

## **Modifications réglementaires pour autoriser tout type d'entreposage intérieur sur la rue Jean-Perrin**

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 21710Cc, R.C.A.2V.Q. 377

---

### **Activité de participation publique**

#### **Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf**

##### **Date et heure (ou période)**

15 mai 2024, à 19 h

##### **Lieu**

Centre communautaire Lebourgneuf, 1650, boulevard de la Morille (salle multifonctionnelle)

##### **Déroulement de l'activité**

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme 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 sur place et en ligne;
6. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire ainsi que la carte des zones concernées et des zones contiguës sont disponibles pour le public;
7. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
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

### Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier Neufchâtel Est–Lebourgneuf, district des Saules—Les Méandres, dans le secteur de la rue Jean-Perrin.

### Description du projet et principales modifications

La Ville de Québec souhaite autoriser tous les types d'activités générant de l'entreposage intérieur dans la zone encerclant le 2700, rue Jean-Perrin. Le secteur visé se trouve à l'est du boulevard Saint-Jacques, au sud de la rue de Celles, à l'ouest de l'autoroute Robert-Bourassa et au nord de l'autoroute Félix-Leclerc.

La réglementation actuelle autorise certains usages qui relèvent de l'entreposage intérieur, comme le transport ou l'entreposage de marchandises, mais pas toutes.

### Principales modifications réglementaires

Afin d'éviter d'autoriser à la pièce différentes catégories d'activités, il est proposé de modifier la réglementation d'urbanisme afin d'y autoriser toutes les activités d'entreposage intérieur se rattachant au groupe d'usages C40 Générateur d'entreposage.

Ces modifications réglementaires permettront de favoriser le développement d'activités qui cadrent avec la vision du secteur en permettant, par exemple, l'installation d'un centre de distribution intérieur.

À noter que les activités d'entreposage extérieur demeurent interdites.

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

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

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=647>

---

## Participation

### Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

- Lise Bilodeau, présidente
- Liane Bourdages, vice-présidente
- Brann Blanchette-Émond
- Cynthia Fauteux, secrétaire
- Hélène Lancup
- Hartmut Mollmann-Lafrenière
- Jean Rochette
- Louis-Simon Rochette
- Jonathan Simard
- Lise Villeneuve, trésorière

### Membres du conseil municipal

- Véronique Dallaire, conseillère du district électoral des Saules—Les Méandres

### Personne-ressource

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

### Animation de la rencontre

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### Participation du public

5 personnes assistent à la séance

---

## Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf 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 à la zone 21710Cc, R.C.A.2V.Q. 377*

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	10	<b>Accepter la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	<b>Refuser la demande</b> Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	<b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b> Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
<b>Abstention</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	

### Questions et commentaires du public

**Intervention 1 :** Un résidant de Saint-Émile s'informe des raisons qui motivent le retrait de l'obligation d'aménager 15 % de surfaces vitrées. Il craint que des bâtiments sans fenêtres s'alignent le long de l'autoroute.

**Réponse de la Ville :** *La Ville souligne que l'exigence d'une surface vitrée minimale est très rare. L'exigence nuit à certains types de production en altérant certains produits. Malgré le retrait de l'obligation d'aménager un minimum de 15 % de surface vitrée, il serait très improbable qu'une construction sans fenêtres soit aménagée.*

### Questions et commentaires du conseil d'administration du conseil de quartier

**Intervention 2 :** Un administrateur demande plus d'explications par rapport à l'entreprise qui a demandé la modification réglementaire. Il souhaite savoir si elle s'est installée en dérogeant sciemment aux règles d'urbanisme ou si on profite de son implantation à venir pour harmoniser la réglementation.

**Réponse de la Ville :** *Les activités de l'entreprise ne cadraient pas dans les usages permis et qui sont très spécifiques. L'entreprise était convaincue que ses activités étaient autorisées dans le parc industriel. À la suite d'une inspection, la Ville a constaté la non-conformité. La Ville en a pris connaissance qu'en autorisant des usages assez pointus, ce qui a été l'approche à l'origine; cela limitait l'implantation de nouvelles entreprises qui ne cadraient pas dans les catégories prévues. En venant autoriser le groupe C40 – Générateur d'entreposage, la Ville vient régler ce problème-là et d'autres problèmes à venir en autorisant tous les types d'entreposage intérieur.*

**Intervention 2 (suite) :** Le même administrateur demande si l'entreposage extérieur sera permis.

**Réponse de la Ville :** *Dans ce parc industriel, aucun entreposage extérieur n'est autorisé. Seul l'entreposage intérieur sera autorisé.*

**Intervention 3 :** Un second administrateur pose des questions sur les marges qui seront modifiées. L'ensemble de la zone sera modifié, alors que c'est le propriétaire de ce lot qui en aurait besoin. Est-ce qu'une demande de dérogation mineure n'aurait pas été plus à propos?

**Réponse de la Ville :** *La Ville a révisé les règles d'urbanisme de l'ensemble des parcs industriels il y a quelques années. Le parc Métrobec a servi de projet pilote. La démarche était alors expérimentale. Plusieurs commentaires ont été adressés à la Ville concernant les exigences des marges arrière. Les marges exigées sont moins appropriées pour des entreprises industrielles où le besoin d'intimité et d'éloignement n'est pas le même que pour des résidences. La Ville ne fera pas une nouvelle démarche de modifications des règles d'urbanisme pour réduire les marges arrière du parc industriel. La Ville profite de la demande actuelle pour les ajuster.*

**Intervention 4 :** Une administratrice du conseil de quartier demande si l'entreposage de colis pourrait se transformer en entreposage de biens personnels (mini-entrepôt).

**Réponse de la Ville :** *L'entreprise qui a fait la demande pour la modification réglementaire se spécialise dans l'entreposage de colis qu'elle expédie avec des minifourgonnettes. D'autres entreprises qui gèrent des mini-entrepôts pourraient opérer dans la zone puisque l'usage C40 le permettrait.*

**Intervention 5 :** Un administrateur demande si toutes les activités de tous les commerces présents dans la zone seront incluses dans le groupe C40.

**Réponse de la Ville :** *La Ville précise que toutes les normes actuelles sont maintenues (voir [diapositive 10](#)). La modification vise à retirer des usages qui sont autorisés à la pièce, qui sont comme des « morceaux ». On vient ensuite autoriser le groupe d'usage au complet, comme montré [à la diapositive 11](#). Le groupe C40 Générateur d'entreposage comprend toutes les activités d'entreposage intérieures qui sont actuellement autorisées au zonage en vigueur. Ainsi, non seulement aucune entreprise ne se retrouvera en dérogation, mais le zonage sera plus souple et rendra conformes les services d'expédition de colis.*



### Groupes d'usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<p>Usages spécifiquement autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La vente au détail de maisons modulaires ou unimodulaires</li> <li>• Un service d'entreposage de marchandises</li> <li>• Un centre de distribution et d'entreposage automatisé et informatisé</li> <li>• Un grossiste qui génère de l'entreposage de marchandises</li> </ul>	<p>Retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tous les usages spécifiquement autorisés</li> </ul> <p>Ajout :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• C40 Générateur d'entreposage</li> </ul>

**Intervention 5 (suite):** Le même administrateur demande si le retrait du minimum de 15 % de surface vitrée permettrait la construction d'un bâtiment comportant 50 % de fenêtre.

**Réponse de la Ville :** *La Ville confirme qu'il n'y a pas de maximum concernant le pourcentage de surface vitrée.*

**Intervention 6 :** Un administrateur demande si la sécurité a été considérée lors de la révision des marges, notamment en ce qui concerne les matières dangereuses. Il souhaite savoir ce qui est prévu en cas d'incident.

**Réponse de la Ville :** *Les matières dangereuses sont réglementées par d'autres ordres de gouvernement que le gouvernement municipal. Les entreprises doivent se conformer à ces règles. En outre, aucun entreposage extérieur n'est autorisé ici. On se limite aux activités qui se déroulent à l'intérieur, ce qui réduit beaucoup les impacts chez les voisins. Les marges de recul désignent la distance minimale qu'il doit y avoir entre le bâtiment et la limite du terrain du voisin. Même si les marges sont réduites par la réglementation, il s'agit d'un minimum et rien n'empêche qu'un bâtiment soit installé plus loin de la ligne de lot.*

**Intervention 7 :** Un administrateur demande s'il serait possible de laisser l'obligation d'aménager 15 % de surface vitrée pour la zone et fonctionner par demande de dérogation mineure pour les entreprises qui ont des activités qui exigent moins de fenêtres.

**Réponse de la Ville :** *La Ville explique que sur l'ensemble du territoire, on retrouve rarement des exigences de fenestration. C'est une disposition plutôt exceptionnelle. La Ville n'a jamais reçu de plaintes concernant des enjeux de fenestration en milieu industriel ou commercial. Pour ce qui est de la dérogation mineure, l'objectif de la Vision du développement des espaces industriels et d'innovation est d'éviter autant que possible les demandes à la pièce et de façon répétitive. Une entreprise en particulier a eu besoin de 3 ou 4 dérogations mineures pour démarrer son projet. Pour une entreprise, c'est assez pénalisant et long. Pour éviter des démarches ardues et des délais additionnels, la Ville a décidé de mettre en place un zonage plus souple au lieu d'obliger les entreprises à faire des demandes des dérogations qui auraient été accordées de toute façon.*

*De plus, la Ville rappelle que le code du bâtiment s'applique et qu'un bâtiment sans fenêtres ne serait pas conforme au code. Des fenêtres sont exigées pour des raisons de sécurité.*

**Intervention 8** : Une administratrice demande si l'entreposage de produits chimiques sera autorisé.

**Réponse de la Ville** : *La Ville ne définit pas le type de produit qui peut être entreposé. Cependant, des lois autres que les règles municipales s'appliquent lorsque des produits potentiellement dangereux sont manipulés et entreposés. Ainsi, plusieurs normes s'appliquent.*

---

## Nombre d'interventions

8 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

21 mai 2024

### Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### Approuvé par :

Lise Bilodeau, présidente du conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf