



Opportunité de développement

3216-3360, boulevard Sainte-Anne
Beauport (Québec)





L'opportunité

Sommaire exécutif

Avison Young est fière de présenter cette opportunité unique de faire l'acquisition d'un vaste terrain profitant d'une superficie totale de 266 692 pieds carrés et ayant un zonage qui permet un développement multirésidentiel ou à usage mixte le long du fleuve Saint-Laurent.

La propriété est située sur le boulevard Sainte-Anne à Beauport, Québec, à seulement huit minutes du centre-ville de Québec tout en offrant tous les avantages d'une vie familiale en banlieue. Avec de multiples services et commodités à proximité, ainsi qu'un accès rapide et facile aux grands axes routiers, le site bénéficie d'une grande accessibilité. Le quartier adjacent est principalement résidentiel avec de multiples services à proximité dont des restaurants, commerces de détail, pharmacies, écoles, parcs, bibliothèques, garderies et bien plus encore.

**Emplacement privilégié
au bord de l'eau, à deux pas
du fleuve Saint-Laurent
à Beauport, Québec**



Sommaire de la propriété

Adresses

3216-3360, boulevard Sainte-Anne &
1861, avenue Yves-Montreuil, Beauport

Désignation légale

Lots 1217593, 1217596, 1217599
et 4285108, Cadastre du Québec

Zonage, usages autorisés

Lots 1217593, 1217596 & 4285108 :
Zone 55165Mb
Lot 1217599 : Zone 55161Mb
Usages autorisés pour les deux zones :
H1, C1, C2, C10, C20, P3, P5, I1, R1

Superficie totale

266 692 pieds carrés

Faits saillants



Emplacement privilégié au bord du fleuve
Saint-Laurent offrant une vue imprenable



Accès direct à un boulevard majeur reliant la
propriété à Québec



À 8 minutes en voiture du centre-ville de Québec
par l'autoroute 440



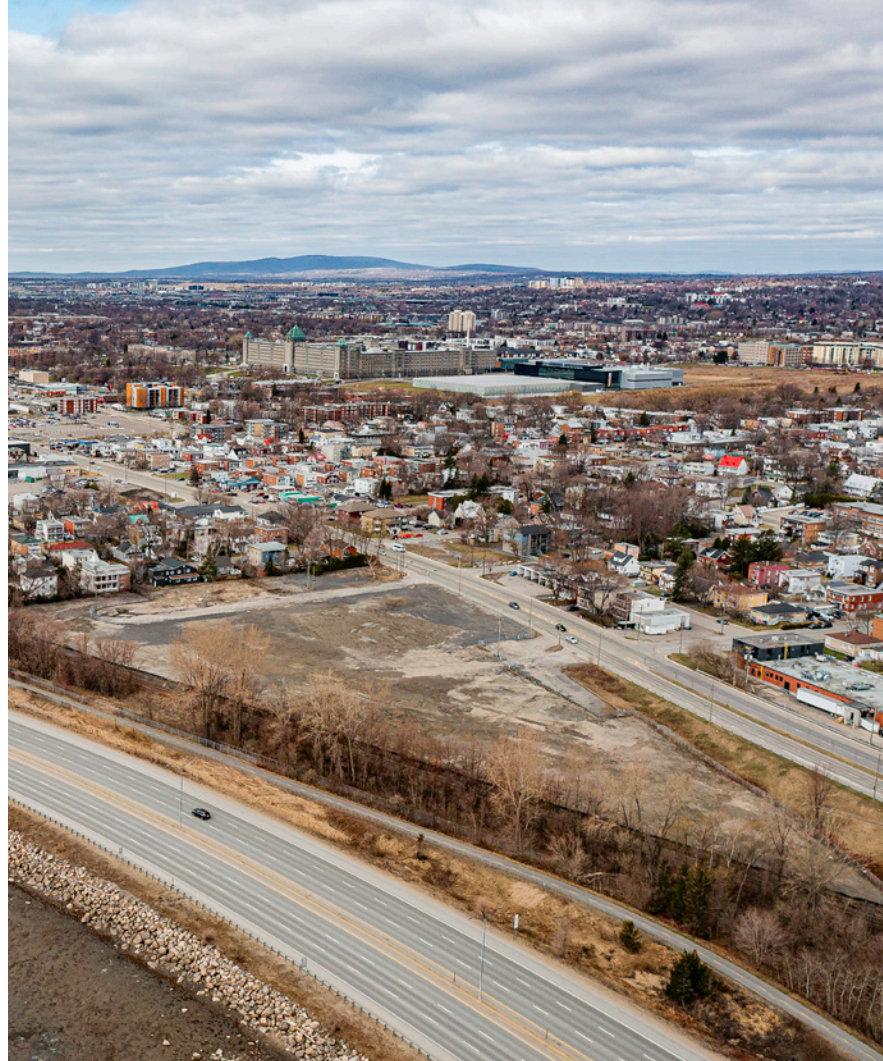
À 2 kilomètres des Promenades Beauport et du
Méga Centre Beauport qui offrent de nombreuses
commodités

Évaluations municipales et taxes foncières

3280, boulevard Sainte-Anne	Lot 1217593
Évaluation municipale totale	1 115 000 \$
Taxes municipales (2024)	20 230,56 \$
Taxe scolaire (2023-2024)	1 004,74 \$
Taxes totales	21 235,30 \$

3360, boulevard Sainte-Anne	Lot 1217596
Évaluation municipale totale	910 000 \$
Taxes municipales (2024)	16 511,04 \$
Taxe scolaire (2023-2024)	830,65 \$
Taxes totales	17 341,69 \$

3216, boulevard Sainte-Anne	Lot 1217599
Évaluation municipale totale	142 000 \$
Taxes municipales (2024)	2 576,45 \$
Taxe scolaire (2023-2024)	113,84 \$
Taxes totales	2 690,29 \$



1861, avenue Yves-Montreuil	Lot 4285108
Évaluation municipale totale	168 000 \$
Taxes municipales (2024)	3 048,19 \$
Taxe scolaire (2023-2024)	138,17 \$
Taxes totales	3 186,36 \$

Zonage



Lot 1217596
Zone 55165Mb

Lot 1217593
Zone 55165Mb

Lot 4285108
Zone 55165Mb

Lot 1217599
Zone 55161Mb

Zone 55161Mb

Lot 1217599

Usages autorisés

R.V.Q. 2916, zone 55161Mb

Habitation
H1 - Logement (minimum de 2 logements autorisé par bâtiment isolé)
Commerce
C1 - Services administratifs
C2 - Vente au détail et services
C10 - Établissement d'hébergement touristique général
C20 - Restaurant
Publique
P3 - Établissement d'éducation et de formation
P5 - Établissement de santé sans hébergement
Industrie
I1 - Industrie de haute technologie
Récréation extérieure
R1 - Parc
Dispositions particulières
Aucun nombre minimal de logements ne s'applique à un bâtiment dont le rez-de-chaussée est occupé par un commerce ¹

Bâtiment principal

Dimensions du bâtiment principal	
Hauteur maximale	13 mètres
Nombre d'étages minimal	2
Normes d'implantation	
Marge avant / marge arrière	6 mètres / 7,5 mètres
Marge latérale	1,2 mètres
Largeur combinée des cours latérales	5 mètres
Pourcentage d'aire verte minimale	25 %
Superficie d'aire d'agrément	4 m ² / logement
Matériaux de revêtement	
Matériaux prohibés	Fibre de bois, Vinyle
Normes de densité	
Superficie maximale de plancher, vente au détail	4 400 m ² par établissement
Superficie maximale de plancher, vente au détail	5 500 m ² par bâtiment
Superficie maximale de plancher, administration	5 500 m ² par bâtiment
Nombre minimal de logements à l'hectare	30 logements / ha
Dispositions particulières	
Un minimum de 15% de la superficie d'une façade doit être vitrée ²	
La distance maximale entre la marge avant et la façade d'un bâtiment principal est fixée à 1,5 mètre ³	
Une façade d'un bâtiment principal située du côté de la ligne avant de lot qui longe le boulevard Sainte-Anne doit comprendre au moins un accès au bâtiment ⁴	



Autres

Stationnement hors rue, chargement ou déchargement des véhicules
Type - Axe structurant A
Dispositions particulière - L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment principal est prohibé ⁵
Gestion des droits acquis
Construction dérogatoire - Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire ⁶
Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal ⁷
Enseigne
Type 4 Mixte
Autres dispositions particulière
Protection des arbres en milieu urbain ⁸
Renseignements complémentaires
Zone hydroconnectée

Notes:

- Article 20
- Article 692
- Article 352
- Article 692
- Article 633
- Article 1138.0.15
- Article 900.0.2
- Article 702

Zone 55165Mb

Lot 1217593, 1217596 & 4285108

Usages autorisés

R.V.Q. 2916, zone 55165Mb

Habitation

H1 - Logement (minimum de 12 logements autorisé par bâtiment isolé)

Commerce

C1 - Services administratifs

C2 - Vente au détail et services

C10 - Établissement d'hébergement touristique général

C20 - Restaurant

Publique

P3 - Établissement d'éducation et de formation

P5 - Établissement de santé sans hébergement

Industrie

I1 - Industrie de haute technologie

Récréation extérieure

R1 - Parc

Usages particuliers

Un établissement industriel dont l'activité principale est la fabrication de produits pharmaceutiques et de médicaments

Un établissement industriel relié à la biotechnologie

Un centre de recherche et de développement scientifique dans le domaine de la santé

Un laboratoire médical et d'analyses diagnostiques

Un laboratoire d'essai clinique biomédical

Un centre ou un laboratoire de recherche

Bâtiment principal

Dimensions du bâtiment principal

Hauteur maximale 13 mètres

Nombre d'étages minimal / maximal 2 / 4

Normes d'implantation

Marge avant / marge arrière 6 mètres / 7,5 mètres

Marge latérale 3,5 mètres

Pourcentage d'aire verte minimale 25 %

Normes de densité

Superficie maximale de plancher, vente au détail 4 400 m² par établissement

Superficie maximale de plancher, vente au détail 5 500 m² par bâtiment

Superficie maximale de plancher, administration 5 500 m² par bâtiment

Nombre minimal de logements à l'hectare 30 logements / ha

Dispositions particulières

Un minimum de 15% de la superficie d'une façade doit être vitrée¹

La distance maximale entre la marge avant et la façade d'un bâtiment principal est fixée à 1,5 mètre²



Autres

Stationnement hors rue, chargement ou déchargement des véhicules

Type - Axe structurant A

Gestion des droits acquis

Construction dérogatoire - Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire³

Enseigne

Type 4 Mixte

Autres dispositions particulière

Protection des arbres en milieu urbain⁴

Renseignements complémentaires

Zone hydroconnectée

Zonage à compétence Ville

Notes:

1. Article 692

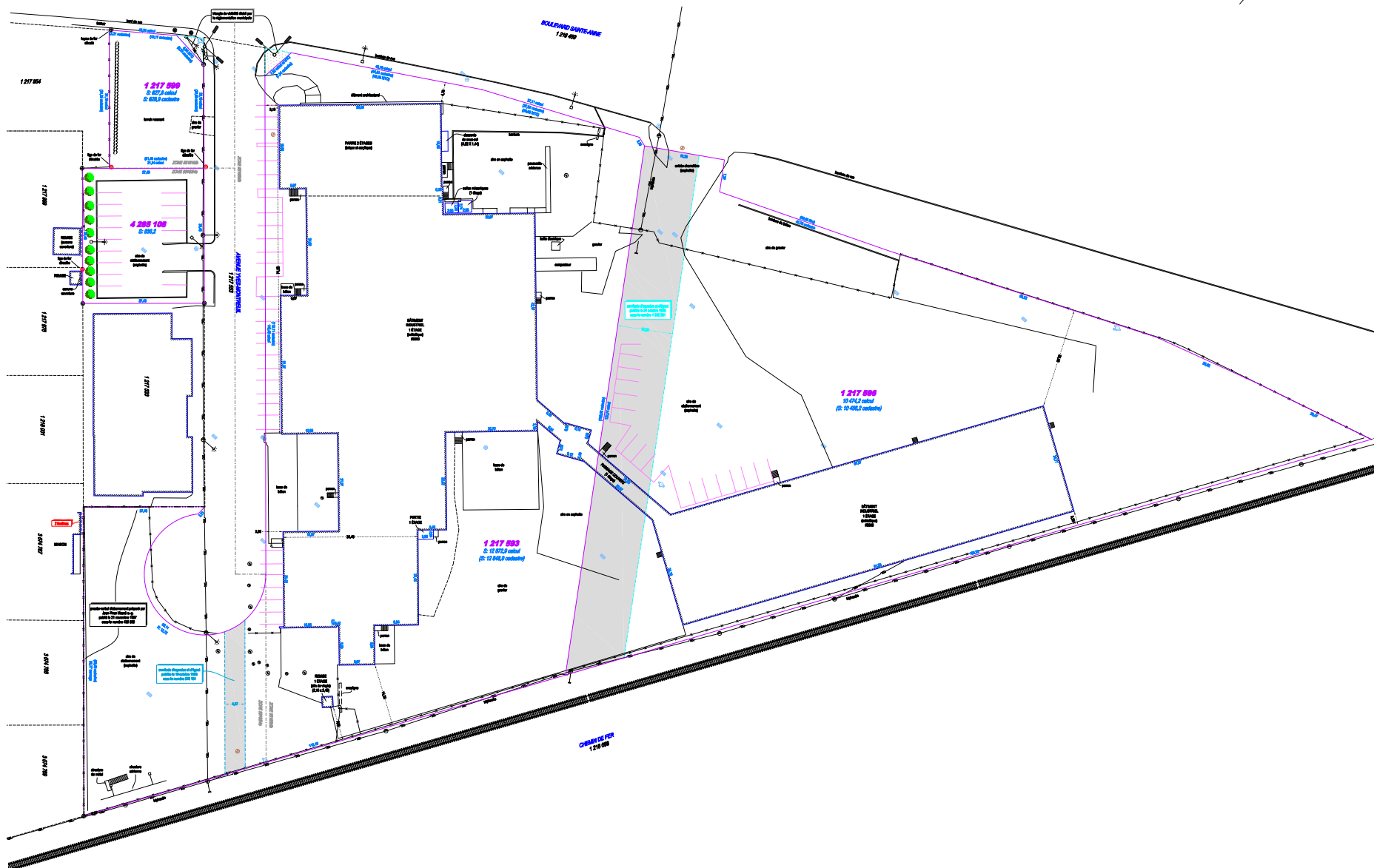
2. Article 352

3. Article 1138.0.15

4. Article 702



Plan du certificat de localisation





Le secteur

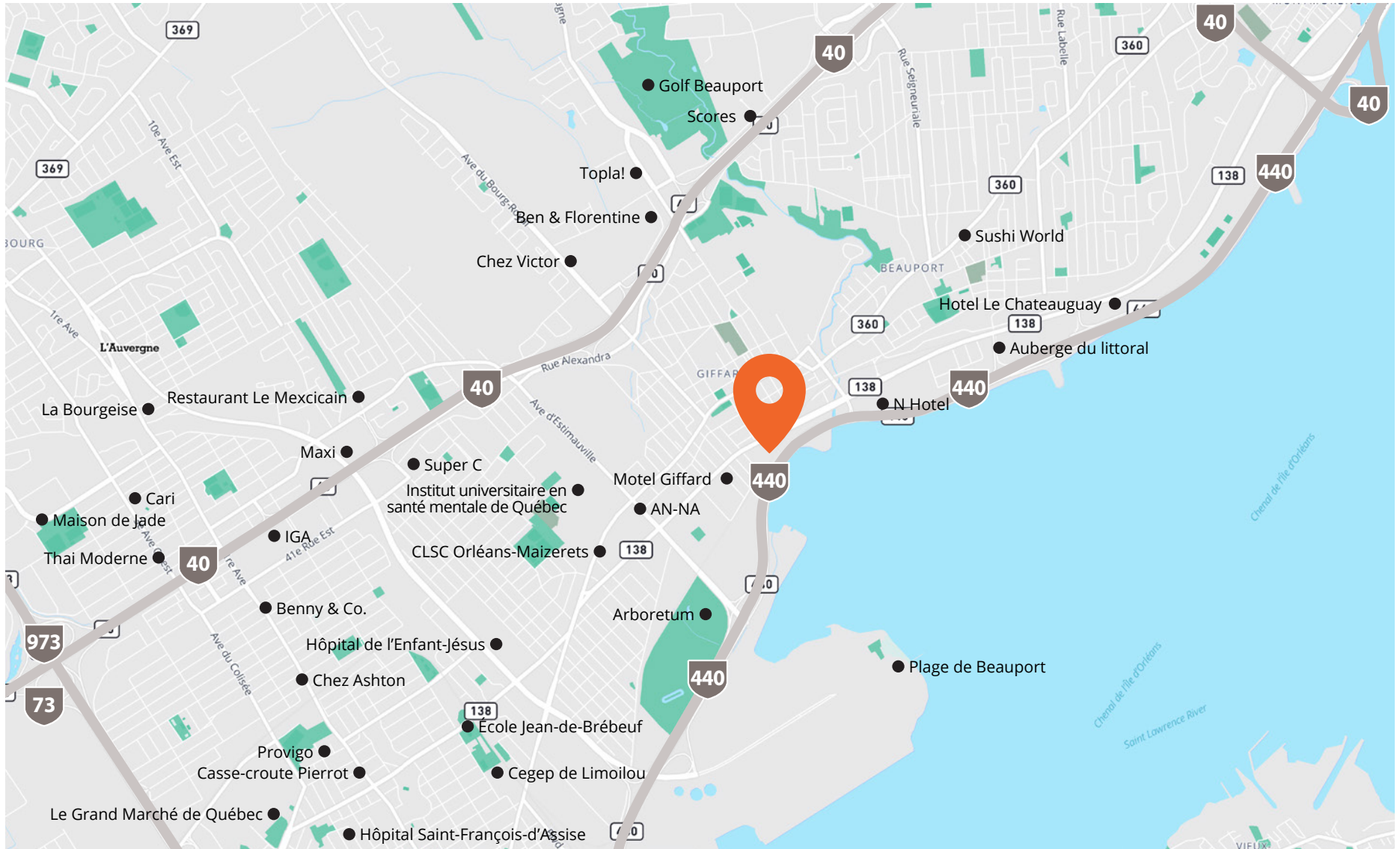
La propriété est située à Beauport, l'un des six arrondissements de la ville de Québec, dans la province de Québec. Beauport borde le fleuve Saint-Laurent à l'est du centre-ville, offrant des vues à couper le souffle. Les 3216-3360, boulevard Sainte-Anne se trouvent à seulement huit minutes du centre-ville de Québec via l'autoroute 440, ce qui permet une grande accessibilité au rythme effréné de la ville, tout en offrant tous les avantages d'une vie familiale en banlieue dans un quartier résidentiel bien établi.

Le secteur bénéficie de multiples services et commodités à proximité, tels que des dépanneurs, des restaurants rapides, des cafés et des bars, ainsi que d'un accès rapide et facile aux grands axes routiers (40 et 440). Le quartier adjacent est principalement résidentiel avec de multiples services à proximité dont des centres commerciaux, un cinéma, des épiceries, des pharmacies, des écoles, des parcs, des bibliothèques et des garderies.

Données démographiques

Superficie couverte	Rayon de 1 km	Rayon de 2 km	Rayon de 3 km
Population totale	7 827 personnes	26 257 personnes	55 629 personnes
Croissance attendue ²⁰²²⁻²⁰²⁷	0,54 %	0,45 %	0,48 %
Âge médian	46,4 ans	44,9 ans	45,0 ans
Nombre de ménages	4 012	14 662	30 599
Taille moyenne des ménages	1,7 personnes	1,7 personnes	1,8 personnes
Nombre d'enfants par ménage	0,8	0,8	0,8
Revenu moyen du ménage	71 142 \$	69 805 \$	75 186 \$

Localisation et commodités





Modalités et conditions du processus de vente

PPG Revêtements architecturaux Canada inc. (le « Propriétaire » ou le « Vendeur ») a retenu les services de **Services immobiliers commerciaux Avison Young** (« l'Agence ») comme agence immobilière exclusive pour la vente de des lots sis au 3216, 3280, 3360, boulevard Sainte-Anne et 1861, avenue Yves-Montreuil dans l'arrondissement de Beauport de la Ville de Québec (Québec) décrite dans les présentes (la « Propriété »).

Présentation de renseignements confidentiels

La présente brochure de renseignements, ainsi que les renseignements confidentiels contenus dans la salle virtuelle (la « Documentation »), a été préparée par l'Agence à l'intention des acquéreurs éventuels afin de les assister dans la conduite de leur analyse. La Documentation ne garantit pas son exhaustivité, ni qu'elle contienne toutes les informations requises par un acquéreur éventuel. La Documentation est transmise à titre informatif et à des fins de discussions uniquement. Elle ne constitue pas une offre de vente ou d'acquisition de la Propriété. La Documentation présente un résumé de certains renseignements relatifs aux caractéristiques physiques et autres de la Propriété.

Les renseignements qui ont servi à concevoir la présente brochure proviennent de diverses sources jugées fiables. Cependant, ni le Propriétaire, ni l'Agence ne font d'affirmations, de déclarations ou ne fournissent de garantie, expresse ou tacite, quant à l'exactitude ou au caractère complet des renseignements ou des énoncés contenus aux présentes ou autrement fournis. Le Vendeur et l'Agence rejettent expressément toute responsabilité pour toute erreur ou omission dans le présent document ou dans toute autre communication écrite et verbale transmise aux acquéreurs éventuels ou mis à leur disposition.

Il est entendu que la Documentation ne pourra être copiée, reproduite ou distribuée à d'autres personnes ou entités, en aucun temps, sans le consentement écrit préalable du Propriétaire et de l'Agence. La Documentation est mise à la disposition des acquéreurs pour fins d'informations seulement, et à la condition expresse que lesdits acquéreurs ne l'utiliseront pas à des fins autres que celles permises aux présentes. Toute personne ayant reçu la Documentation remettra sur demande et sans délai tous les documents reçus de

l'Agence sans en conserver la moindre copie. En donnant accès à la Documentation, le Vendeur et l'Agence ne s'engagent à aucune obligation de fournir quelque renseignement supplémentaire avant présentation d'une offre formelle.

Si quelconques renseignements en lien avec la Propriété, autre que les informations contenues dans la présente brochure, étaient fournis à quelque moment que ce soit verbalement ou autrement par le Vendeur ou l'Agence, ces dits renseignements seraient donnés à titre de service seulement sans engagement ni garantie quant à leur exactitude ou à leur caractère exhaustif. Un acquéreur éventuel ne devrait pas se fier uniquement à ces renseignements sans effectuer une recherche ou vérification indépendante.

Processus d'offre

Après avoir étudié le présent document, ainsi que toute autre documentation mise à leur disposition, les acquéreurs éventuels sont invités à soumettre une proposition au Vendeur, par l'intermédiaire de l'Agence. Les propositions seront évaluées d'abord en fonction du prix offert, du mode de paiement, de la capacité de l'acquéreur éventuel à conclure la transaction, de l'échéancier et des conditions de clôture.

Le Vendeur se réserve le droit de choisir, à son entière discrétion, la proposition jugée la meilleure. Selon ses propres critères, le Vendeur se réserve le droit de ne pas sélectionner la proposition pour laquelle le montant offert est le plus élevé ainsi que le droit de rejeter toutes les propositions s'il détermine qu'aucune n'est satisfaisante.

Il est convenu que l'acquéreur éventuel assumera les frais reliés à la transaction dont notamment : les frais de notaire, les frais d'étude(s) environnementale(s) au besoin, ou de toute autre étude qu'il jugera nécessaire de faire, les taxes (TPS et TVQ), ainsi que les droits de mutation et les frais d'enregistrement au Bureau de la publicité des droits avec copie conforme à l'attention du Vendeur.

Interlocuteurs

Toutes les offres devront être adressées à Monsieur Thomas (Tom) Godber.

Conditions de la vente

La Propriété, ainsi que toutes les installations et accessoires, seront vendus « tels quels » et sans prix demandé. Aucun engagement ni aucune garantie, expresse ou tacite, ne sont faits quant aux titres, à la description, à la condition, aux coûts, aux dimensions, à la valeur de revente, à la conformité avec l'utilisation envisagée, ni quant à leur quantité ou à la qualité. De plus, sans limiter la généralité de ce qui précède, toute condition ou garantie, expresse ou tacite, prévue dans le cadre de la Loi sur la vente de biens et services du Québec ne sera pas applicable et devra faire l'objet d'une renonciation de la part de l'acquéreur.

Visites de la Propriété

Les acquéreurs éventuels peuvent prendre rendez-vous pour visiter la Propriété en communiquant avec les interlocuteurs de l'Agence, aux numéros de téléphone indiqués ci-après. Aucune visite ni inspection de la Propriété n'aura lieu sans arrangement préalable avec les interlocuteurs de l'Agence.

Agence immobilière exclusive

Toute demande de renseignements, concernant la Propriété ou relative au contenu du présent document, devra être adressée comme suit :

Services immobiliers commerciaux Avison Young

Agence immobilière commerciale
1801, avenue McGill College, bureau 500
Montréal (Québec) H3A 2N4
+1 514 392 1330

Thomas (Tom) Godber

Associé, Courtier immobilier agréé
Thomas James Godber immobilier inc.
514.248.6505
tom.godber@avisonyoung.com

Girard (Jake) Vaughan

Vice-président
Courtier immobilier agréé
514.702.0054
jake.vaughan@avisonyoung.com



Contactez-nous

Pour plus d'informations
concernant cette opportunité,
veuillez contacter :

Thomas (Tom) Godber

Associé, Courtier immobilier agréé
Thomas James Godber immobilier inc.
514.248.6505
tom.godber@avisonyoung.com

Girard (Jake) Vaughan

Vice-président
Courtier immobilier agréé
514.702.0054
jake.vaughan@avisonyoung.com

Services immobiliers commerciaux Avison Young
Agence immobilière commerciale
1801, avenue McGill College, bureau 500
Montréal (Québec) H3A 2N4

Visitez-nous en ligne
avisonyoung.ca

© 2024. Services immobiliers commerciaux Avison Young, Agence immobilière commerciale. Les informations contenues aux présentes proviennent de sources jugées fiables et, bien qu'elles soient considérées justes, n'ont pas été vérifiées. Avison Young ne garantit pas l'exactitude ou l'intégralité des informations présentées et n'assume aucune responsabilité pour toute erreur ou omission vis-à-vis celles-ci.

**AVISON
YOUNG**
