

## **Modifications réglementaires en lien avec le développement du parc industriel Colbert (secteur Est)**

**Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 32001lp et 32002lp, R.C.A.3V.Q. 343 (parc industriel Colbert Est, quartier de la Cité-Universitaire, district électoral du Plateau)**

---

### **Activité de participation publique**

#### **Consultation écrite**

##### **Date et heure (ou période)**

Du 6 au 12 juin 2024 inclusivement

##### **Lieu**

Formulaire en ligne

##### **Activité réalisée à la demande du :**

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

---

### **Projet**

#### **Secteur concerné**

Le parc industriel Colbert (partie est) est situé à l'est de l'autoroute Henri-IV, au nord du boulevard du Versant nord, à l'ouest du boulevard Robert-Bourassa et au sud de l'autoroute 440 Charest.

#### **Description du projet et principales modifications**

La Ville souhaite augmenter le potentiel de développement du parc en facilitant les projets d'agrandissement en maximisant les espaces industriels existants et en priorisant les usages industriels et commerciaux lourds, conformément à sa Vision du développement des espaces industriels et d'innovation.

Pour ce faire, il est proposé d'apporter des modifications la réglementation d'urbanisme, dont, entre autres, le zonage, les usages autorisés et certaines normes d'implantation.

## Principales modifications réglementaires

Les principales modifications concernent, entre autres :

- Le plan de zonage;
- Le retrait des groupes d'usages C30 Stationnement et poste de taxi, C31 Poste de carburant et R1 Parc;
- La réduction des marges avant, arrière et latérale de même que l'augmentation de la hauteur maximale, afin de faciliter l'agrandissement des bâtiments existants).

Pour plus de renseignements sur les modifications réglementaires proposées, consultez la documentation ci-bas.

### Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec :

[Participation citoyenne - Développement du parc industriel Colbert \(secteur Est\) \(quebec.qc.ca\)](http://quebec.qc.ca)

---

## Participation

### Conseiller municipal :

M. David Weiser, conseiller municipal, district électoral du Plateau

### Personne-ressource :

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

### Coordination de la consultation :

M<sup>me</sup> Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### Participation dans la page Web du projet

- 20 visiteurs ont fréquenté la page Internet de la consultation écrite.
  - 13 visiteurs ont consulté la documentation disponible et 5 citoyen/citoyenne a apporté des commentaires, questions ou mémoires.
-

## Questions et commentaires du public

**Citoyen/citoyenne 1** : La hauteur maximale proposée par le projet nous inquiète puisque cela nuirait grandement à la qualité visuelle du paysage. La pollution sonore et lumineuse nous inquiète aussi. S'il y avait plutôt des projets de toits verts dans ce secteur, ce serait déjà plus acceptable.

**Citoyen/citoyenne 2** : Dépôt de mémoire accompagné de signatures des résidents du quartier. Voir annexe I.

**Citoyen/citoyenne 3** : Dépôt de mémoire. Voir annexe II.

**Citoyen/citoyenne 4** : Bonjour, Je suis propriétaire du restaurant Subway situé au 2620, avenue Dalton dans le parc Colbert depuis maintenant 22 ans. Le propriétaire de la bâtisse où nous sommes situés a le désir de changer la vocation de son bâtiment sous peu et nous sommes activement en recherche d'un nouveau local dans le parc Colbert afin de nous relocaliser. Toutefois, le nouveau zonage " usage associé " stipule: un restaurant est associé à un usage de la classe Commerce à incidence élevée ou de la classe industrie - article 258, ceci qui nous laisse comprendre que la zone ne serait plus propice à notre relocalisation. J'aimerais être en mesure de trouver une solution permanente afin de pouvoir continuer mes recherches activement dans ce secteur pour ainsi maintenir mon offre de service aux nombreux travailleurs qui y sont situés et qui apprécient grandement cette offre de restauration. Qu'elles sont les options qui s'offrent à nous afin que nous puissions voir à la pérennité de notre commerce au sein du parc Colbert? Sommes-nous en mesure de croire qu'une dérogation pourrait nous être émise afin de continuer nos recherches et pouvoir démontrer au futur bailleur que notre offre est sérieuse et que nous serons en mesure de continuer à exploiter notre commerce dans ce secteur? Pour l'instant nous n'avons pas de local à proposer car le parc Colbert est à capacité maximale. De là l'importance d'avoir une dérogation dans la continuité de nos recherches afin d'être en mesure de ne pas perdre une bonne offre dû aux délais d'attente.

**Citoyen/citoyenne 5** : Lors de la consultation publique du 5 juin dernier, les modifications proposées au Règlement d'urbanisme ne visaient qu'à densifier davantage le parc industriel ( déjà assez dense) pour permettre des agrandissements et nouveaux usages (commerces et industries lourdes) ainsi que de l'entreposage à ciel ouvert de sable, gravier et divers matériaux granulaires et organique en vrac (catégorie E). Les nouvelles normes proposées de diminuer les marges de recul et d'augmenter la hauteur permise à 20 mètres vont uniquement dans le sens de la densification sans intégration dans ce milieu bâti ( au niveau architectural visuel etc.). Aucune analyse de l'impact environnemental de ces modifications n'a été produite par la Ville. Au niveau des impacts environnementaux et, tel que mentionné par les citoyens présents, on peut mentionner l'augmentation de la circulation de véhicules lourds (plus de poussières, bruits etc.), la possibilité d'activités industrielles avec nuisances et/ou émettant des contaminants tel que composés organiques volatils (COV), matières minérales etc. Ce parc industriel est adjacent à un quartier résidentiel fortement peuplé (Cité-Universitaire) avec de plus en plus de familles avec jeunes enfants (proximité de l'école primaire

Fernand Séguin). Il y a déjà la voie ferrée du CN dont les impacts avec le bruit qui augmente avec le temps (en plus des matières dangereuses qui y circulent). Si les usages du parc industriel s'intègrent mal avec le milieu avoisinant il y a possibilité de dévaluation des propriétés du quartier. Il ne faut pas oublier que le résidentiel est aussi un facteur de croissance économique (investissements majeurs en rénovation et aménagement paysager). La canopée présente dans le quartier et les nombreux arbres ajoutés par les résidents améliore la qualité de l'air et réduit les poussières urbaines et les îlots de chaleur. On ne peut pas en dire autant du parc Colbert (beaucoup d'efforts à faire). Lors de la rencontre on a ajouté une norme de 20 % de végétalisation du parc industriel. Il s'agit certes d'une mesure positive mais qui semble difficilement réalisable puisque qu'on propose de diminuer les marges de recul (latérales, avant et arrière), d'augmenter la superficie des bâtiments sans prévoir de diminution des aires de stationnement. Il faudrait au minimum augmenter la superficie des aires vertes à même la superficie consacrée au stationnement. Mes recommandations pour faciliter l'acceptation sociale et favoriser une cohabitation harmonieuse entre usages résidentiels :

- 1- Enlever l'usage E (entreposage de sable, gravier, pierre ou autres matières granulaires et organiques en vrac) Les administrateurs du comité consultatif de quartier ont voté en forte majorité en ce sens lors de la rencontre
- 2- Prévoir du transport en commun pour les travailleurs du parc industriel afin de diminuer la superficie consacrée au stationnement. Pour les nouveaux projets ou agrandissement de bâtiments existants, réduire les espaces de stationnement ou prévoir du stationnement souterrain (sera nécessaire pour atteindre l'objectif de 20 % d'aires vertes)
- 3- Revoir les normes pour s'assurer de l'atteinte de 20 % d'aires vertes. Si nécessaire garder les marges de recul actuelles (du règlement de 2009) et réaliser les agrandissements de bâtiments à même le stationnement de surface. L'augmentation de la hauteur permet déjà d'augmenter la densification il faut penser à l'impact visuel aussi. Donc, des bâtiments avec intégration architecturale et visuelle (toitures vertes, serres, ou du moins plans de construction et matériaux de finition visuellement plus acceptables). Il est impératif de penser en termes d'environnement et de développement durable. On est en 2024 ...il faut diminuer l'impact environnemental des projets, les îlots de chaleur ...la crise climatique nous l'impose....
- 4- Bande végétalisée (arbres et arbustes d'au moins 5 mètres de largeur le long de l'emprise de la voie ferrée, au sud du parc industriel.
- 5- N'accepter aucun projet industriel polluant (tel que projets avec émissions de contaminants dans le milieu environnant ex : COV, et poussières minérales (Nickel ou autres) En espérant que ces commentaires et recommandations soient intégrés dans la vision de la ville pour l'avenir de ce parc industriel ainsi que dans les modifications du règlement d'urbanisme et pour la délivrance des permis de construction.

## **Prochaines étapes**

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

---

## **Réalisation du rapport**

### **Date**

Le 26 juin 2024

### **Rédigé par**

M<sup>me</sup> Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

---

# Annexe 1

---

## Mémoire sur changement de zonage du parc industriel Colbert (secteur Est)

Présenté par les résidents du quartier de la Cité-Universitaire

Le projet de développement du parc Colbert (secteur Est) suscite de vives préoccupations chez les citoyens concernant son impact sur la zone résidentielle avoisinante (zone 32006Ha); le quartier de la Cité-Universitaire. En tant que résidents de ce quartier nous présentons ce mémoire qui regroupe les principales préoccupations concernant les modifications aux normes applicables à la suite du changement de zonage de la zone 32002Ip.

### Mise en contexte :

**Les zones 32001Ip et 32002Ip ne sont pas similaires.**

Il est essentiel de clarifier que les zones 32001Ip et 32002Ip du parc industriel Colbert ne partagent pas les mêmes caractéristiques en raison de leur situation relative aux quartiers résidentiels (zone 32006Ha).

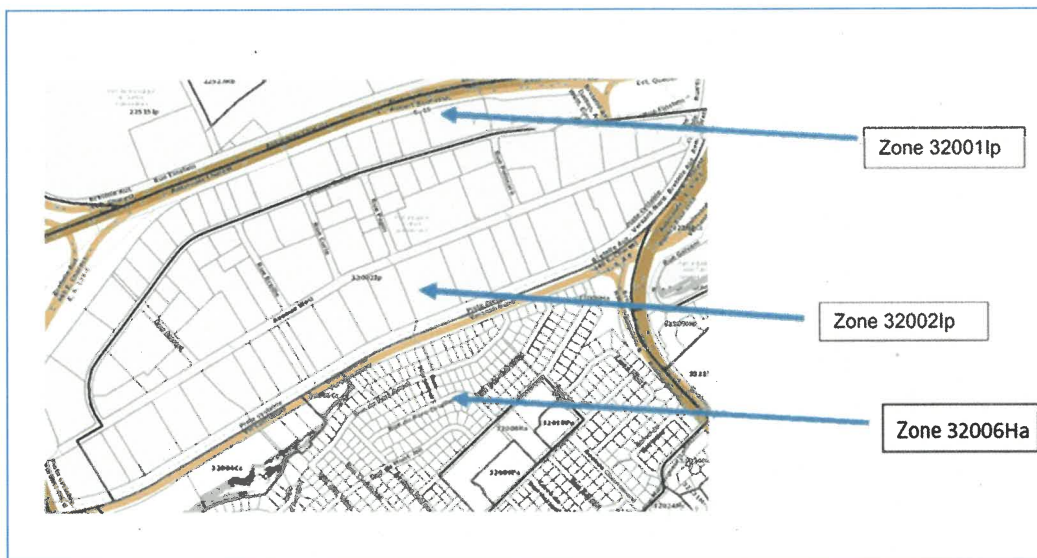


Figure 1 : Carte des deux zones du parc industriel Colbert et de la zone d'habitation du quartier résidentiel.

### **Différences entre les zones 32001Ip et 32002Ip.**

- Zone 32001Ip : Située le long de l'autoroute Charest, cette zone est plus éloignée des habitations.
- Zone 32002Ip : Située le long du boulevard du Versant-Nord, cette zone est beaucoup plus proche de la zone résidentielle 32006Ha.

### **Préjudice pour les résidents du quartier (zone 32006Ha).**

La volonté de la ville de Québec d'étendre les usages de la 32001Ip à la zone 32002Ip, ne prend pas en considération le caractère distinctif de la zone 32002Ip, qui est à proximité immédiate du quartier résidentiel (zone 32006Ha). Les modifications aux normes sur l'entreposage extérieur comprennent : l'entreposage de terre, de sable, de pierre, ou de toute autre matière granuleuse ou organique en vrac, de marchandises, de matériaux de construction, d'équipements, et de véhicules de plus de 4 500 kg dans la zone 32002Ip.



Ces modifications porteront préjudice aux résidents du quartier en nuisant à leur qualité de vie. Les résidents des rues situées près du parc industriel Colbert (Port-Royal, Talus, Dalquier, Aurigny, Versant Nord) seront grandement affectés par les modifications de zonage.

### Effets négatifs du changement de zonage.

#### 1. Émission de poussières et pollution de l'air :

La manipulation et l'entreposage de matériaux granulaires peuvent générer beaucoup de poussière. Cette poussière pourrait se disperser dans l'air et affecter la qualité de l'air dans le quartier résidentiel voisin, causant des désagréments et des problèmes respiratoires pour les résidents, en particulier ceux qui souffrent de conditions préexistantes comme l'asthme.

- **Enfants, personnes âgées et asthmatiques** : Notez qu'il y a des asthmatiques, de nombreuses familles et des personnes âgées qui habitent à proximité du parc industriel Colbert. Les enfants sont particulièrement vulnérables aux particules fines en raison de leur système respiratoire encore en développement et de leur tendance à passer plus de temps à l'extérieur. Les personnes âgées peuvent avoir des conditions respiratoires ou cardiovasculaires préexistantes qui les rendent plus sensibles à la pollution de l'air.
- **Potager et biens immobiliers** : Les particules de poussière peuvent se déposer sur les plantes potagères, affectant leur croissance, leur qualité et nécessitant un nettoyage plus intensif avant consommation. De plus, la contamination des légumes par des particules de poussière peut poser des risques pour la santé des consommateurs. Par ailleurs, cette poussière peut également accélérer le dépérissement des biens immobiliers des résidents, réduisant ainsi leur valeur et leur attrait visuel.

#### 2. Pollution sonore et augmentation du trafic :

Les opérations liées au déplacement et au traitement des matériaux, y compris le bruit des camions, des machines de chargement et des équipements de traitement, peuvent augmenter le niveau de bruit ambiant. Cela pourrait entraîner des nuisances sonores pour les habitants, affectant leur qualité de vie et leur tranquillité.

- **Impacts sur la santé** : L'exposition prolongée à des niveaux de bruit élevés peut entraîner des problèmes de santé tels que des troubles du sommeil, de l'hypertension, et des problèmes cardiovasculaires. Les personnes âgées et les enfants sont particulièrement vulnérables aux effets néfastes du bruit.
- **Qualité de l'air** : Les émissions des camions, y compris les particules fines, les oxydes d'azote et d'autres polluants, peuvent aggraver la qualité de l'air, affectant davantage la santé des résidents.

#### 3. Odeurs et autres nuisibles :

Si des matières organiques sont entreposées, elles peuvent émettre des **odeurs désagréables**, surtout en période chaude ou humide. Cela pourrait être une source de désagrément majeur pour les résidents. Les matériaux en vrac et particulièrement les matières organiques peuvent attirer des nuisibles comme des **rongeurs** ou des **insectes**. Les matériaux importés d'autres régions peuvent être porteurs d'insectes exotiques qui ne sont pas indigènes à la région. Ces insectes peuvent devenir envahissants et perturber la qualité de vie des résidents en détruisant les plantes ornementales potagères et même les structures résidentielles.

#### 4. Impact visuel :

Les piles de matériaux en vrac peuvent être visuellement inesthétiques et dégrader l'apparence du quartier. Cela pourrait affecter la valeur immobilière des propriétés résidentielles voisines et la perception générale de la qualité du quartier.



Mémoire sur changement de zonage du parc Colbert (secteur Est)

5. Diminution de la valeur immobilière :

Les nuisances visuelles, la pollution de l'air, le bruit, et l'augmentation du trafic de poids lourds peuvent dégrader la qualité de vie des résidents, dissuader les acheteurs potentiels et les investisseurs, et donner une image négative du quartier. Ces facteurs entraînent une diminution de la demande immobilière, une dépréciation des propriétés et une détérioration de la réputation du quartier, affectant ainsi son développement futur et sa viabilité.

Conclusion

Les modifications aux normes dues au changement de zonage du parc industriel Colbert (secteur Est) auront plusieurs effets négatifs sur les résidents, notamment l'émission de poussières, la pollution sonore, les nuisances olfactives, l'invasion de nuisibles, l'impact visuel négatif et la diminution de la valeur immobilière.

C'est pourquoi nous vous recommandons de NE PAS MODIFIER les normes relatives à l'entreposage extérieur : entreposage de terre, de sable, de pierre, ou de toute autre matière granuleuse ou organique en vrac, de marchandises, de matériaux de construction, d'équipements, et de véhicules de plus de 4 500 kg pour la zone 32002lp.

Il est crucial que nos préoccupations soient prises en considération afin de préserver la qualité de vie des résidents du quartier de la Cité-Universitaire et de faciliter la cohabitation avec le parc industriel Colbert.

Adresse :	Signature	Date
2611 rue de Port-Royal	Samuel Lauzon	13 juin '24
2608 rue de Port Royal	[Signature]	13 Juin'24
2608 rue de Port Royal	[Signature]	13 Juin 24
2604 de Port-Royal	Estégaré	13/06/24
2600 rue de Port-Royal	[Signature]	13/06/24
2615 rue de Port Royal	[Signature]	13/06/24
2615 rue de Port Royal	[Signature]	13/06/24
2618 rue de Port-Royal	Gilbert Amiel	13/06/24
2619 rue de Port-Royal	[Signature]	13/06/24
2619 Rue de Port-Royal	[Signature]	13/06/24
2622 Rue de Port-Royal	[Signature]	13/06/24
2622 rue de Port-Royal	[Signature]	13/06/24
2620B rue de Port-Royal	Annie Mercier	13/06/24
2620 B rue de Port-Royal	Felix Boach	13/06/24
2611 rue de Port-Royal	[Signature]	13/06/24
2607 Rue de Port-Royal	[Signature]	13/06/24

Mémoire sur changement de zonage du parc Colbert (secteur Est)

Adresse :	Signature	Date
2607 rue de Port Royal	M. Lavoie	13/06/24
2616 rue de Port Royal	M. M. P.	13/06/24
2616 Rue de Port Royal	J. P.	13/06/24
2625 rue de Port-Royal	J. P.	13-06-24
2625 rue de Port-Royal	J. P.	13-06-24
2623 rue de Port-Royal	J. P.	13/06/24
2632 rue de Port-Royal	M. D. E.	13/06/24
2638 rue de Port-Royal	G. L.	13/06/24
2638 rue de Port Royal	G. M.	13/06/24
2640 RUE DE PORT-ROYAL	J. P.	13/06/24
2640 rue de Port-Royal	S. R.	13/06/24
715 AVENUE MOREAU	J. P.	13/06/24
2607, rue du Père-Drumettes	P. L.	13/06/24
2595, rue du Père Drumettes	M. P.	13/06/2024
2591 Du Père-Drumettes	J. P.	13/06/24
2591 rue du Père-Drumettes	A. C.	13/06/2024
2616 rue du Père-Drumettes	S. P.	13/06/2024

# Annexe 2

---

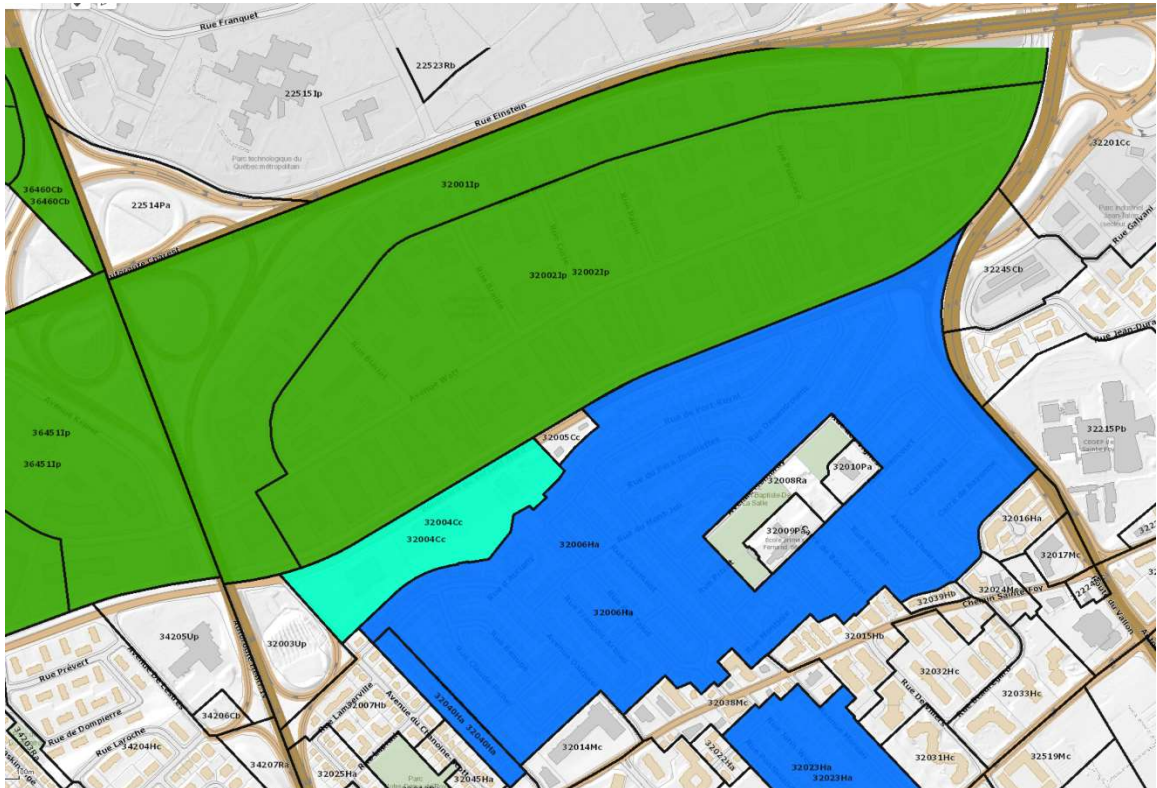
**Commentaires sur la  
FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE  
ARRONDISSEMENT DE SAINTE-FOY - SILLERY - CAP-ROUGE  
ZONE VISÉE : 32002IP  
MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.3V.Q. 4  
N° Dossier 2302-1587**

À titre de citoyen vivant sur la rue de Port-Royal, adjacente à la zone industrielle 32002Ip visée par un projet de modification du zonage pour en augmenter la densité, je m'oppose aux modifications proposées pour les raisons suivantes :

**1) Proximité de la zone industrielle**

Dans la plupart des plans de zonage bien exécutés, on s'efforce de maintenir une distance entre les activités industrielles, génératrices de bruit et de pollution atmosphérique, et les zones résidentielles. Généralement, un espace zoné commercial sert de zone tampon entre les territoires zonés industriels et les zones résidentielles. Ce n'est toutefois pas le cas de la zone 32002Ip, qui longe sur une grande partie de sa portion sud la zone résidentielle 32006Ha.

Les résidences situées sur la portion sud du boulevard du Versant Nord ainsi que celles qui se trouvent sur la rue de Port-Royal se trouvent à moins de 200 mètres de la zone industrielle.





## 2) Bruit

Les normes environnementales généralement reconnues en matière de bruit prévoient que le niveau de bruit en zone résidentielle unifamiliale ne doit pas dépasser 45 dB<sub>A</sub> le jour et 40 dB<sub>A</sub> la nuit. Or, les niveaux de bruit permis dans les zones industrielles peuvent atteindre jusqu'à 70 dB<sub>A</sub> le jour comme la nuit. (<https://www.environnement.gouv.qc.ca/publications/note-instructions/98-01/note-bruit.pdf>). La zone résidentielle 32006Ha adjacente au Parc Industriel Colbert est largement composée de résidences unifamiliales, donc les niveaux de bruit devraient y être inférieurs à 45 dB<sub>A</sub> le jour et 40 dB<sub>A</sub> la nuit.

Le secteur résidentiel est affecté par de multiples sources de bruit :

a. Circulation :

- i. Il y a un volume important de circulation sur le boulevard du Versant Nord, et les limites de vitesse n'y sont pas toujours respectées
- ii. Le secteur est aussi affecté par l'important volume de circulation empruntant l'autoroute Charest, directement au nord du parc industriel Colbert, et l'autoroute Henri IV, qui sépare les parties ouest et est de ce parc industriel.

b. Trains

Le boulevard du Versant Nord est bordé au nord par une voie ferrée empruntée par des trains de passagers de Via Rail et des trains de marchandises. Même si la vitesse des trains est limitée dans le secteur, l'utilisation de klaxons et le passage de longs trains de marchandises est une source de bruit importante dans le secteur.

c. Activités industrielles

Les activités industrielles déjà présentes dans le parc Colbert sont aussi une source importante de bruit. Des signaux de recul de camions de marchandises peuvent être entendus à toute heure du jour et de la nuit.

Il est à peu près certain que le niveau de bruit au niveau des résidences les plus rapprochées dépasse 45 dB<sub>A</sub> le jour et 40 dB<sub>A</sub> la nuit. **La Ville de Québec devrait procéder à une étude des niveaux de bruit dans le secteur avant d'autoriser la modification au règlement de zonage qu'elle propose.** Le fait de permettre la construction de bâtiments plus imposants que ceux qui sont présentement permis entraînera un volume d'activités plus important, ce qui implique plus de camionnage pour la livraison des produits utilisés comme intrants et plus de camionnage pour l'expédition des marchandises produites par les industries du parc. Il est donc facile de prévoir que les niveaux de bruit augmenteront dans le parc industriel ainsi qu'aux résidences avoisinant le parc industriel, principalement au niveau de la zone 32006Ha.

### 3) Émissions atmosphériques

- a. Il y a plusieurs sources d'émissions de polluants atmosphériques dans le secteur du parc industriel Colbert et de la zone résidentielle 32006Ha.
  - i. La plus importante est sans doute la circulation automobile importante sur les autoroutes Henri IV et Charest. La station de mesure des concentrations de contaminants atmosphériques installée le long de l'autoroute Henri IV est une de celles où la concentration des principaux polluants atmosphériques est la plus élevée au Québec (<https://www.environnement.gouv.qc.ca/air/bilan/qualite-air-quebec-2021.pdf>). Le quartier résidentiel adjacent au parc Colbert est donc déjà largement touché par une qualité de l'air inférieure à la moyenne de la région.
  - ii. Le parc industriel est aussi une source de contamination en raison de la circulation de camions.
  - iii. Le passage des trains est également une source d'émission sous forme de gaz d'échappement
  - iv. La présence de plusieurs foyers au bois dans le quartier contribue également à dégrader la qualité de l'air en période hivernale.
- b. Les modifications au règlement de zonage risquent d'accroître la pollution atmosphérique en raison de l'augmentation du camionnage qui est prévisible à la suite de l'augmentation du volume d'activités dans le parc industriel.
- c. Le projet de modification au règlement de zonage prévoit également l'autorisation d'activités d'entreposage et de manutention du vrac. Ces activités sont également des sources d'émissions atmosphériques, en raison de l'érosion éolienne des piles de matériaux en vrac, principalement sous forme de particules en suspension, et de gaz d'échappement émis par les équipements de manutention des matières et des camions qui viendront livrer ou chercher des matériaux sur le site. Il est donc prévisible que ces activités augmenteront les niveaux de pollution atmosphérique dans les environs du parc.
- d. Le quartier résidentiel est déjà largement touché par les retombées de poussières. Les vitres et surfaces extérieures de nos résidences sont déjà largement touchées par la poussière, et celles-ci doivent être régulièrement nettoyées. L'intensification des activités dans le parc industriel Colbert viendra forcément empirer la situation.

### 4) Hauteur des bâtiments

- a. La plupart des résidences construites dans la zone 32006Ha, à proximité de la zone industrielle 32002Ip adjacente à cette zone, sont des bâtiments de 1 ou 2 étages, dont la hauteur est inférieure à 10 mètres. Le projet de modification au zonage vise à permettre l'implantation de bâtiments de 20 mètres de hauteur, ce qui équivaut à la hauteur d'un bâtiment de 6 étages. De plus, la diminution des marges prévue par le projet de modification au

zonage implique qu'on pourrait se ramasser avec des bâtiments de 6 étages faisant face à des résidences d'un étage. Il y a là une disproportion dans les volumes des bâtiments qui est inquiétante. Puisque les bâtiments industriels sont rarement construits avec une préoccupation d'esthétisme, on risque de devoir contempler des bâtiments laids, hauts et volumineux à partir de nos résidences.

- b. La présence de bâtiments plus imposants pourrait aussi modifier l'écoulement de l'air autour de ceux-ci, ce qui pourrait mener à des corridors où la vitesse des vents sera accrue.

#### **5) Îlots de chaleur**

La présence de plus grands bâtiments réduira forcément l'espace pour aménager des espaces verts, malgré ce que la Ville prévoit. Il semble irréaliste de croire que 20 % des espaces seront végétalisés tout en permettant l'implantation de bâtiments plus grands. Il est donc à craindre que la présence de ces grands bâtiments et des espaces de stationnement requis ait pour effet de créer des îlots de chaleur qui pourront affecter les zones voisines. Il y a déjà peu d'espaces verts dans ce parc industriel, le fait d'autoriser la construction de plus grands bâtiments empirera vraisemblablement la situation.

#### **6) Surfaces imperméables**

La présence de plus grands bâtiments augmentera forcément la superficie imperméabilisée (toits, espaces de stationnement, aires d'entreposage, etc.) Il y a lieu de craindre des problèmes d'écoulement de l'eau lors de précipitations abondantes, ce qui risque de se produire de plus en plus régulièrement en raison des changements climatiques.

#### **7) Perte de valeur potentielle des résidences**

Toutes ces conséquences (augmentation du niveau de bruit, augmentation de la pollution atmosphérique, dégradation du paysage, îlots de chaleur) risquent de diminuer l'attrait de nos résidences en cas de revente et de leur faire perdre de la valeur.

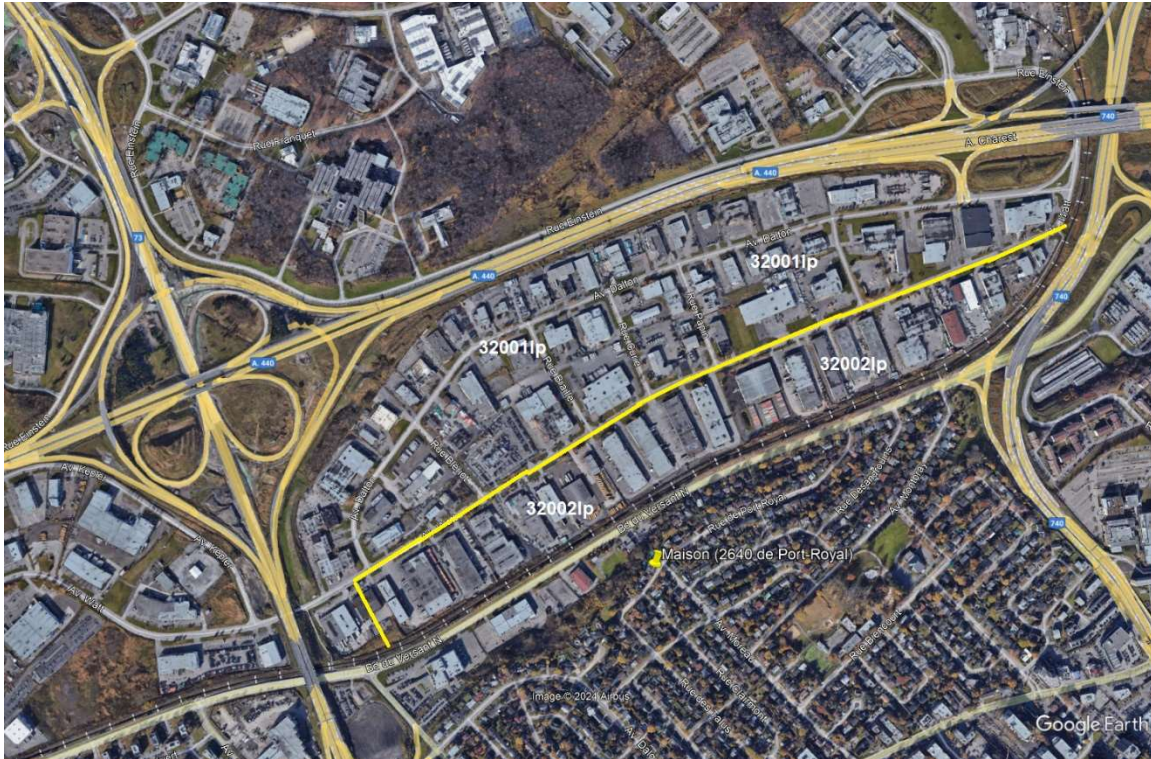
### **CONCLUSION**

Par la présente, je m'oppose donc aux modifications proposées au zonage. Je comprends bien la volonté de la Ville de densifier ces espaces, donc je proposerais les modifications suivantes au projet.

- 1) Restreindre la zone industrielle 32002Ip à la portion située au sud de l'avenue Watt, et y maintenir la grille des usages actuels. Cela permettrait d'éviter aux résidences adjacentes sur le boulevard du Versant Nord et sur la rue de Port-Royal de subir les conséquences importantes que la modification au zonage pourrait apporter.
- 2) Étant donné que la zone industrielle 32001Ip n'est pas directement adjacente à une zone résidentielle, celle-ci pourrait être agrandie pour englober la portion située au nord de l'avenue Watt, y apporter les modifications proposées par le projet de



modification au zonage pour la zone 32002lp en termes de hauteur de bâtiment et de marges, mais en excluant les usages industriels lourds ainsi que les activités génératrices de bruit et de pollution atmosphérique, ce qui exclut également toute activité d'entreposage et de manutention de vrac.



En souhaitant que ces commentaires trouveront une écoute favorable, je vous remercie d'en tenir compte dans votre prise de décision.

*André Boilard ing. MBA*

André Boilard, ing. MBA  
2640, rue de Port-Royal  
Québec, Qc  
G1V 1A6  
Cellulaire : (418) 803-2645