

Changement de vocation pour les immeubles situés au 740 et 755, boulevard des Chutes

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 54140MB, R.C.A.5V.Q. 331

Déposé au conseil d'arrondissement de Beauport le jeudi 29 août 2024.

Un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit dans le cadre de la Politique de participation publique.

Ce document regroupe les informations suivantes :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisée;
- Les principaux commentaires et recommandations formulées dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation, ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, s'il y a lieu;
- 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

L'entreprise *Deschamps Impression inc.*, propriétaire des bâtiments commerciaux situés au 740 et au 755, boulevard des Chutes, souhaite vendre ses deux immeubles afin de déménager et de pouvoir prendre de l'expansion.

Ainsi, le site du 755, boulevard des Chutes, accueillerait une entreprise d'entreposage domestique afin d'offrir uniquement de l'entreposage intérieur, et le site du 740, boulevard des Chutes accueillerait un centre de la petite enfance (CPE).

La réglementation actuelle ne permet pas les deux groupes d'usages requis pour offrir ces services aux citoyens. Pour permettre la mise en place des projets, il est proposé de modifier la réglementation d'urbanisme.

Modifications proposées

Plutôt que d'autoriser les groupes d'usages C40 générateurs d'entreposage et P3 Établissement d'éducation et de formation à l'ensemble de la zone concernée, il est plutôt suggéré d'autoriser spécifiquement les activités visées pour les deux sites. Ainsi, il est proposé de modifier la grille de spécifications de la zone 54 140 Mb afin d'autoriser de manière spécifique les usages suivants :

- Service d'entreposage intérieur de marchandises;
- Garderie ou centre de la petite enfance.

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

Démarche de participation publique

Étapes

- Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier du Vieux-Bourg : le mercredi 13 mars 2024, à 19 h. Centre de loisirs Monseigneur-De Laval, la petite salle;
- Consultation écrite en ligne (7 jours) : du jeudi 14 au mercredi 20 mars 2024;
- Rapport disponible : le mercredi 10 avril 2024.

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 (le cas échéant);
- Rapport de la consultation écrite (7 jours).

Rétroaction

La demande d'opinion au conseil de quartier a eu lieu le 13 mars 2024. La recommandation du conseil de quartier voulant que l'usage spécifiquement autorisé Service d'entreposage intérieur de marchandises proposé **soit retiré du projet de modification a été retenue.**

À la suite des consultations publique et écrite, la modification suivante est en conséquence apportée au projet de modification :

- L'usage spécifiquement autorisé « Un service d'entreposage intérieur de marchandises » est retiré des Usages particuliers proposés dans la grille de spécifications 54140Mb.

Annexe I : Rapports des différentes étapes

Changement de vocation pour les immeubles situés au 740 et 755, boulevard des Chutes

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 54140MB, R.C.A.5V.Q. 331

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier du Vieux-Bourg

Date et heure

Le mercredi 13 mars 2024, à 18 h 30

Lieu

Centre de loisirs Monseigneur-De Laval (petite salle)
35, rue du Couvent

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants;
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 de Beauport

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Beauport, quartier du Vieux-Bourg, district électoral de Robert -Giffard

Description du projet et principales modifications

L'entreprise *Deschamps Impression inc.*, propriétaire des bâtiments commerciaux situés au 740 et au 755, boulevard des Chutes, se relocalise sur un nouveau site dans le parc industriel de Beauport. L'entreprise désire vendre les deux bâtiments du 740 et 755 pour deux projets distincts.

Ainsi, le site du 755, boulevard des Chutes accueillerait une entreprise d'entreposage domestique afin d'offrir de l'entreposage intérieur uniquement, et le site du 740, boulevard des Chutes accueillerait un centre de la petite enfance (CPE).

La réglementation actuelle ne permet pas les deux groupes d'usages requis pour offrir ces services aux citoyens. Pour permettre aux projets d'aller de l'avant, il est proposé de modifier la réglementation d'urbanisme.

Modifications proposées

Plutôt que d'autoriser les groupes d'usages C40 Générateur d'entreposage et P3 Établissement d'éducation et de formation à l'ensemble de la zone concernée, il est plutôt d'autoriser spécifiquement les activités visées pour les deux sites.

Ainsi, il est proposé de modifier la grille de spécifications de la zone 54140 Mb afin d'autoriser de manière spécifique les usages suivants :

- Service d'entreposage intérieur de marchandises;
- Garderie ou centre de la petite enfance.

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

Documentation disponible sur le site Web de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=668

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

- M. Philippe Beauchamps, administrateur

- M. Éric Courtemanche-Baril, président
- M. Daniel Chouinard, administrateur
- M^{me} Monique Langevin, secrétaire
- M^{me} Valérie Martel, administratrice
- M^{me} Émilie Roy, administratrice
- M. Yvan Tessier, administrateur
- M. Vincent Tremblay, administrateur

Conseillers municipaux :

- M^{me} Isabelle Roy, conseillère municipale, district électoral de Robert-Giffard
- M. Stevens Mélançon, conseiller municipal, district électoral de la Chute-Montmorency-Seigneurial

Personne-ressource

- M. Michel Hubert, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Requérants :

- M. Jean-François Roy, président, *Garoy Construction inc.*
- Widad Berkchi, associée et présidente, Garderie Le Soleil
- Mohamed Benchellal, associé et vice-président, Garderie Le Soleil

Animation de la rencontre

- M^{me} Camille Esther Garon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Nombre de participants

43 participants, dont 8 administrateurs du conseil de quartier et 35 citoyens

Recommandation du conseil de quartier

Lors de l'assemblée publique de consultation, le conseil de quartier du Vieux-Bourg a soulevé plusieurs préoccupations concernant l'entreprise d'entreposage domestique. Ces préoccupations sont semblables à celles des citoyens. Elles visent notamment les heures d'utilisation et la valeur ajoutée du projet pour le quartier. Après la période de questions et de commentaires des administrateurs, les membres ont majoritairement voté pour l'option C : **Accepter la demande avec proposition d'ajustement**. Ils recommandent au conseil d'arrondissement d'accueillir le CPE sur le site du 740, boulevard des Chutes, mais d'exclure l'entreprise d'entreposage domestique sur le site du 755, boulevard des Chutes.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A	2	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	6	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	8	

Questions et commentaires du public

Lors de la période de questions et commentaires du public, les citoyens se montrent en faveur d'accueillir une garderie au 745, boulevard des Chutes, cependant ils sont réticents face à l'entreprise d'entreposage domestique.

Préalablement aux commentaires des citoyens, les requérants ont présenté leur projet.

Le représentant de l'entreprise d'entreposage souligne les éléments suivants : présence d'un ou deux employé(s) seulement pour les opérations; les activités d'entreposage seront uniquement à l'intérieur du bâtiment, et la circulation comprend uniquement des véhicules légers.

Les représentants de la garderie soulignent que :

- Il n'y aura pas de travaux sur le bâtiment;
- Deux modules seront installés avec une clôture en fer forgé;
- Aucune coupe d'arbres ne sera effectuée.

Citoyen 1 : Un résidant de la rue Deschamps soulève une inquiétude concernant l'espace de son stationnement. Si le projet est accepté, l'ajout des portes pourrait empêcher l'accès à son stationnement.

Réponse de la Ville : *Le projet ne prévoit pas de travaux du côté de la rue Deschamps.*

Citoyen 2 : Il demande si l'entreprise aura moins de ventilation puisqu'elle réduit son nombre d'employés; il demande également le nombre de places en garderie, ainsi que les intérêts d'avoir une entreprise d'entreposage domestique dans des bâtiments hautement sécurisés.

Réponse des requérantes : *La garderie comptera 70 places.*

Réponse du requérant : *En raison de la diminution du nombre d'employés, nous assurerons une ventilation tempérée et modérée.*

Réponse de la Ville : *Actuellement, les activités autorisées sont des habitations d'un ou deux logements, des commerces, des bureaux ou une imprimerie. Cette assemblée publique de consultation demande l'autorisation d'accueillir de l'entreposage domestique intérieur (pneus, patio, ménages, etc.).*

Si le propriétaire décide de vendre ou de demander un autre type d'activité non conforme, il faudra effectuer une autre demande de modification règlementaire et procéder à une autre assemblée publique de consultation.

Citoyen 3 : Un résident de la rue Deschamps exprime plusieurs préoccupations sur l'entreprise d'entreposage domestique intérieur.

Il demande les heures d'ouverture et d'utilisation de l'entreprise d'entreposage domestique en soulignant qu'il ne souhaite plus entendre des bruits d'opération la nuit. Il considère que la présentation de la Ville est axée uniquement sur les avantages sans nommer les inconvénients des deux projets.

Il s'informe également du niveau de sécurité du bâtiment. Il pense surtout que ce projet ne devrait pas se situer dans le quartier du Vieux-Bourg considérant la revitalisation du quartier et le projet de garderie.

Réponse du requérant : *Les heures d'ouverture seront les journées de travail et les soirées.*

Réponse de la Ville : *Comme mentionné plus tôt, en raison d'une diminution des employés, il y aura moins de ventilation. Les personnes qui déposeront leurs enfants n'auront pas de croisement avec les autres personnes qui rentreront de l'autre côté pour l'entreprise d'entreposage.*

Au lieu de nommer des avantages et des inconvénients, les professionnels présentent l'état des lieux et les différences entre la situation actuelle et celle proposée au niveau des activités.

Citoyenne 4 : Une résidante du boulevard des Chutes s'informe du type de clôture qui sera installé pour le CPE.

Réponse des requérantes : *La clôture sera aménagée selon les règlements de la Ville. Elle sera en fer forgé respectant le budget et l'esthétique du bâtiment.*

Citoyen 5 : Un citoyen demande si le bâtiment du 755, boulevard des Chutes fait partie des sites patrimoniaux. Selon lui, l'intégration d'un CPE est une bonne idée. En revanche, il propose de remplacer le projet d'entreposage domestique par un projet d'habitation.

Citoyen 6 : D'après ses expériences et ses fonctions professionnelles, ce citoyen estime que le stationnement n'est pas assez large. Il veut connaître ses recours s'il considère un non-respect des heures d'utilisation de l'entreprise d'entreposage.

Réponse de la Ville : *Pour ce projet, le seul usage autorisé est l'entreposage intérieur domestique. Les autres usages, faisant partie du groupe C-40 comme le déneigement, la construction ou l'aménagement paysagé, ne sont pas autorisés.*

Si les heures d'utilisation ne sont pas respectées, il est possible de communiquer avec les élus municipaux locaux, et préférablement le 311. Lorsqu'un citoyen communique avec un agent du 311, ce dernier doit donner une réponse dans les 48 heures.

Citoyenne 7 : Une résidante du quartier demande à quel endroit et à quelle fréquence les personnes pourront stationner leurs voitures afin d'entreposer leur matériel.

Elle est située à l'emplacement où il est possible de se stationner. Elle demande si l'autorisation est limitée uniquement à l'entreprise d'entreposage, ou si le droit est acquis pour toutes les autres entreprises.

Elle s'inquiète d'un précédent si le projet est autorisé, et rejoint l'opinion d'un citoyen à l'effet que la présentation ne contient pas les inconvénients du projet.

Réponse de la Ville : *Pour l'entreprise qui désire effectuer de l'entreposage domestique, elle pourrait vendre à une autre entreprise qui sera autorisée à effectuer la même activité, ou exercer une imprimerie, des commerces, des bureaux ou une résidence d'un à deux logements.*

Cette autorisation touche une zone qui contient neuf terrains, dont cinq déclarés comme site patrimonial, lesquels sont régis par le règlement provincial des démolitions. Tant la Ville que les municipalités au Québec doivent l'inclure dans sa réglementation. Seulement un des trois terrains d'entreposage domestique est conforme.

Au niveau de la circulation, il y aura une autre dynamique : moins de stationnement en ligne et moins de véhicules lourds.

Citoyen 8 : Il mentionne que la garderie s'avère un beau projet et espère une clôture adéquate pour protéger les enfants. Quant au bâtiment du 755, boulevard des Chutes, il lui semble préférable d'avoir une vocation d'habitation au lieu d'une entreprise d'entreposage.

Citoyen 9 : Il considère le besoin de mini-entrepôts est déjà comblé à la Ville de Québec.

Citoyenne 10 : Elle demande les statistiques sur la fréquentation, le passage et le nombre de personnes sur le boulevard des Chutes.

Réponse de la Ville : Ces informations sont confidentielles. La Ville ne peut pas intervenir sur les terrains privés. Dans le secteur de l'urbanisme, les fonctions et les responsabilités de la Ville concernent les interventions pour le zonage.

Citoyen 11 : Il demande comment s'opposer au projet de l'entreprise d'entreposage intérieur.

Réponse de la Ville : Pour l'instant, nous sommes à l'assemblée publique de consultation. Une consultation écrite et une analyse du projet suivront dans les prochaines semaines. Il sera possible d'effectuer un référendum lors de la période d'approbation référendaire. Les professionnels seront disponibles pour vous transmettre le document sur les modalités de participation à un référendum au besoin.

Citoyenne 12 : Elle demande aux professionnels de la Ville si la présentation sera disponible sur le site Web.

Réponse de la Ville : La présentation de ce soir sera disponible demain sur la page Web de la consultation. De plus, un rapport sera publié en résumant les interventions des citoyens et des administrateurs. Le rapport sera disponible après le conseil d'arrondissement au mois d'avril.

Questions et commentaires des administrateurs

Lors de cette période de questions et commentaires, les administrateurs considèrent la garderie comme un bon projet pour la cohésion de leur quartier. En revanche, ils n'approuvent pas l'entreposage domestique intérieur.

Administrateur 1 : Il s'informe auprès du requérant de l'entreprise d'entreposage si les heures d'utilisation seront 24 heures sur 24 heures, sept jours sur sept comme la plupart des entrepôts à Québec.

Réponse du requérant : Ce n'est pas déterminé encore et ce n'est pas une nécessité non plus.

Administrateur 2 : Un membre du conseil rappelle à l'audience que les permis de commerce et de bureaux sont déjà autorisés. Il est possible d'avoir un autre type de commerce puisque ce sont des usages permis dans la zone complète.

Il estime que la vocation de la garderie est une bonne idée; il demande à la propriétaire le temps de stationnement alloué aux parents qui déposent leurs enfants.

Réponse de la requérante : *La garderie est ouverte de 7 h à 18 h. Les parents arrivent entre 7 h jusqu'à 10 h du matin, et quittent après 10 minutes. Ils viennent chercher leurs enfants entre 15 h à 18 h.*

Nous allons clôturer la cour déjà présente sur le côté et y installer des modules de jeu. Le stationnement comprend trente places et ne sera pas modifié.

Administratrice 3 : Elle aimerait connaître le bon terme à utiliser sur les types d'entreposage demandé à savoir si la demande est pour de l'entreposage domestique ou de l'entreposage intérieur de marchandise.

Réponse de la Ville : *L'entreposage, par définition, concerne une marchandise ou un bien. Le terme pour ce projet est l'entreposage domestique. Il concerne les marchandises d'un citoyen ou d'un ménage, donc les particuliers.*

Administratrice 4 : Une administratrice du conseil d'administration considère le projet de garderie comme une bonne chose. Se fiant au plan d'action du conseil de quartier, elle ne voit pas de valeur ajoutée dans le projet d'entreposage.

À son avis, ce plan d'action mise sur la sécurité routière, les conflits d'usage et la pénurie de logements, ce qui ne rejoint pas le projet d'entreprise d'entreposage.

Administratrice 5 : Elle se demande si d'autres projets d'entreposage ayant une plus grande ampleur pourraient avoir lieu advenant que le projet d'entreposage actuel soit refusé.

Réponse de la Ville : *Actuellement, le zonage autorise une activité industrielle liée au domaine de l'imprimerie de manière spécifique. Autrement, des activités administratives et commerciales sont autorisées en vertu de la grille de spécification. Si le projet est refusé, il peut avoir d'autres acheteurs pour un autre projet conforme à la grille.*

Administrateur 6 : Un administrateur demande s'il est possible d'avoir une réglementation concernant les heures d'utilisation, considérant que le projet de l'entreprise d'entreposage est situé dans un endroit résidentiel et non industriel.

Réponse de la Ville : *Pour la procédure présentée, il n'est pas possible d'ajouter des conditions d'exercice dans le type de projet réglementaire présenté.*

Administrateur 7 : Un membre du conseil d'administration soulève l'importance d'adresser les enjeux de la sécurité routière et de la circulation pour les enfants.

Nombre d'interventions

12 interventions des citoyens

7 interventions du conseil de quartier

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

Le jeudi 4 avril 2024

Rédigé par

M^{me} Camille Esther Garon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par :

M. Éric Courtemanche-Baril, président du conseil de quartier du Vieux-Bourg

Changement de vocation pour les immeubles situés au 740 et 755, boulevard des Chutes

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 5414Mb, R.C.A.5V.Q. 331

Activité de participation publique

Consultation écrite

Période

Du 14 au 20 mars 2024

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Beauport

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Beauport, quartier du Vieux-Bourg, district électoral de Robert-Giffard

Description du projet et principales modifications

L'entreprise *Deschamps Impression inc.*, propriétaire des bâtiments commerciaux situés au 740 et au 755, boulevard des Chutes, se relocalise sur un nouveau site dans le parc industriel de Beauport. L'entreprise désire vendre les deux bâtiments du 740 et 755 pour deux projets distincts.

Ainsi, le site du 755, boulevard des Chutes accueillerait une entreprise d'entreposage domestique offrant uniquement de l'entreposage intérieur, et le site du 740, boulevard des Chutes accueillerait un centre de la petite enfance (CPE).

La réglementation actuelle ne permet pas les deux groupes d'usages requis pour offrir ces services aux citoyens. Pour permettre aux projets d'aller de l'avant, il est proposé de modifier la réglementation d'urbanisme.

Modifications proposées

Plutôt que d'autoriser les groupes d'usages C40 Générateur d'entreposage et P3 Établissement d'éducation et de formation à l'ensemble de la zone concernée, il est plutôt proposé d'autoriser spécifiquement les activités visées pour les deux sites. Ainsi, il est proposé de modifier la grille de spécifications de la zone 54140 Mb afin d'autoriser de manière spécifique les usages suivants :

- Service d'entreposage intérieur de marchandises;
- Garderie ou centre de la petite enfance.

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

Documentation disponible sur le site Web de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=668

Participation

Conseillers municipaux :

- M^{me} Isabelle Roy, conseillère municipale, district de Robert-Giffard
- M. Stevens Mélançon, conseiller municipal, district de la Chute-Montmorency-Seigneurial

Personne-ressource :

- M. Michel Hubert, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation :

- M^{me} Camille Esther Garon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation sur la page Web du projet

- 16 personnes ont consulté la page Web de la consultation écrite
 - 5 personnes ont consulté la documentation disponible
 - 4 personnes ont soumis des commentaires
-

Questions et commentaires du public

Citoyen 1 : Pour donner suite à la présentation de la consultation, j'ai deux grandes conclusions : Tout d'abord, l'arrivée d'un CPE est une excellente initiative et s'intègre bien dans le futur de l'arrondissement. Les responsables du dossier semblent motivés à intégrer leur projet dans le quartier.

Le deuxième projet est définitivement moins emballant, et les porteurs du projet semblent peu enclins à s'intégrer ou à répondre de manière précise aux inquiétudes soulevées par les citoyens concernant l'installation d'un entrepôt de biens dans un quartier résidentiel. Ce type d'entrepôt est généralement présent dans des environnements industriels ou commerciaux et entraîne souvent la venue d'une clientèle assez hétéroclite.

La suggestion de vérifier les plaintes au 311 que peut générer ce type d'installation est excellente. La ville le fait pour des parcs à chiens; elle peut bien le faire pour un entreposage.

Je comprends que le bâtiment actuel a déjà une vocation commerciale ou industrielle. Toutefois, ce statut résulte plus d'un droit acquis il y a des décennies. Or, depuis, le quartier a changé et le statut de ce bâtiment et de ce terrain devraient être changés comme cela sera le cas pour l'ancienne Boulangerie proche du chemin Royal.

Je vois alors l'opportunité de la vente du bâtiment pour modifier définitivement ce partage avec une zone résidentielle plutôt que d'ajouter une nouvelle possibilité de nouveaux commerces.

Enfin, pour aider le promoteur, je crois qu'il serait plus approprié d'installer son projet sur les terrains industriels récemment aménagés sur le boulevard Raymond, proche du dépôt à neige. Ce type de commerce serait ainsi bien mieux desservi proche de l'autoroute.

Bref, un CPE oui, et sortons ce terrain industriel et commercial du quartier résidentiel.

Citoyen 2 : J'ai assisté à l'assemblée tenue le 13 mars qui présentait une demande de modification réglementaire dans la zone 54140 Mb pour les bâtiments situés au 740 et 755 boulevard des Chutes.

J'ai trouvé que le projet de modification du 740 pour une garderie a bien été présenté par les futures acquéreuses, et qu'elles avaient très bien répondu aux questions et préoccupations des citoyens. C'est un beau projet qui s'inscrit parfaitement avec la vocation du quartier, et qui répond aux besoins des familles et au développement des enfants.

En ce qui concerne la demande de modification du bâtiment situé au 755 en espace d'entreposage domestique, j'ai trouvé que ce projet avait été très mal présenté et comportait beaucoup de zones grises, que le promoteur était peu loquace sur son projet, et qu'il demeurait très flou.

Le projet, tel que présenté par le responsable de la Ville de Québec, avait l'allure d'un promoteur immobilier, et que la VDP souhaitait que ce projet soit accepté tel que présenté. Je souhaite qu'une demande de modification pour ce bâtiment s'inscrive davantage avec la vocation du quartier.

Citoyen 3 : La garderie est ridicule. Une grande augmentation de la circulation routière ainsi que la diminution de la quiétude.

Citoyen 4 : J'ai une question concernant le site du 740 boulevard des Chutes : Pourrait-il subdiviser le lot et construire à côté de la maison centenaire ? Le changement de zonage s'ajoute-t-il au zonage établi ou devient-il la seule option d'être un CPE situé au 740 et une entreprise d'entreposage intérieur situé au 755? Je vous remercie.

Réponse de la Ville : *Il est très peu probable que le lot puisse se subdiviser. Comme ce lot est situé à proximité d'une forte pente, aucun aménagement ne peut s'effectuer dans la cour arrière qui est boisée. La garderie a donc besoin des espaces d'un côté pour aménager les modules de jeux, et de l'autre côté pour la zone de débarcadère des enfants et le stationnement des employés. Comme présenté en consultation le 13 mars dernier, et indiqué dans la présentation disponible sur le site de la Ville, les usages de CPE et d'entreposage intérieur viennent s'ajouter aux usages déjà autorisés à la grille.*

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Beauport et au Conseil d'arrondissement de Beauport.

Réalisation du rapport

Date

Le jeudi 4 avril 2024

Rédigé par

M^{me} Camille Esther Garon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Annexe 2 : Rétroaction

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE BEAUPORT

QUARTIER DU VIEUX-BOURG

DISTRICT DE ROBERT-GIFFARD

ZONE VISÉE : 54140Mb

MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.5V.Q. 4

RESPONSABLE : MICHEL HUBERT

Fiche n° 1

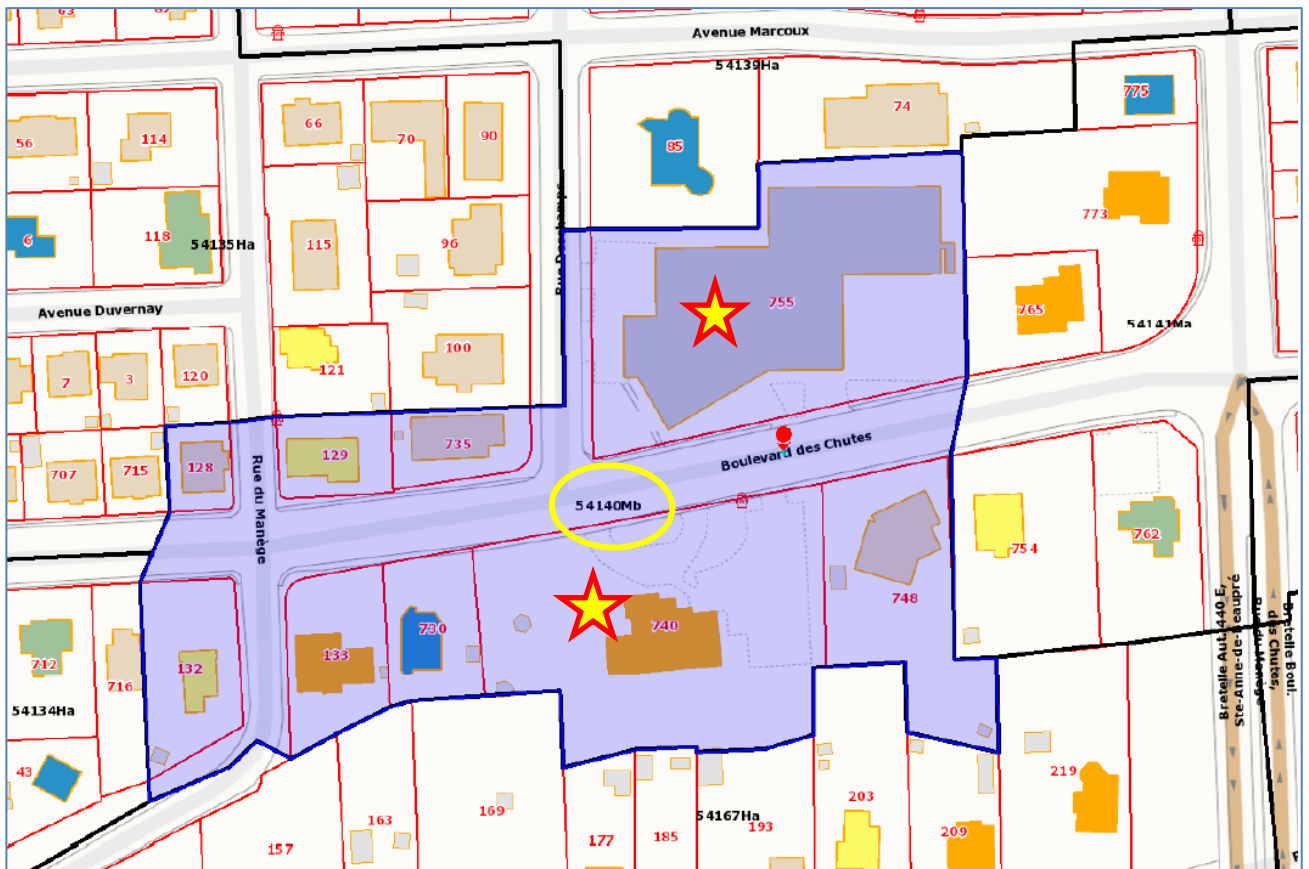
N° DOSSIER 2312-2914

VERSION DU 2023-12-19

DESCRIPTION DES ZONES VISÉES

Zone où le conseil de la ville a compétence

La zone 54140Mb est située de part et d'autre du boulevard des Chutes, entre la rue Saint-Edmond et la bretelle de l'autoroute 440 (Dufferin-Montmorency).



OBJET DE LA DEMANDE

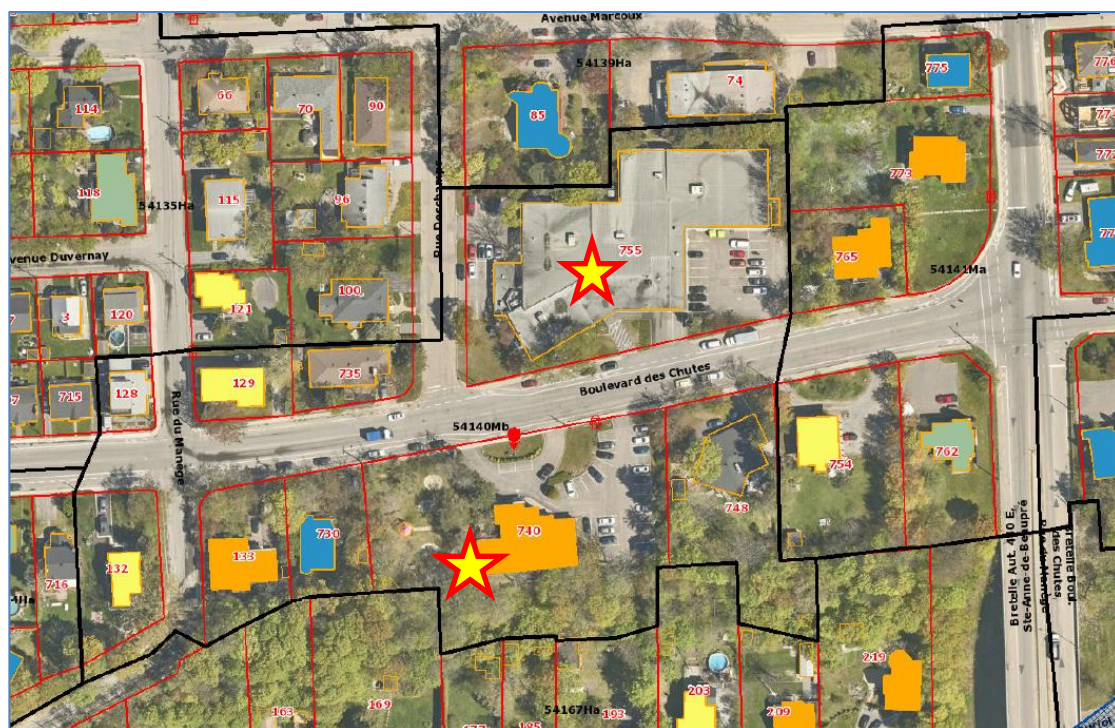
- Modification au plan de zonage (Annexe I)
- Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- Autre modification
- Plan de participation publique

EXPOSÉ DE LA SITUATION

L'entreprise propriétaire des bâtiments commerciaux situés au 740 et au 755, boulevard des Chutes demande une modification réglementaire afin que ses deux bâtiments, que le propriétaire désire vendre, puissent changer de vocation et être utilisés pour des activités actuellement non autorisées dans la zone 54140Mb concernée (illustrée à la page précédente).

Le site du 755, boulevard des Chutes abrite actuellement une imprimerie, *Deschamps Impression*. Les activités d'impression vont déménager en 2024 sur un autre site (rue Paul-Émile-Giroux, parc industriel de Beauport) afin de poursuivre leur expansion, et ainsi répondre aux besoins en espaces supplémentaires qui en découlent. Cette relocalisation de l'entreprise fait en sorte que le bâtiment actuel au 755, boulevard des Chutes deviendra vacant à terme. L'entreprise Deschamps a été approchée par une entreprise pour opérer des activités d'entreposage domestique, uniquement à l'intérieur du bâtiment. Ces activités font partie des usages du groupe *C40 Générateur d'entreposage*, lequel n'est pas autorisé dans la zone 54140Mb.

Le site du 740, boulevard des Chutes appartient à la même entreprise que le site du 755 tout juste en face. Le bâtiment concerné a longtemps servi de restaurant et de salles de réception (*La Maison Deschamps*). Il est actuellement occupé par les bureaux de *Deschamps Impression* en raison du manque d'espace au 755. La relocalisation de l'entreprise dans le parc industriel de Beauport libérera également le bâtiment au 740. L'entreprise a été approchée par une entreprise pour aménager une garderie-CPE sur le site. Une fois de plus, ces activités faisant partie du groupe d'usages *P3 Établissement d'éducation et de formation*, ne sont pas autorisées dans la zone 54140Mb.



Le propriétaire des deux sites demande donc de modifier la réglementation d'urbanisme applicable dans la zone 54140Mb afin de pouvoir vendre ses bâtiments à des entreprises dont les activités prévues ne sont pas autorisées (la grille de spécifications de cette zone 54140Mb peut être visualisée en annexe). Il est important de noter que les deux entreprises qui ont approché *Deschamps Impression* veulent conserver les bâtiments existants. D'autant que le bâtiment du 740, *La Maison Deschamps*, se veut un bâtiment d'intérêt patrimonial construit dans les années 1920.

Principaux enjeux / éléments à considérer :

- **Le caractère patrimonial des bâtiments :** la Division souligne le fait que les deux entreprises intéressées à occuper les deux sites prévoient utiliser les bâtiments existants. D'une part, ces bâtiments font partie du paysage urbain de ce secteur depuis près d'une centaine d'années. D'autre part, il n'y aurait donc aucun chantier de démolition-reconstruction qui pourrait perturber le voisinage.
- **Les impacts sur le voisinage :** la Division estime que les deux projets de remplacement proposés pour les deux sites n'amèneront aucun impact supplémentaire. La nature des activités commerciales proposées n'amène aucune nuisance liée au bruit, aux poussières, à l'éclairage, etc.
- **Le stationnement sur rue :** la Division considère que les deux sites concernés possèdent une aire de stationnement suffisamment grande pour accueillir les véhicules de la clientèle et des employés des deux entreprises intéressées à s'y localiser. Notamment la garderie-CPE sur le site du 740 qui offre déjà une allée de courtoisie, permettant aux parents d'avoir l'espace nécessaire pour débarquer-embarquer les enfants en toute sécurité directement sur le site. Sur ce dernier point, il est important de noter la présence d'une piste cyclable en bordure du boulevard des Chutes, où une interdiction de stationner est applicable entre le 1^{er} mai et le 31 octobre.

En regard de ces éléments, la Division de la gestion territoriale recommande par conséquent au conseil d'arrondissement de modifier la réglementation d'urbanisme pour répondre à la demande de l'entreprise *Deschamps Impression* pour les deux sites concernés. Plutôt que d'autoriser les groupes d'usages *C40 Générateur d'entreposage* et *P3 Établissement d'éducation et de formation* dans la grille de spécifications de la zone concernée, il a été jugé préférable d'autoriser spécifiquement les activités visées pour les deux sites, minimisant ainsi les risques des nuisances sur le voisinage que pourraient provoquer d'autres usages et activités faisant partie des deux groupes.

MODIFICATION POST-CONSULTATION

La demande d'opinion au conseil de quartier a eu lieu le 13 mars 2024. La recommandation du conseil de quartier voulant que l'usage spécifiquement autorisé *Service d'entreposage intérieur de marchandises* proposé soit retiré du projet de modification a été retenue.

À la suite des consultations publique et écrite, la modification suivante est en conséquence apportée au projet de modification :

- L'usage spécifiquement autorisé « *Un service d'entreposage intérieur de marchandises* » est retiré des *Usages particuliers* proposés dans la grille de spécifications 54140Mb.

MODIFICATIONS PROPOSÉES

Modifier la grille de spécifications de la zone 54140Mb, faisant partie du Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme (R.C.A.5V.Q. 4), afin :

- D'autoriser de manière spécifique les usages suivants :
 - Service d'entreposage intérieur de marchandises.
 - Garderie ou centre de la petite enfance.

ANNEXES



LOTS CONCERNÉS PAR LA DEMANDE



Photo du 755 boulevard des Chutes



Photo du 740 boulevard des Chutes

Grille de spécifications de la zone 54140Mb

USAGES AUTORISÉS							
HABITATION							
				Type de bâtiment			
				Isolé	Jumelé	En rangée	
				Nombre de logements autorisés par bâtiment		Localisation	Projet d'ensemble
H1	Logement	Minimum	1	0	0		
		Maximum	2	0	0		
nombre maximal de bâtiments dans une rangée							
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES							
				Superficie maximale de plancher			
				par établissement	par bâtiment	Localisation	Projet d'ensemble
C1	Services administratifs						
C2	Vente au détail et services						
RECRÉATION EXTERIEURE							
R1	Parc						
USAGES PARTICULIERS							
Usage spécifiquement autorisé : Un établissement industriel relié à l'imprimerie Atelier d'artiste - article 85							
BÂTIMENT PRINCIPAL							
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal
DIMENSIONS GÉNÉRALES						1	2
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		6 m	1.2 m	4.8 m		7.5 m	25 %
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare		
		Vente au détail		Administration		Minimal	Maximal
M 2 C c		Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment			
		4400 m ²	5500 m ²	5500 m ²		30 log/ha	
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES							
TYPE							
Général							
ENSEIGNE							
TYPE							
Type 3 Rue principale de quartier							