

Projet omnibus de modifications réglementaires dans le parc industriel Frontenac

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 22501Ia, 22503Cb, 22504Cb, 22505Ia, 22506Ip, 22507Ip, 22508Cb, 22509Ia, 22510Ia, 22511Ip, 22521Cb et 22522Cb, R.C.A.2V.Q 355

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Duberger-Les Saules

Date et heure (ou période)

Le 12 juin 2023, à 19 h

Lieu

Centre communautaire Duberger, 2341, rue de la Rivière-du-Berger (salle RC-06)

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 modification réglementaire est disponible en ligne.
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
7. Mention que ce projet de modification à la réglementation d'urbanisme R.C.A.2V.Q 355 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique.
9. Période de questions et commentaires du public.
10. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
11. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement des Rivières

Projet

Le projet omnibus vise à assouplir certaines règles afin de densifier et de maximiser les espaces industriels dans le parc industriel Frontenac. Ces modifications ont pour but de favoriser le développement et les projets d'agrandissement des entreprises déjà existantes dans ce parc industriel.

Les zones touchées par le projet de modifications réglementaires omnibus :

225011a, 22503Cb, 22504Cb, 225051a, 225061p, 225071p, 22508Cb, 225091a, 225101a, 225111p, 22521Cb et 22522Cb.

Les principales modifications aux normes concernent notamment :

- La réduction des marges de recul;
- L'assouplissement des règles d'urbanisme qui peuvent compromettre l'agrandissement des bâtiments existants;
- La simplification des grilles de spécifications pour une meilleure compréhension des normes.

Il est également prévu de modifier les mesures suivantes :

- Retirer l'usage R1 *Parc* dans toutes les zones;
- Retirer un écran visuel et une zone tampon au nord du parc;
- Autoriser l'usage C40 *Générateur d'entreposage*;
- Généraliser l'entreposage extérieur;
- Aggrandir un bâtiment dont la façade est située à une distance plus élevée de la marge avant que souhaité.

Ce règlement, en plus de modifier la liste des usages autorisés dans les zones concernées, a pour objectif d'y assouplir certaines normes applicables en matière de dimensions et d'implantation des bâtiments principaux, d'architecture et d'apparence des constructions, de localisation des aires de stationnement, d'entreposage extérieur, d'affichage, d'aménagement des écrans visuels et des zones tampons de même que des droits acquis.

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

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

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=545

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

M. Yannick Bourque

M^{me} Marie Merriault, secrétaire

M^{me} Carolyne Hamel

M^{me} Naomi Guilbault

M^{me} Dominique Tremblay, présidente

Conseillère municipale

M^{me} Alicia Despins, conseillère municipale du district Vanier-Duburger

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 de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

21 participants, dont 5 administrateurs du conseil de quartier et 16 citoyens

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Duberger-Les Saules recommande au conseil d'arrondissement des Rivières d'adopter le projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 22501la, 22503Cb, 22504Cb, 22505la, 22506lp, 22507lp, 22508Cb, 22509la, 22510la, 22511lp, 22521Cb et 22522Cb, R.C.A.2V.Q 355.

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.	0	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 aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	5	

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1** : Un résidant demande des précisions concernant les arbres de la zone tampon située sur la rue Lachance entre le boulevard Wilfrid-Hamel et la rue Henri-Letondal. Est-ce que cette zone tampon sera enlevée afin de permettre les bâtiments de s'agrandir sur la rue Lachance, se questionne-t-il.

Réponse de la Ville : Les arbres de la zone tampon ne seront pas touchés.

- **Intervention 2** : Un citoyen souhaite en savoir davantage sur les types de commerces et d'industries identifiés I3 « Industrie générale » qui se trouvent dans les zones concernées.

Réponse de la Ville : L'usage I3 « Industrie générale » est essentiellement les industries de fabrication de produits. À titre d'exemple, on y retrouve notamment

Laura Secord qui fabrique du chocolat, les industries qui fabriquent des structures d'acier, de charpentes pour auvents, etc.

- **Intervention 3 :** À la suite de la présentation, un citoyen réclame des précisions sur le projet omnibus de modifications réglementaires à savoir s'il vise principalement les industries et les zones tampons. Ce dernier veut s'assurer que l'augmentation de la marge latérale et arrière des commerces ne débordera pas sur la zone résidentielle.

***Réponse de la Ville :** Il y a le volet interne qui vise à enlever les irritants pour les entreprises. Pour ce qui est des arbres et des zones tampons, il est prévu de reconnaître l'existant. Il n'y a donc pas de changement dans la zone résidentielle.*

- **Intervention 4 :** Une résidante de la rue Lachance exprime ses préoccupations concernant les modifications réglementaires visant les zones contiguës à la rue Lachance, près du boulevard Hamel, car elle craint qu'elles aient un impact sur la zone résidentielle, notamment sur la zone tampon et sur la perte de la valeur des résidences dans le secteur.

***Réponse de la Ville :** Il n'y a aucun impact sur votre résidence.*

- **Intervention 5 :** Une résidante de l'avenue du Sémaphore, qui est parallèle à l'avenue Newton, souhaite obtenir des précisions concernant l'augmentation de la marge arrière considérant la présence d'une zone tampon située à l'arrière de sa résidence. Ainsi, lorsqu'il est mentionné d'une augmentation de la marge et de la hauteur, que cela implique-t-il exactement pour les bâtiments industriels, pose-t-elle. Elle demande également s'il y a des terrains contaminés dans le parc industriel Frontenac.

***Réponse de la Ville :** Les terrains qui se trouvent au nord ne pourront pas s'agrandir, mais au sud, cela peut être possible. Le bâtiment actuel ne pourrait pas s'agrandir puisqu'il est déjà à sa pleine capacité. Pour ce qui est de la hauteur, c'est un maximum de 13 mètres. De plus, en ce qui concerne les terrains contaminés, il n'y en a pas, à notre connaissance, dans le parc industriel Frontenac.*

- **Intervention 6 :** À la suite de nombreuses inquiétudes exprimées par les citoyens lors de la période de questions, un participant affirme que les résidents du secteur de la rue Lachance craignaient que les modifications réglementaires proposées mènent à un changement de zonage et par conséquent, entraînerait une expropriation.

***Réponse de la Ville :** Soyez assurés qu'il n'est pas question d'expropriation.*

- **Intervention 7 :** Au sujet de la contamination du parc industriel Frontenac, un résident soutient que le risque est peu élevé puisqu'il a été construit sur des terres

agricoles comparativement aux autres parcs industriels de la Ville. Certes, le citoyen réclame une assurance que les secteurs résidentiels situés autour de la zone industrielle ne seront pas directement touchés par le projet de modifications réglementaires.

Réponse de la Ville : *À l'heure actuelle, il n'y a pas de cas de contamination connu dans le parc industriel Frontenac. Il est mentionné par mesure de précaution. Soyez également assurés que les propriétés résidentielles autour du parc industriel ne seront pas affectées par les modifications réglementaires proposées.*

- **Intervention 8 :** Concernant les droits acquis, cela aura-t-il un impact sur les commerces ayant l'usage I3 « Industrie générale » et auront-ils plus de droit que les usages C1 « Services administratifs » et C2 « Vente au détail et services », se questionne un résident.

Réponse de la Ville : *Non, il n'y aura pas d'impact et ils ont les mêmes droits.*

- **Intervention 9 :** Une résidante souhaite savoir si le parc Émile-Lachance sera touché par le projet de modifications réglementaires.

Réponse de la Ville : *Non, le parc Émile-Lachance ne sera pas touché par les modifications.*

- **Intervention 10 :** Un résidant de l'avenue du Sémaphore soulève qu'il y a une zone tampon d'environ 30 mètres qui sépare sa propriété et l'entrepôt Métro Richelieu. Ainsi, il pose la question suivante : cette zone tampon restera-t-elle la même ou pourrait-elle être réduite à la suite d'un agrandissement potentiel ?

Réponse de la Ville : *L'existant que vous retrouvez actuellement va rester tel quel. L'entreprise ne pourra pas s'agrandir au-delà de ce qui est autorisé.*

- **Intervention 11 :** Un résidant formule des préoccupations par rapport à l'écran visuel qui se trouve dans la partie nord du parc industriel, soit vers la rivière Saint-Charles. Ainsi, il souhaite avoir des précisions sur l'écran visuel actuel et sur ce qui est prévu afin d'empêcher que les entreprises puissent déverser leurs déchets directement à la rivière s'il n'y a pas de clôture, évoque le résidant.

Réponse de la Ville : *Il y a bien une clôture installée tout au long de la rangée d'arbres existante et elle restera telle quelle.*

- **Intervention 12 :** Un représentant de l'entreprise Melbec, qui est située sur l'ancien terrain du concessionnaire BMW, rapporte qu'ils travaillent présentement sur un projet. Ainsi, le représentant soumet une demande pour que le nouveau règlement de zonage puisse autoriser l'ajout de l'usage I1 « Industrie de haute technologie » permettant à l'entreprise de construire un bâtiment plus « esthétique » en plus

d'atténuer les impacts sur la circulation de camions dans le secteur industriel. De plus, considérant que la hauteur autorisée sera la même pour toutes les zones du parc industriel, leur projet prévoit que la hauteur soit légèrement plus élevée que ce qui est présentement autorisé, soit de 13 mètres. Dans cette optique, le représentant de Melbec réclame la possibilité de modifier la hauteur, soit de la retirer ou de l'augmenter à environ 20 mètres afin de réaliser leur projet.

Réponse de la Ville : Vos demandes ont bien été prises en note. Nous analyserons votre demande et assurerons un suivi.

- **Intervention 13 :** Une résidante pose la question suivante : quelles sont les étapes d'une modification de zonage ?

Réponse de la Ville : Il y a deux options. Tout d'abord, lorsqu'il y a une demande particulière déposée par un entrepreneur qui a projet et qui ne respecte pas les usages autorisés, nous devons consulter la population dans le cadre d'une assemblée de consultation publique pour modifier le règlement. Ensuite, comme ce soir, lorsqu'il s'agit d'un parc industriel et que les règlements n'ont pas été révisés depuis plusieurs années, nous proposons des modifications qui englobent l'ensemble du parc lors d'une assemblée publique de consultation.

- **Intervention 14 :** Un résidant se questionne sur l'origine de ce projet omnibus de modifications réglementaires pour le parc industriel Frontenac et demande s'il existe une liste de projets de modifications réglementaires ?

Réponse de la Ville : L'origine de ce projet de modifications réglementaires provient du parc industriel Métrobec qui est situé dans le quartier Lebourgneuf. Une entreprise dans le domaine pharmaceutique a soumis une demande d'agrandissement, mais les règles étant trop restrictives, elle n'a pas eu l'autorisation de s'agrandir. C'est dans cette perspective qu'il a été proposé de réviser le zonage pour l'ensemble du parc industriel, plutôt que de procéder à la pièce. Par conséquent, cette proposition a été retenue pour tous les parcs industriels de la Ville de Québec.

- **Intervention 15 :** Une résidante affirme n'avoir jamais été informée lorsque l'entreprise Solotech a construit ses garages, ce qui a eu pour conséquence d'augmenter la circulation des camions dans le secteur, plus précisément sur la rue Lachance.

Réponse de la Ville : Si le projet est conforme aux règlements, il n'y a pas de consultation publique.

- **Intervention 16 :** Plusieurs résidants de la rue Lachance évoquent à nouveau de fortes préoccupations relatives aux conséquences des modifications réglementaires pouvant mener à l'expropriation de leur propriété.

Réponse de la Ville : *Il n'y a aucun plan d'expropriation dans ce secteur. Il importe de rappeler que les modifications réglementaires n'ont pas pour objectif d'agrandir le parc existant ni d'empiéter sur la zone résidentielle. Il est principalement prévu de mieux gérer le parc industriel.*

- **Intervention 17 :** Estimant que le secteur du parc industriel est très mal desservi en termes de mobilité active, un résidant se questionne à savoir si les liens cyclables, les aménagements de trottoirs et de transport en commun sont prévus dans le cadre du projet de modifications réglementaires ? Selon lui, un plan d'aménagement pour favoriser la mobilité active est essentiel à prévoir en même temps que le projet de modifications réglementaires du parc industriel Frontenac.

Réponse de la Ville : *La Ville travaille présentement sur le plan d'urbanisme et de mobilité (PUM). Dans le cadre de ce plan, il y a notamment un chantier pour l'amélioration de la qualité de vie des parcs industriels visant à sécuriser les piétons.*

Nombre d'interventions

17 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement des Rivières et au conseil d'arrondissement des Rivières.

Réalisation du rapport

Date

Le 28 juin 2023

Rédigé par :

M^{me} Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par :

M^{me} Dominique Tremblay, présidente du conseil de quartier de Duberger-Les Saules