



Projet d'agrandissement 1910, avenue du Sanctuaire

Consultation publique

1^{er} février 2024

Objectif de l'activité

Objectif de l'activité

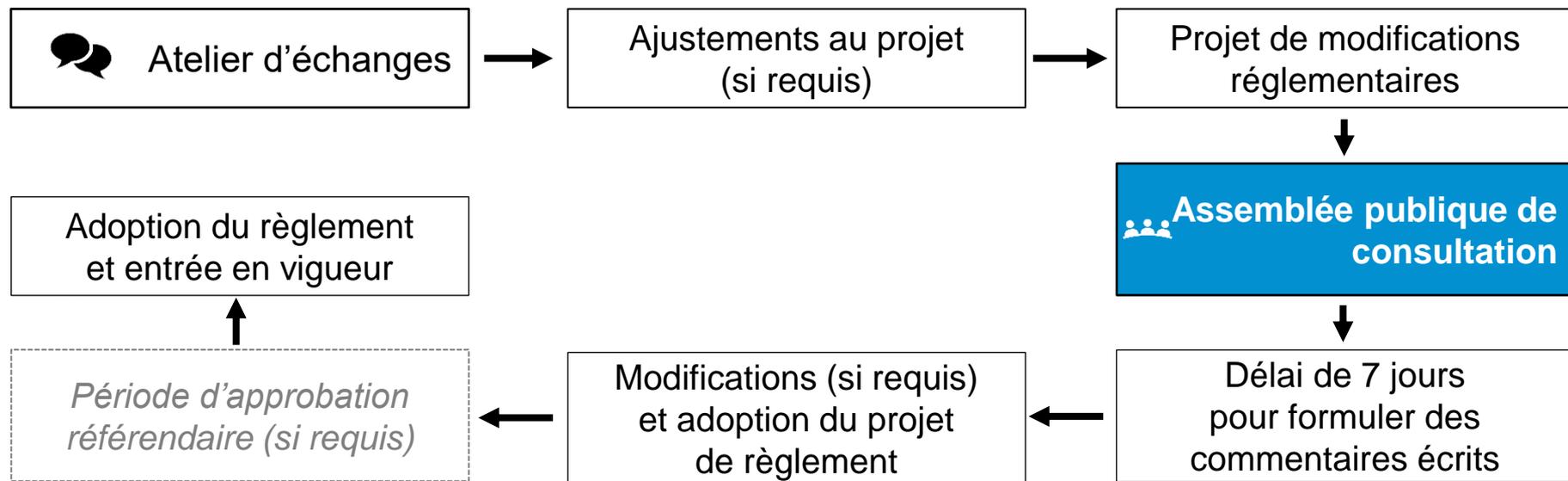


Consultation publique : Réglementation Activité concernant les modifications réglementaires

- Présentation des modifications réglementaires
- Questions et commentaires

Objectif de l'activité

Consultation publique : Réglementation



Projet : Localisation et historique

Localisation

- Arrondissement de Beauport
- Quartier du Vieux-Moulin (5-5)
- Terrain localisé à l'intersection de l'avenue du Sanctuaire et du boulevard Sainte-Anne



Contexte d'insertion

- Terrain autrefois occupé par les Industries Cantin
- Artère principale : boulevard Sainte-Anne

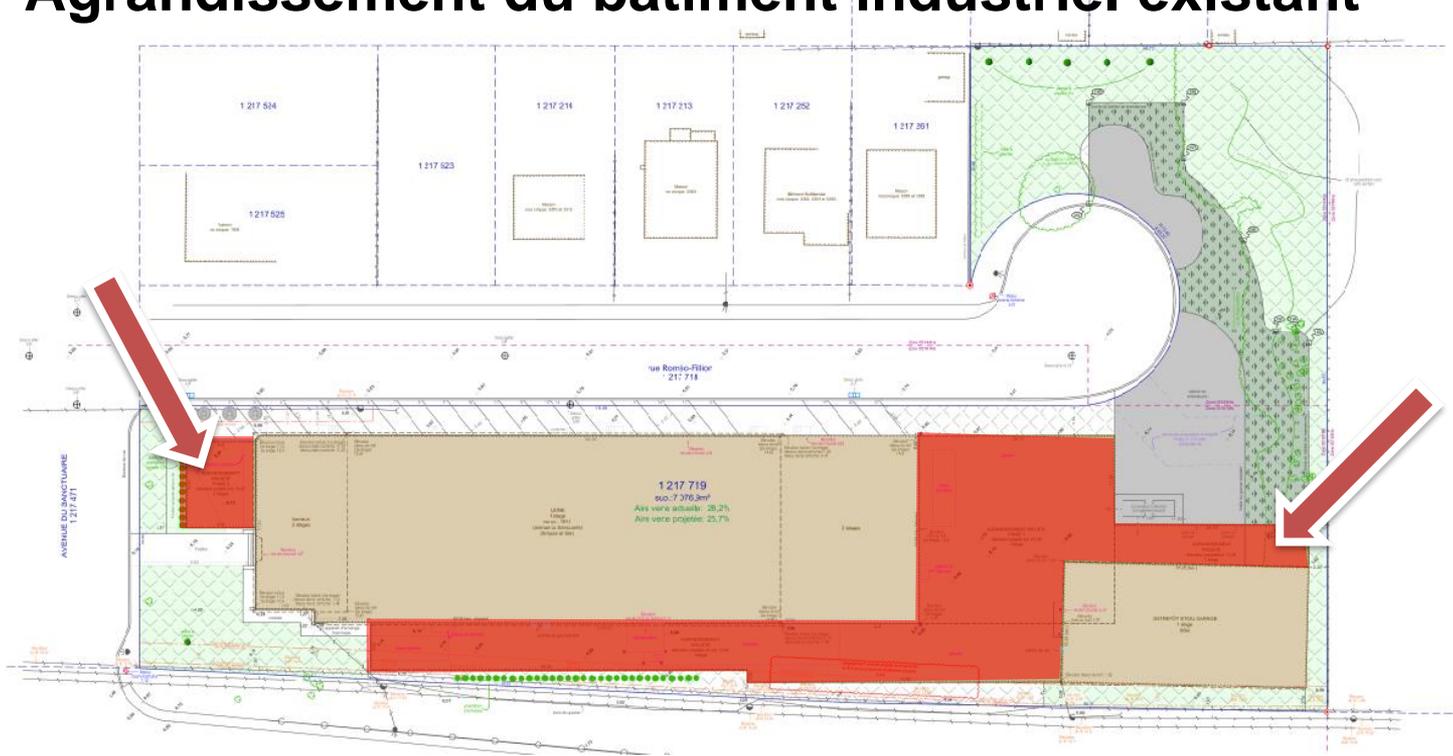


Historique du projet

- Atelier d'échanges : 6 octobre 2022
- Ajustements au projet : 2023
- Présentation de la deuxième version du projet et des modifications réglementaires : aujourd'hui, 1^{er} février 2024

Présentation du projet

Agrandissement du bâtiment industriel existant



Rétroaction

Résumé de l'atelier d'échanges

- L'atelier participatif s'est tenu le 6 octobre 2022 par visioconférence
- Principaux thèmes soulevés :
 - Circulation des camions
 - Stationnement

Rétroaction à la suite de l'atelier d'échanges

Ajustements apportés au projet :

- Ajout des arbres sur la partie du lot autour du cul-de-sac
- Modification du tablier de manœuvre des camions

Contexte réglementaire

Contexte réglementaire

Zonage en vigueur (Zone mixte 55161Mb)



Groupes d'usages autorisés

- *H1 Logement*
 - D'une à trois unités isolées
 - *C1 Services administratifs* (bureaux)
- *C2 Vente au détail et services* (pharmacie, coiffure, etc.)
- *C10 Établissement d'hébergement touristique général*



Contexte réglementaire

Zonage en vigueur

(Zone mixte 55161Mb)



Groupes d'usages autorisés

- *C20 Restaurant*
- *P3 Éducation et formation* (école, garderie, etc.)
- *P5 Santé sans hébergement* (clinique médicale, etc.)
- *I1 Industrie de haute technologie* (domaine des technologies de l'information)
- *R1 Parc*

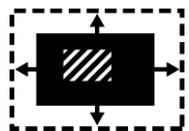


Contexte réglementaire

Zonage en vigueur (Zone mixte 55161Mb)

Hauteur – étages

- Minimum de deux étages et maximum de 13 mètres



Marges

- Marge avant de 6 mètres



Contexte réglementaire

Pour réaliser le projet comme présenté, des modifications à la réglementation d'urbanisme seront nécessaires

Zone 55161Mb		
Normes	Normes en vigueur	Demandé
Usages	H1 2 log. et + C1, C2, C10, C20, P3, P5	I3 sans impact (agrandissement d'un usage dérogatoire)
Hauteur minimale Hauteur maximale	Deux étages 13 mètres	Un étage minimum
Marge avant	6 mètres	1,17 mètre (Sainte-Anne) et 3,76 mètres (Roméo-Fillion)
Normes de stationnement	Permettre le stationnement en façade (reconnaissance du stationnement existant)	

Outil réglementaire ciblé

- **Approbation d'un projet particulier de construction (plan de construction) sur un site**
 - vise à permettre, selon certains critères et conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à certaines normes d'urbanisme
 - S'applique à un terrain ou groupe de terrains et non à une zone
 - Outil pertinent pour la mise en valeur de terrains représentant certaines complexités ou caractéristiques particulières
 - Nécessite l'adoption de deux règlements : l'un pour l'identification du site assujéti et les critères d'évaluation, l'autre pour l'approbation par le conseil du projet déposé

Plan de construction

Premier Règlement :

Territoire

Critères à respecter

Les dispositions contenues dans ce règlement ne sont pas susceptibles d'approbation référendaire



Second Règlement :

Approbation d'un plan de construction

Plan précis du projet respectant les critères

Les dispositions contenues dans ce règlement sont susceptibles d'approbation référendaire



PERMIS

Règlement R.C.A.5V.Q. 326

Règlement R.C.A.5V.Q. 327

Modifications réglementaires

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**

Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement aux critères applicables aux plans de construction et de modification sur la partie du territoire formée du lot numéro 1 217 719 du cadastre du Québec, **R.C.A.5V.Q. 326**

- Contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire

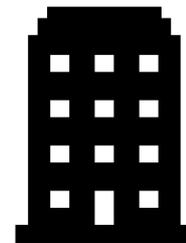
Plan de construction

1^{er} Règlement R.C.A.5V.Q. 326

- Territoire
- Critères

2^e Règlement R.C.A.5V.Q. 327

- Plan de construction



PERMIS



ANNEXE V

DOCUMENT NUMÉRO 4

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

CRITÈRES

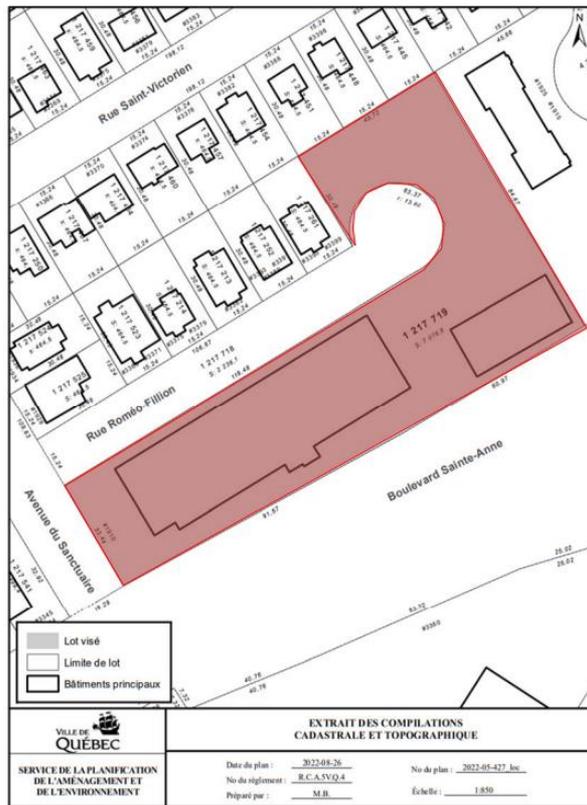
21

Plan de construction

1^{er} Règlement
R.C.A.5V.Q. 326

- Territoire
- Critères

TERRITOIRE VISÉ



Lot numéro
1 217 719

- 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 d'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

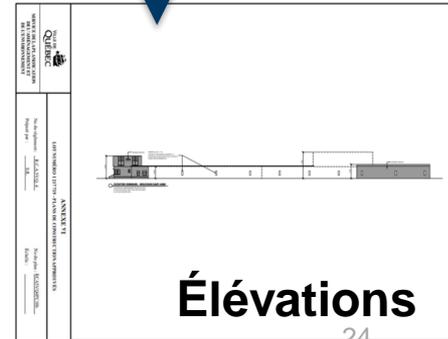
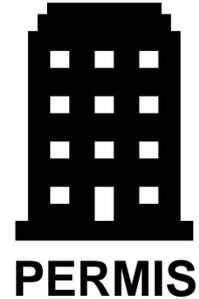
Plan de construction

1^{er} Règlement R.C.A.5V.Q. 326

- Territoire
- Critères

2^e Règlement R.C.A.5V.Q. 327

- Plan de construction



Résumé des modifications réglementaires

Globalement, les modifications proposées concernent :

- Permettre l'agrandissement d'un usage dérogatoire protégé par droits acquis
- Diminution de la marge avant
- Approuver le stationnement en façade (comme existant)
- Assouplissement des normes du tablier de manœuvre
- Augmentation des arbres exigée et assouplissement de leur localisation
- Diminution du pourcentage de façade vitrée sur le boulevard Sainte-Anne

Motifs supportant la demande

L'agrandissement et l'optimisation de l'industrie déjà sur place permettraient de s'aligner avec les objectifs du plan de développement durable comme 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

Prochaines étapes

Étapes	Dates (2024)
Consultation écrite	2 au 8 février
Adoption du règlement, avec modifications (si requis)	Mars
Entrée en vigueur du règlement	Avril

Merci!