

Municipalité de Lac-Beauport

Consultation publique

Projets de règlement de concordance

22 juin 2026



Objectifs de la consultation publique

Explication des modifications apportées aux règlements d'urbanisme afin d'obtenir la conformité (concordance) au schéma d'aménagement de la MRC de La Jacques-Cartier.

Ces ajustements intègrent la plus récente modification du schéma d'aménagement adoptée ces derniers jours par la MRC (règlement 01-2026).

Plusieurs éléments de contenu du schéma d'aménagement découlent des documents normatifs de la CMQ (PMAD, RCI 2010-41 et 2019-91).

Les effets de la concordance

- Ajustement des orientations et des objectifs du plan d'urbanisme avec ceux du schéma d'aménagement (parfois de nouvelles orientations et objectifs ou l'ajustement de celles existantes);
- Intégration des concepts de pôle métropolitain (densité), aire de consolidation et lieux d'emplois;
- Encadrement plus serré du développement hors périmètre d'urbanisation;

Les effets de la concordance (suite)

- Intégration des normes des RCI de la CMQ (2010-41 et 2019-91) en lien avec le retrait de plusieurs dispositions du règlement sur les PIIA;
- Intégration des normes réglementaires du document complémentaire du schéma d'aménagement.

Municipalité de Lac-Beauport

Projet de règlement de
concordance n° 774
remplaçant le règlement du
plan d'urbanisme n° 09-192

22 juin 2026



Nouvelles orientations et nouveaux objectifs

Le plan d'urbanisme est un document de planification qui établit la vision à long terme du développement d'une municipalité.

Il guide les décisions politiques concernant notamment l'aménagement du territoire, le développement, l'environnement, l'habitation et le transport.

Il est principalement composé des orientations d'aménagement, des affectations du sol, des densités d'occupation, des zones à protéger et de la planification du transport et des infrastructures.

Nouvelles orientations et nouveaux objectifs

Accroître la qualité de vie des citoyens de Lac-Beauport:

- Favoriser la création de parcs et espaces verts (connectivité);
- Bonifier les équipements collectifs et les services aux citoyens.

Placer la protection de l'eau au cœur de la gestion et de l'aménagement du territoire:

- La Municipalité intégrera les éléments du schéma d'aménagement révisé et du PMAD visant la protection des bassins versants (sources d'eau);

Nouvelles orientations et nouveaux objectifs

- Restreindre l'implantation de certains usages et certaines constructions présentant un risque pour la qualité de l'eau et des milieux naturels.

Favoriser une utilisation rationnelle et équitable du territoire et des ressources ainsi qu'un mode d'occupation du territoire complémentaire et non concurrentiel par rapport aux grands centres urbains de la région:

- Mettre en place des outils et des mécanismes permettant de démarquer son développement de celui de la ville de Québec;

Nouvelles orientations et nouveaux objectifs

- Les notions de couronne verte et de milieu de vie distinctif (villégiature et nature) seront privilégiées dans les objectifs et intentions d'aménagement.

Dans le respect des orientations gouvernementales de consolidation et de densification, la Municipalité entend favoriser la consolidation des secteurs déjà urbanisés afin de rentabiliser les équipements et infrastructures tout en optimisant les investissements publics et privés:

Nouvelles orientations et nouveaux objectifs

- Concentrer la construction résidentielle à l'intérieur du périmètre d'urbanisation afin de maintenir une faible densité dans les secteurs ruraux;
- Densifier la fonction résidentielle à l'intérieur du pôle métropolitain;
- Interdire l'ouverture de nouvelles rues à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.

Développer le tissu social, le sentiment d'appartenance et l'identité territoriale distinctive:

- Introduire des mesures de protection du patrimoine bâti et des paysages caractéristiques;

Nouvelles orientations et nouveaux objectifs

- Améliorer l'intégration des bâtiments patrimoniaux au milieu naturel et au paysage existant;
- Pour les bâtiments et sites patrimoniaux, encadrer les nouvelles constructions de même que la démolition et le déplacement de ceux existants.

Favoriser l'attractivité, la compétitivité et l'efficacité économique tout en s'assurant d'un développement économique durable:

- Favoriser la consolidation et la croissance des entreprises touristiques en place, afin de créer des liens d'emplois de qualité;

Nouvelles orientations et nouveaux objectifs

- Développer un milieu de vie plus complet en matière d'emplois, de commerces et de services afin de diminuer l'impact du transport routier;
- Voir au développement d'espaces adéquats pour recevoir des usages liés à l'industrie et au commerce.

Nouvelles orientations et nouveaux objectifs

Favoriser l'aménagement et le développement cohérent et harmonieux du territoire:

- Les Municipalités comme Lac-Beauport doivent s'assurer du respect des objectifs de densification et de consolidation que la MRC et la CMQ se sont fixés;
- La Municipalité souhaite toutefois préserver le caractère distinctif du milieu périurbain. Ainsi, elle entend maintenir une faible densité dans les milieux ruraux et favoriser la densification du noyau urbain.

Nouvelles orientations et nouveaux objectifs

Intégrer les objectifs du plan régional des milieux humides et hydriques (PRMHH) qui désigne des milieux humides d'intérêt pour la conservation:

- En fonction du niveau de priorité attribué aux milieux humides, les actions varient entre la protection intégrale des milieux les plus sensibles (priorité 1) et la conservation des milieux présentant un potentiel d'utilisation encadrée (priorités 2 et 3).

Affectations du sol et densités d'occupation

Pôle métropolitain

Comme l'exige le PMAD de la CMQ, un important exercice afin de structurer le territoire de la MRC a été effectué de manière à délimiter et caractériser les pôles métropolitains, les noyaux périurbains ainsi que les axes structurants sur le territoire.

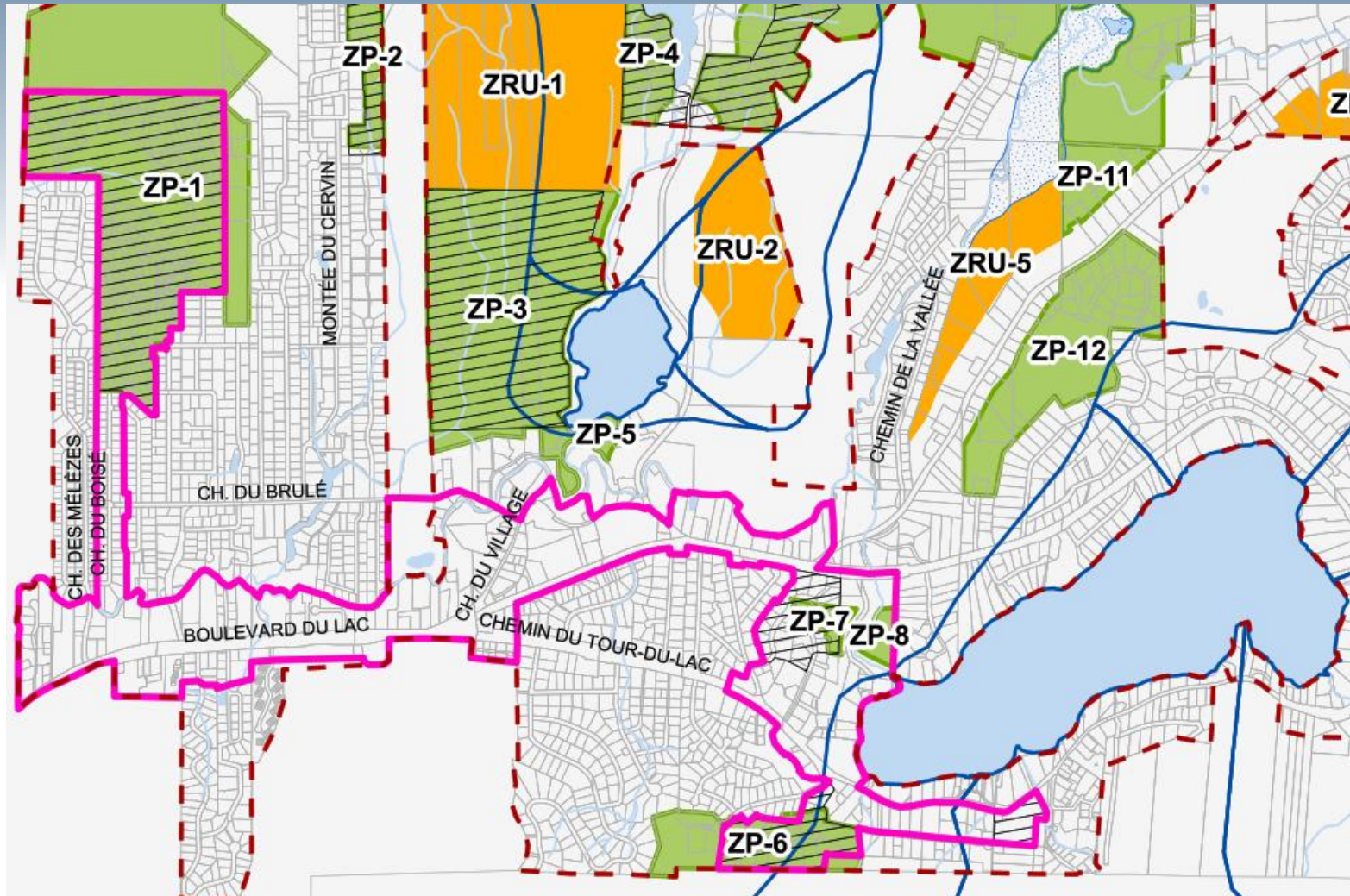
Pour Lac-Beauport, seul le concept de pôle métropolitain s'applique. Il constitue une concentration urbaine d'importance régionale orientée sur la mixité des fonctions et qui représente le lieu d'implantation préférentielle des équipements à caractère régional.

Affectations du sol et densités d'occupation

Le pôle métropolitain correspond d'ouest en est, au corridor du boulevard du Lac et du chemin du Tour-du-Lac, de l'entrée de la municipalité jusqu'aux condominiums les Quatre-Temps et, du sud au nord, à l'axe du chemin du Boisé incluant la phase 1 du développement domiciliaire Exalt.

Le pôle inclut les terrains adjacents à ces grands axes qui se composent d'usages commerciaux, d'hébergements touristiques, de services récréatifs, scolaires et municipaux ainsi qu'à des secteurs résidentiels pour lesquels on prévoit une densité plus élevée.

Affectations du sol et densités d'occupation



Affectations du sol et densités d'occupation

Conformément aux spécifications du schéma d'aménagement, au moins 60 % du développement total de la municipalité doit être orienté vers le pôle métropolitain.

Ce développement se fera sous forme de consolidation puisqu'il reste peu d'espace à développer à l'intérieur dudit pôle.

De plus, la municipalité devra diriger plus de 55% de sa croissance vers le pôle afin de promouvoir le redéveloppement des terrains sous-utilisés, favoriser la densification et rentabiliser les investissements publics.

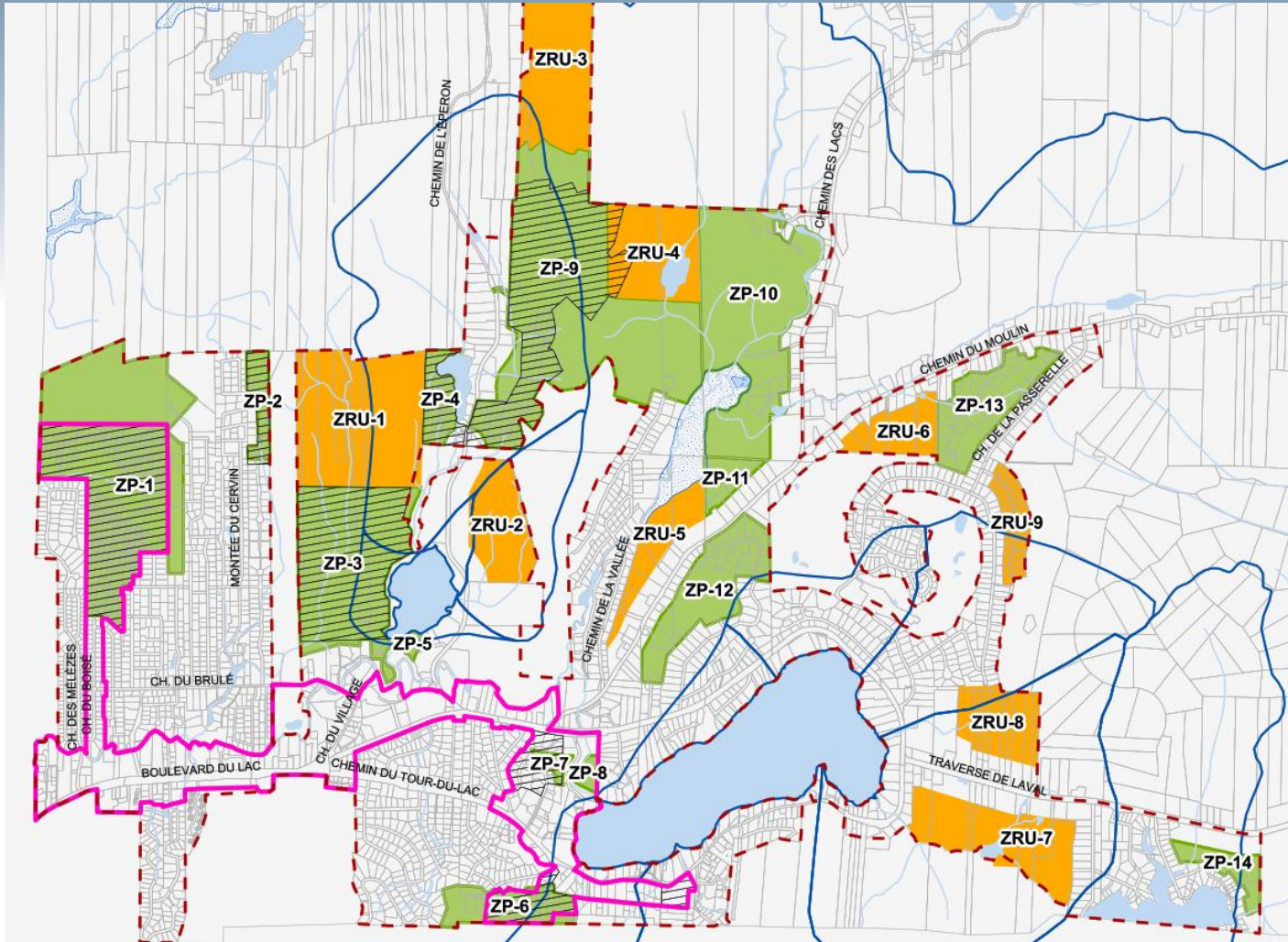
Affectations du sol et densités d'occupation

Le développement hors périmètre d'urbanisation

La Municipalité entend conserver une plus faible densité d'occupation à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. La densité maximale autorisée sera de 2 logements à l'hectare.

Aucune nouvelle ouverture de rue ne sera autorisée hors des limites du périmètre d'urbanisation, sauf pour boucler le réseau routier existant pour des raisons de sécurité publique ou pour implanter un service public (ex. aqueduc, égout).

Affectations du sol et densités d'occupation



Affectations du sol et densités d'occupation

L'affectation mixte – commerciale et résidentielle (M)

Les commerces et services destinés à la population se trouvent essentiellement sur le boulevard du Lac.

Ce corridor mixte, résidentiel et commercial, tend à se transformer pour accueillir les nouveaux établissements de commerce ou de services ainsi que des constructions résidentielles de plus haute densité.

C'est néanmoins le secteur de la municipalité qui offre les meilleurs potentiels pour l'implantation de ces activités en raison de la convergence de la circulation et de la proximité des secteurs résidentiels.



Affectations du sol et densités d'occupation

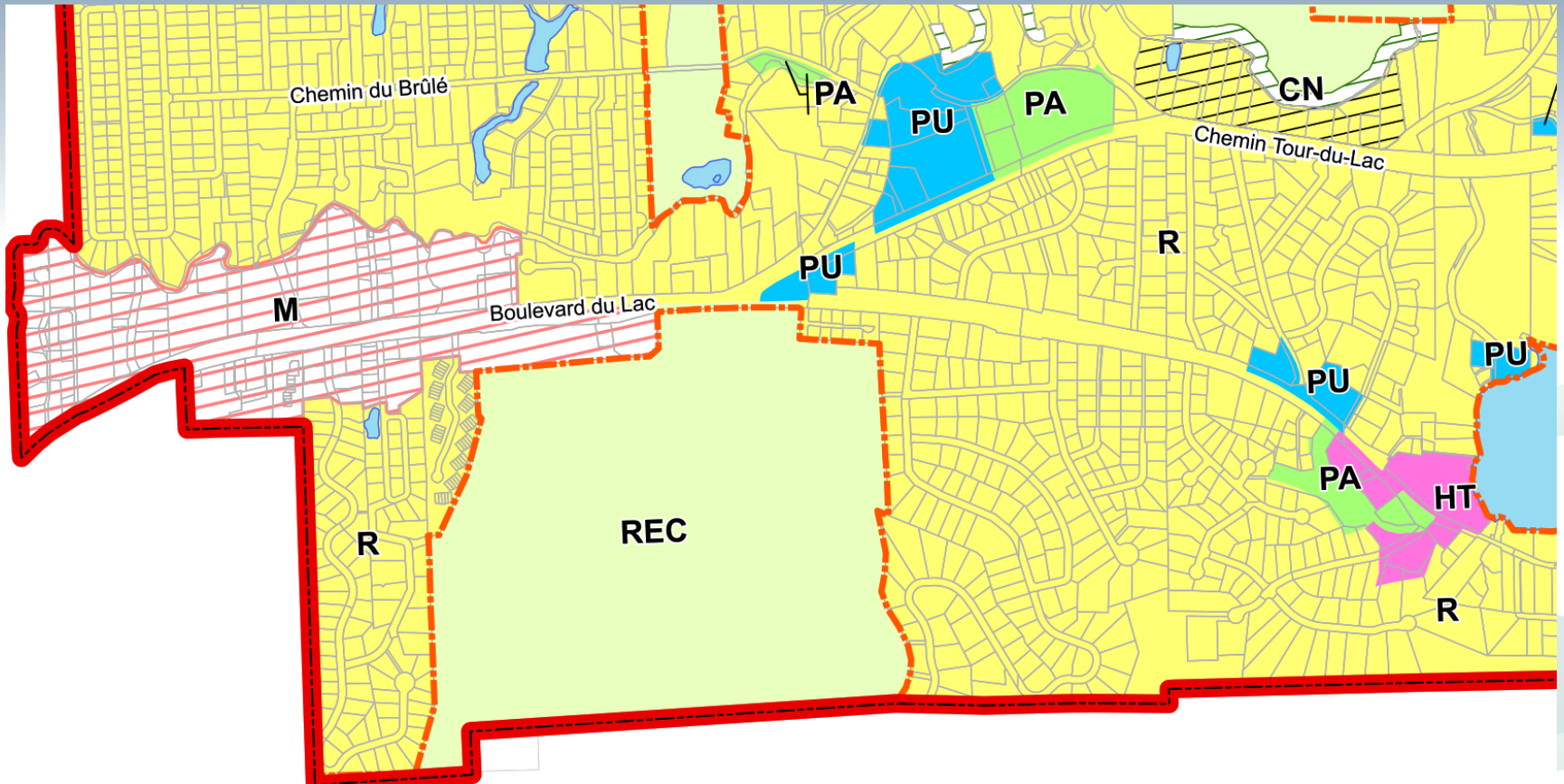
L'affectation mixte se trouve à l'intérieur des limites du pôle métropolitain et que dans les circonstances, les densités résidentielles seront plus élevées.

Cette transition a d'ailleurs débuté en 2010 avec le complexe résidentiel le 1001 et plus récemment avec le complexe résidentiel le Lak.

Puisqu'il s'agit d'un secteur en transition, la résidence unifamiliale ne sera plus autorisée et fera graduellement place à des usages commerciaux et de services ou à des constructions résidentielles ou mixtes de plus haute densité. Les résidences actuelles bénéficieront des droits acquis appropriés.



Affectations du sol et densités d'occupation



Affectations du sol et densités d'occupation

Autres modifications apportées:

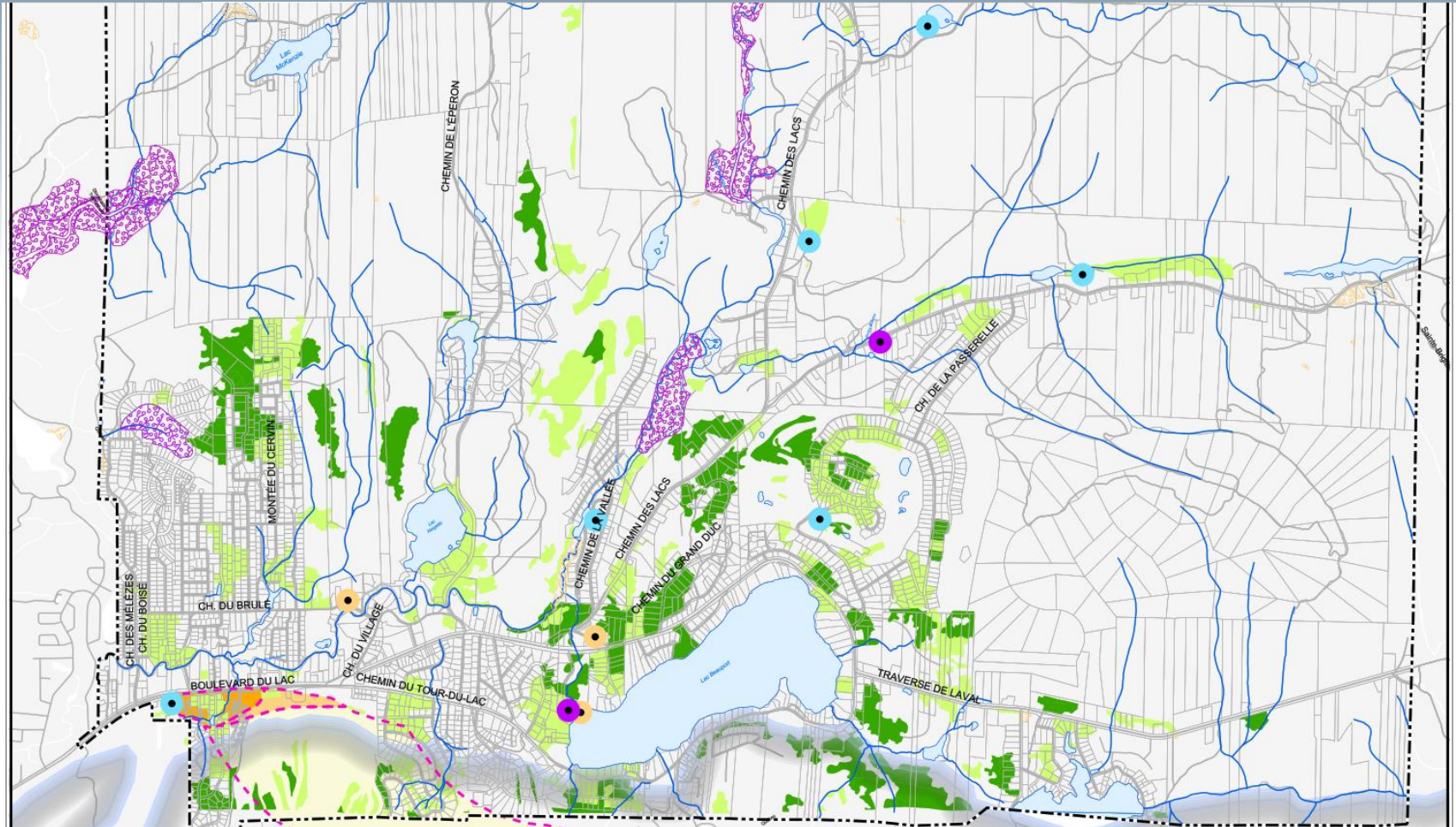
- Ajout d'une aire d'affectation résidentielle de moyenne densité (Tour-du-Lac nord);
- Agrandissement de l'aire d'affectation récréative des Sentiers du Moulin (propriété municipale);
- Déplacement de l'affectation industrielle (secteur rue Murphy);
- Identification des bâtiments et sites d'intérêt patrimonial;
- Identification des puits d'eau potable (desservant plus de 20 personnes) et des milieux humides.



Affectations du sol et densités d'occupation



Zones à protéger



Municipalité de Lac-Beauport

Projet de règlement de
concordance n° 775
remplaçant le règlement de
zonage n° 09-207

22 juin 2026



Règlement de zonage

Le règlement de zonage est un outil municipal qui divise le territoire en différentes zones en fonction de l'utilisation des sols qui est ou sera privilégiée.

Il détermine ainsi la ou les catégories d'usages qui seront autorisées dans les différentes zones.

Le règlement précise également les normes régissant la construction des bâtiments et l'aménagement des terrains.

Tout comme les autres règlements (lotissement, PIIA), il traduit les orientations et les objectifs du plan d'urbanisme en normes réglementaires.



Règlement de zonage

Création d'une nouvelle classe d'usage (classe C7a – Relais rustique)

La classe C7a – Relais rustique correspond à un bâtiment destiné au séjour occasionnel, offert en location à court terme et utilisé à des fins commerciales liées aux activités récréatives et de plein air.

Cette catégorie d'usage n'est autorisée que dans le secteur de Maelström et du lac Rosaire pour refléter la situation actuelle. Cela implique que le relais rustique ne sera plus considéré comme un usage complémentaire à la récréation extensive (R2).

Règlement de zonage

Pour que l'implantation d'un relais rustique (usage C7a) soit autorisée sur un lot forestier et que celui-ci puisse être offert en location, ledit lot doit être desservi par une servitude récréative perpétuelle reconnue par la Municipalité.



Règlement de zonage

Nouvelles dispositions concernant les abris et camps forestiers

Les camps et les abris forestiers sont considérés comme des bâtiments rustiques d'une seule pièce, sans cloison intérieure, sur un seul étage et complémentaire à l'exploitation forestière (ex. remisage de l'outillage nécessaire au travail en forêt et protéger les travailleurs des intempéries).

En aucun cas, ils ne peuvent servir à des fins récréatives. Ces bâtiments doivent aussi répondre aux exigences suivantes :

Règlement de zonage

- Un seul (1) abri ou camp forestier est autorisé par lot forestier ou ensemble de lots forestiers détenu d'un seul tenant et comportant une superficie minimale de 10 hectares;
- Ils ne peuvent posséder l'eau courante, ni être alimentés en électricité ou intégrer des équipements mécaniques de plomberie;
- Ils ne doivent pas être desservis par un système autonome de traitement des eaux usées, à l'exception d'un cabinet à fosse sèche ou d'un cabinet à terreau;
- Aucune isolation ni finition intérieure.



Règlement de zonage

Intégration des normes de la MRC en matière d'interventions en milieu forestier

La concordance implique la disparition ou la modification des normes actuelles en matière d'abattage d'arbres et d'aménagement forestier car incompatibles avec celles de la MRC.

De nouvelles mesures sont donc introduites concernant l'abattage d'arbres à des fins commerciales (donc sur de grandes superficies) comme par exemple:

- Conserver une lisière boisée entre les propriétés foncières;

Règlement de zonage

- Réduire les superficies faisant l'objet de coupe forestière dans le périmètre d'urbanisation et dans les fortes pentes;
- Des bandes de protection (cours d'eau et lac) plus importantes dans les bassins versants des rivières Saint-Charles et Montmorency (20 m au lieu de 10 m);
- Encadrement des normes d'installation d'un ponceau (chemin forestier);
- Intégration de normes d'aménagement des chemins forestiers et sur la circulation de la machinerie.

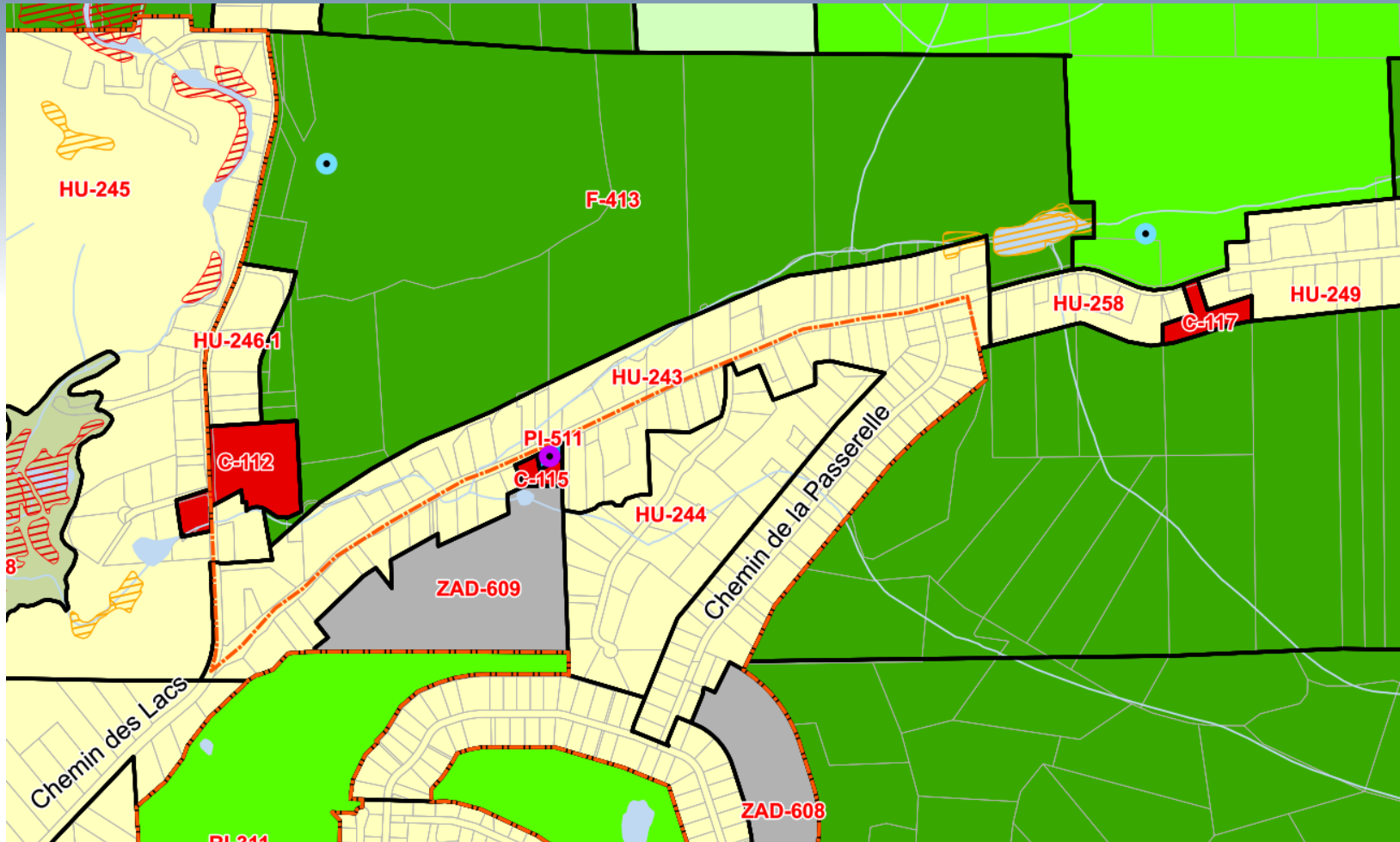
Règlement de zonage

Modification concernant les zones commerciales (C)

Il y a peu de zones commerciales (C) à l'extérieur du noyau urbain (boulevard du Lac et Tour-du-Lac). Certaines sont localisées dans l'axe des chemins des Lacs et du Moulin.

Puisque les usages commerciaux ne sont pas autorisés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, la Municipalité a dû retirer les zones C-113 et C-114 du plan de zonage. Les usages commerciaux existants dans ces zones sont toutefois protégés par droits acquis.

Règlement de zonage



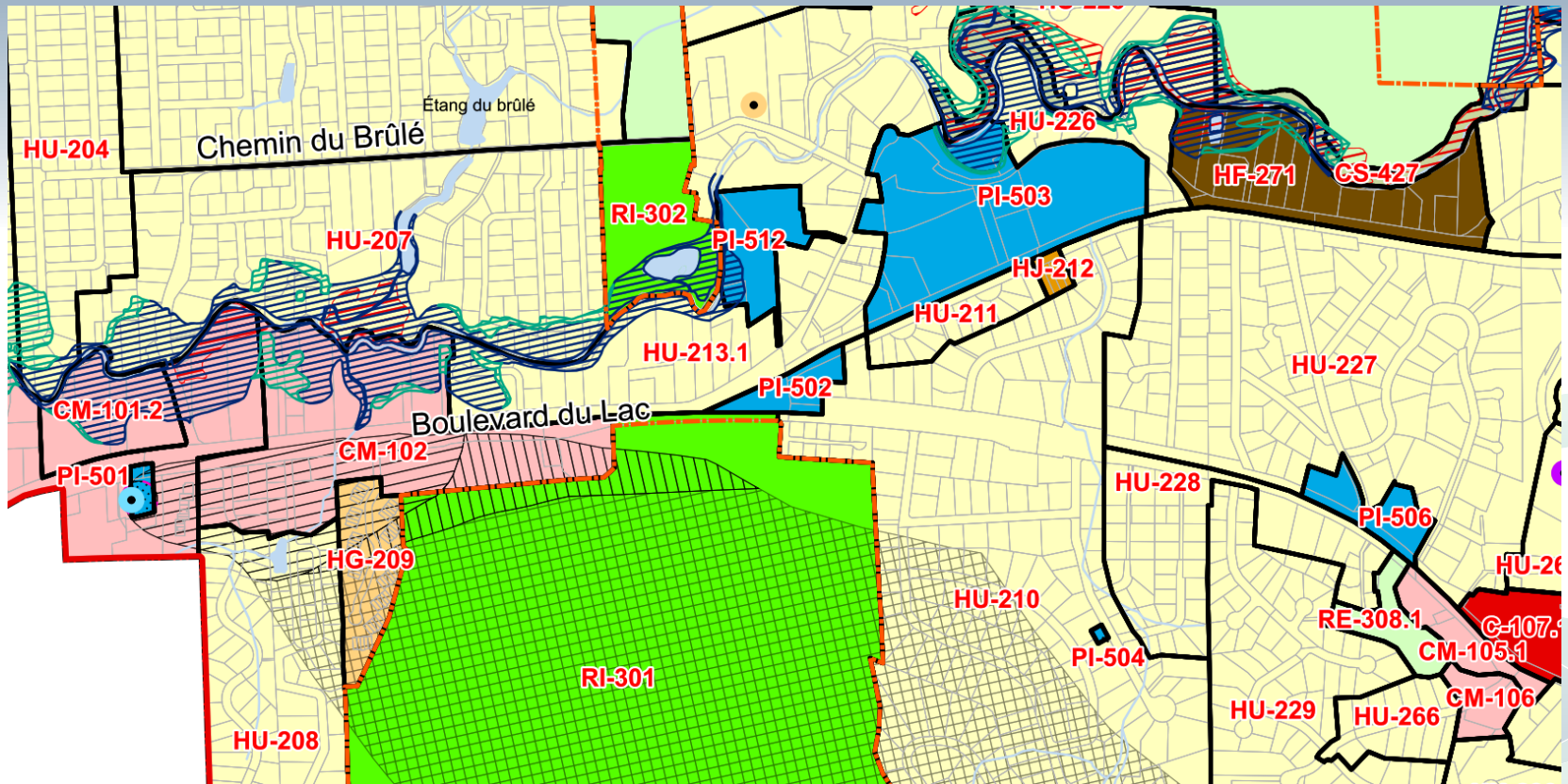
Règlement de zonage

Modifications apportées aux zones commerciales-mixtes (CM) et résidentielles (RB)

- Agrandissement de la zone CM-102 avec construction mixte (H8) et habitation multifamiliale (H4);
- Création de la zone HF-271 autorisant les habitations groupées (3 à 5 logements);
- Pour ces zones, l'usage résidentiel unifamilial sera protégé par droits acquis.



Règlement de zonage



Règlement de zonage

Ajout de dispositions relatives aux implantations aux abords des éoliennes

Toute nouvelle utilisation du sol, nouvelle construction, demande d'opération cadastrale ou tout morcellement de lot fait par aliénation visant l'implantation d'éoliennes ou de parcs d'éoliennes sur le territoire de Lac-Beauport est interdit.

Des secteurs sur le territoire de Stoneham et du TNO de la MRC pourraient faire l'objet de projets de petites et moyennes éoliennes.

Règlement de zonage

Normes applicables en milieu hydrique (cours d'eau, lac, milieu humide, zone inondable)

Plusieurs dispositions de ce chapitre ont été retirées puisqu'elles sont intégrées au nouveau cadre réglementaire provincial concernant la protection des cours d'eau et des plaines inondables (RMUN).

De nouvelles dispositions de protection des milieux humides émanent du plan régional des milieux humides et hydriques (PRMHH). Ces dispositions prévoient trois (3) niveaux de priorité concernant la protection des milieux humides.

Règlement de zonage

Dispositions relatives à la protection des bassins versants des prises d'eau potable (bassins versants des rivières Saint-Charles et Montmorency)

Le règlement de zonage intégrera plusieurs dispositions des règlements de contrôle intérimaire (RCI) 2010-41 et 2019-91 de la CMQ puisque ces dispositions font maintenant partie intégrante du schéma d'aménagement de la MRC.

Les mesures découlant de ces règlements sont les suivantes:

Règlement de zonage

- Protection des arbres et des lisières boisées pendant les travaux de construction (identification des arbres à protéger, distance minimale à respecter par rapport aux constructions, identification d'un corridor de circulation pour la machinerie, barrière de protection pour les arbres);
- Plantation d'arbres en lien avec la superficie imperméable (en fonction de la superficie d'un terrain, un nombre minimal d'arbres doit être maintenu en tout temps);

Règlement de zonage

- Gestion des eaux de ruissellement pour la construction d'un bâtiment de 25 m² et plus (les eaux de pluie provenant des toitures doivent être gérées par des ouvrages d'infiltration dans le sol);
- Construction d'une rue (gestion des eaux de ruissellement avec ouvrages d'infiltration, de rétention, de régulation en fonction des récurrences de forte pluie);
- Gestion des eaux de ruissellement des aires de stationnement de 150 m² et plus (l'aménagement ou l'agrandissement d'une aire de stationnement de 150 m²);

Règlement de zonage

- Construction, ouvrage et travaux à l'intérieur d'un secteur de forte pente et des bandes de protection (respecter les distances par rapport au haut et bas de talus d'une forte pente);
- Normes d'éloignement entre certaines constructions, ouvrages ou travaux et un cours d'eau permanent ou un lac (25 m pour un bâtiment principal et une aire de stationnement);
- Normes d'éloignement entre certaines constructions, ouvrages ou travaux et un milieu humide sans lien hydrologique de surface (20 m pour un bâtiment principal et une aire de stationnement);



Règlement de zonage

- Superficie minimale en mètres carrés à conserver à l'état naturel (la superficie minimale à conserver à l'état naturel par terrain est déterminée selon la superficie du terrain. En l'absence d'une surface suffisante à l'état naturel, des travaux de végétation sont exigés).

Règlement de zonage

Dispositions relatives au développement hors périmètre d'urbanisation

L'ouverture de nouvelles rues à l'extérieur du périmètre d'urbanisation est interdite. Toutefois, selon certaines conditions et par le biais d'outils de planification spécifiques (PPU, PAE), la MRC reconnaît la nécessité d'ouvrir une nouvelle rue à l'extérieur du périmètre urbain dans le but de boucler un réseau routier pour des raisons de sécurité publique ou la nécessité d'implanter un service public.

Municipalité de Lac-Beauport

Projet de règlement de
concordance n° 776
remplaçant le règlement relatif
aux plans d'implantation et
d'intégration architecturale
(PIIA) n° 09-198

22 juin 2026



Règlement sur les PIIA

Un règlement sur les PIIA (Plan d'implantation et d'intégration architecturale) est un outil d'urbanisme qui permet d'évaluer la qualité esthétique et l'intégration des projets de construction ou de rénovation.

Il s'assure qu'un projet de construction s'harmonise avec son environnement plutôt que de se fier uniquement à des normes rigides.

Il s'agit donc de critères esthétiques à respecter. Les demandes de cette nature sont analysées par le CCU.

Règlement sur les PIIA

Ajout des dispositions concernant l'implantation et l'intégration des projets éoliens.

Dans l'éventualité où un projet d'implantation d'éoliennes verrait le jour sur le territoire, le règlement sur les PIIA prévoit des critères visant l'intégration harmonieuse de ces infrastructures dans le paysage.

Règlement sur les PIIA

Dispositions visant à limiter les interventions humaines dans les bassins versants des prises d'eau de la Ville de Québec (bassins des rivières Saint-Charles et Montmorency)

Le chapitre 12 portant sur le sujet est abrogé. Comme mentionné précédemment, les articles de ce chapitre ont été déplacés dans le règlement de zonage.

Les dispositions de ces articles ont été transformées en dispositions normatives.

Règlement sur les PIIA

Bâtiments et sites patrimoniaux de valeur exceptionnelle

Les chapelles Saint-Dunstan, Saint-James et la maison Simons sont reconnus pour leur valeur exceptionnelle c'est-à-dire, qu'ils se démarquent par le caractère de très haut niveau dont la portée dépasse l'échelle locale ou régionale.

Ces bâtiments font d'ailleurs l'objet d'une citation par la Municipalité en vertu de la Loi sur le Patrimoine culturel. Ces bâtiments et leurs environnements immédiats sont ainsi soumis à des mesures de protection en vertu du règlement de citation.

Règlement sur les PIIA

Le règlement sur les PIIA ajoute dorénavant des objectifs et des critères afin de conserver l'intégrité patrimoniale et architecturale du bâtiment et du site.

Des critères concernant l'implantation des bâtiments accessoires, l'affichage et l'aménagement paysager font partie des éléments analysés.

Municipalité de Lac-Beauport

Projet de règlement de
concordance n° 777
remplaçant le règlement de
lotissement n° 09-194

22 juin 2026



Règlement de lotissement

Le règlement de lotissement est un outil en urbanisme qui encadre la division d'une ou plusieurs terres en plusieurs lots destinés à la construction ou à l'aménagement.

Ce règlement dicte les dimensions, la forme des lots et les normes d'implantation (voiries, infrastructures) applicables lors d'une opération cadastrale.



Règlement de lotissement

Distance minimale entre une rue et un lac ou un cours d'eau

La distance minimale entre une rue et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau ou d'un lac doit être de 45 m pour les secteurs qui sont desservis et de 60 m pour les secteurs qui sont partiellement desservis ou qui ne sont pas desservis du tout.

Anciennement, ces dispositions étaient respectivement de 45 m et 75 m. La distance de 45 m peut être réduite à 30 m sous certaines conditions (ex. présence d'une falaise ou d'une voie ferrée, situation parcellaire).

Règlement de lotissement

Superficie et largeur minimales pour une opération cadastrale (intégration du RCI 2019-91 et des dispositions du schéma d'aménagement)

Les normes de lotissement (superficie et largeur minimale en façade) pour l'ensemble des zones et catégories d'usages du règlement de lotissement ont été modifiées pour respecter les normes suivantes :

Règlement de lotissement

Secteur	Particularités	Superficie (m ²)	Largeur (m)
<i>À l'intérieur du périmètre d'urbanisation</i>			
1 et 2	Lot desservi	1 000	35
1 et 2	Habitation unifamiliale jumelée sur un lot desservi	750	15
1 et 2	Maison en rangée sur un lot desservi	400	8
3	Lot desservi	1 500	35
1 et 2	Lot partiellement desservi	2 000	40
3	Lot partiellement desservi	3 000	40
1, 2 et 3	Lot non desservi et adjacent à une rue existante	3 500	50
1, 2 et 3	Lot situé en tout ou en partie à l'intérieur d'une bande de terre de 100 m d'un cours d'eau à débit régulier ou à l'intérieur d'une bande de terre de 300 m d'un lac mesurée à partir de la limite du littoral, non desservi et adjacent à une rue existante	4 000	50
4 et 5	Aucun lotissement	N/A	N/A
<i>À l'extérieur du périmètre d'urbanisation</i>			
1, 2 et 3	Avec installation septique autonome	5 000	50
1, 2 et 3	Lot partiellement desservi et adjacent à une rue existante	3 500	50
1, 2 et 3	Lot desservi	3 000	40
4 et 5	Aucun lotissement	N/A	N/A

Règlement de lotissement

Dispositions applicables aux lots forestiers

Pour tout nouveau lot forestier à lotir, la superficie minimale requise sera dorénavant de 100 000 m² (10 hectares) au lieu de 40 000 m² (4 ha).

La profondeur minimale est portée de 50 m à 100 m.

Règlement de lotissement

Distances, superficie et dimensions pour les lots ou emplacements adjacents à une route du réseau routier supérieur (route 175)

Les lots ou emplacements qui sont adjacents à une route du réseau routier supérieur (route 175) doivent respecter les dimensions et les superficies qui apparaissent au tableau suivant:

N° ou nom de la route	Largeur avant minimale	Profondeur minimale	Superficie minimale
Route 175	150 m	50 m	8 000 m ²

Municipalité de Lac-Beauport

Projet de règlement de
concordance n° 778
remplaçant le règlement
relatif aux permis et
certificats n° 09-196-06

22 juin 2026



Règlement sur les permis et certificats

Un règlement sur les permis et certificats est un outil administratif qui dicte les règles pour obtenir les autorisations nécessaires à la réalisation de travaux ou de projets.

Il énumère quels actes exigent un permis ou certificat, ainsi que les documents à fournir pour l'analyse de la demande.

Il précise également les délais concernant la validité d'un permis ou d'un certificat.

Règlement sur les permis et certificats

Des dispositions sont ajoutées:

- Pour les opérations forestières sur un terrain de 4 hectares et plus, déposer un plan d'intervention forestière préparé par un ingénieur forestier;
- Pour la construction et l'entretien d'un sentier récréatif, déposer un plan d'aménagement des sentiers préparé par un arpenteur-géomètre;
- Une demande de permis de lotissement en bordure du réseau routier du MTQ doit être accompagnée d'un avis du MTQ (ex : projets de + de 10 lots);



Règlement sur les permis et certificats

- Le dépôt d'une demande concernant un projet d'éolienne (remplacement ou démantèlement).