

Révision des règles d'urbanisme – parc industriel Métrobec

Possible modification au Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme, relativement aux zones 21702Cb, 21704Ip, 21705Ip et 21710Cc

Activité de participation publique

Séance d'information et d'échanges

Date et heure

26 mai 2022, 19 h à 20 h 30

Lieu

En ligne

Déroulement de l'activité

Cette activité était un atelier d'échanges qui précède d'éventuelles modifications à la réglementation d'urbanisme concernant le projet. La Ville a présenté le contexte réglementaire et les prochaines étapes de la consultation publique. Les participants ont eu l'occasion d'échanger et de partager leurs idées et préoccupations en lien avec le projet. Le plan de la présentation était le suivant :

1. Objectifs de l'activité
2. Localisation et historique
3. Contexte réglementaire
 - a. Zone 21704Ip
 - b. Nouvelle zone 21751Ip
 - c. Zone 21705Ip
 - d. Zone 21702Cb
 - e. Zone 21710Cc
4. Prochaines étapes de la consultation publique

Après des questions d'éclaircissement, les participants ont été invités à échanger sur ces trois questions :

- Quelles sont vos réactions par rapport au projet?
- Quelles sont vos préoccupations par rapport au projet?
- Avez-vous des idées ou des propositions en lien avec ces préoccupations?

Des personnes-ressources de la Ville étaient présentes pour prendre les commentaires et répondre aux questions. L'activité en ligne a duré environ 1 h 15.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement des Rivières

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf. Le parc industriel Métrobec, qui est actuellement composé de 4 zones, est situé au nord de l'autoroute Félix-Leclerc, au sud-est du boulevard Lebourgneuf et à l'ouest de la rivière Duberger.

Description du projet et principales modifications

En vue de permettre le développement d'entreprises en autorisant notamment l'agrandissement des bâtiments existants et en favorisant les usages industriels, il est prévu de réviser les règles d'urbanisme en vigueur dans le parc industriel Métrobec.

Documentation disponible sur la plateforme de participation publique

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?idprojet=345>

Participation

Conseillère municipale :

- Mme Véronique Dallaire, conseillère municipale du district des Saules–Les Méandres

Personnes-ressources

- M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M. Guillaume Langevin, conseiller en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre

- Mme Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

20 participants

Questions et commentaires des citoyens

Questions d'éclaircissement avant l'atelier d'échanges

- Citoyen 1 : Un citoyen demande des précisions sur la première zone présentée, soit le terrain d'Hydro-Québec. Par exemple, si le terrain pouvait être subdivisé par Hydro-Québec. Il mentionne qu'il y a une bonne partie inoccupée avec la présence de verdure.

Réponse de la Ville : *Il y a des possibilités de subdivisions dans un cas comme celui-ci. Il est possible qu'Hydro-Québec décide de se départir de parcelles de territoires avec le temps, mais il est aussi possible qu'Hydro-Québec ait éventuellement besoin d'agrandir son bâtiment. Avec les mesures proposées, on vient proposer une flexibilité pour ce terrain.*

- Citoyenne 2 : Une citoyenne veut savoir si des entreprises ont des droits acquis dans les zones touchées par les modifications réglementaires proposées.

Réponse de la Ville : *C'est possible que cela touche des entreprises avec des droits acquis. On n'a pas fait de recherches ou d'inventaire sur ce sujet; notre préoccupation est d'actualiser le cadre réglementaire pour le parc industriel. On va rarement toucher au zonage dans les parcs industriels, mais dans ce cas-ci, il est temps de l'actualiser puisque certaines entreprises nous contactent pour agrandir de quelques mètres leurs bâtiments principaux, mais la réglementation en place limite les possibilités. On veut accommoder l'évolution du parc industriel dans le temps.*

- Citoyenne 2 : Une citoyenne demande s'il y a des demandes d'entreprises pour des agrandissements à court terme qui pourraient bénéficier de cette modification de zonage.

Réponse de la Ville : *Au moins une entreprise nous a approchés de façon concrète. Ses affaires vont très bien et elle souhaite agrandir son bâtiment principal. On ne propose pas cette modification seulement pour cette entreprise, mais pour éviter que d'autres entreprises rencontrent des obstacles dans le temps. On préfère faire une modification qui va bénéficier à la plupart des entreprises plutôt que de se concentrer sur la demande de l'entreprise qui nous a contactés. On se doute que les autres entreprises viendront cogner à notre porte plus tard.*

Atelier d'échanges

- Citoyen 3 : Un citoyen veut savoir s'il y a une différence entre la distance entre un bâtiment et la rue pour des entreprises et pour des maisons résidentielles. Il demande si l'industriel est comparable au résidentiel.

Réponse de la Ville : *Le concept de « marge avant » est le même que ce soit dans l'industriel ou le résidentiel. Le but est d'avoir une présence sur rue, autrement dit d'éviter que les bâtiments soient dans le fond du terrain. Dans ce cas-ci, on veut être plus près pour avoir une présence sur le boulevard Lebourgneuf, entre autres. De plus, rapprocher les bâtiments rend plus difficile de mettre des stationnements. Il y a donc plus de chances d'avoir de la verdure entre les bâtiments et vous. Pour la zone résidentielle qui est du côté du boulevard Lebourgneuf, la marge avant est de 6,5 m pour le résidentiel. Considérant qu'il y a une piste cyclable de ce côté-là, on est dans des chiffres semblables. On veut dynamiser l'artère.*

- Citoyen 3 : Le citoyen mentionne que la rue Hugues-Randin est bondée sur les heures de travail. Il demande si le stationnement a été réfléchi pour accueillir de nouvelles entreprises, par exemple pour une garderie.

Réponse de la Ville : *Les garderies ne peuvent s'établir qu'à certains endroits. Dans la partie au nord de la rue Hugues-Randin (zone verte dans la présentation), ce n'est pas autorisé.*

- Citoyenne 4 : Une résidante qui habite près du secteur apprécie la tranquillité dont elle jouit. Elle espère que les modifications au zonage n'impacteront pas cette tranquillité. De plus, elle demande à avoir plus de précisions sur les produits pharmaceutiques et les laboratoires afin de savoir s'il y aura des serres ou si la production sera à l'intérieur.

Réponse de la Ville : *Ce sont des industries qui travaillent et produisent des produits dans le domaine pharmaceutique. On peut penser qu'il pourrait y avoir des serres avec ce zonage, mais des serres prennent un espace considérable. On n'est pas convaincus qu'il y ait suffisamment d'espace pour des serres, mais elles seraient permises.*

- Citoyenne 4 : La citoyenne conclut qu'elle n'est pas rassurée par la réponse.
- Citoyen 5 : Un citoyen dit apprécier la rencontre et exprime plusieurs craintes. D'abord, il se questionne sur la présence d'un étang dans la zone 21702CB qui longe le boulevard Lebourgneuf lorsqu'il regarde sur *Google Earth*. Il veut également des précisions sur le 13 m (environ 43 pieds) de hauteur qu'il trouve énorme. Il habite devant et ne voudrait pas se retrouver avec une haute bâtisse en métal de « style industriel ». Il ajoute que les cheminées de laboratoires qui utilisent des produits chimiques vont dépasser le 13 m de hauteur, qu'elles pourraient envoyer des vapeurs et poussières chez lui et qu'augmenter la hauteur des cheminées est une pratique typique dans cette industrie. De plus, il trouve gigantesques les bâtiments plus à l'arrière (zone à l'intérieur du parc) qui monteraient jusqu'à environ 75 pieds. Il termine en mentionnant un ancien lieu d'entreposage d'équipement qui utilise des équipements bruyants.

Réponse de la Ville : *Pour la hauteur : ce qui est autorisé pour le terrain vacant d'Hydro-Québec est actuellement de 24 m. Un entrepreneur pourrait construire à cette hauteur en ce moment. On vient réduire cette hauteur de 24 m à 13 m avec la modification. De plus, les bâtiments qui sont en face, du côté nord de la rue, ont environ 13 m. On vient donc rejoindre l'équivalent de ce qui existe présentement du côté nord. Pour les matériaux de revêtement extérieurs, on n'apporte pas de modification dans cette zone étant donné qu'on est près du résidentiel et les matériaux moins intéressants demeurent interdits à la grille de spécification. Pour l'entreposage de type « D », la zone touchée est beaucoup plus au sud que le boulevard Lebourgneuf. Certaines entreprises possèdent déjà ce type d'équipement et, à ma connaissance, il n'y a pas eu de plaintes qui y sont reliées jusqu'à maintenant. Pour les cheminées, les normes environnementales sont contrôlées par le Ministère de l'Environnement et la Ville a un règlement sur les nuisances qui permet d'intervenir en cas d'abus.*

- Citoyenne 2 : La citoyenne demande s'il y a des normes sur le verdissement des terrains.

Réponse de la Ville : *Il y a un « pourcentage d'aire verte » qu'on exige sur des propriétés. Il est moins exigeant pour l'industriel et le commercial dû à la nature de ces usages, mais dans le parc industriel Métrobec, c'est 10 % d'aire verte qui doit être respecté. À titre indicatif, c'est le double que ce qui est exigé dans le parc industriel à Beauport qui lui est à 5 %.*

- Citoyen 1 : Le citoyen veut avoir des précisions sur la notion « d'aire verte », par exemple, s'il y a un nombre minimum d'arbres pour camoufler les bâtiments. Il habite devant le terrain d'Hydro-Québec et se dit chanceux d'avoir de la verdure qui cache presque complètement les bâtiments.

Réponse de la Ville : *Le pourcentage d'aire verte peut être du gazon, des arbustes et des arbres. C'est au choix du propriétaire. Le terrain d'Hydro-Québec est particulier puisqu'il a beaucoup d'arbres; il y en a beaucoup moins ailleurs dans le parc industriel.*

- Citoyen 1 : Le citoyen partage sa crainte qu'un stationnement soit construit sur le terrain d'Hydro-Québec, environ devant l'intersection du boulevard Lebourgneuf et de la rue de la Rive-Boisée Sud.

Réponse de la Ville : *On réduit les marges avant pour rapprocher les bâtiments de la rue et ainsi éviter de grands stationnements en façade dans l'avenir. En rapprochant les bâtiments de la rue, on maximise les chances d'avoir de la verdure en façade et d'améliorer le paysage.*

- Citoyen 1 : Le citoyen demande si le fait de réduire la marge avant permet de construire un plus gros stationnement considérant que la limitation pour avoir un stationnement en façade est retirée dans ce cas-ci.

Réponse de la Ville : *Le stationnement doit être à l'extérieur d'une marge avant de 4 mètres. Il y a déjà des stationnements en façade sur le terrain d'Hydro-Québec, on vient reconnaître cet état de fait. Toutefois, en réduisant les marges à 6 m, on rapproche les bâtiments de la rue et il y aura moins de place pour mettre du stationnement. C'est peu 6 m pour faire un stationnement; ce sera plus simple de faire des stationnements en latéral ou à l'arrière.*

Réponse de la Ville : Concernant les exigences sur la plantation d'arbres, actuellement il faut avoir un arbre par tranche de 15 m de front de terrain, soit la longueur du terrain à la rue. Plus cette longueur est élevée, plus il y aura d'arbres exigés. C'est un minimum. En réduisant l'espace pour faire des stationnements en façade grâce aux marges, on vient encourager indirectement l'ajout et le maintien d'aires vertes.

- Citoyen 3 : Le citoyen souhaite avoir des précisions sur l'impact de réduire les marges avant.

Réponse de la Ville : *En ce moment, il y a de grandes marges avant pour l'implantation des bâtiments. Autrement dit, les bâtiments peuvent être implantés très loin de la rue. Comme les propriétaires cherchent à maximiser leur espace, si leur bâtiment est loin de la rue, cela leur laisse beaucoup d'espace pour faire du stationnement en façade. Ce qu'on dit, c'est qu'on va rapprocher les bâtiments de la rue pour avoir des façades dynamiques qui permettent d'avoir une forme d'animation pour la rue. De plus, cette marge réduite à 6 m ne permet pas l'aménagement d'une aire de stationnement, car une telle aire en cour avant doit être localisée, dépendamment, entre 4 et 6 m; cela laisse 2 m pour l'aménagement d'une aire de stationnement, ce qui est mathématiquement impossible. Le choix qui reste est de faire de l'aménagement paysager pour compléter cet espace.*

- Citoyen 3 : Le citoyen demande si les commerces et entreprises générant peu de circulation sont favorisés. Il mentionne que même avec une aire verte, une circulation importante, par exemple d'une station-service ou un dépanneur, n'est pas souhaitée.

Réponse de la Ville : *Dans le parc industriel, on souhaite avoir une prédominance d'usage industriel. Le parc industriel Métrobec est particulier parce qu'il a beaucoup d'usages commerciaux sur le bord de l'autoroute, mais on veut envoyer les usages commerciaux dans d'autres endroits dans le quartier. On ne vise pas d'amener un grand achalandage dans les parcs industriels.*

Nombre d'intervenants et d'interventions

5 intervenants et 14 interventions

Réalisation du rapport

Date

17 juin 2022

Rédigé par

M. Jean-Sébastien Mathon, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne