

Développement du parc industriel Chauveau

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 363101a et 363111a, R.C.A.3V.Q. 352

Déposé au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

10 février 2025

Mise en contexte

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;
- Les principaux commentaires émis et les recommandations formulées 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

Dans un contexte de pénurie d'espaces pour le développement industriel sur son territoire, la Ville de Québec souhaite optimiser les secteurs industriels existants par l'assouplissement de certaines règles d'urbanisme qui permettront d'optimiser les espaces industriels.

Dans le cadre de cette démarche, la Ville souhaite augmenter le potentiel de développement du parc industriel Chauveau, entre autres, en facilitant les projets d'agrandissement, maximisant les espaces industriels existants et en y priorisant les usages industriels et commerciaux, conformément à sa [Vision du développement des espaces industriels et d'innovation](#).

Le parc industriel Chauveau est situé à l'est de la route Jean-Gauvin, à l'ouest de la route de l'Aéroport et au nord de l'Aéroport international Jean-Lesage de Québec.

Principales modifications réglementaires

Pour aller de l'avant avec ce projet, des modifications à la réglementation d'urbanisme sont nécessaires, notamment :

- La réduction des marges de recul;
- L'assouplissement des règles d'urbanisme susceptibles de compromettre l'agrandissement des bâtiments existants;
- La simplification des grilles de spécifications afin de faciliter la compréhension des normes.

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

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec :

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=765

Démarche de participation publique

Étapes

- Consultation publique sur le projet de modifications réglementaires – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et demande d'opinion au conseil de quartier de L'Aéroport : le mardi 8 octobre 2024, à 19 h, au Centre communautaire Champigny
- Consultation écrite : du 9 au 15 octobre 2024.

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

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modifications réglementaires et demande d'opinion au conseil de quartier;
- Rapport de la consultation écrite (7 jours).

Rétroaction

À la suite des suggestions et commentaires reçus lors de l'assemblée publique de consultation, aucune modification n'a été apportée au projet de règlement. Toutefois, une seconde modification réglementaire est prévue afin d'ajouter un écran visuel au plan de zonage entre le secteur industriel et résidentiel au nord.

Annexe I : Rapports des différentes étapes

Développement du parc industriel Chauveau

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 36310Ia et 36311Ia, R.C.A.3V.Q. 352

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de L'Aéroport

Date et heure

Le 8 octobre 2024, à 19 h

Lieu

Centre communautaire Champigny (salle polyvalente) – 7519, boulevard Wilfrid-Hamel

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement des demandes 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 modifications réglementaires 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.
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les sept jours qui suivent la consultation publique.
9. Période de questions et commentaires du public et du conseil de quartier.
10. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

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

Projet

Dans un contexte de pénurie d'espaces pour le développement industriel sur son territoire, la Ville de Québec souhaite optimiser les secteurs industriels existants par l'assouplissement de certaines règles d'urbanisme qui permettront d'optimiser les espaces industriels.

Dans le cadre de cette démarche, la Ville souhaite augmenter le potentiel de développement du parc industriel Chauveau, entre autres, en facilitant les projets d'agrandissement, maximisant les espaces industriels existants et en y priorisant les usages industriels et commerciaux, conformément à sa [Vision du développement des espaces industriels et d'innovation](#).

Le parc industriel Chauveau est situé à l'est de la route Jean-Gauvin, à l'ouest de la route de l'Aéroport et au nord de l'Aéroport international Jean-Lesage de Québec.

Principales modifications réglementaires

Pour aller de l'avant avec ce projet, des modifications à la réglementation d'urbanisme sont nécessaires, notamment :

- La réduction des marges de recul;
- L'assouplissement des règles d'urbanisme susceptibles de compromettre l'agrandissement des bâtiments existants;
- La simplification des grilles de spécifications afin de faciliter la compréhension des normes.

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

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec :

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=765

Participation

Administrateurs du conseil de quartier de L'Aéroport :

- M. Maxime Le Pluart, vice-président
- M. Réjean Martel, président
- M. Patrick L'Heureux
- M^{me} Lisa Baril-Gravel, trésorière
- M. Sébastien Deveault
- M^{me} Céline Auclair

Élus municipaux :

- M. Louis Martin, conseiller municipal du district électoral de Cap-Rouge–Laurentien

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

Personne-ressource :

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

Animation de la rencontre :

- M^{me} Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Nombre de participants :

24 participants, dont 6 administrateurs du conseil de quartier et 18 citoyens (16 en salle et 2 en ligne).

Recommandation du conseil de quartier

À l'unanimité, le conseil de quartier de L'Aéroport recommande au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge d'approuver le projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 36310Ia et 36311Ia, R.C.A.3V.Q. 352 avec la proposition d'ajustement suivante :

- Porter une attention aux problèmes actuels de circulation et de sécurité routière sur la route de l'Aéroport afin d'améliorer la situation dans le secteur et d'encourager l'installation d'écran végétal du côté des résidences.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A	0	Accepter la demande Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B	0	Refuser la demande Recommander aux autorités municipales concernées 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	6	

Questions et commentaires du public

Les principaux enjeux soulevés par les résidents du secteur reposent essentiellement sur les éléments suivants :

- La sécurité routière sur la route de l'Aéroport;
 - La qualité de vie des résidants en raison des nuisances sonores, de la poussière et de la luminosité engendrées par la circulation des véhicules lourds et les activités commerciales du parc industriel Chauveau.
- **Intervention 1** : Un propriétaire d'une entreprise située sur la rue Bresse rapporte tout d'abord qu'il y a des problèmes d'inondation dus aux débordements du ruisseau Notre-Dame. De plus, considérant que le secteur est mal desservi par le transport en commun et que les activités commerciales prennent de l'expansion, il s'avère opportun de prévoir davantage d'espace de stationnement. Il recommande ainsi la possibilité de revoir les normes de stationnement sur la rue Bresse en permettant de stationner sur les deux côtés.

Réponse de la Ville : *Nous vous remercions pour votre commentaire.*

- **Intervention 2** : Une résidante du secteur plaide pour le maintien de la marge de recul pour éviter que les industries soient trop proches des maisons. Pour ce qui est de la hauteur de 20 mètres, pour quelles raisons cela est-il permis alors qu'il n'existe pas de bâtiment à cette hauteur dans le secteur.

Réponse de la Ville : *Dans un contexte de pénurie de terrain, la hauteur de 20 mètres est autorisée afin de permettre à certaines entreprises de s'agrandir en hauteur.*

- **Intervention 3** : Un résidant du secteur nord du parc industriel Chauveau insiste pour que les marges de recul ne soient pas réduites afin d'assurer une bonne distance entre les maisons et les terrains du parc. Le résidant soutient également qu'en autorisant la hauteur de 20 mètres, cela peut avoir un impact sur l'ensoleillement pour les maisons à proximité. Outre cela, ce dernier affirme que la marge de retrait sur la route de l'Aéroport est déjà très étroite. Il faut donc éviter que les entreprises se trouvent trop proches de la rue, car il ne sera plus possible d'aménager un trottoir. Par ailleurs, s'il y a une volonté de densifier le secteur, il faudra porter une attention particulière à la sécurité routière sur la route de l'Aéroport qui est déjà problématique, entre autres, avec l'augmentation des camions, soutient le citoyen.

Réponse de la Ville : *Nous vous remercions pour votre commentaire.*

- **Intervention 4** : Plusieurs résidants du secteur expriment des inquiétudes sur les enjeux de circulation dans le secteur considérant la possibilité d'agrandissement des industries. Cela amènera plus de travailleurs et de voitures et par conséquent, augmentera la circulation de transit.

Réponse de la Ville : *Puisque c'est un parc industriel relativement petit, les possibilités d'agrandissement sont donc très limitées. Il importe également de noter que pour la plupart des entreprises existantes, ce sont principalement de petits entrepôts qui n'exigent pas beaucoup d'employés et qui utilisent de nouvelles technologies. En somme, un agrandissement ne signifie pas nécessairement qu'il y aura un impact sur la circulation.*

- **Intervention 5 :** Plusieurs résidants déplorent également que les feux de circulation soient mal synchronisés dans le secteur, plus particulièrement sur le boulevard Chauveau.

Réponse de la Ville : *Nous vous invitons à signaler les feux mal synchronisés au 311.*

- **Intervention 6 :** Une résidante de la rue Milton s'informe à savoir si la superficie du parc industriel restera la même et qu'il n'est pas prévu de s'étendre sur les terres agricoles. De plus, cette dernière met en lumière les enjeux liés aux nuisances sonores causées par la présence de nombreux camions lourds dans le secteur.

Réponse de la Ville : *Il n'est pas prévu d'augmenter la superficie du parc industriel Chauveau.*

- **Intervention 7 :** En lien avec le bruit, une citoyenne demande s'il existe une réglementation pour interdire la circulation des camions et la direction de l'éclairage de ses véhicules lourds.

Réponse de la Ville : *Pour l'éclairage, la lumière doit être dirigée vers le terrain et non les voisins. De plus, l'article 6 du règlement sur le bruit (R.V.Q. 978) prévoit que :*

« Le bruit perturbateur produit, entre 21 heures le samedi ou la veille d'un jour férié et 10 heures le dimanche ou ce jour férié ou entre 21 heures et 7 heures le lendemain pour les autres journées de la semaine, par les véhicules, la machinerie, l'outillage ou l'équipement utilisé à l'occasion de travaux d'excavation, de construction, de reconstruction, de modification ou de réparation d'un bâtiment, d'un terrain, d'une structure ou d'une machine ou par l'exploitation d'une carrière, d'une sablière ou d'une gravière qui trouble la paix ou la tranquillité des personnes qui résident ou travaillent dans le voisinage ou dont le niveau dépasse, dans un lieu habité, le niveau maximal prescrit par le chapitre III constitue une nuisance.

La personne qui émet un tel bruit, qui est le propriétaire, l'opérateur, l'utilisateur ou qui a la garde ou le contrôle de la source de ce bruit ou qui en tolère l'émission, commet une infraction. »

Vous pouvez également faire une plainte au 311 si cela n'est pas respecté.

Questions et commentaires du conseil de quartier

- **Intervention 1 :** Un administrateur évoque qu'il est nécessaire de prévoir un écran végétal ou une zone tampon qui sépare les résidences et le parc industriel pour atténuer le bruit.

Réponse de la Ville : *L'enjeu réside sur le fait que ce sont des propriétés privées et ces derniers ont un droit acquis.*

- **Intervention 2 :** Une administratrice estime que tous les enjeux soulevés par les citoyens s'inscrivent dans le cadre d'une problématique plus globale de la sécurité routière qui concerne la route de l'Aéroport puisque les entrées au parc industriel se trouvent sur cette rue. La priorité doit être accordée au transport en commun et à la sécurité routière sur la route de l'Aéroport, clame l'administratrice.

Réponse de la Ville : *Nous vous remercions pour votre commentaire.*

- **Intervention 3** : Une administratrice observe que la distance entre le parc industriel et les résidences limitrophes est insuffisante.

Réponse de la Ville : *La marge proposée est de 3 mètres. Présentement, on retrouve de l'entreposage extérieur et du stationnement de véhicules à proximité des terrains résidentiels, ce qui peut occasionner davantage de nuisance qu'un bâtiment. La situation sera donc potentiellement améliorée.*

Nombre d'interventions

10 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge et au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.

Réalisation du rapport

Date

Le 17 octobre 2024

Rédigé par :

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

Approuvé par :

M. Réjean Martel, président du conseil de quartier de L'Aéroport

Activité de participation publique



Consultation écrite

Période

Du 9 au 15 octobre 2024

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

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

Projet

Dans un contexte de pénurie d'espaces pour le développement industriel sur son territoire, la Ville de Québec souhaite optimiser les secteurs industriels existants par l'assouplissement de certaines règles d'urbanisme qui permettront d'optimiser les espaces industriels.

Dans le cadre de cette démarche, la Ville souhaite augmenter le potentiel de développement du parc industriel Chauveau, entre autres, en facilitant les projets d'agrandissement, maximisant les espaces industriels existants et en y priorisant les usages industriels et commerciaux, conformément à sa [Vision du développement des espaces industriels et d'innovation](#).

Le parc industriel Chauveau est situé à l'est de la route Jean-Gauvin, à l'ouest de la route de l'Aéroport et au nord de l'Aéroport international Jean-Lesage de Québec.

Principales modifications réglementaires

Pour aller de l'avant avec ce projet, des modifications à la réglementation d'urbanisme sont nécessaires, notamment :

- La réduction des marges de recul;
- L'assouplissement des règles d'urbanisme susceptibles de compromettre l'agrandissement des bâtiments existants;
- La simplification des grilles de spécifications afin de faciliter la compréhension des normes.

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

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec :

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=730>

Participation

Élus municipaux :

- M. Louis Martin, conseiller municipal du district électoral de Cap-Rouge–Laurentien
- M. David Weiser, conseiller municipal du district électoral du Plateau

Personne-ressource :

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

Coordination de la rencontre :

- M^{me} Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation sur la page Web du projet :

- 4 visiteurs ont fréquenté la page Web de la consultation écrite
- 1 commentaire reçu

Questions et commentaires des participants

(Le contenu des interventions a été conservé tel que reçu, afin de respecter le sens initial des opinions exprimées. Aucune correction n'a été apportée aux textes. Certaines données nominatives ont été retirées.)

• **Commentaire 1 :**

Bonjour, Je trouve intéressant que la Ville de Québec cherche à assouplir les règlements de zonage dans notre Parc Industriel. Ceci dit, j'aimerais porter à votre attention le problème de gestion des eaux dans ce secteur. Malgré plusieurs requêtes à la ville de Québec, ceci demeure un problème réel, et freine l'investissement. Nous possédons d'ailleurs deux lots pouvant être construits, et nous avons mis de l'avant des projets d'infrastructure sur ces lots pour pallier à notre croissance. Malheureusement, nous avons mis un stop à nos démarches? Comment pouvons-nous justifier d'investir plus de 10M de dollars, alors que nous sommes victimes d'inondation à chaque année. Les investisseurs potentiels dans le Parc (qui j'imagine est la raison principale du projet) sont-ils au courant des problèmes d'inondations? Cela demeure un problème qui s'amplifie à chaque année, et des études indépendantes ont démontrées que la source principale du projet est en fait, une mauvaise gestion de l'évacuation des eaux pluviales. Merci de votre attention

Réponse de la Ville : *Nous sommes au fait de la situation exposée dans le commentaire considérant le recours entrepris par Ver-Mac. Considérant la judiciarisation du dossier, nous ne pourrions pas répondre à votre commentaire.*

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge et au conseil d'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.

Réalisation du rapport

Date

Le 17 octobre 2024

Rédigé par :

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