



Compétences du conseil de la ville
et de l'arrondissement

Modifier les limites et les usages dans quelques zones de l'arrondissement de Beauport

Consultation publique

25 mai 2026

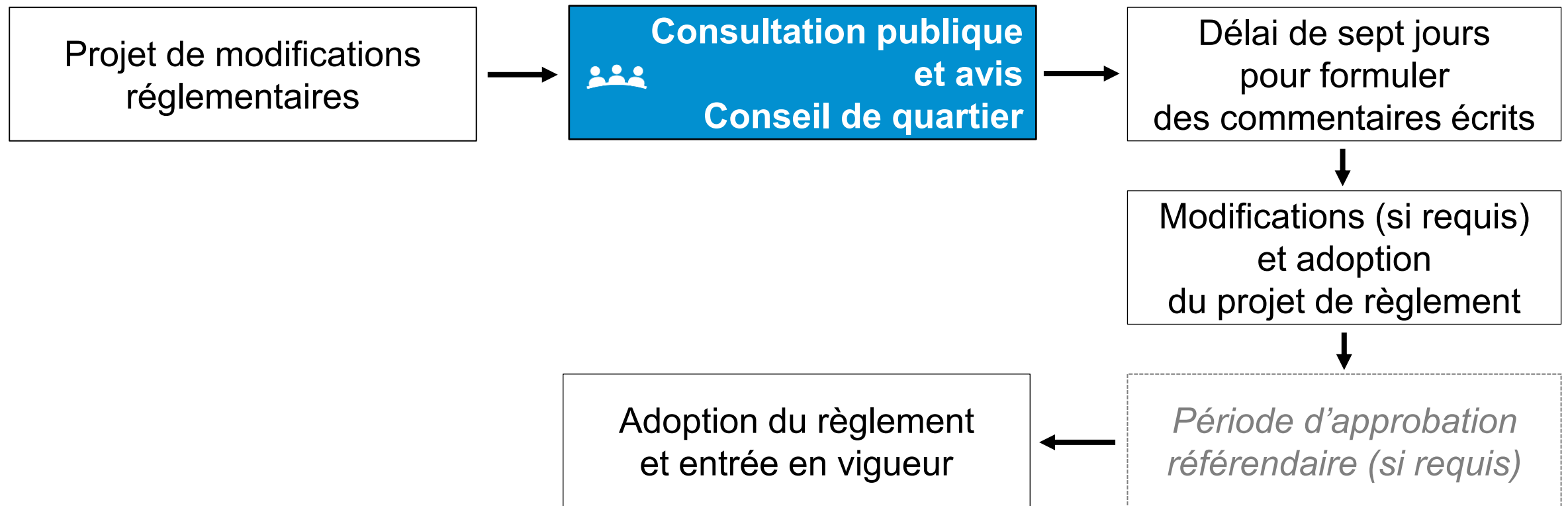
Objectif de l'activité

Objectif de l'activité



Consultation publique : réglementation

Activité concernant les modifications réglementaires



Contexte de planification urbaine

Quelques définitions

Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADr) de l'agglomération de Québec

Lignes directrices de l'organisation physique du territoire de l'agglomération (Québec, L'Ancienne-Lorette et Saint-Augustin-de-Desmaures) qui est divisé en grandes affectations

Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) de la Ville de Québec

Objectifs et enjeux liés à l'aménagement et au développement du territoire de la ville de Québec, dont les affectations (commercial, habitation, etc.) et leur niveau d'intensité

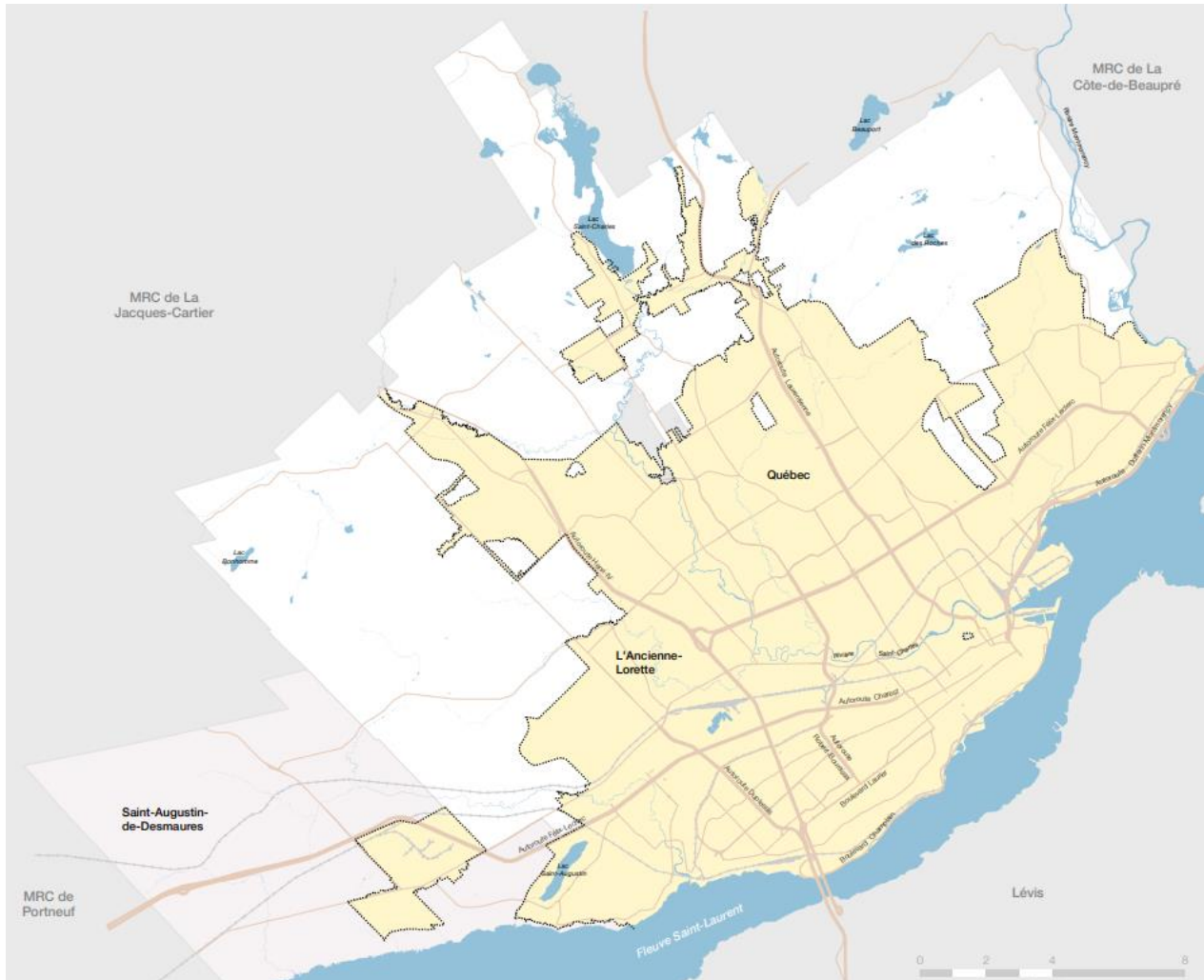
Règlement de zonage
Conseil d'arrondissement

Découpe le territoire de la ville en zones, de même que la vocation de chaque zone :

- Usages permis
- Implantation, forme et apparence des constructions

Quelques définitions

Périmètre urbain : SADr



Limite entre les **activités urbaines** de plus forte densité, desservies par le réseau **d'aqueduc et d'égout sanitaire**, et les secteurs **agricoles** et **forestiers**, en majorité

Quelques définitions

Hameaux agricoles et forestiers

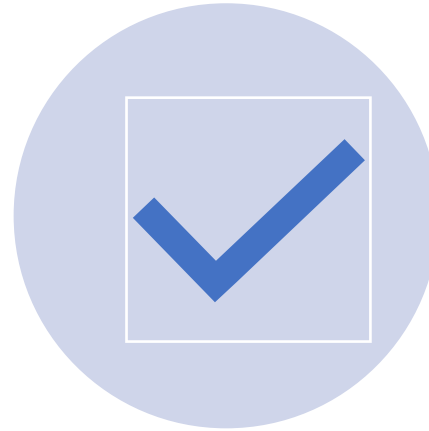
- Des **terrains ou parties de terrain**
- Situés à l'extérieur du **périmètre urbain**
- Occupés par des habitations, des commerces ou des industries

Le but des hameaux est de **reconnaître les usages existants**
et de limiter au maximum l'urbanisation au-delà des artères principales

Contexte



**Modifications au SADR
2019**



**Modifications au PDAD
2022**



**Modifications à la
réglementation d'urbanisme
pour assurer la cohérence
avec le SADR et le PDAD
EN COURS**

Modifications réglementaires

Modifications réglementaires

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans le quartier 5-1, R.V.Q. 3510

- Règlement de zonage
- Relève du conseil de la ville
- Contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans les quartiers 5-1 et des Chutes-Montmorency, R.C.A.5V.Q. 358

- Règlement de zonage
- Relève du conseil de l'arrondissement
- Contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire

Objectifs des modifications

- Assurer la cohérence entre les outils de planification et la réglementation
 - Faire correspondre les limites des zones à celles des aires de grande affectation du sol du PDAD et au tracé du périmètre d'urbanisation du SADr
 - Faire correspondre les limites des zones aux limites des propriétés
 - Ajuster les normes de densité dans certaines zones
 - Limiter à un logement par bâtiment le nombre maximum dans les zones correspondant aux aires de grande affectation du sol *Hameau résidentiel forestier* et *Hameau résidentiel agricole*

Objectifs des modifications

- Ajouter des usages pour reconnaître l'utilisation actuelle des terrains et offrir plus de possibilités aux propriétaires lorsque permis par le PDAD
 - Permettre un projet d'écurie dans la zone 51016Aa
 - Permettre des usages reliés à l'automobile sur la propriété située au 1620, boulevard Raymond
 - Permettre l'habitation sur des terrains en bordure du boulevard Louis-XIV

Effets des modifications

- **Offre plus de flexibilité** pour des projets, comme un agrandissement ou un nouvel aménagement
- **Facilite la vente** des propriétés, car les usages sont mieux adaptés à la réalité du terrain
- **Permet la réalisation de projets citoyens** qui respectent le caractère agricole ou forestier des secteurs

Exemples de modification proposée

Modifier les limites de zones par rapport aux **limites de propriétés**

Exemple de propriétés sur le boulevard Raymond :

- En gris : limites du terrain
- **en noir** : les limites du zonage

L'incohérence entre les deux limites peut entraîner des limitations au niveau de l'utilisation des terrains des propriétaires

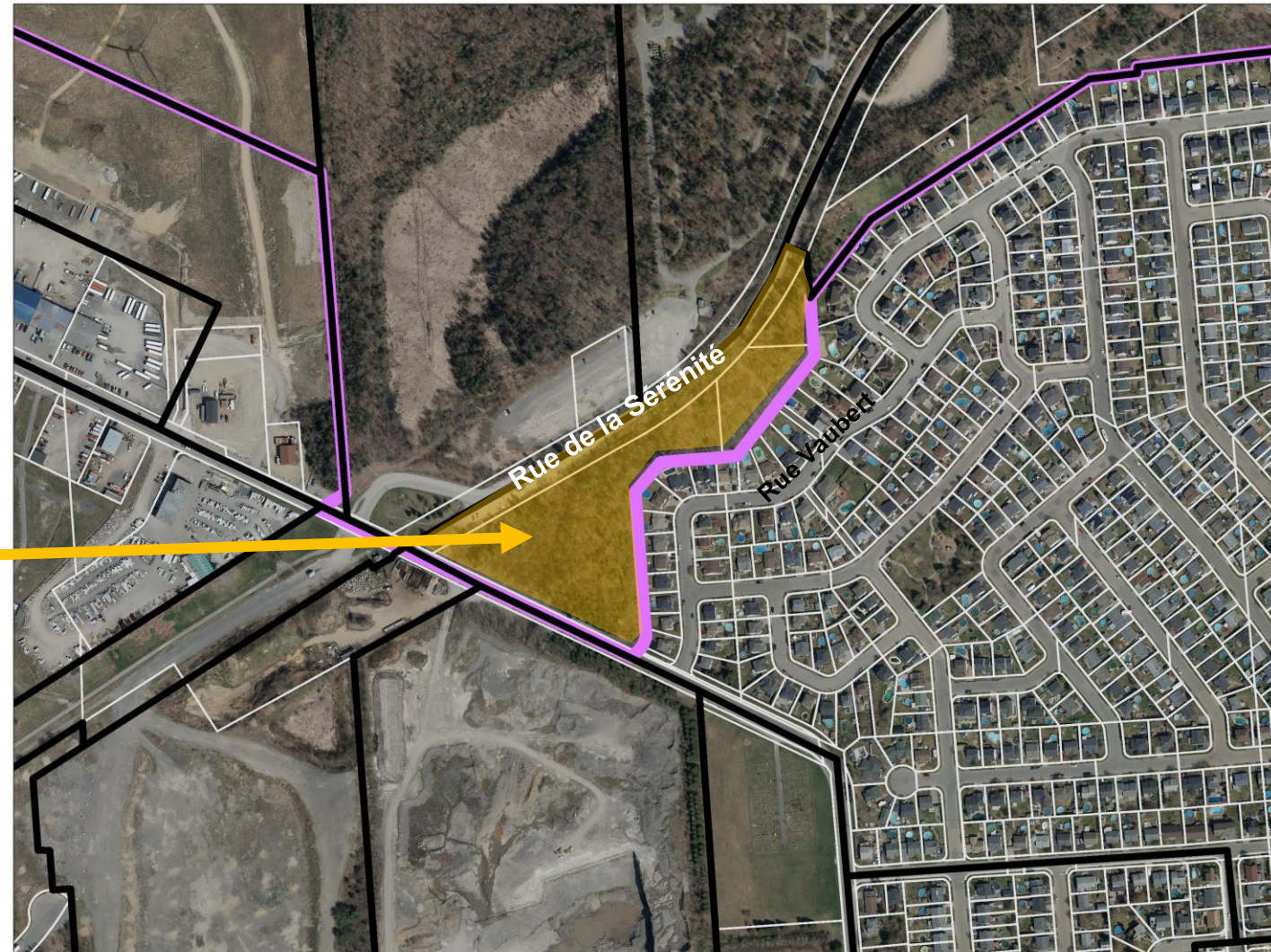


Exemples de modification proposée

Modifier les limites de zones par rapport au **périmètre urbain**

Exemple : secteur rue de la Sérénité

- Terrain appartenant à la Ville de Québec qui était partie intégrante de la zone résidentielle adjacente
- Retirée du périmètre urbain et intégrée dans la zone de conservation adjacente



Exemples de modification proposée

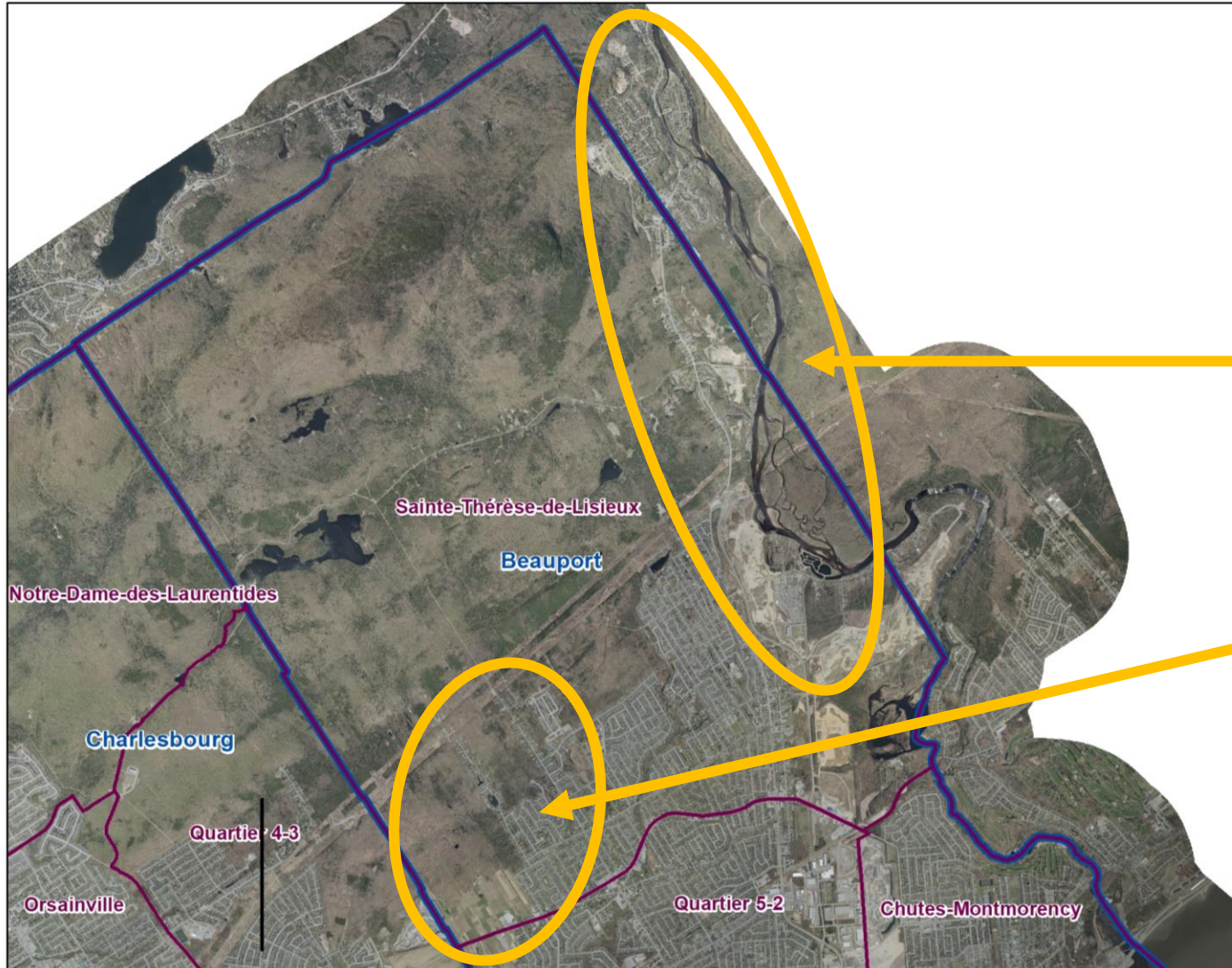
Ajout d'usages pour reconnaître l'utilisation réelle des terrains

Exemple sur le boulevard Raymond

- Création d'une nouvelle zone mixte correspondant au terrain
 - en gris : limites du terrain
 - **en noir** : les limites du zonage
- Commerce automobile existant : ajout de tous les groupes d'usages liés aux automobiles



Territoire touché : nord de Beauport



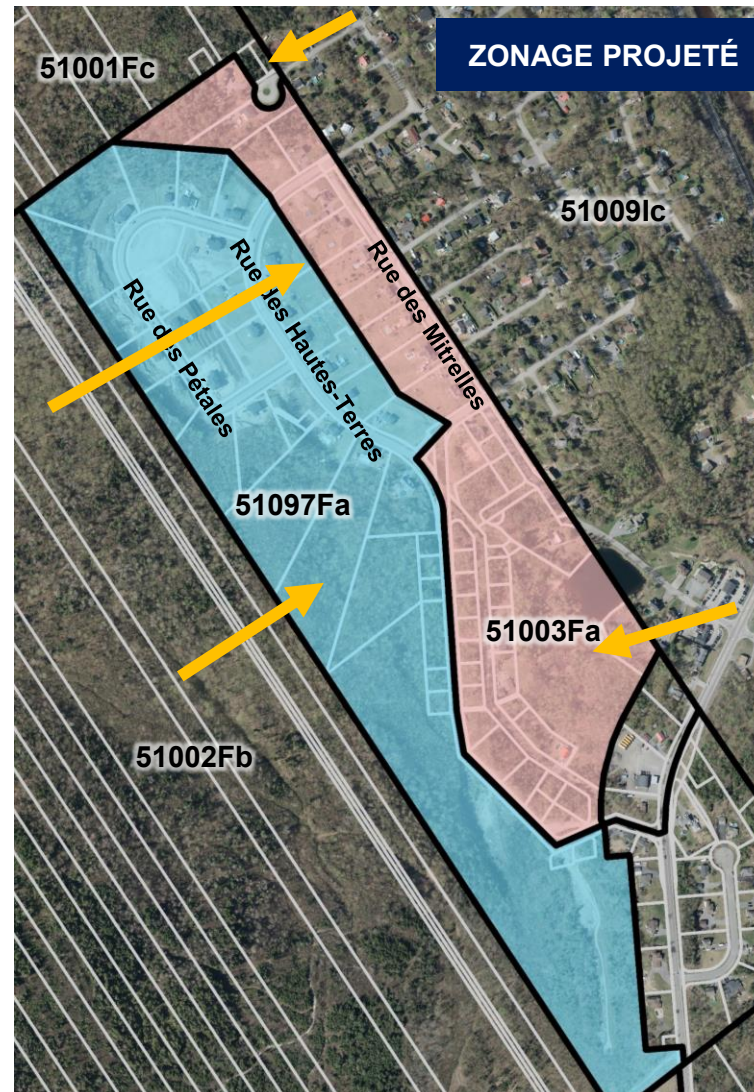
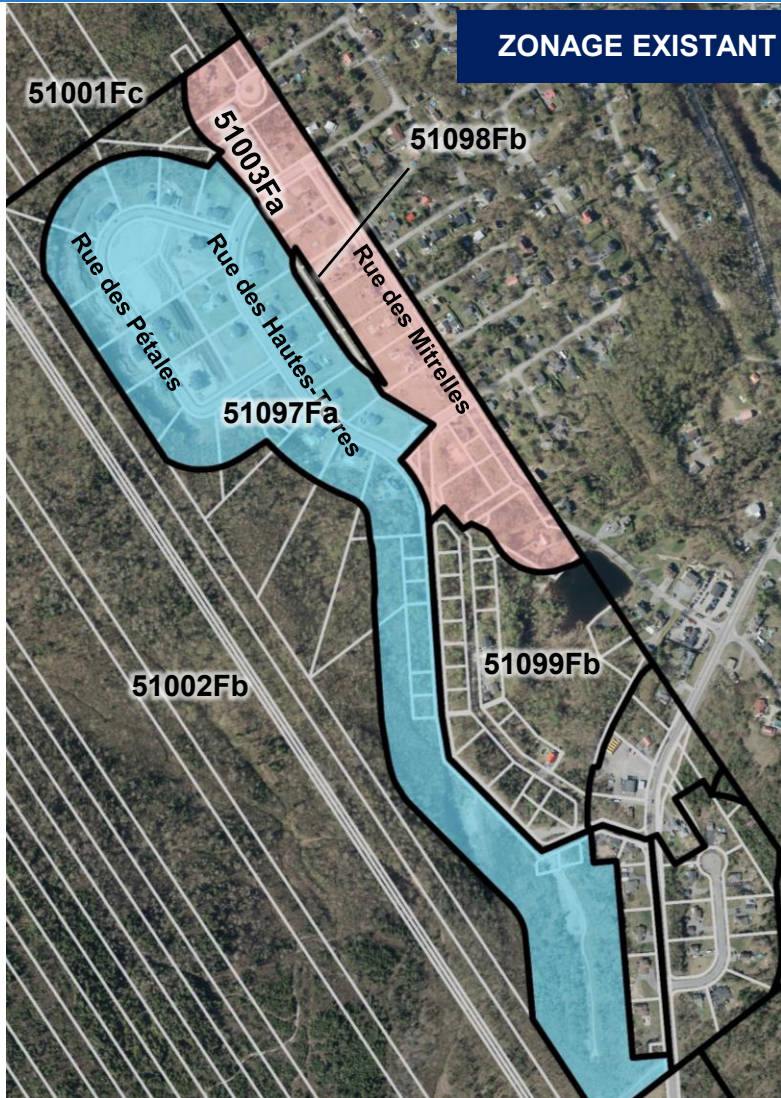
**33 zones visées, soit environ
1500 propriétés**

Secteur forestier à proximité
des boulevards Raymond et
Lloyd-Welch

Secteurs agricole et forestier à
proximité du boulevard Louis-XIV
et de la rue Seigneuriale

Rues des Mitrelles, des Hautes-Terres, des Pétales

(Zones 51003Fa, 51097Fa, 51001Fc, 51002Fb, 51098Fb, 51099Fb)



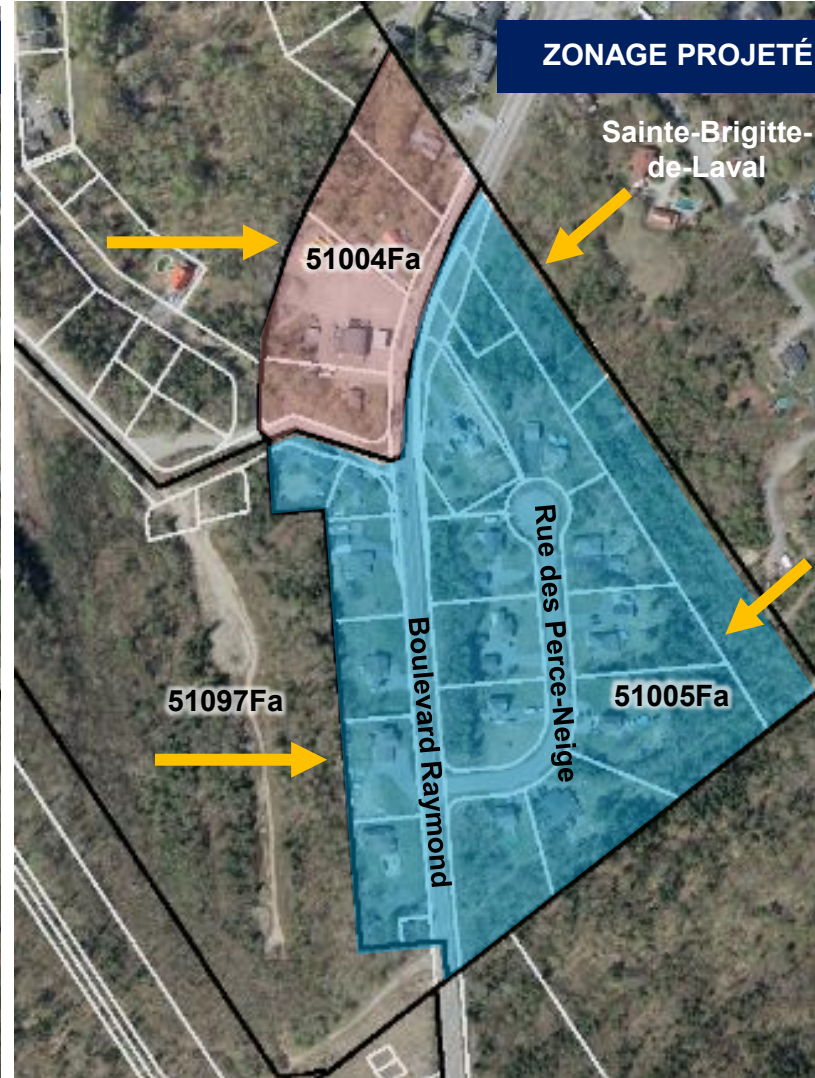
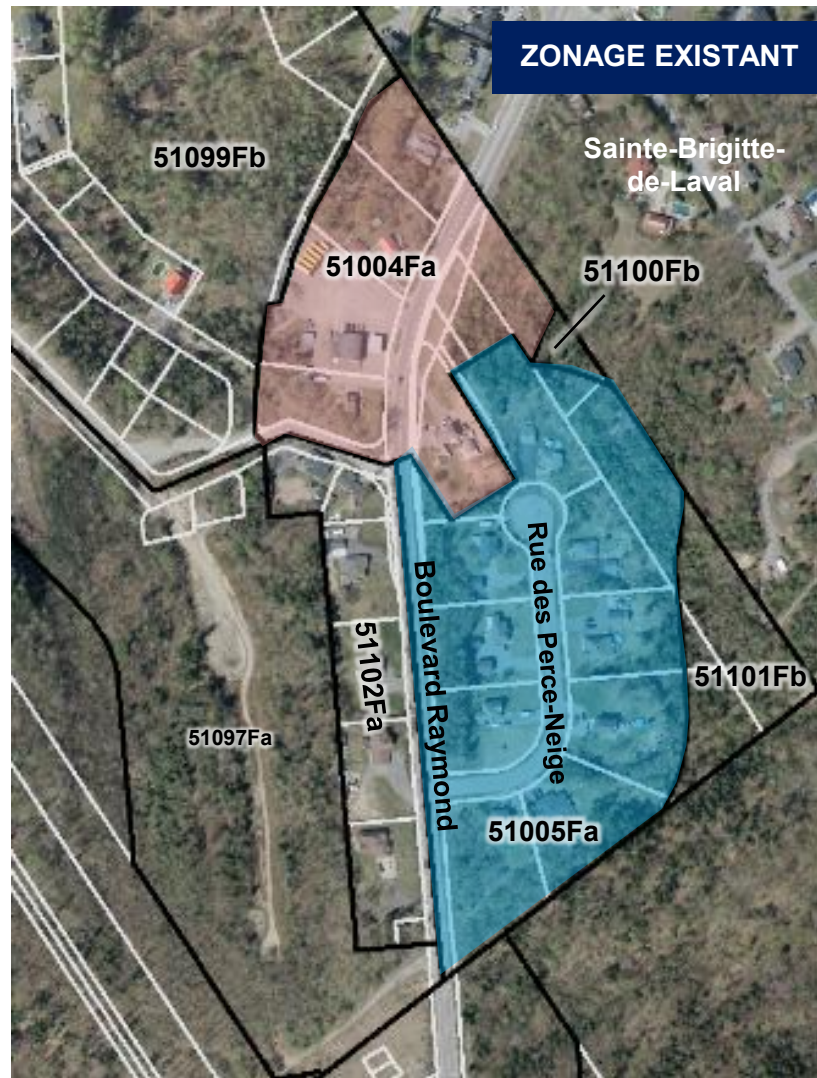
- Intégrer les cours arrière dans la zone résidentielle
- Reconnaître les terrains forestiers
- Reconnaître plusieurs propriétés résidentielles

Grilles de spécifications
(51003Fa et 51097Fa) :

- Limiter le nombre de logements par bâtiment isolé à 1
- Ajuster les normes de densité
- Retirer la norme de densité prévoyant un nombre maximal de logements à l'hectare
- Retirer la hauteur minimale (51097Fa)

Boulevard Raymond et rue des Perce-Neige

(Zones 51004Fa, 51005Fa, 51101Fb, 51100Fb, 51102Fa, 51099Fb)



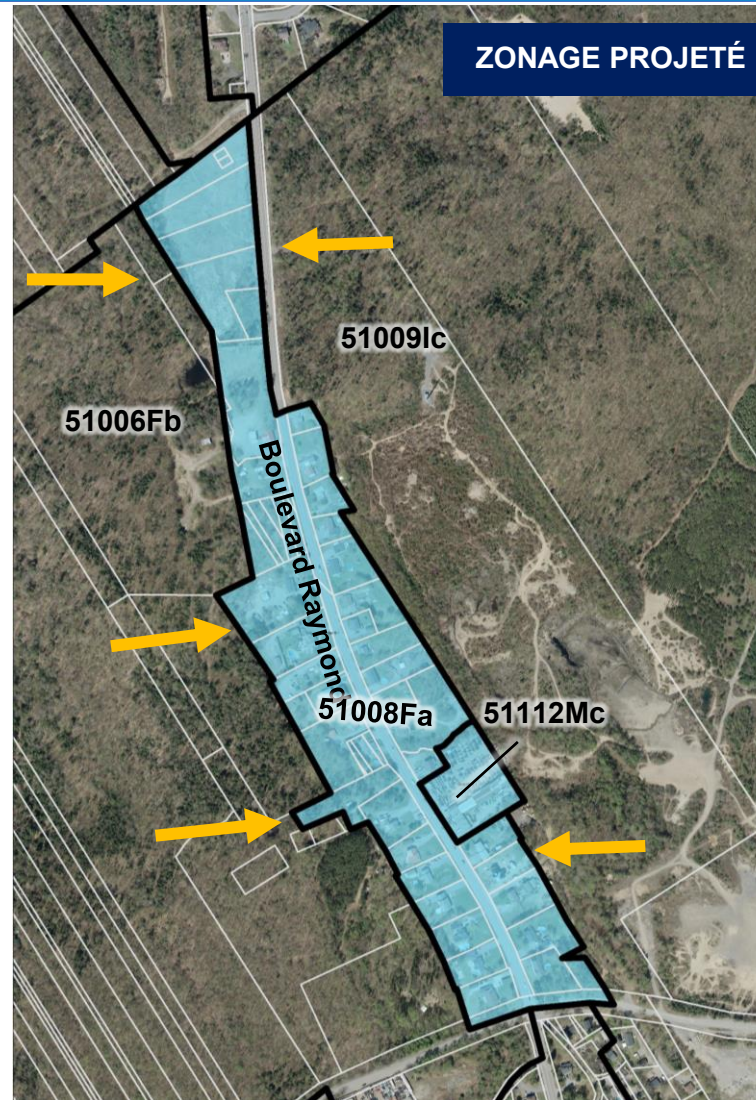
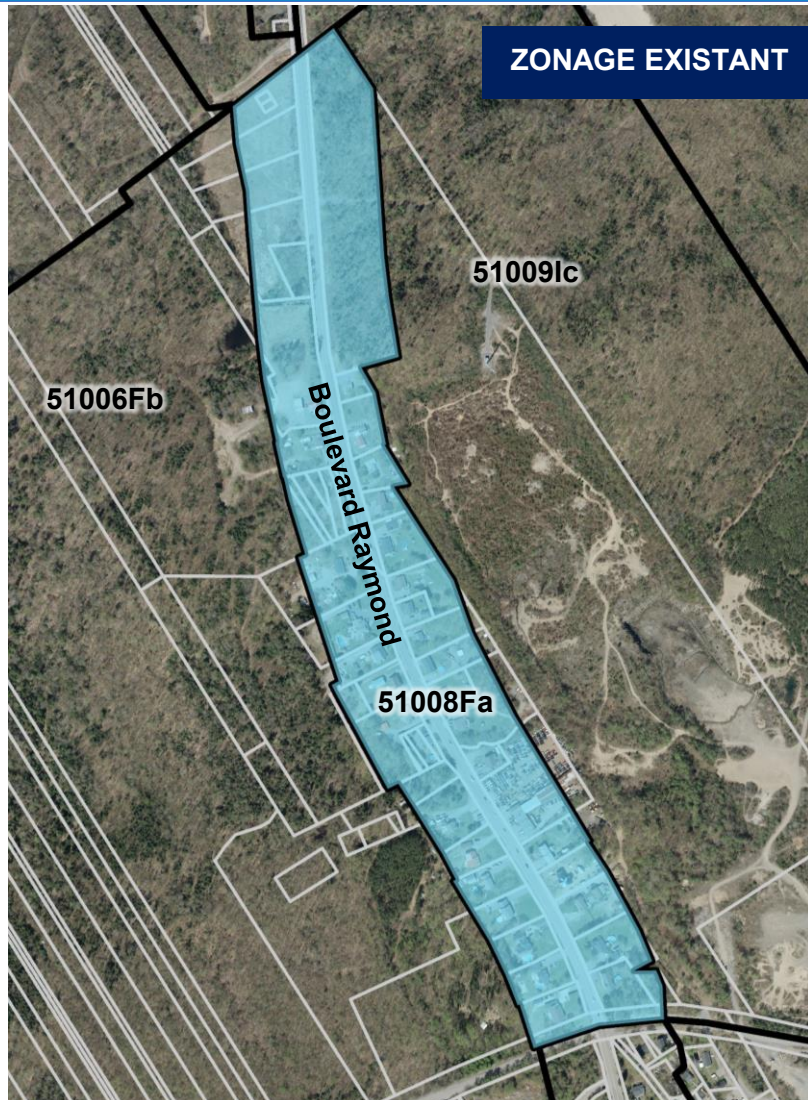
- Intégrer la totalité des lots dans une même zone
- Agrandir la zone 51005Fa
- Intégrer la zone 51102Fa dans la zone 51005Fa (normes similaires)

Grilles de spécifications (51004Fa et 51005Fa) :

- Limiter le nombre de logements par bâtiment isolé est limité à 1
- Ajuster les normes de densité
- Retirer la norme de densité prévoyant un nombre maximal de logements à l'hectare

Boulevard Raymond

(Zones 51008Fa, 51009Ic, 51006Fb)



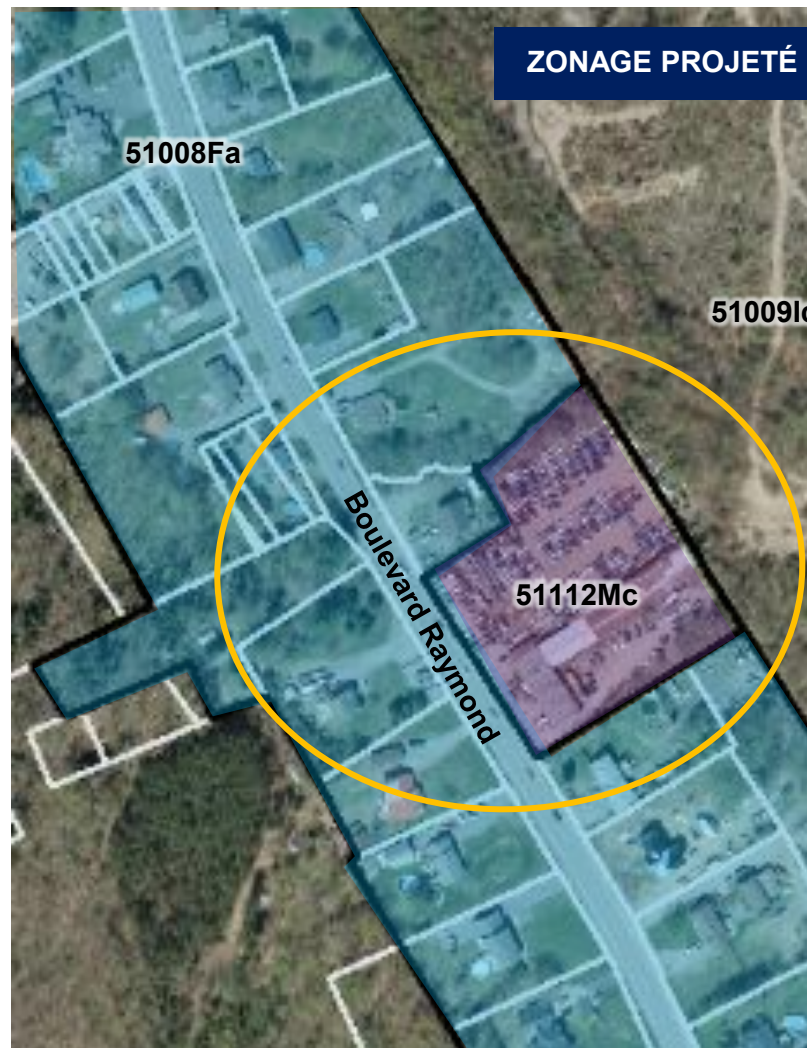
- Intégrer la totalité du terrain de la sablière dans la zone 51009Ic
- Intégrer les cours arrière dans la zone résidentielle

Grille de spécifications (51008Fa):

- Limiter le nombre de logements par bâtiment isolé à 1
- Ajuster les normes de densité
- Retirer la norme de densité prévoyant un nombre maximal de logements à l'hectare

Boulevard Raymond – Commerce automobile

(Nouvelle zone 5112Mc)



- Reconnaître le commerce automobile

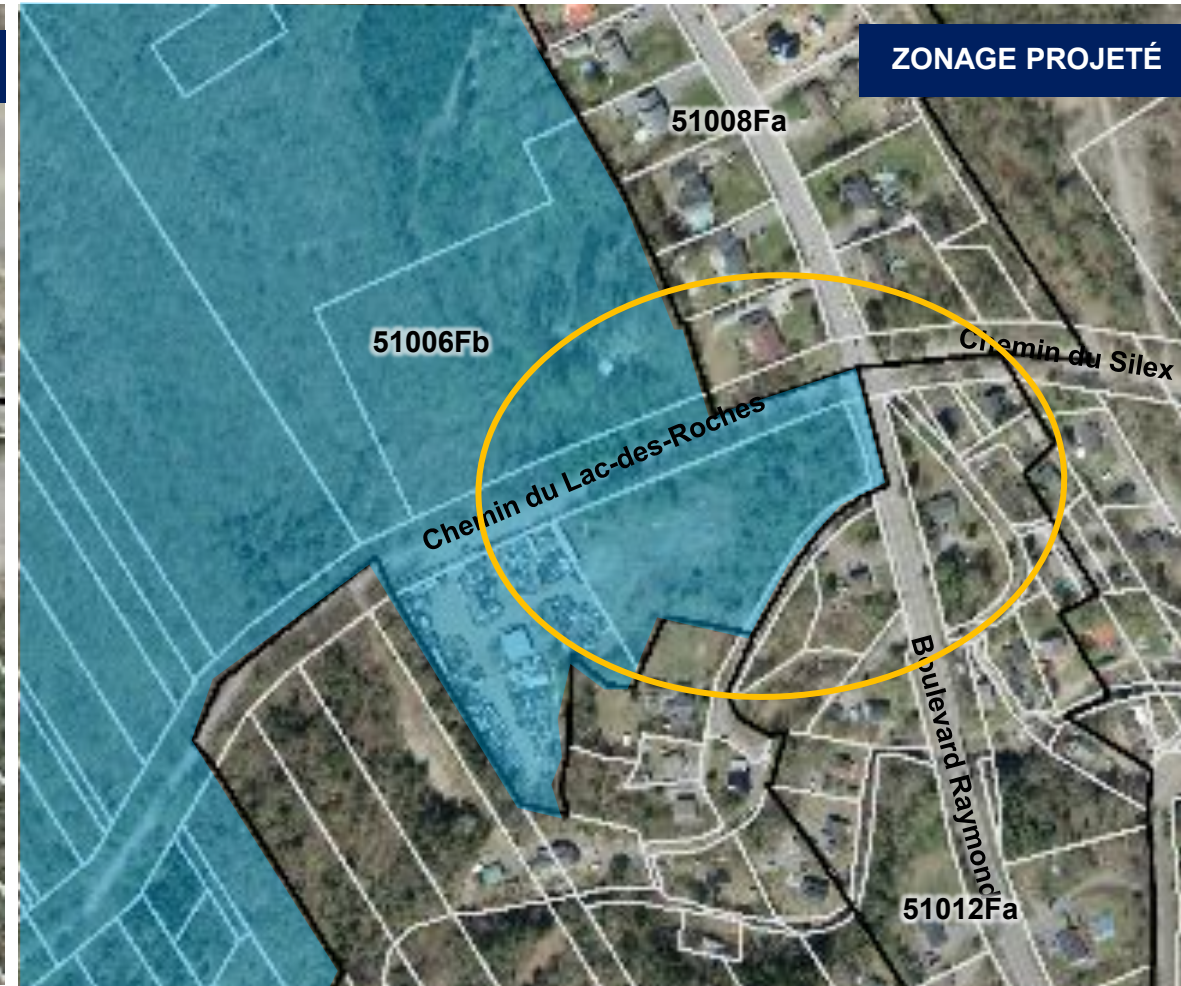
Grille de spécifications :

- Mêmes normes que celles applicables dans la zone 51008Fa, sauf les usages et normes de densité
- Usages autorisés :
 - Habitations d'un logement
 - C2 Vente au détail et services
 - C32 Vente ou location de petits véhicules
 - C33 Vente ou location de véhicules légers
 - C35 Lave-auto
 - C36 Atelier de réparation

Boulevard Raymond et chemin du Lac-des-Roches

(Zones 51006Fb et 51012Fa)

- Reconnaître le lot boisé



Boulevard Raymond et rue du Kayak

(Zones 51013Fb et 51012Fa)

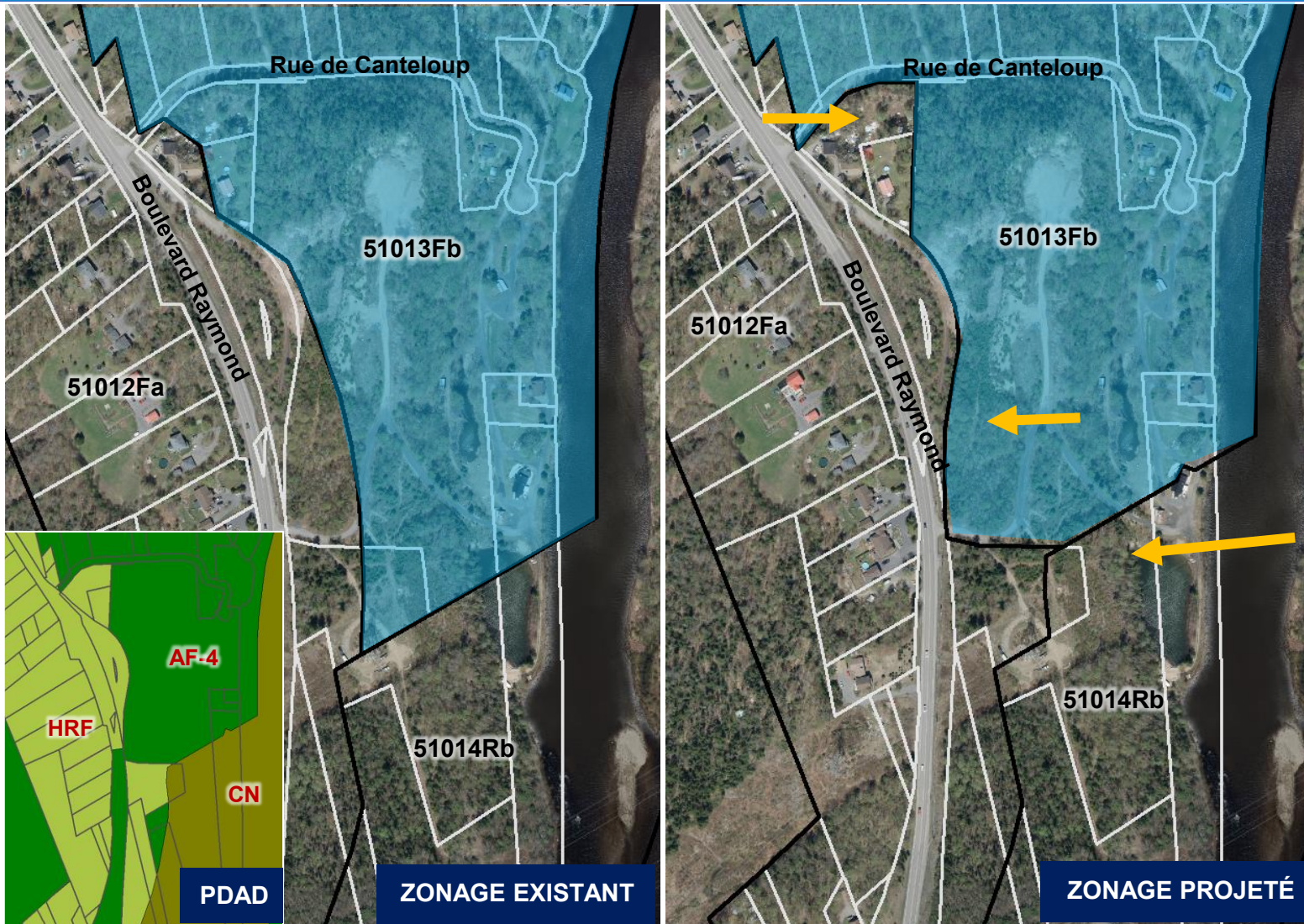
ZONAGE EXISTANT

ZONAGE PROJETÉ

- Ajuster selon les limites de propriété

Boulevard Raymond et rue du Canteloup

(Zones 51012Fa, 51013Fb et 51014Rb)



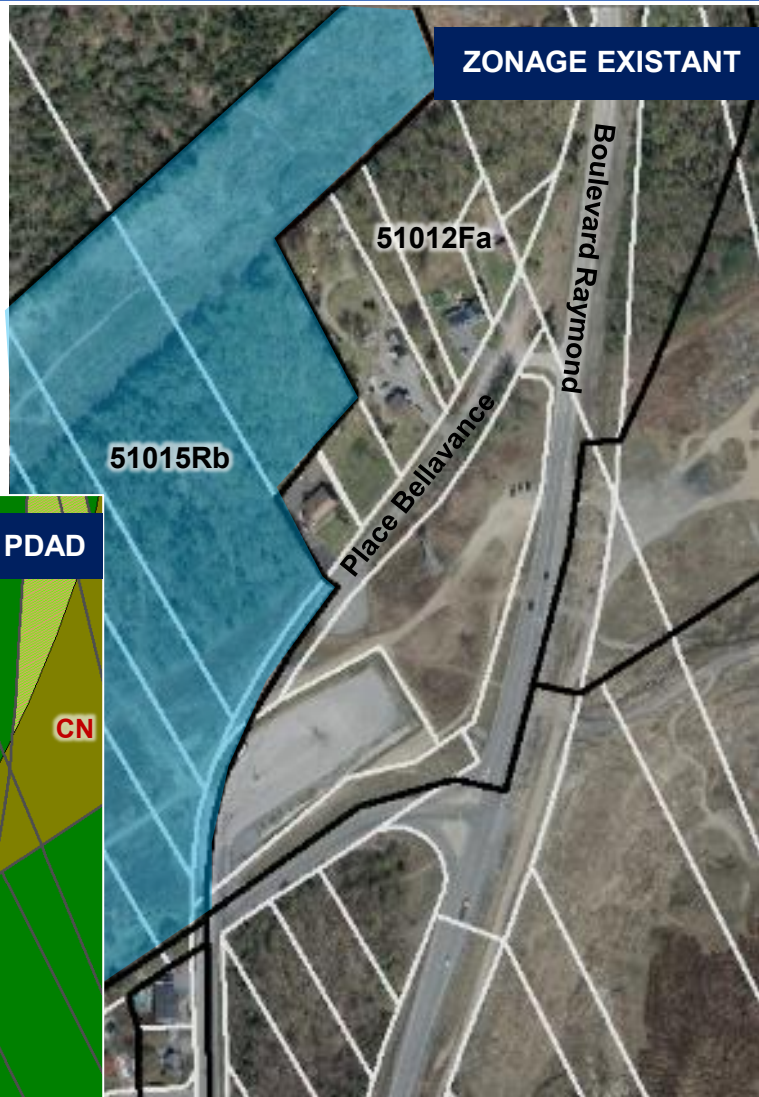
- Respecter les limites des aires de grande affectation du PDAD
- Reconnaître les terrains résidentiels

Grille de spécifications (51012Fa) :

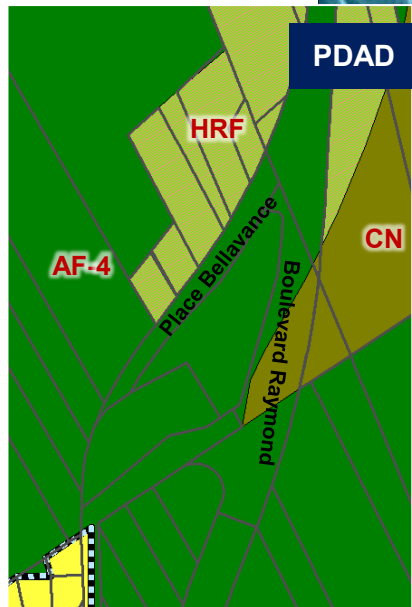
- Limiter le nombre de logements par bâtiment isolé est limité à 1
- Ajuster les normes de densité
- Retirer la norme de densité prévoyant un nombre maximal de logements à l'hectare

Boulevard Raymond et place Bellavance

(zone 51015Rb)

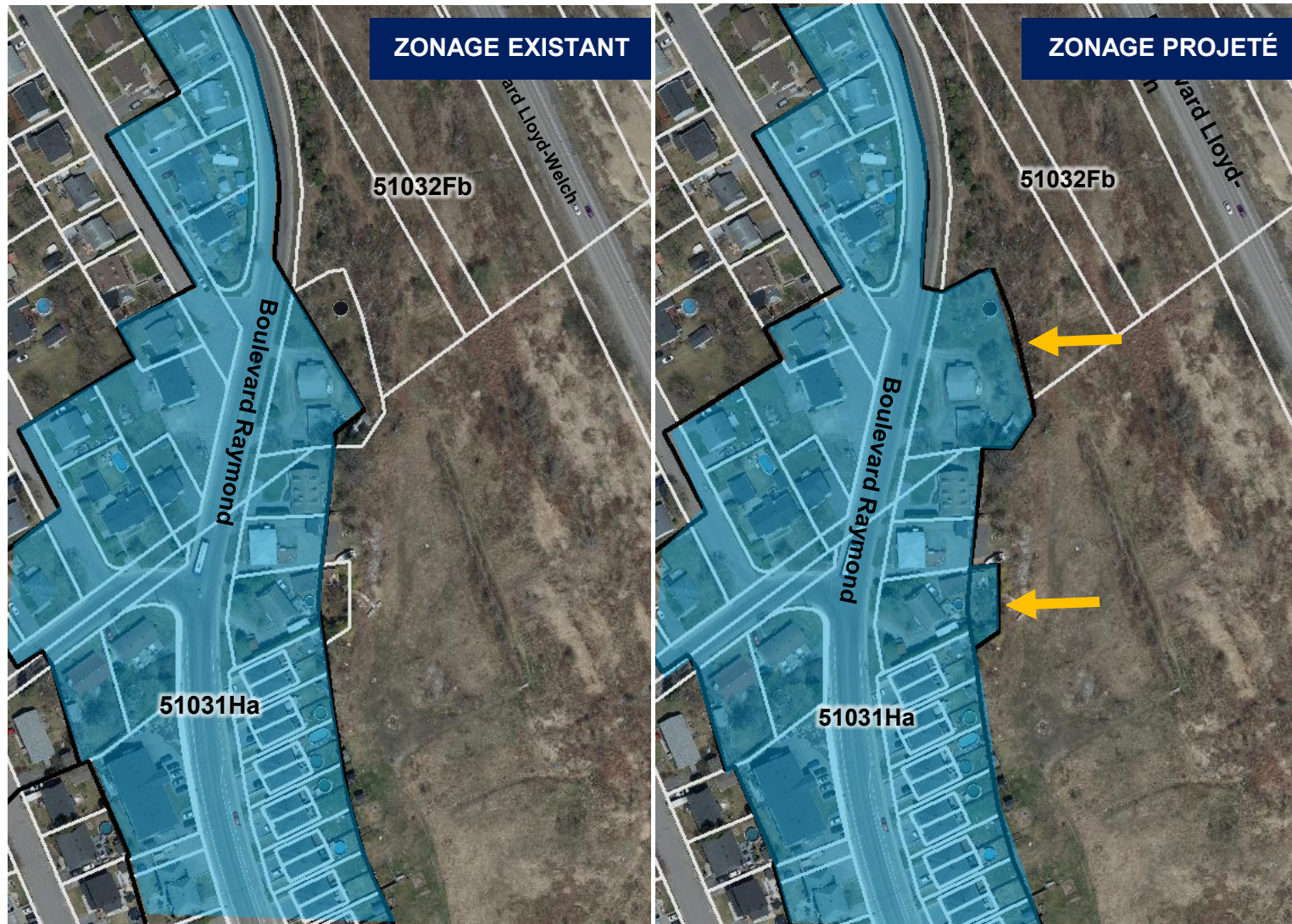


- Respecter les limites des aires de grande affectation du PDAD



Boulevard Raymond

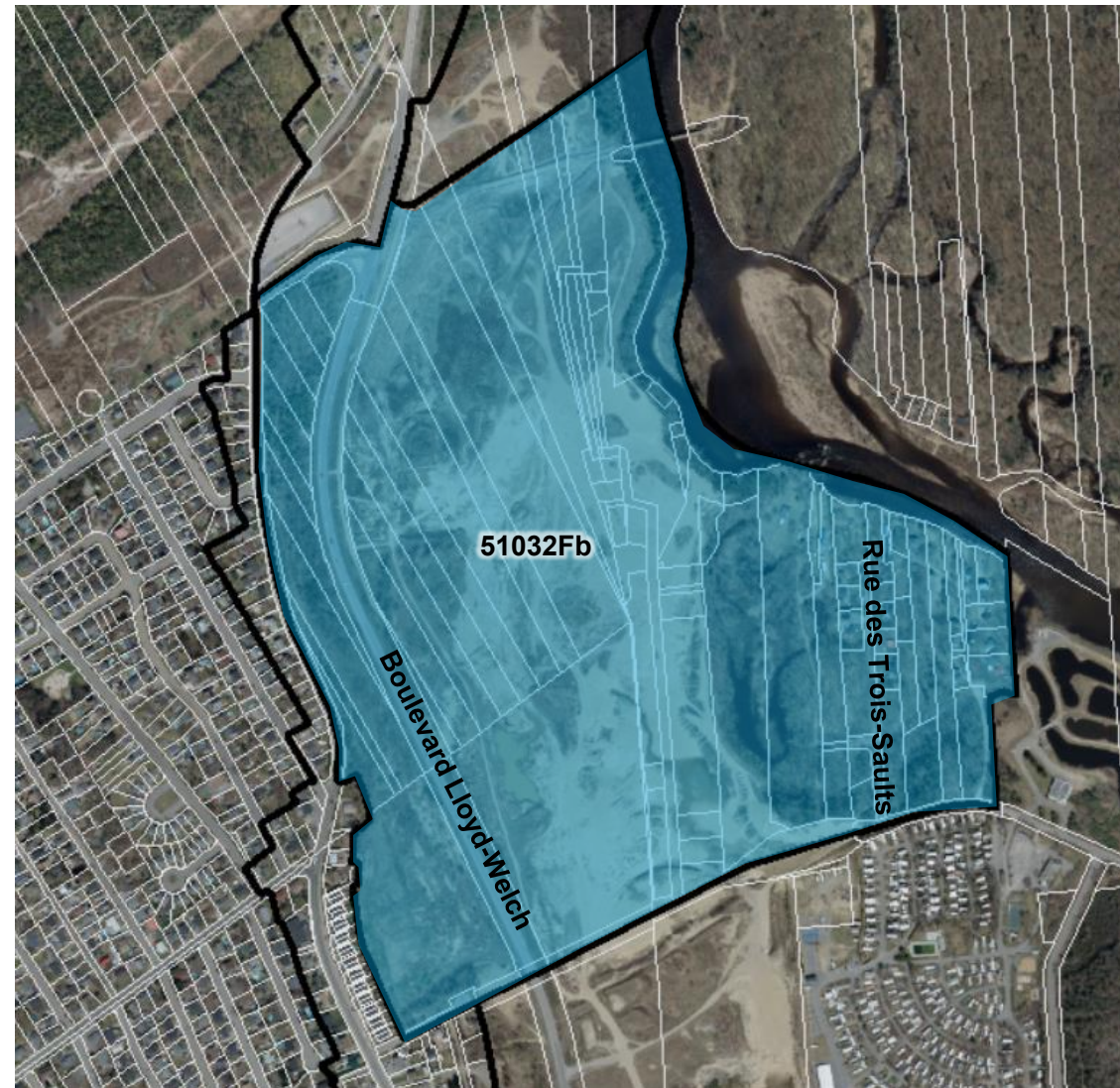
(Zones 51032Fb et 51032Fb)



- Intégrer les cours arrière dans la zone résidentielle

Boulevard Raymond et rue des Trois-Sauts

(Zone 51032Fb)

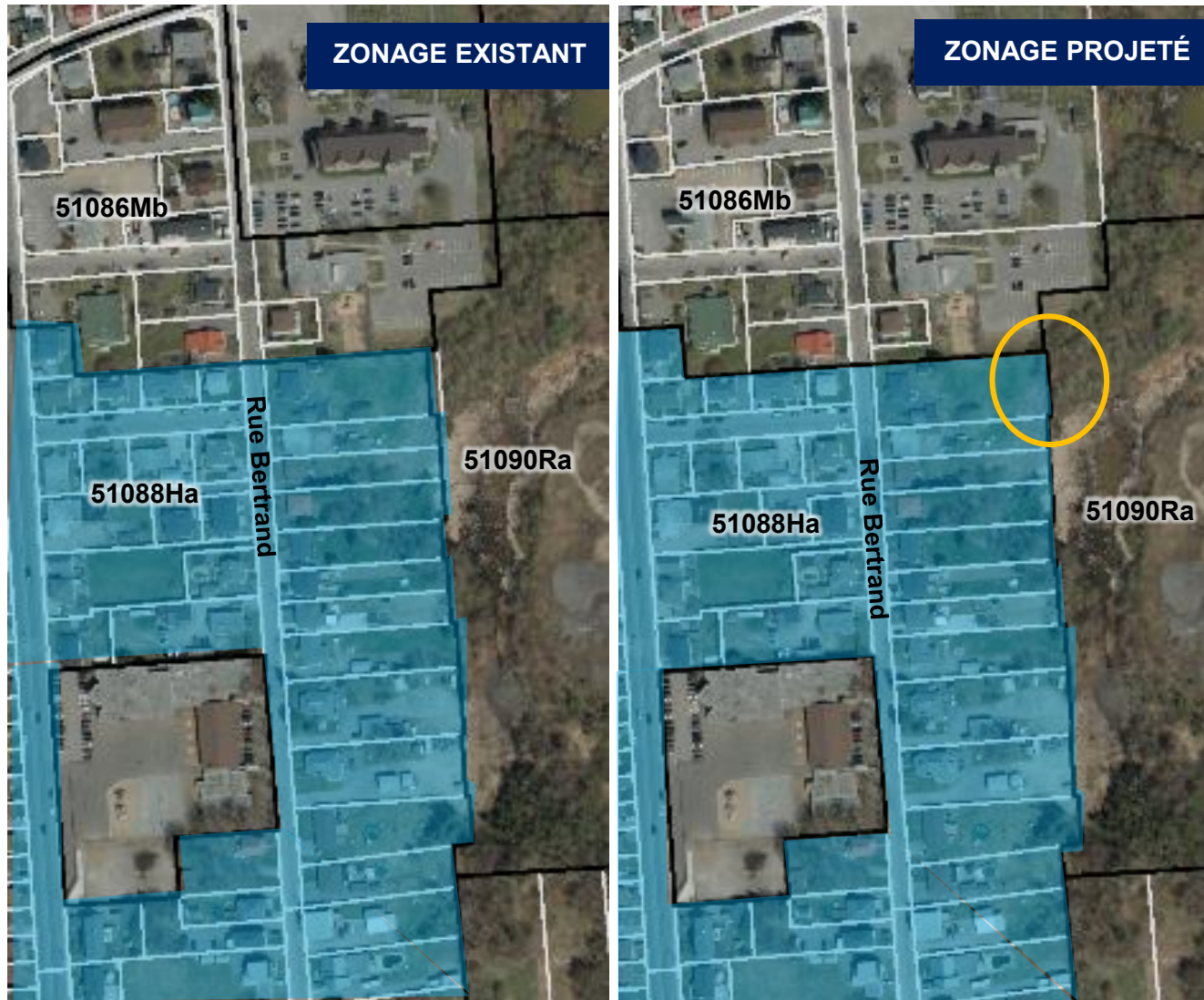


Grille de spécifications

- Autoriser les usages suivants :
 - *A1 Culture sans élevage*
 - *R2 Équipement récréatif extérieur de proximité*
 - *R3 Équipement récréatif régional*
 - Implantation d'une roulotte pour un usage de la classe Récréation extérieure

Rue Bertrand

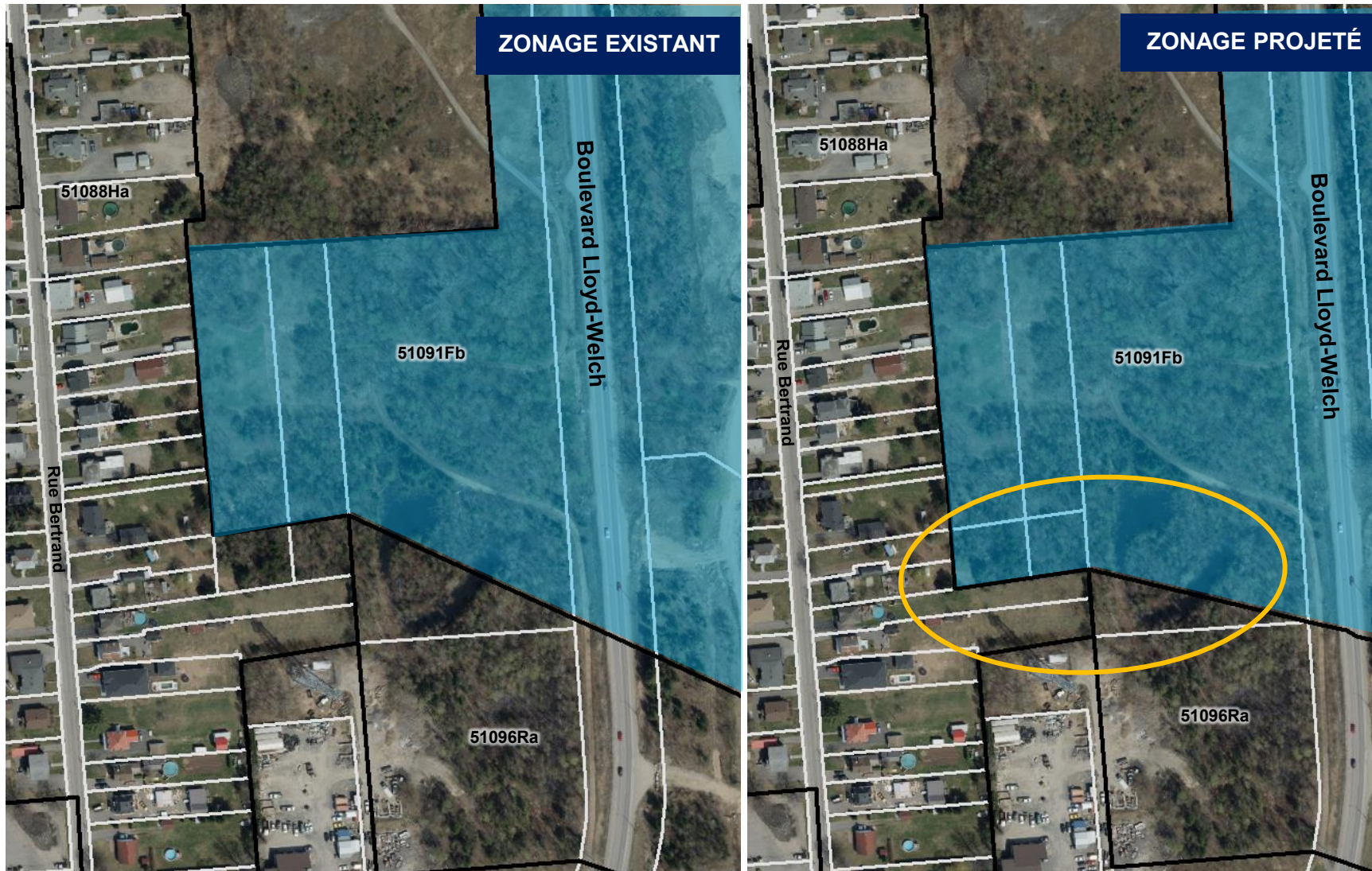
(Zones 51088Ha, 51090Ra)



- Intégrer la cour arrière à la zone résidentielle

Rue Bertrand

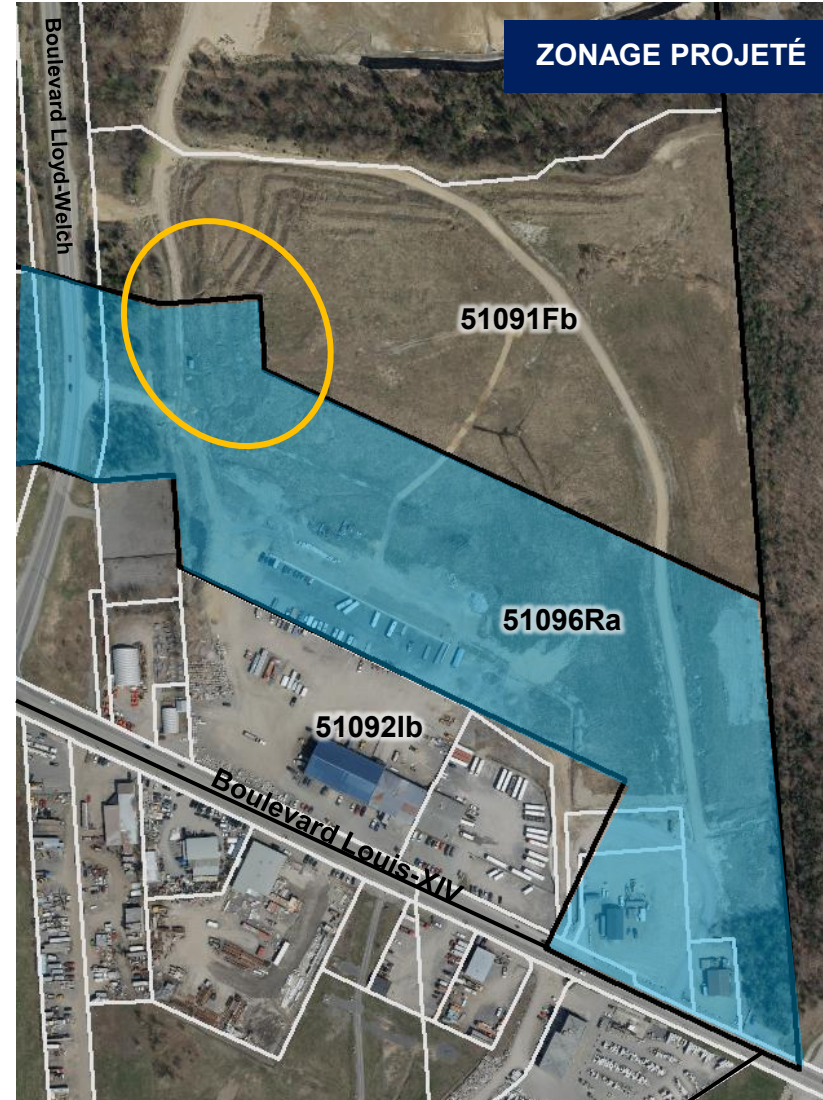
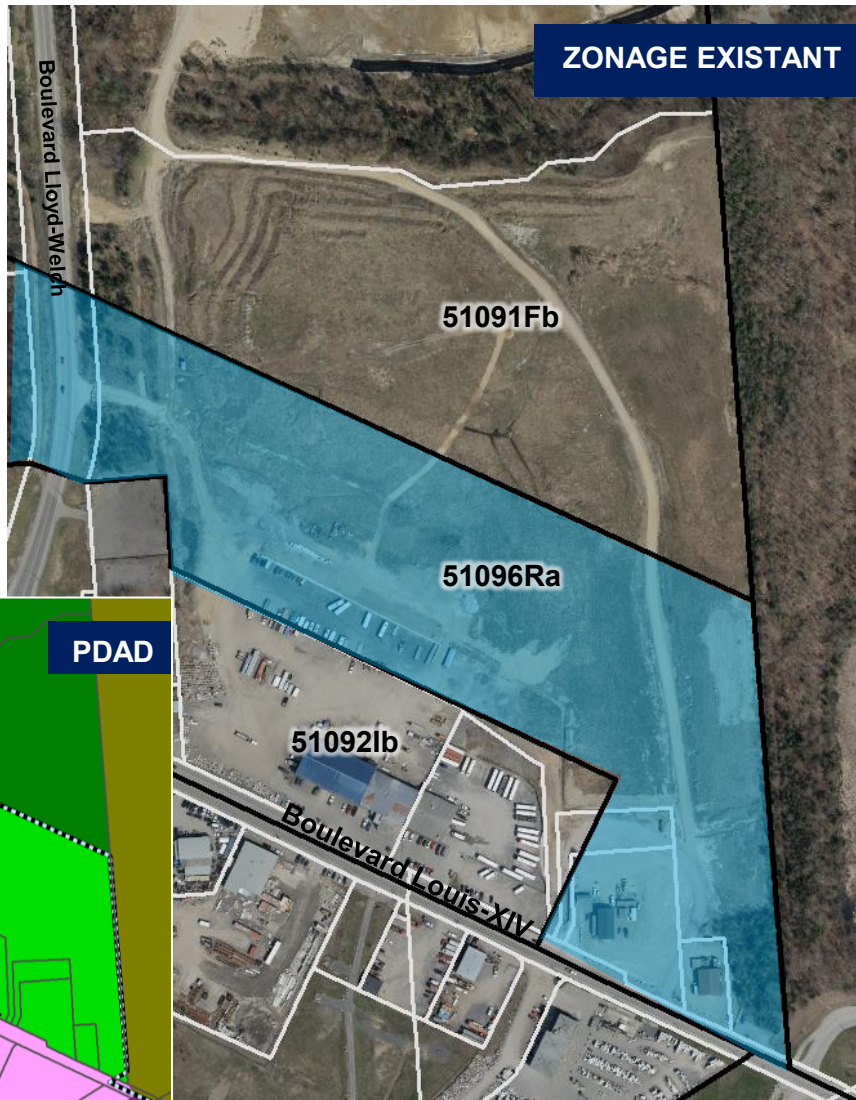
(Zones 51091Fb, 51088Ha, 51096Ra)



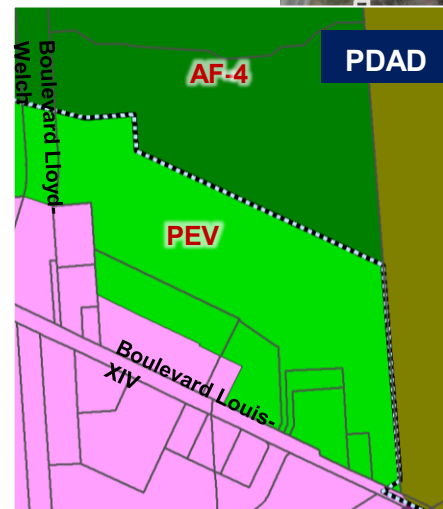
- Inclure les lots boisés 1 225 162 et 1 225 164 dans la zone forestière

Boulevard Lloyd-Welch

(Zones 51096Ra, 51091Fb)

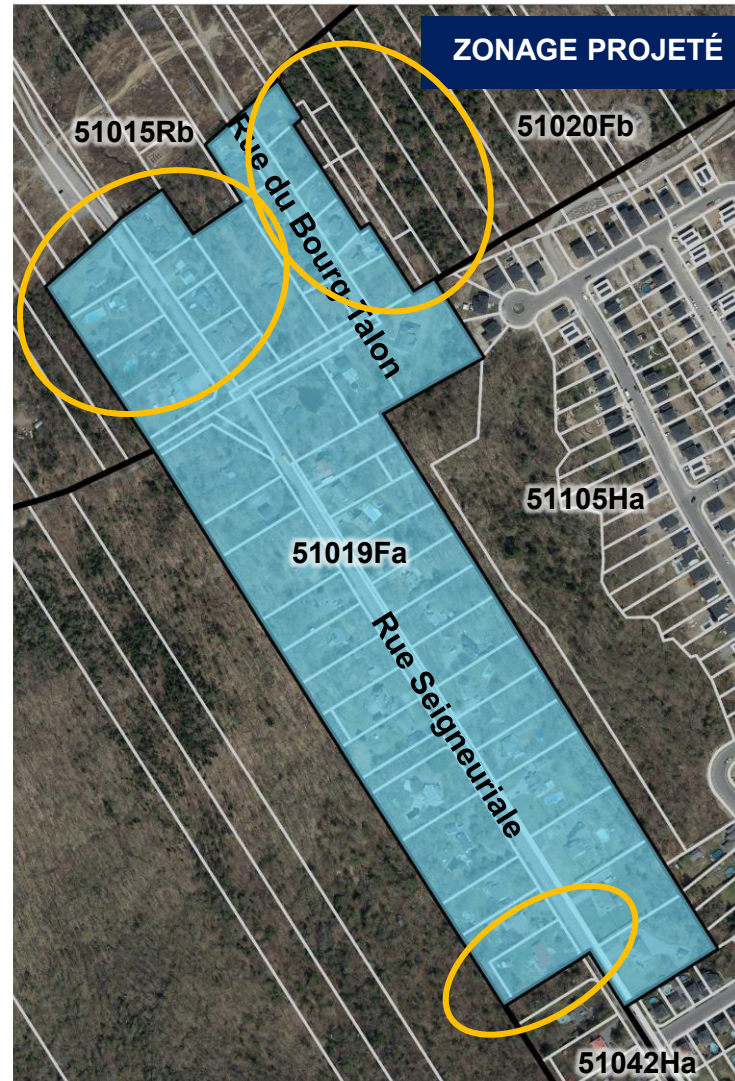


- Respecter les limites des aires de grande affectation du PDAD et du périmètre d'urbanisation



Rue Seigneuriale

(Zones 51019Fa, 51015Rb, 51020Fb, 51042Ha)



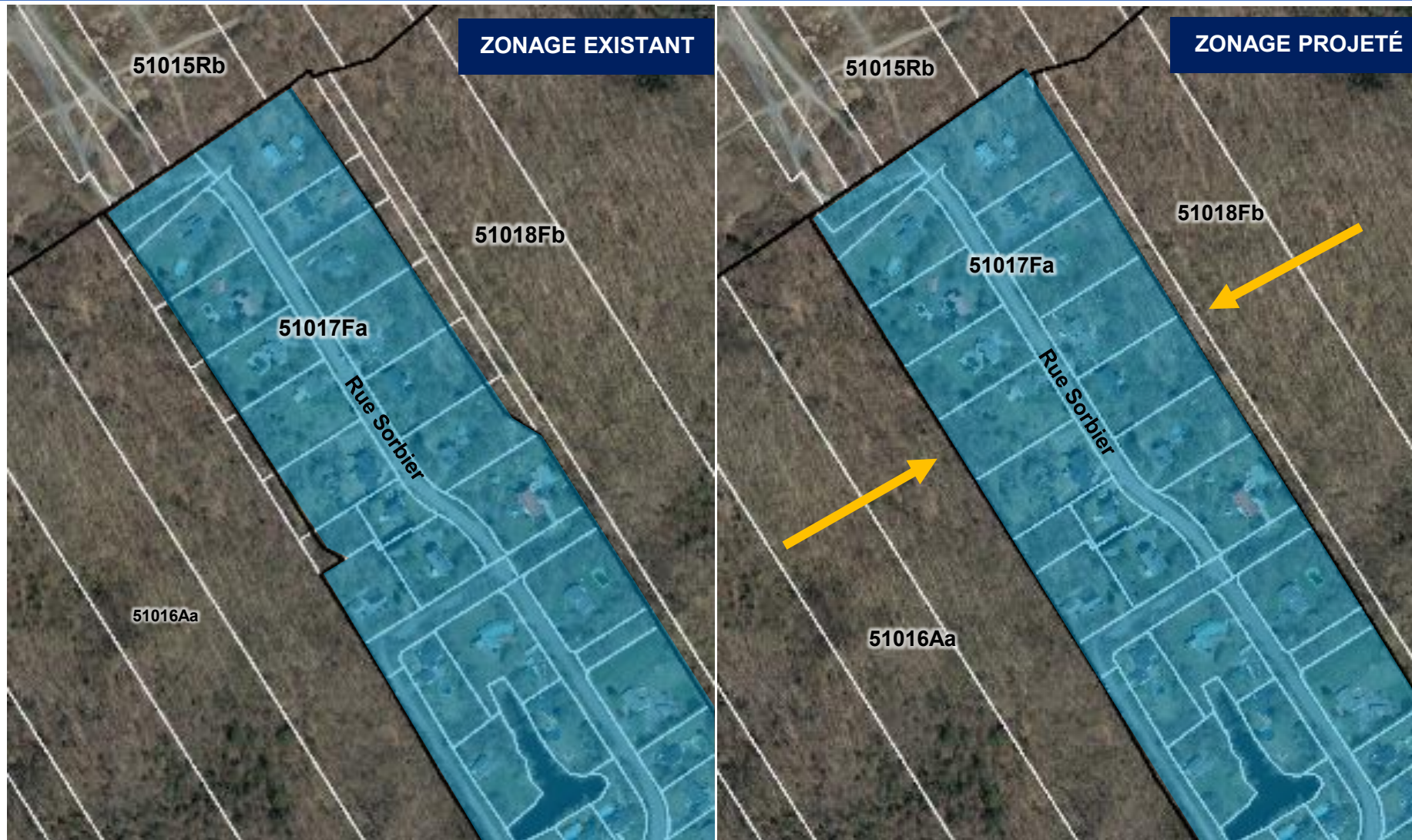
- Reconnaître les propriétés résidentielles
- Reconnaître les lots boisés
- Inclure le lot 2 036 215 dans la zone 51019Fa

Grille de spécifications (51019Fa) :

- Limiter le nombre de logements par bâtiment isolé à 1
- Ajuster les normes de densité
- Retirer la norme de densité prévoyant un nombre maximal de logements à l'hectare

Rue Sorbier

(Zones 51017Fa, 51016Aa et 51018Fb)



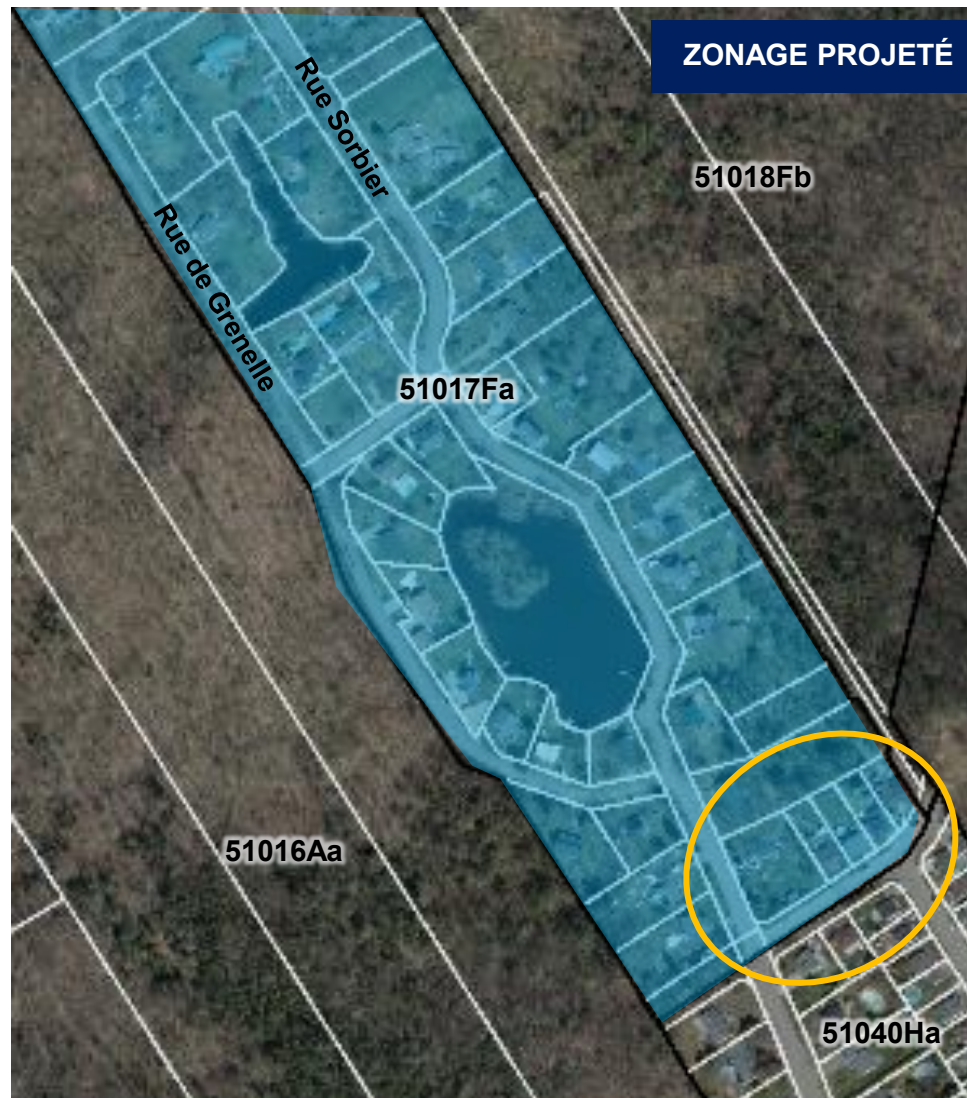
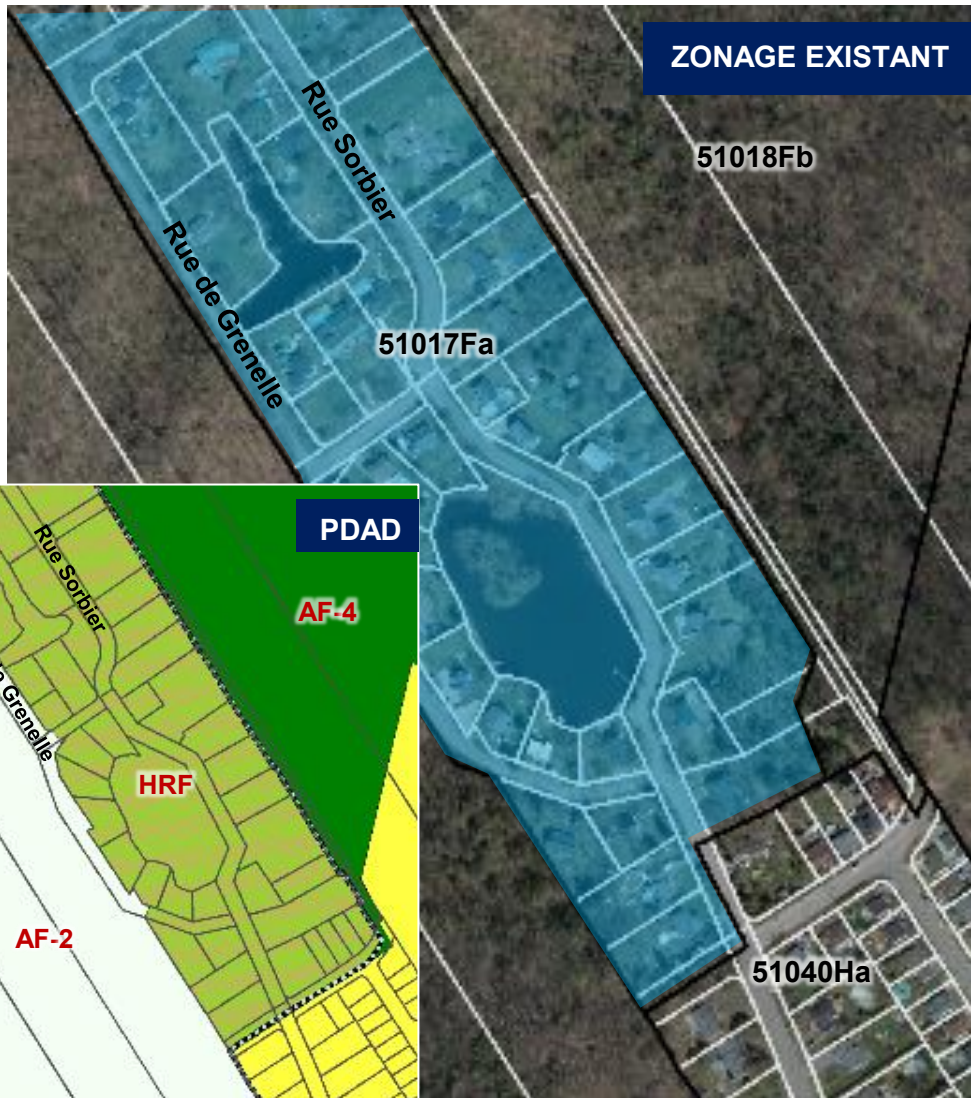
- Intégrer les cours arrière dans la zone résidentielle

Grille de spécifications (51017Fa) :

- Limiter le nombre de logements par bâtiment isolé à 1
- Ajuster les normes de densité
- Retirer la norme de densité prévoyant un nombre maximal de logements à l'hectare

Rue Sorbier

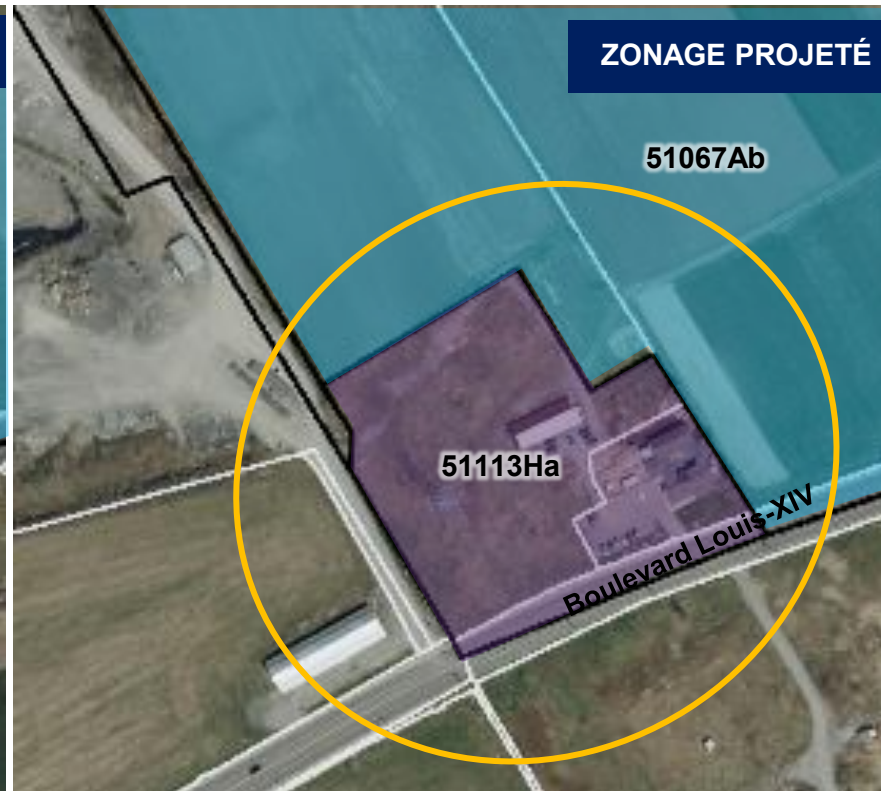
(Zone 51017Fa)



- Respecter les limites des aires de grande affectation du PDAD

Boulevard Louis-XIV

(Nouvelle zone 51113Ha créée à même la zone 51067Ab)



- Reconnaître l'habitation

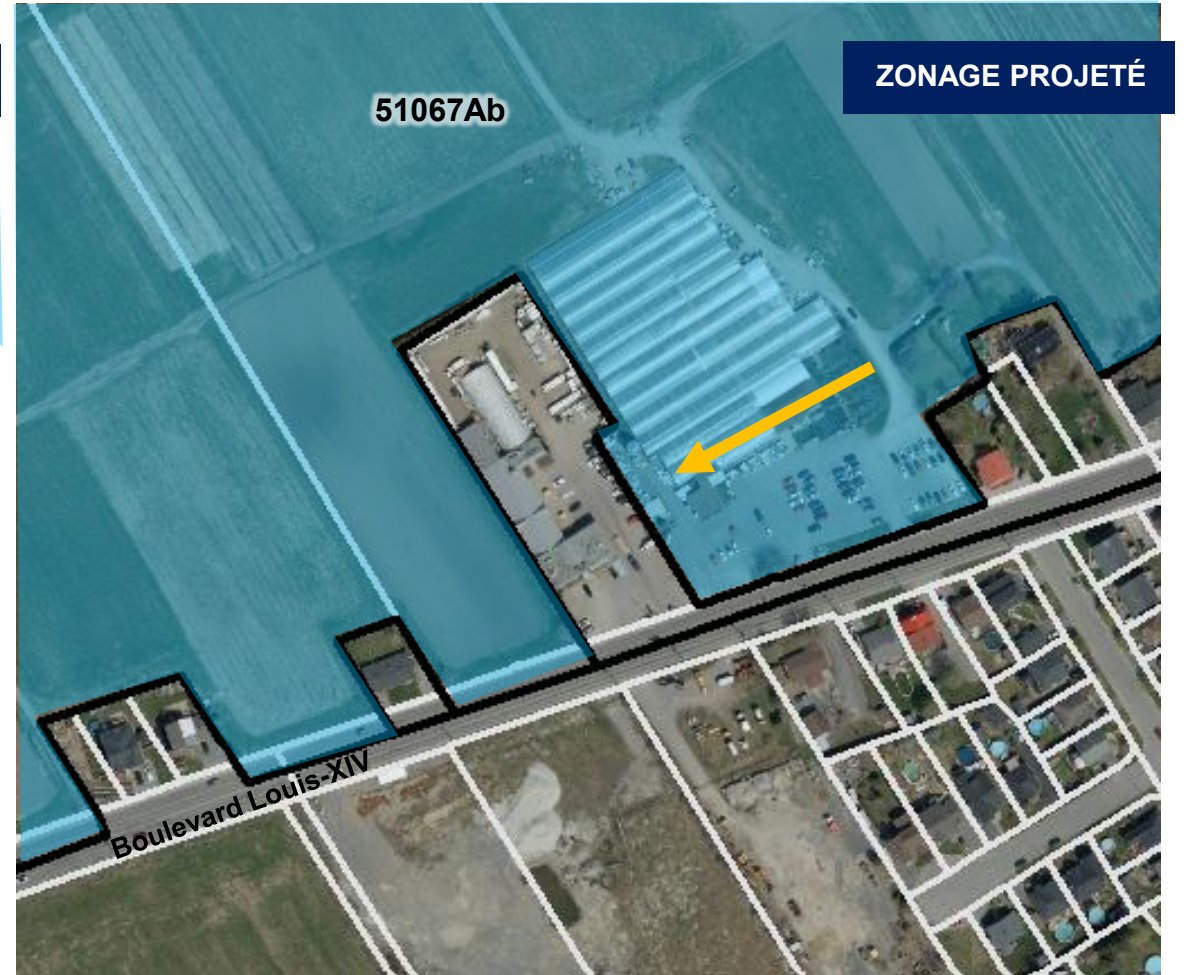
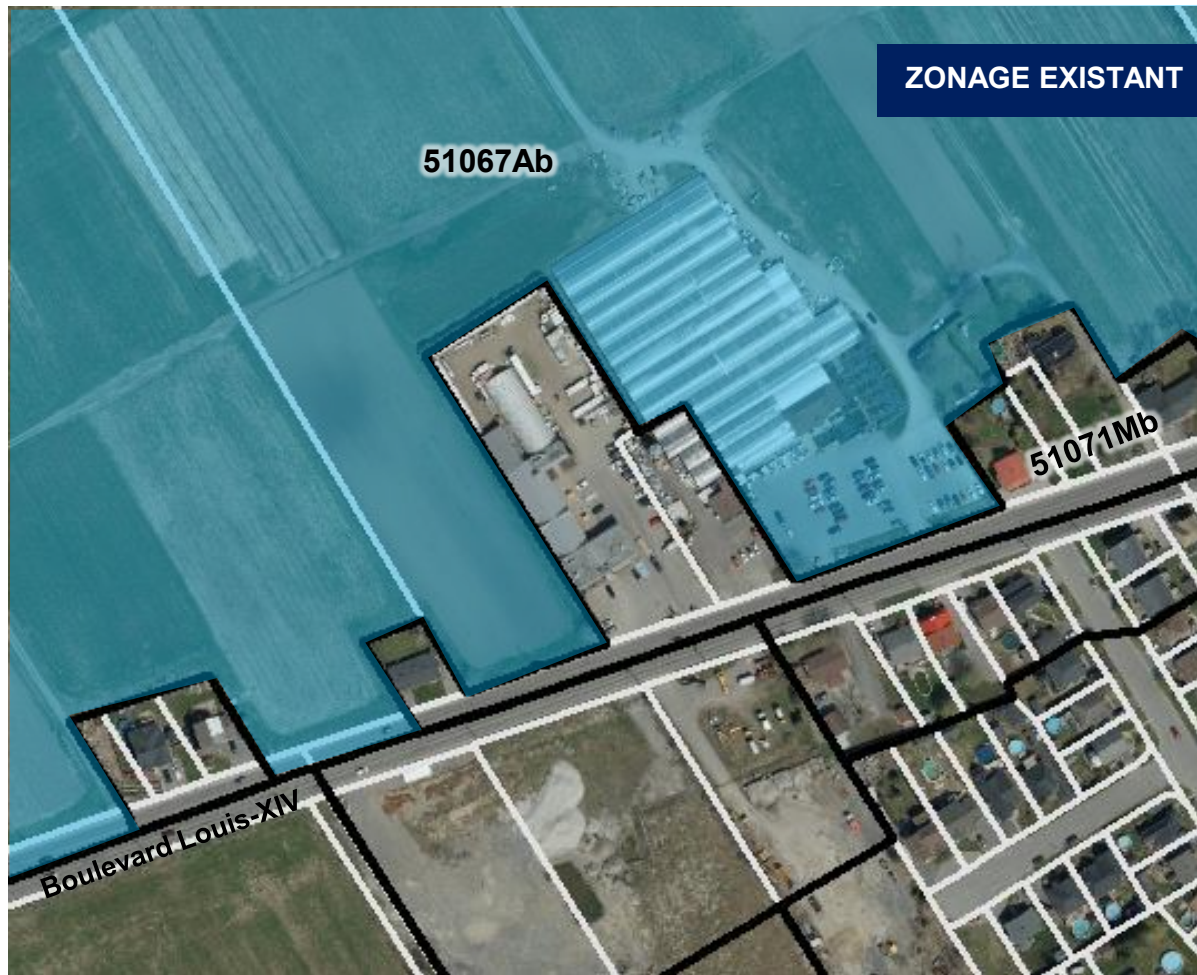
Grille de spécifications :

- Mêmes normes que celles applicables dans la zone 51104Ha
- Usage autorisé :
 - Habitations d'un logement

Boulevard Louis-XIV

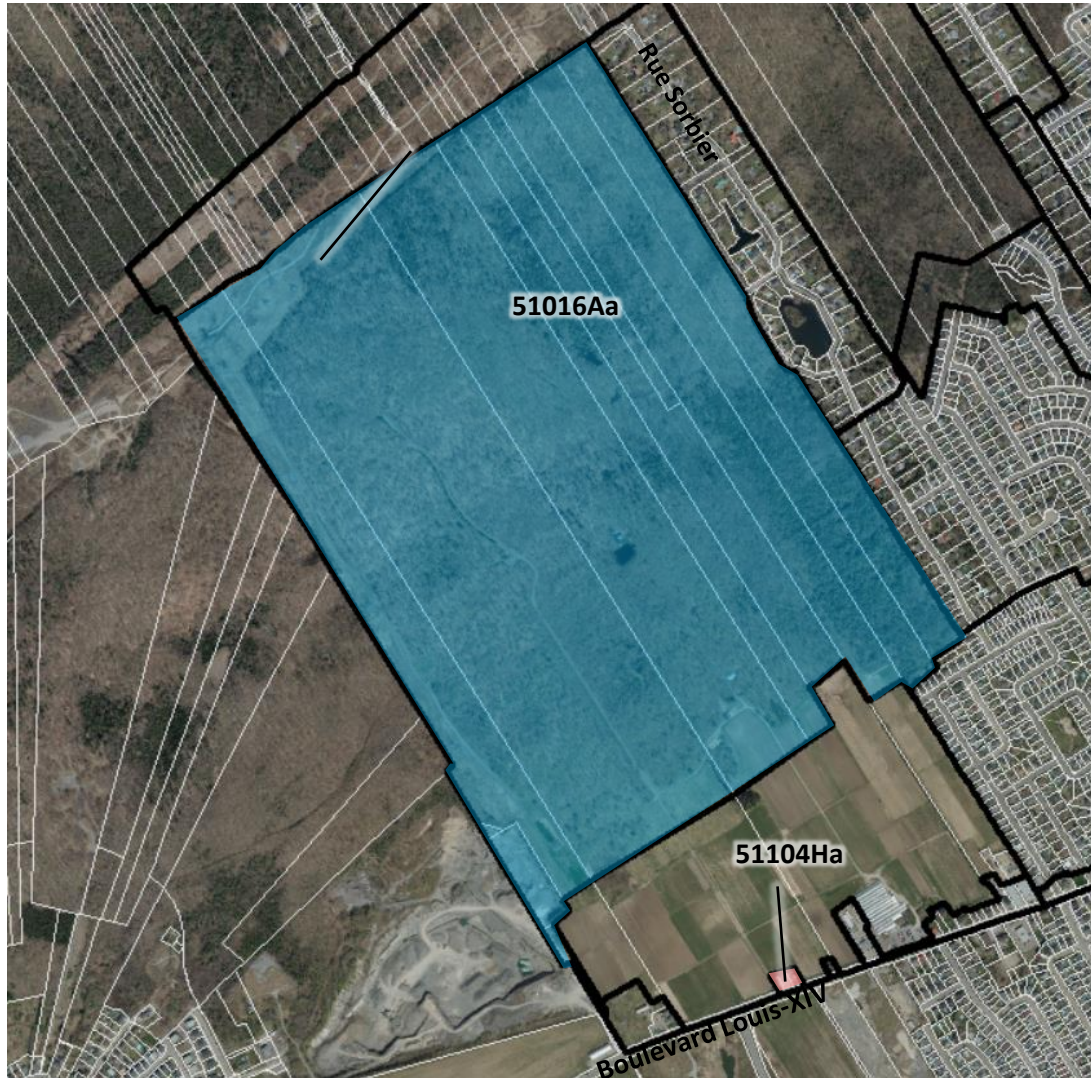
(Zones 51067Ab, 51071Mb)

- Ajuster selon les limites de propriété et respecter les limites des aires de grande affectation du PDAD



Boulevard Louis-XIV

(Zones 51016Aa et 51104Ha)



Grille de spécifications (51016Aa) :

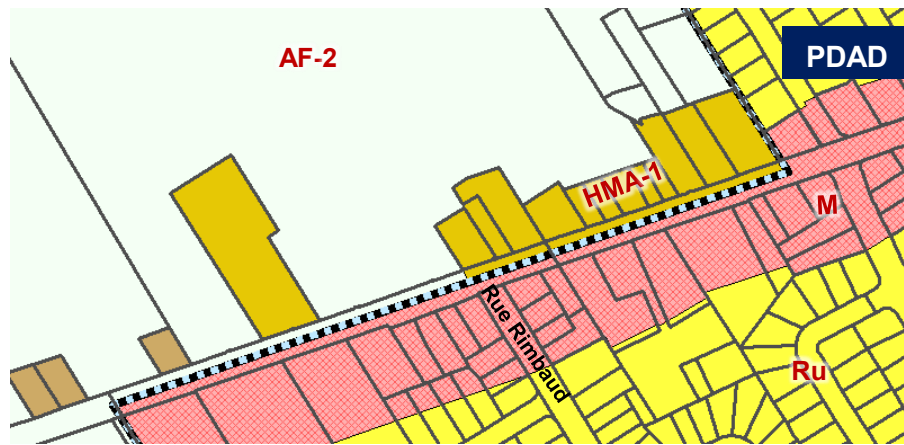
- Autoriser l'usage *A2 Agriculture* avec élevage à faible charge d'odeur

Grille de spécifications (51104Ha) :

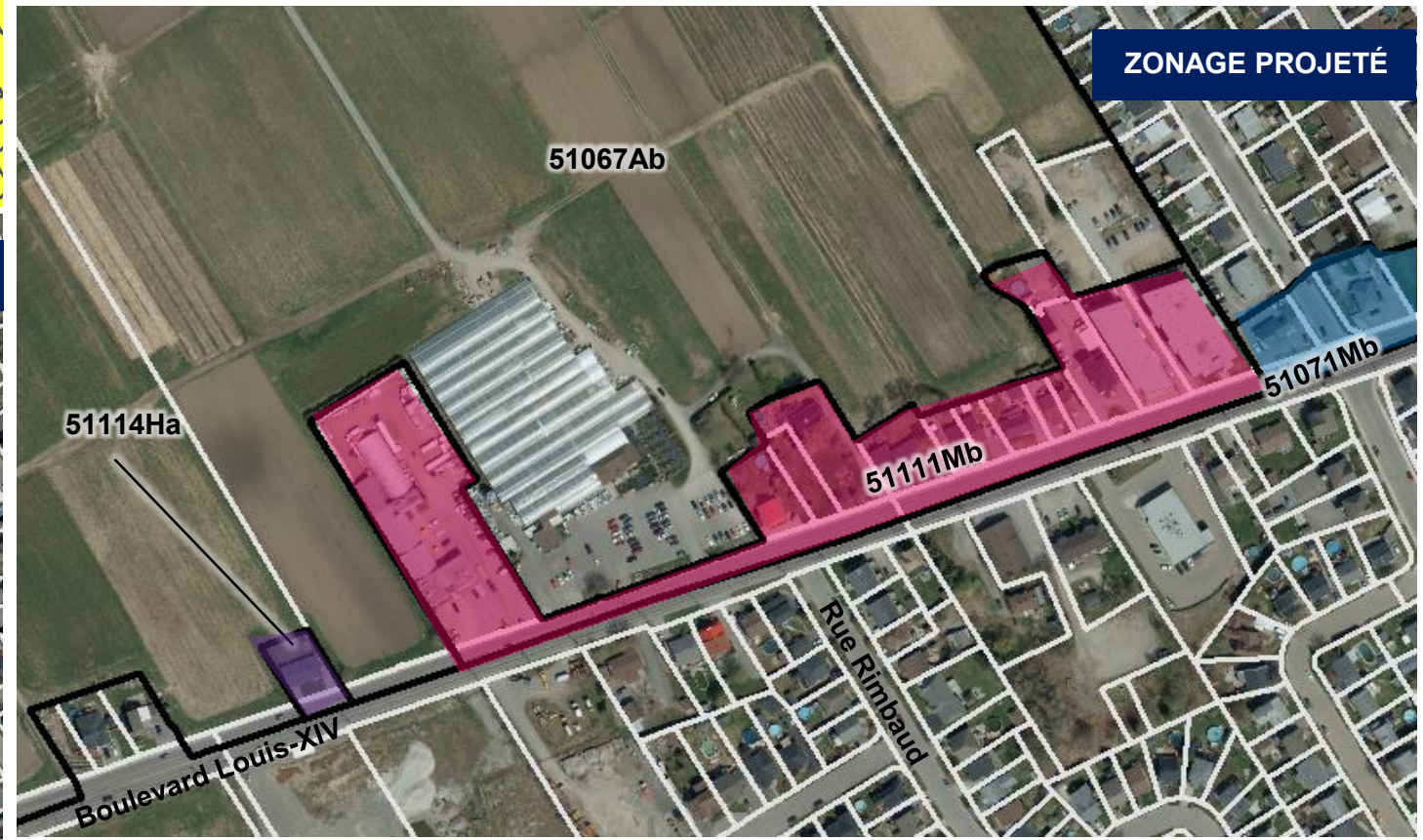
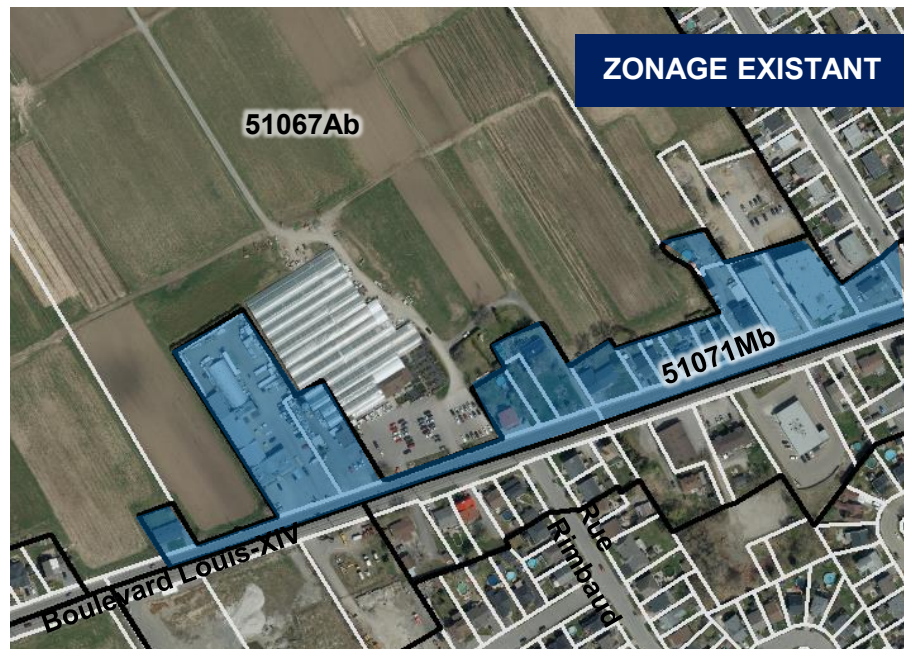
- Limiter le nombre de logements par bâtiment isolé à 1
- Ajuster les normes de densité
- Retirer la norme de densité prévoyant un nombre maximal de logements à l'hectare

Boulevard Louis-XIV

(Nouvelles zones 5114Ha et 5111Mb créées à même la zone 51071Mb)

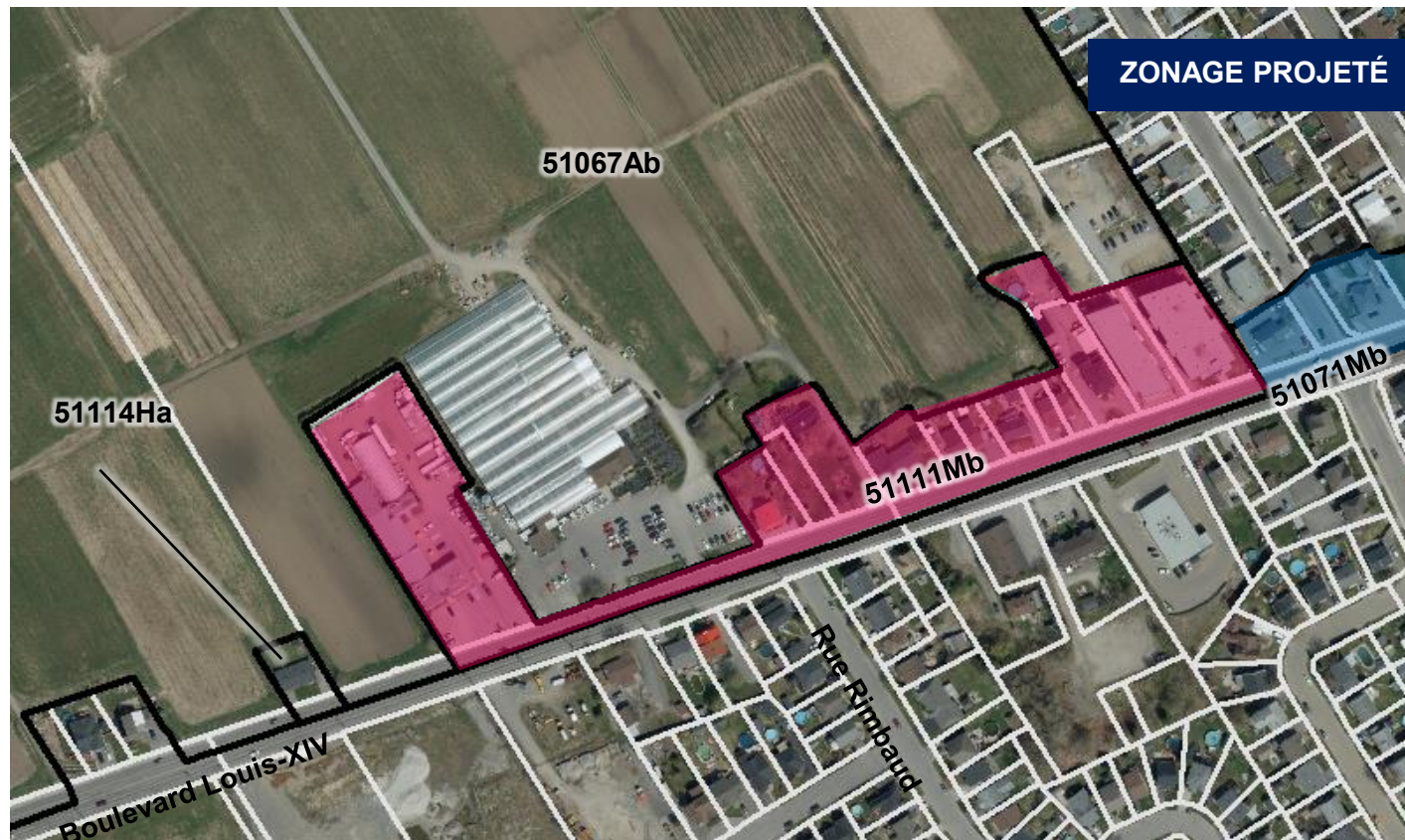


- Respecter les limites des aires de grande affectation du PDAD



Boulevard Louis-XIV

(Nouvelle zone 5111Mb)



Grille de spécifications :

- Mêmes normes que celles applicables dans la zone 51071Mb
- Usages autorisés :
 - Habitations de 1 logement
 - *C1 Services administratifs*
 - *C2 Vente au détail et services*
 - *C3 Lieu de rassemblement*
 - *C20 Restaurant*
 - *P3 Établissement d'éducation et de formation*
 - *P5 Établissement de santé sans hébergement*
 - *R1 Parc*
 - Atelier d'artiste

Boulevard Louis-XIV

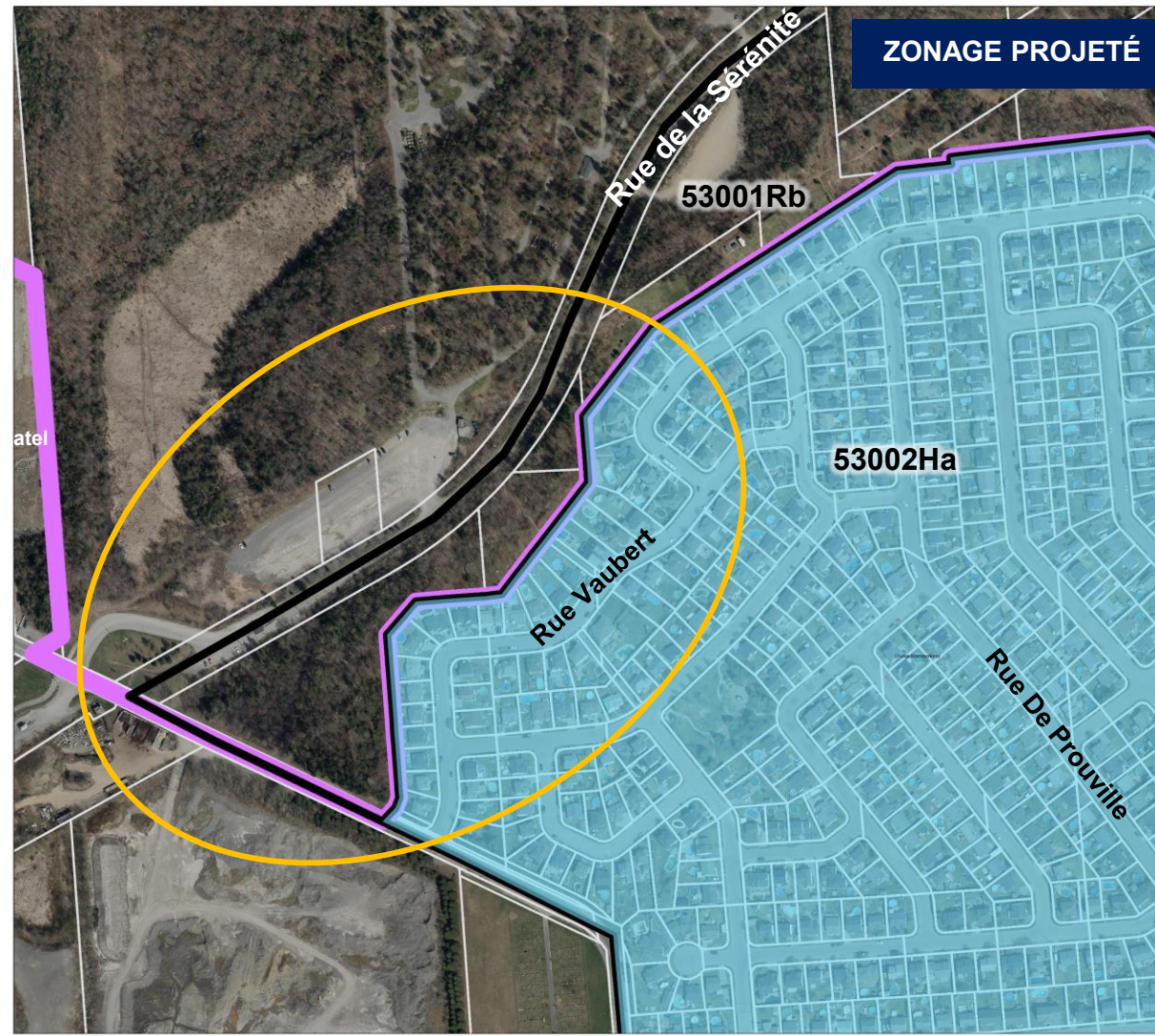
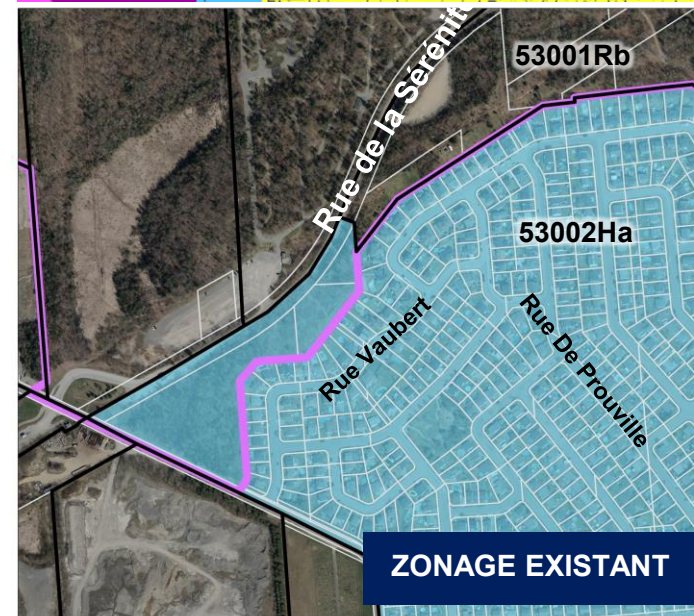
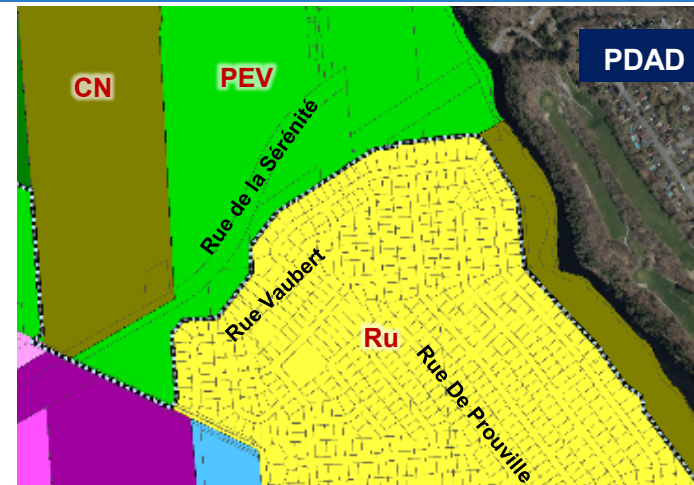
(Nouvelle zone 5114Ha)



- Grille de spécifications :
- Mêmes normes que celles applicables dans la zone 51104Ha
 - Usage autorisé :
 - Habitations de 1 logement

Rue de la Sérénité

(Zones 53002Ha, 53001Rb)



- Respecter les limites des aires de grande affectation du PDAD et la limite du périmètre d'urbanisation

Projet d'échéancier

Étape	R.V.Q. 3510	R.C.A.5 V.Q. 358
Approbation du projet de modification	CV 31 mars 2026	CA 14 avril 2026
Consultation publique Opinion du conseil de quartier Sainte-Thérèse- de-Lisieux	25 mai 2026	
Opinion du conseil de quartier Chutes-Montmorency	17 juin 2026	
Consultation écrite	Du 26 mai au 1 ^{er} juin 2026	
Adoption du projet de règlement et avis de motion	CV 7 juillet 2026	CA 27 août 2026
Période d'approbation référendaire	Juillet 2026	Août 2026
Adoption du règlement	25 août 2026	8 septembre 2026