

Projet de centre sportif et développement du parc industriel Frontenac

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans le quartier de Duberger-Les Saules, R.C.A.2V.Q. 369

Déposé au conseil d'arrondissement des Rivières

30 avril 2024

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

Description du projet

Description du projet et principales modifications

Un requérant souhaite aménager un centre sportif au 2205, boulevard Wilfrid-Hamel. Ce dernier offrira des services tels qu'un centre de conditionnement physique, un centre de golf virtuel ainsi qu'un centre de surf intérieur.

Pour permettre au projet d'aller de l'avant, des modifications réglementaires sont nécessaires puisque le zonage actuel ne permet pas ce genre d'activités. Il est donc suggéré de modifier la réglementation d'urbanisme afin d'autoriser, entre autres, le groupe d'usages *C3 Lieu de rassemblement** dans la zone concernée ainsi que dans les deux zones adjacentes.

Également, afin de favoriser le développement commercial et industriel du parc industriel Frontenac, d'autres modifications sont également prévues.

Résumé des principales modifications réglementaires

- Ajouter le groupe d'usages *C3 Lieu de rassemblement* aux zones 22508Cb, 22521Cb et 22522Cb;
- Autoriser les bars ou restaurants associés à un usage de lieu de rassemblement aux zones 22508Cb, 22521Cb et 22522Cb;
- Autoriser une hauteur maximale de 20 mètres pour les bâtiments de l'ensemble du parc industriel Frontenac.

Afin de vous aider à identifier la localisation des zones concernées, vous pouvez consulter la carte interactive de la Ville ou le plan de localisation (voir la section *Documents*).

L'ensemble des modifications réglementaires sont détaillées dans la fiche de modifications réglementaires en annexe au sommaire décisionnel.

* Le groupe d'usages *C3 lieu de rassemblement* comprend les établissements dont l'activité principale est d'exploiter des installations ou de fournir des services en

matière de culture, de divertissement, de loisirs ou communautaires, et ce, sans consommation de boisson alcoolisée.

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=666>

Démarche de participation publique

Étapes

- Consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et demande d'opinion au conseil de quartier de Duberger-Les Saules : 27 mars 2024, 19 h, Centre communautaire de Duberger
- Consultation écrite : du 28 mars au 3 avril 2024 (7 jours)

Résumé des interventions citoyennes

- Le boulevard Wilfrid-Hamel devrait être bonifié en matière de mobilité active et de sécurité routière :
 - Ajout de bandes cyclables;
 - Ajout de trottoirs;
 - Intersection du boulevard Central et le boulevard Wilfrid-Hamel est très accidentogène;
- Inquiétudes liées à la hauteur maximale proposée (20 mètres) en raison de la proximité de secteurs résidentiels (1 personne);
- Inquiétudes quant à la relocalisation des entreprises locataires en place actuellement.

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe I)

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et d'opinion du conseil de quartier de Duberger-Les Saules.
 - Incluant en annexe les résolutions complémentaires adoptées par le conseil de quartier pour bonifier la mobilité active et la sécurité routière dans le secteur concerné
- Rapport de la consultation écrite (7 jours).

Rétroaction

Il n'y a pas eu de modification apportée au projet de modifications réglementaires à la suite de la démarche de participation publique.

Annexe I : Rapports des différentes étapes

Projet de centre sportif et développement du parc industriel Frontenac

Projet de règlement visé : Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans le quartier de Duberger-Les Saules, R.C.A.2V.Q. 369

Activité de participation publique



Demande d'opinion au conseil de quartier de Duberger-Les Saules et assemblée publique de consultation

Date et heure

27 mars 2024, à 19 h

Lieu

Centre communautaire Duberger, 2341 rue de la Rivière-du-Berger

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement de la demande 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 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.
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 Duberger-Les Saules, parc industriel Frontenac

Description du projet et principales modifications

Un requérant souhaite aménager un centre sportif au 2205, boulevard Wilfrid-Hamel. Ce dernier offrira des services tels qu'un centre de conditionnement physique, un centre de golf virtuel ainsi qu'un centre de surf intérieur.

Pour permettre au projet d'aller de l'avant, des modifications réglementaires sont nécessaires puisque le zonage actuel ne permet pas ce genre d'activités. Il est donc suggéré de modifier la réglementation d'urbanisme afin d'autoriser, entre autres, le groupe d'usages *C3 Lieu de rassemblement** dans la zone concernée ainsi que dans les deux zones adjacentes.

Également, afin de favoriser le développement commercial et industriel du parc industriel Frontenac, d'autres modifications sont également prévues.

Résumé des principales modifications réglementaires

- Ajouter le groupe d'usages *C3 Lieu de rassemblement* aux zones 22508Cb, 22521Cb et 22522Cb;
- Autoriser les bars ou restaurants associés à un usage de lieu de rassemblement aux zones 22508Cb, 22521Cb et 22522Cb;
- Autoriser une hauteur maximale de 20 mètres pour les bâtiments de l'ensemble du parc industriel Frontenac.

Afin de vous aider à identifier la localisation des zones concernées, vous pouvez consulter la carte interactive de la Ville ou le plan de localisation (voir la section *Documents*).

L'ensemble des modifications réglementaires sont détaillées dans la fiche de modifications réglementaires en annexe au sommaire décisionnel.

- * Le groupe d'usages *C3 lieu de rassemblement* comprend les établissements dont l'activité principale est d'exploiter des installations ou de fournir des services en matière de culture, de divertissement, de loisirs ou communautaires, et ce, sans consommation de boisson alcoolisée.

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=666>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier

- M^{me} Maryse Beaulieu, présidente
- M^{me} Marie Merriault
- M^{me} Carolyne Hamel
- M^{me} Naomi Guilbault
- M. Michel Lessard
- M. Patrice Côté, trésorier

Conseillère municipale

- M^{me} Alicia Despins, conseillère municipale de Vanier-Dubergier et présidente de l'arrondissement des Rivières

Personne-ressource

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

Animation de la rencontre

- M^{me} Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques

Nombre de participants

25 participants, dont 6 administrateurs du conseil de quartier

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Dubergier-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 à plusieurs zones situées dans le quartier de Dubergier-Les Saules, R.C.A.2V.Q. 369

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	6	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement
Abstention	0	
TOTAL	6	

Questions et commentaires des administrateurs et des citoyens

- Une citoyenne demande si la Ville prévoit l'ajout de bandes cyclables et d'un trottoir du côté nord sur le boulevard Wilfrid-Hamel afin de promouvoir le transport actif jusqu'au nouveau complexe sportif et revitaliser le quartier. La présidente du conseil de quartier rappelle que ce dernier apporte souvent des recommandations additionnelles lors de l'implantation de projets de ce genre afin de favoriser l'intégration à l'existant, notamment au niveau du stationnement hors-rue et sur rue ou de mesures favorisant le transport actif. Il est demandé également si des supports pour les vélos sont prévus.

Réponse du promoteur : *le stationnement est prévu en conséquence pour recevoir l'achalandage anticipé et éviter que des files ne se créent dans la rue. Le nombre de cases de stationnement réglementaire est prévu, voir, il y en aura plus, on prévoit avoir 170 cases de stationnement sur notre site, et des négociations sont en cours avec Hydro-Québec pour l'ajout de 50-60 cases supplémentaires sur leur terrain. Pour ce qui est des supports à vélo, ce n'était pas prévu, mais c'est une bonne idée. Le projet est encore en phase assez préliminaire, car nous étions dans l'attente de la modification réglementaire pour l'autoriser.*

- Un administrateur est d'avis qu'il faut prévoir les déplacements actifs à l'avance avant d'implanter ce type de projet. Il rappelle que les arrêts d'autobus en place sont souvent mal implantés (absence de trottoir, par exemple). La présidente est du

même avis, alors qu'il faut saisir l'occasion de ce type de projet pour faciliter la vie des résidants aux alentours.

La conseillère municipale explique bien entendre la demande citoyenne concernant l'ajout de liens de mobilité active. Pour le moment, elle explique que généralement, on attend l'implantation du projet avant de revoir les liens de mobilité, car il faut un achalandage suffisant pour les justifier. L'élue en place travaille actuellement à ce dossier, comme l'avait fait sa prédécesseure, mais ce sont des projets de longue haleine. Elle explique qu'un trottoir ne sera pas ajouté là demain, alors qu'on attend généralement des travaux d'infrastructure pour bonifier ces liens et ainsi faire des économies d'échelle, mais peut-être dans 3 ans.

- Le propriétaire d'un atelier mécanique et locataire actuel du site (qui sera évincé si le projet va de l'avant) félicite le projet tel que présenté, cependant, il fait part du fait qu'il ne faut pas oublier que l'implantation de ce projet oblige le déménagement des entreprises en place, et qu'il n'est pas en mesure pour le moment de relocaliser son atelier mécanique. Il mentionne également que l'intersection en face est très accidentogène et aussi que le temps alloué pour les automobiles et s'engager sur le boulevard Wilfrid-Hamel est très court (environ 3 secondes), ce qui crée des bouchons.
- Des citoyens relèvent l'absence de trottoir du côté est sur le boulevard Central.
- Une citoyenne, copropriétaire de l'atelier mécanique et locataire actuelle, veut sensibiliser les personnes présentes au fait que dans ce projet, il y a des personnes perdantes et des personnes gagnantes. Elle estime faire partie des perdants. Avec l'autre propriétaire-locataire, elle sollicite l'appui de la Ville pour se relocaliser.

Le requérant explique que des rencontres individuelles ont eu lieu avec les locataires actuels et que la plupart d'entre eux ont réussi à se relocaliser. Il explique que le site choisi n'était pas son premier choix, mais pour une question de disponibilité de sites et contraintes de temps, c'est celui-ci qui a été finalement privilégié.

Après des échanges sur le même sujet, les deux citoyens locataires demandent un appui à la Ville pour qu'un permis de construction leur soit octroyé rapidement.

- Une administratrice demande quelles sont les hauteurs maximales et existantes dans les zones résidentielles contigües. Une autre demande si la hauteur maximale proposée pour le parc Frontenac est la même que celle des autres parcs industriels.
Réponse de la Ville : *les hauteurs existantes sont probablement de 10 mètres environ pour les secteurs résidentiels et à terme, les hauteurs maximales seront de 20 mètres pour tous les parcs industriels.*

- Une administratrice demande au requérant quelles activités sont prévues et à quelle clientèle s'adresse le complexe sportif.

Réponse du promoteur : *il mentionne le golf et le gym « tous âges, et puis, oui ce sont des activités avec un certain prix, mais notre but est d'être le plus accessible, donc la clientèle, 8 à 80. On veut les familles, les jeunes avec leurs amis, les retraités... on veut également fournir les activités pour les jeunes défavorisés. On veut démocratiser le surf et rendre les activités accessibles à tous. Ce sera une activité qui offrira une belle visibilité au niveau régional, provincial, international, s'agissant de la plus grande vague de surf au monde. Ce n'est pas une activité de riche, loin de là. On souhaite même créer un programme de sport-étude. » En lien avec le pickleball, ce n'est pas encore prévu, mais il précise qu'il reste un 10 000 pieds carrés disponibles et que cela pourrait être opportun.*

- Considérant la volonté d'accueillir des touristes, la présidente recommande que l'aspect transport soit prise en compte par le requérant, parce que Duberger-Les Saules n'est pas tout à fait un lieu de destination touristique.
- Un administrateur demande ce qui différenciera le complexe sportif de l'enseigne Cité-Fitness qui se trouve à proximité.
Réponse du promoteur : *il s'agit d'un gym déjà existant qui va déménager. À noter que c'est un produit différent de l'Éconofitness, avec des équipements neufs et de plus haute-gamme, avec différentes ambiances et services (barbier, massothérapie, entraîneurs privés, salles de cardio et de repos) du genre par abonnement annuel.*
- Un citoyen demande si des espaces verts sont prévus, car il a l'impression que certains espaces verts existants sont retirés. [dans l'enregistrement, il y a un commentaire peu audible sur les cases de stationnement].
Le promoteur précise que les normes d'implantation de stationnement seront respectées et également, que l'ajout d'arbres est prévu.
- Une citoyenne mentionne les problèmes liés au feu de circulation situé sur le boulevard Hamel et les accidents qu'il engendre.

La présidente précise que le conseil de quartier compte adopter une résolution pour attirer l'attention de la Ville sur les problèmes de sécurité routière dans le secteur.

Nombre d'interventions

12 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

2 avril 2024

Rédigé par

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

Approuvé par :

M^{me} Maryse Beaulieu, présidente du conseil de quartier de Duberger-Les Saules

Projet de centre sportif et développement du parc industriel Frontenac

Projet de règlement visé : Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à plusieurs zones situées dans le quartier de Duberger-Les Saules, R.C.A.2V.Q. 369

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 28 mars au 2 avril 2024

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement des Rivières

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier Duberger-Les Saules, parc industriel Frontenac

Description du projet et principales modifications

Un requérant souhaite aménager un centre sportif au 2205, boulevard Wilfrid-Hamel. Ce dernier offrira des services tels qu'un centre de conditionnement physique, un centre de golf virtuel ainsi qu'un centre de surf intérieur.

Pour permettre au projet d'aller de l'avant, des modifications réglementaires sont nécessaires puisque le zonage actuel ne permet pas ce genre d'activités. Il est donc suggéré de modifier la réglementation d'urbanisme afin d'autoriser, entre autres, le groupe d'usages *C3 Lieu de rassemblement** dans la zone concernée ainsi que dans les deux zones adjacentes.

Également, afin de favoriser le développement commercial et industriel du parc industriel Frontenac, d'autres modifications sont également prévues.

Résumé des principales modifications réglementaires

- Ajouter le groupe d'usages *C3 Lieu de rassemblement* aux zones 22508Cb, 22521Cb et 22522Cb;
- Autoriser les bars ou restaurants associés à un usage de lieu de rassemblement aux zones 22508Cb, 22521Cb et 22522Cb;
- Autoriser une hauteur maximale de 20 mètres pour les bâtiments de l'ensemble du parc industriel Frontenac.

Afin de vous aider à identifier la localisation des zones concernées, vous pouvez consulter la carte interactive de la Ville ou le plan de localisation (voir la section *Documents*).

L'ensemble des modifications réglementaires est détaillé dans la fiche de modifications réglementaires en annexe au sommaire décisionnel.

*Le groupe d'usages *C3 lieu de rassemblement* comprend les établissements dont l'activité principale est d'exploiter des installations ou de fournir des services en matière de culture, de divertissement, de loisirs ou communautaires, et ce, sans consommation de boisson alcoolisée.

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=666>

Participation

Conseillère municipale

- M^{me} Alicia Despins, conseillère municipale de Vanier-Dubergier et présidente de l'arrondissement des Rivières

Personne-ressource

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

Animation de la rencontre

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

Participation

- 2 citoyens ont participé
-

Questions et commentaires du public

- **Citoyen 1** : Nous approuvons le projet qui ajoutera un bel attrait touristique à la Ville de Québec. Toutefois, nous avons une grande inquiétude concernant la modification à la réglementation requise pour ce projet. On exige l'ajout de la zone C3 (Lieu de rassemblement) au secteur concerné. Notre inquiétude est en lien avec les marchands locaux ou « à venir » de s'implanter dans le secteur pour profiter de ce changement. Dorénavant, la porte sera "grande ouverte" pour l'implantation d'un futur projet de type (Avion) 747, route de l'aéroport. On se souvient que ce projet, malgré l'obtention des permis de la Ville et conforme à la réglementation, a tout de même dû fermer conséquence aux nombreuses plaintes de bruit dans le secteur avoisinant. En date d'aujourd'hui, le risque est très peu probable concernant le dossier cité en objet, mais l'emplacement deviendra attrayant pour de futur projet (show/rassemblement extérieur). A titre d'exemple, on peut penser à la relocalisation de l'entreprise Bonneville. En somme, nous approuvons le projet mais je ne peux endosser le changement à la réglementation.

Précision apportée au citoyen par la Ville : le règlement ne permettrait pas la tenue d'activités extérieures.

- **Citoyen 2** : Je demeure près des zones 22505lp et 22510lp, je ne suis pas d'accord avec l'augmentation de la hauteur des bâtiments à 20 m. Vous semblez oublier les quartiers résidentiels qui sont déjà en place dans le secteur. Il y avait sûrement une bonne raison pour laquelle la limite de hauteur avait été fixée à moins de 20 m à l'époque. J'ai grandi dans ce quartier et la qualité de vie s'est grandement détériorée avec tous les changements apportés dans le secteur par la Ville de Québec. Ajout de rail de chemin de fer, train qui stationne régulièrement près du quartier résidentiel, agrandissement du parc technologique, détérioration du boisé des Ecrivains près de la rue De Joinville. Il me semble qu'il y a suffisamment de bâtisses vides disponibles dans le secteur du boul. Hamel (ex. ancien hôpital Ste-Monique) qu'il n'est pas nécessaire de modifier la réglementation de la zone avoisinant mon quartier.

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

4 avril 2024

Rédigé par

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