

Projet de développement du parc industriel Colbert Ouest

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones, R.C.A.3V.Q. 344

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de l'Aéroport

Date et heure

Le 14 mai 2024, à 19 h

Lieu

Centre de loisirs Trois-Saisons, 1390, rue Buffon (salle polyvalente)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement des demandes de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la *Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec* et la *Politique de participation publique de la Ville de Québec*.
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier.
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modifications réglementaires est disponible en ligne.
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
7. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les sept jours qui suivent la consultation publique.
9. Période de questions et commentaires du public et du conseil de quartier.
10. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Projet

Dans un contexte de pénurie d'espace pour le développement industriel sur son territoire, la Ville de Québec souhaite densifier les secteurs industriels existants par l'assouplissement de certaines règles d'urbanisme qui permettront d'optimiser les espaces industriels.

Le parc industriel Colbert, situé au nord du boulevard du Versant-Nord, à l'est de l'autoroute Duplessis, au sud de la rue John-Molson et à l'ouest de l'autoroute Henri-IV, fait partie des secteurs visés.

Le zonage en vigueur limite le potentiel de développement et d'agrandissement des entreprises qui s'y trouvent. De plus, il est souhaité d'y prioriser les usages industriels et commerciaux lourds plutôt que les commerces qui pourraient se situer à l'extérieur d'un parc industriel.

Les principales modifications

Pour aller de l'avant avec ce projet, des modifications à la réglementation d'urbanisme sont nécessaires, notamment :

- La réduction des marges de recul;
- L'assouplissement des règles d'urbanisme susceptibles de compromettre l'agrandissement des bâtiments existants;
- La simplification des grilles de spécifications afin de faciliter la compréhension des normes;
- Le retrait du groupe d'usages *R1 Parc*;
- L'autorisation de l'entreposage extérieur dans les zones concernées.

Ce projet contient des dispositions susceptibles [d'approbation référendaire](#).

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec :

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=701>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier de l'Aéroport :

- M. Laurier Bérubé
- M^{me} Lisa Baril-Gravel, trésorière
- M. Sébastien Deveault

- M^{me} Aline Dumont, secrétaire
- M. Maxime Le Pluart, vice-président [en ligne]
- M. Réjean Martel, président
- M^{me} Céline Auclair
- M. Constant Pilote
- M. Patrick L'Heureux

Conseiller municipal :

- M. Louis Martin, conseiller municipal du district électoral de Cap-Rouge–Laurentien

Personne-ressource :

- M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre :

- M^{me} Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Nombre de participants :

39 participants, dont 9 administrateurs du conseil de quartier et 30 citoyens (25 en salle et 5 en ligne).

Recommandation du conseil de quartier

À la majorité, le conseil de quartier de l'Aéroport recommande au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge d'accepter le projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones, R.C.A.3V.Q. 344.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A	5	Accepter la demande Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B	4	Refuser la demande Recommander aux autorités municipales concernées de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C	0	Accepter la demande avec proposition d'ajustement

		Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	9	

Questions et commentaires du public

Lors de l'assemblée publique de consultation, de nombreux citoyens ont partagé leurs préoccupations concernant la proposition de 20 % d'aire verte.

Les industries souhaitent maintenir la norme actuelle à 10 % d'aire verte, tandis que les résidents demandent que les industries respectent le 20 % d'aire verte.

- **Intervention 1** : Un citoyen demande si une entreprise qui a besoin d'un bureau sera pénalisée par le retrait de l'usage C1 *Services administratifs*.

Réponse de la Ville : Si les services administratifs, soit les bureaux, constituent l'usage principal, alors il ne sera pas possible pour l'entreprise de s'y installer. Or, si une entreprise pharmaceutique déjà implantée a besoin d'espace à bureaux pour son administration, cela est considéré comme accessoire, car c'est le prolongement normal et logique de l'usage principal.

- **Intervention 2** : Advenant qu'une industrie souhaite établir son siège social dans la zone, est-ce qu'elle peut avoir des bureaux?

Réponse de la Ville : La priorité est accordée aux usages industriels ou commerciaux lourds. Ainsi, il ne sera pas possible pour une entreprise de s'installer pour offrir seulement des services administratifs comme usage principal.

- **Intervention 3** : À cet égard, pour quelles raisons l'usage C1 *Services administratifs* est-il retiré?

Réponse de la Ville : Les espaces de bureaux peuvent être localisés ailleurs sur le territoire de la ville. Depuis la pandémie, il y a un surplus d'espaces à bureaux alors que pour les espaces industriels, il y a une pénurie.

- **Intervention 4** : Pourquoi est-il proposé d'augmenter le pourcentage d'aire verte de 10 à 20 %?

Réponse de la Ville : Les bâtiments existants peuvent continuer d'opérer avec la norme de 10 % d'aire verte. Par ailleurs, si une industrie veut s'agrandir, elle ne pourrait pas avoir moins de 10 % d'aire verte. De plus, s'il y a une nouvelle construction, il est exigé d'avoir 20 % d'espace vert.

- **Intervention 5 :** Le citoyen considère qu'exiger 20 % d'aire verte, c'est beaucoup.

Réponse de la Ville : L'aire verte paraît vaste, mais elle peut être divisée sur l'ensemble du terrain. Les espaces verts permettent une meilleure infiltration d'eau et jouent un rôle écologique non négligeable. En ayant que du béton et des bâtiments, cela peut créer d'autres problèmes, dont des bassins de rétention ailleurs.

- **Intervention 6 :** Un résidant de la rue De Nerval souhaite savoir quelles mesures seront mises en place pour s'assurer du respect des nouvelles réglementations.

Réponse de la Ville : Pour effectuer des travaux d'importance, il faut faire une demande de permis. Lors de la délivrance du permis, nous veillons à faire appliquer les règlements dans lesquels ils sont applicables.

- **Intervention 7 :** Pourquoi la Ville ne pourrait pas profiter de cette occasion de faire appliquer la nouvelle réglementation du 20 % d'aire verte pour augmenter les couvertures de canopée, alors que le quartier a des enjeux de qualité de l'air?

Réponse de la Ville : Pour des raisons légales. La loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne permet pas d'avoir un effet rétroactif. Lorsqu'il y a une modification réglementaire, il faut tenir compte des industries existantes qui détiennent des permis avec les anciens règlements, c'est le principe des droits acquis.

- **Intervention 8 :** Toujours concernant l'aire verte de 20 %, le résidant est d'avis que la décision d'avoir ce pourcentage devrait relever des commerces et industries de la zone industrielle; Et qu'avec cette proportion, il est très difficile de déneiger l'hiver.

Réponse de la Ville : Nous vous remercions de votre commentaire.

- **Intervention 9 :** Comment s'effectue le calcul du 20 % d'aire verte?

Réponse de la Ville : Le calcul se fait à l'ensemble du terrain, incluant le gazon, les arbres et les arbustes. Il ne tient pas compte de la bâtisse.

- **Intervention 10 :** Comment peut se faire la densification des terrains?

Réponse de la Ville : La densification peut se faire par l'agrandissement des bâtiments existants ou l'augmentation des hauteurs. Il ne sera toutefois pas possible de densifier en diminuant l'espace vert.

- **Intervention 11** : Une citoyenne affirme que l'usage C2 *Vente au détail et services* est intéressant dans le parc Colbert Ouest.

Réponse de la Ville : *Nous prenons note de votre proposition.*

- **Intervention 12** : En ce qui concerne le retrait de l'usage C1 *Services administratifs*, que se passe-t-il s'il y a un changement de propriétaire ou de locataire?

Réponse de la Ville : *La protection fonctionne selon les usages. Lorsque les opérations cessent pendant plus d'un an, alors il peut y avoir une perte des droits acquis.*

- **Intervention 13** : Est-ce que le projet de modifications réglementaires pour le parc industriel Colbert Ouest s'applique aussi à tous les parcs industriels de la Ville ?

Réponse de la Ville : *Il y a un exercice de révision en cours dans lequel nous souhaitons harmoniser les normes pour l'ensemble des parcs industriels existants.*

- **Intervention 14** : Un propriétaire d'une industrie située au parc industriel déplore l'exigence de 20 % d'aire verte, ce qui aurait pour conséquence de nuire au développement des industries. Selon lui, il faut maintenir l'exigence à 10 %.

Réponse de la Ville : *Nous vous remercions de votre commentaire.*

Nombre d'interventions

14 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge et au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.

Réalisation du rapport

Date

Le 27 mai 2024

Rédigé par :

M^{me} Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par :

M. Réjean Martel, président du conseil de quartier de l'Aéroport