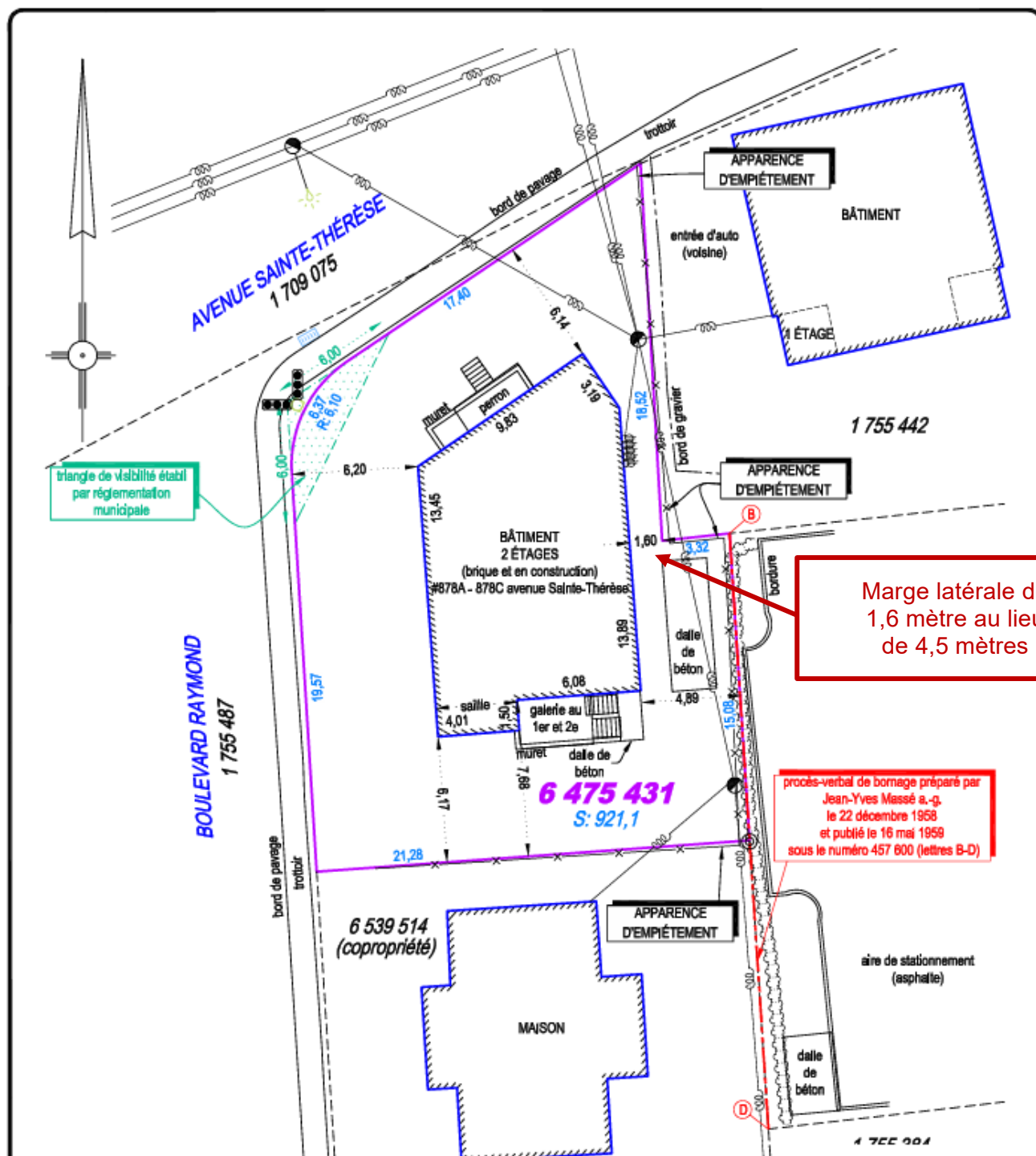
Vue aérienne



Localisation



Certificat de localisation



carnet: CPL25DCP23
levé des lieux: 8 décembre 2025

- poteau et lampadaire
 feu de circulation
  repère d'arpentage
  borne-fontaine
  hauban
  lampadaire
  haie
  tuyau de fer
  entrée électrique
  poteau d'utilité publique
  fils aériens
  clôture

NOTES

- NOTES
1. Cet emplacement est situé dans la zone municipale: 51086Mb
 2. Les distances entre les bâtiments, les dépendances et les structures par rapport aux limites du bien-fonds sont prises au revêtement, sauf indication contraire.
 3. Ce plan ainsi que le rapport l'accompagnant font partie intégrante du présent certificat de localisation. Ce plan ne doit pas être utilisé ou invoqué pour d'autres fins que celles mentionnées au rapport sans l'autorisation écrite de l'arpenteur-géomètre soussigné.

PLAN ACCOMPAGNANT LE
CERTIFICAT DE LOCALISATION

PROPRIÉTÉ DE: SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE PREMIA INC.

LOT: 6 475 430

CADASTRE: DU QUÉBEC

MUNICIPALITÉ: VILLE DE QUÉBEC
(ARRONDISSEMENT BEAUPORT)

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: QUÉBEC

DOSSIER CALCUL: 01-425

ARCHIVE: 01-432



QUÉBEC
418-628-5544
LÉVIS
418-830-3886
PORTNEUF
418-878-2598
BELLECHASSE
418-885-8101
MONTREAL
514-384-5224
www.vrsbarpenfleur.com

Québec, le 18 décembre 2025

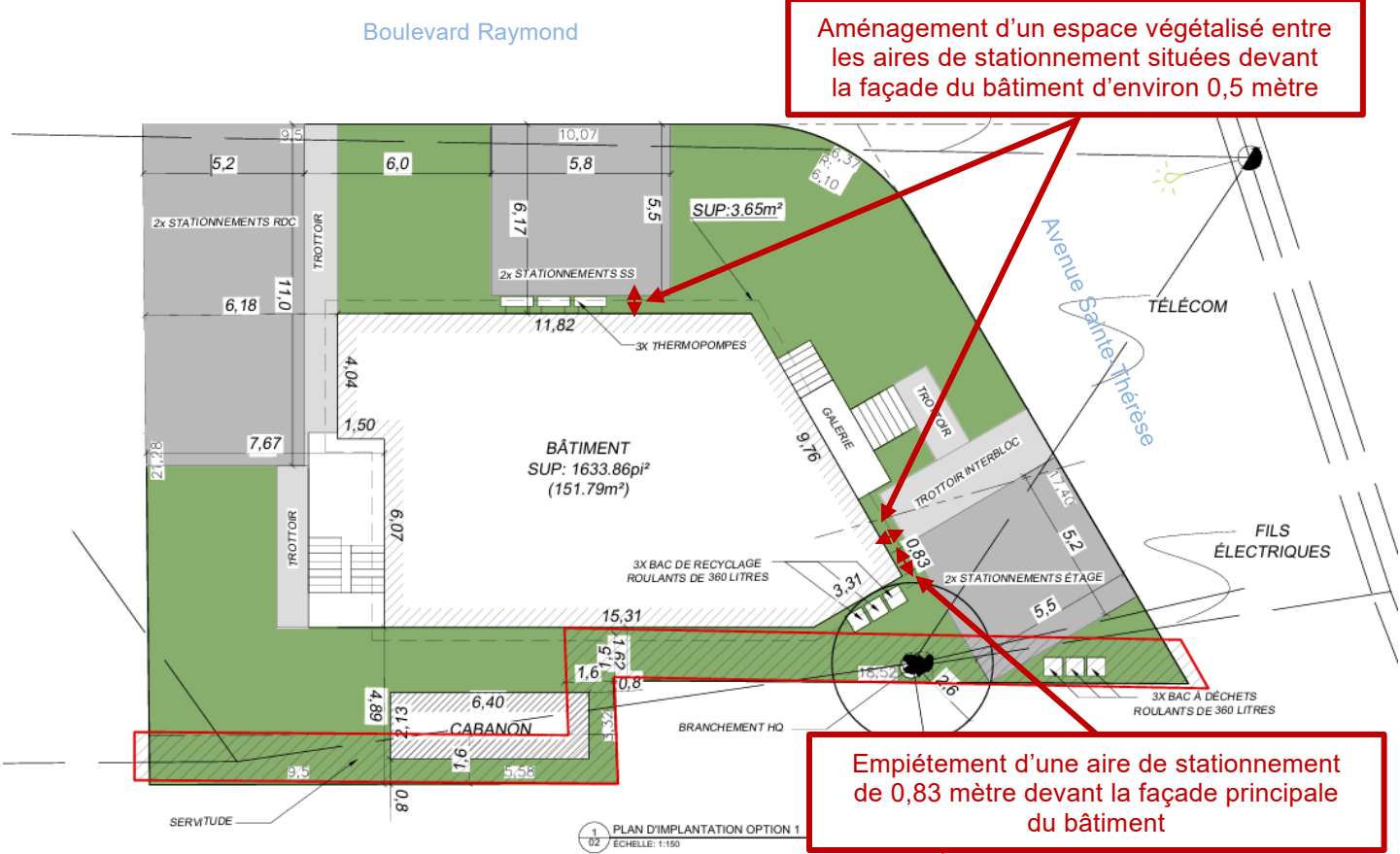
par.....
HUGUES LEFRANÇOIS
arpenteur-géomètre

Copie conforme à l'original

Hugues Lefrancois
2026.01.16
13:45:31 -05'00'

date: par: A-G

Plan d'implantation



Plans du projet



Bâtiment existant



Analyse		
Objets et motifs de refus ou d'acceptation	Respect du critère?	
	OUI	NON
1) La dérogation mineure demandée respecte les objectifs du plan d'urbanisme. <i>Justification : le lot visé est situé dans l'aire de grande affectation Résidentielle urbaine où l'habitation est autorisée. L'un des objectifs du plan d'urbanisme est de privilégier l'insertion, le recyclage et la densification douce dans les milieux résidentiels existants. Un projet visant l'ajout de logements dans un bâtiment existant s'inscrit dans cet objectif.</i>	☒	☐
2) L'application de la réglementation sur l'urbanisme a pour effet de causer un préjudice sérieux au propriétaire. <i>Justification :</i> · Considérant la forme irrégulière du lot, l'application de la réglementation entraine un préjudice sérieux au propriétaire. De plus, sa superficie est plus petite que les autres lots d'angles situés dans la zone 51086Mb. · En raison de l'implantation actuelle du bâtiment et de la profondeur minimale d'une case de stationnement (5,5 mètres), l'aménagement d'un espace végétalisé entre les aires de stationnement aménagées devant les façades du bâtiment et le bâtiment principal d'une profondeur de 1 mètre est impossible. · La réglementation exige l'aménagement de sept cases de stationnement pour un bâtiment de six logements. Sans la dérogation mineure relative à l'empiètement de l'aire de stationnement devant la façade principale du bâtiment, seulement cinq cases de stationnement pourront être aménagées sur le lot. Par conséquent, deux cases de stationnement plutôt qu'une devraient faire l'objet d'une exemption au nombre de cases de stationnement requis.	☒	☐
3) La dérogation ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété. <i>Justification :</i> · Les dérogations demandées auraient des effets négligeables sur la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété. · Le bâtiment voisin implanté sur le lot 1 755 442 est situé à environ 4 mètres de la ligne de lot et une aire de stationnement est aménagée vis-à-vis le bâtiment visé par la demande de dérogation mineure. · Malgré les dérogations demandées, une aire verte est maintenue dans la cour avant.	☒	☐
4) La dérogation mineure ne doit pas aggraver les risques en matière de sécurité publique, de santé publique ou porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général. <i>Justification : les dérogations demandées auraient des effets négligeables sur la sécurité ou la santé publique, la qualité de l'environnement ou le bien-être général. Le lot n'est pas situé dans une zone de contraintes naturelles ou anthropiques.</i>	☒	☐
5) Renseignements supplémentaires : <i>Le bâtiment principal existant, comptant trois logements, a été construit en 2025. Son implantation respecte les normes d'implantation applicables à un bâtiment de trois logements, soit une marge latérale de 1,5 mètre.</i>		

Recommandation

En conséquence, il est recommandé au comité consultatif d'urbanisme d'être favorable à la présente demande, soit de rendre réputés conformes, pour l'ajout de logements dans le bâtiment isolé existant, situé sur le lot 6 475 431 du cadastre du Québec, correspondant au **878, avenue Sainte-Thérèse**, la marge latérale du côté est de 1,5 mètre au lieu de 4,5 mètres, l'empiètement d'une aire de stationnement de 1 mètre devant la façade du bâtiment principal, alors que celui-ci est prohibé, et l'aménagement d'un espace végétalisé entre les aires de stationnement aménagées devant les façades du bâtiment et le bâtiment principal de 0,5 mètre au lieu de 1 mètre, comme exigé par le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme, R.C.A.5V.Q. 4.