



**FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE**

**ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT**  
**QUARTIER CHUTE-MONTMORENCY (5-3)**  
**PROPRIÉTÉ VISÉE : LOT 1 986 834 (2463, AVENUE ROYALE)**  
**ZONE 53086MB**  
**MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.5V.Q. 4**  
**RESPONSABLE : SÉBASTIEN DUMAS**

Fiche n°1

N° SDORU 2017-08-098

VERSION DU 2017-08-16

**DESCRIPTION DU LOT CONCERNÉ ET DE LA ZONE VISÉE**

Le site concerné par la demande est le lot 1 986 834 du cadastre du Québec, situé au 2463, avenue Royale dans le quartier de La Chute-Montmorency. Il s'agit d'un terrain transversal entre la rue du Grand-Sault et l'avenue Royale, d'une superficie de 2 536 mètres carrés et comprenant un bâtiment commercial vacant d'un étage. Ce lot est situé dans la zone 53086Mb, localisée approximativement au nord du boulevard des Chutes, au sud de la rue des Pionniers et à l'ouest de l'avenue Royale.

Figure 1 : localisation de la propriété et de la zone concernées



ÉCHÉANCIER PROJÉTÉ	DATES CIBLES
Signature du sommaire décisionnel	20 novembre 2017
Conseil d'arrondissement	27 novembre 2017

**OBJET DE LA DEMANDE**

- Modification au plan de zonage (Annexe I)
- Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- Autre modification : permission d'occupation temporaire

**EXPOSÉ DE LA SITUATION**

Jusqu'à la fin 2016, la taverne du Kent avait pignon sur rue au 2577, avenue Royale. En 2017, la taverne a été fermée et démolie pour faire place à un restaurant et à une station-service.

Le requérant, ancien propriétaire de la taverne, décrit son établissement comme suit : un bar fréquenté par une clientèle locale formée d'habitues, sans musique ni spectacle autre que la présentation occasionnelle de programmes radiophoniques ou télévisuels (notamment des émissions de sport), et comprenant des jeux électroniques (machines à sous). L'établissement était ouvert de 8h00 à minuit tous les jours. La taverne n'offrait pas de nourriture sur place, outre des arachides, croustilles ou autres aliments sans préparation ni cuisson sur place.

Suite à la fermeture, le requérant au dossier souhaite rouvrir sa taverne sur un autre site localisé un peu plus à l'ouest de l'ancien emplacement. Le terrain ciblé est situé au 2463, avenue Royale dans le quartier de La Chute-Montmorency (lot 1 986 834 du cadastre du Québec), dont il est propriétaire. Ce terrain comprend un bâtiment commercial vacant d'un étage construit en 2006. Le terrain comprend notamment environ 27 cases de stationnement.

Figure 2 : bâtiment concerné à l'intersection de l'avenue Royale et de la rue du Grand-Sault



Ce lot est localisé dans la zone 53086Mb, formée de quatre terrains sur lesquels on y retrouve une entreprise de rénovation intérieure, un restaurant, le bâtiment commercial vacant du requérant et une petite place publique. Cette zone à dominante mixte permet plusieurs usages, notamment l'habitation (1 à 3 logements par bâtiment isolé), les services administratifs, la vente au détail, la restauration et certains usages publics (éducation et santé sans hébergement).

Figure 2 : description du milieu (zone 53086Mb concernée)



Cependant, l'usage assimilé au projet du requérant est classé dans le groupe d'usages « C21 débit d'alcool », lequel n'est pas autorisé dans la zone 53086Mb. Le requérant souhaite donc obtenir une modification de zonage afin de permettre la réouverture de la taverne dans son bâtiment.

Analyse et solutions proposées :

La taverne du Kent était présente depuis plusieurs années sur son ancien site et n'a généré aucune nuisance notable reliée à l'usage de débit d'alcool, particulièrement en raison d'absence de musique avec amplification, de présentation de spectacle, d'heure de fermeture tardive et d'aucune préparation de mets sur place (absence d'odeurs de cuisson, peu de matières résiduelles, etc.). Enfin, la relocalisation de la taverne permettra de mettre en valeur un bâtiment vacant depuis sa construction, contribuera à la vitalité commerciale du secteur, et préservera un lieu de rencontre pour une certaine clientèle locale.

La Division de la gestion du territoire est donc favorable à la demande du requérant. L'outil urbanistique proposé est une « permission d'occupation temporaire » d'une durée de deux ans. Cette permission s'applique uniquement au lot concerné. Le zonage en place actuellement demeure en vigueur pour toute la zone. Cette permission d'occupation temporaire pourra être rendue permanente après le délai de deux ans si la cohabitation avec le milieu résidentiel adjacent s'avère harmonieuse. De plus, afin de minimiser l'impact des activités sur cet immeuble, il est proposé de prescrire certaines conditions, lesquelles sont précisées dans la section suivante.

#### MODIFICATION PROPOSÉE

**Au chapitre 21 du Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme, ajouter la section VI suivante :**

##### **Section VI**

LOT NUMÉRO 1 986 834 DU CADASTRE DU QUÉBEC

997.11 Malgré une disposition contraire du présent règlement ou du *Règlement d'harmonisation sur l'urbanisme*, autre que les articles 1139 à 1165, un débit d'alcool est permis sur le lot 1 986 834 du cadastre du Québec, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- 1° l'exercice de l'usage est limité à la superficie de plancher existante à l'adoption du présent règlement, à l'exception d'une terrasse extérieure;
- 2° une terrasse extérieure peut être occupée par la clientèle de l'établissement uniquement sur la façade sud du bâtiment;
- 3° l'heure de fermeture de l'établissement est fixée à 12h00 PM (minuit);
- 4° la diffusion radiophonique ou télévisuelle ne doit pas être perceptible de l'extérieur du bâtiment;
- 5° une haie à feuillage persistant d'une hauteur minimale de 1,2 mètre à la plantation doit être plantée et maintenue sur toute la longueur de la ligne latérale entre l'avenue Royale et la rue du Grand-Sault. La distance maximale entre deux végétaux plantés est de 0,6 mètre. Tout arbuste mort doit être remplacé;
- 6° au moins quatre arbres doivent être plantés en cour avant en façade de la rue du Grand-Sault. Chaque arbre planté doit avoir, à la plantation, un diamètre minimal de 0,05 mètre mesuré à 1,3 mètre du sol. Tout arbre mort doit être remplacé.

997.12 La permission visée à l'article 997.11 a effet pour une période de deux ans à compter de l'entrée en vigueur du *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à une utilisation temporaire du lot 1 986 834 du cadastre du Québec*, **R.C.A.5V.Q. xxx.**