

## **Développement du secteur Chauveau - Plan particulier d'urbanisme**

Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Plan particulier d'urbanisme pour le secteur Chauveau, R.V.Q. 3434

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme aux fins de sa concordance au Plan particulier d'urbanisme pour le secteur Chauveau, R.V.Q. 3437

Déposé au conseil municipal

26 août 2025

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

### Secteur concerné

Le secteur visé concerne une partie du quartier des Châtelers. Il est délimité par le ruisseau central à l'ouest, les milieux résidentiels bordant le boulevard Saint-Claude au nord, le boulevard Couture avec l'école Notre-Dame-des-Neiges à l'est ainsi que les terrains de l'Espace d'innovation Chauveau au sud.

### Description du projet et principales modifications

Dans le secteur localisé au nord de l'avenue Chauveau, à proximité de l'autoroute Henri-IV, la Ville propose d'élaborer un plan particulier d'urbanisme (PPU). Selon une approche de protection et de mise en valeur des milieux naturels, la version préliminaire du Plan particulier d'urbanisme pour le secteur Chauveau permet d'identifier, entre autres, les lieux propices pour le développement de milieux de vie agréables intégrant des habitations, des services, des aménagements et des espaces publics de qualité pour les citoyens, ainsi que les lieux pour le développement industriel. Les types d'aménagements favorisant la mobilité active ainsi que le cadre bâti souhaité sont également abordés.

## Démarche de participation publique

### Étapes

#### *Dialogue citoyen*

- Présentation de la démarche de participation publique : 30 janvier 2024, Édifice Denis-Giguère et en ligne
- Atelier participatif avec les acteurs en environnement : 22 février 2024, Édifice Andrée-P.-Boucher
- Ateliers d'échanges : 20 et 26 mars 2024, CFP de Neufchâtel
- Questionnaire en ligne : 22 mars au 3 avril 2024
- Présentation du bilan des premières activités de consultation : 8 mai 2024, centre Michel-Labadie et en ligne
- Rencontre ciblée avec des acteurs du domaine de l'environnement : 13 mai 2024

- Rencontre ciblée avec les écoles et CIUSSS : 20 mai 2024
- Rencontre ciblée avec des acteurs en urbanisme et mobilité : 4 juin 2024
- Rencontre ciblée avec des acteurs en développement économique : 5 juillet 2024

*Modifications au Schéma d'aménagement et de développement révisé*

- Consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) : 13 mars 2025, centre communautaire Michel-Labadie et en ligne

*Version préliminaire du plan particulier d'urbanisme (partie réglementaire)*

- Consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) : 25 avril 2025, centre communautaire Michel-Labadie et en ligne
- Consultation écrite : du 25 avril au 8 mai 2025 (14 jours)
- Demande d'opinion au conseil de quartier des Châtels : 14 mai 2025, Édifice Denis-Giguère

## **Rapports des différentes étapes**

*Rapports qui sont déjà publics et peuvent être consultés en ligne [sur la page web du projet](#)*

- Compte-rendu de l'atelier d'échanges du 22 février 2024
- Compte-rendu des ateliers d'échanges du 20 et 26 mars 2024
- Compte-rendu du questionnaire du questionnaire en ligne du 22 mars au 3 avril 2024
- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) du 13 mars 2025

*Rapports des consultations tenues sur la version préliminaire du plan particulier d'urbanisme qui peuvent être consultés à l'annexe I*

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) du 24 avril 2025
- Rapport de la demande d'opinion du conseil de quartier sur le projet de modification réglementaire (si tenue en dehors de la consultation publique LAU) du 14 mai 2025
- Rapport de la consultation écrite (14 jours) tenue du 25 avril au 8 mai 2025, incluant 4 mémoires

## Rétroaction (voir les documents à l'annexe 2)

Résumé des commentaires et recommandations citoyennes qui ont induit les principales modifications apportées à l'avant-projet et à l'acte soumis pour adoption au conseil conseil.

## **Annexe I : Rapports des différentes étapes**

## Développement du secteur Chauveau - Plan particulier d'urbanisme

- Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Plan particulier d'urbanisme pour le secteur Chauveau, R.V.Q. 3434
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme aux fins de sa concordance au Plan particulier d'urbanisme pour le secteur Chauveau, R.V.Q. 3437

---

### Activité de participation publique

#### Consultation publique

##### Date et heure

24 avril 2025, à 19 h

##### Lieu

Centre communautaire Michel-Labadie, 3705, avenue Chauveau, Québec

##### Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement de la rencontre;
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 tenue de la consultation publique;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification est disponible sur place et en ligne;
6. Présentation du projet de modification réglementaire par la personne-ressource;
7. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 14 jours qui suivent la consultation publique;
8. Période de questions et commentaires du public.

##### Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

---

## Projet

### Secteur concerné

Le secteur visé concerne une partie du quartier des Châtelains. Il est délimité par le ruisseau central à l'ouest, les milieux résidentiels bordant le boulevard Saint-Claude au nord, le boulevard Couture avec l'école Notre-Dame-des-Neiges à l'est ainsi que les terrains de l'Espace d'innovation Chauveau au sud.

### Description du projet et principales modifications

Dans le secteur localisé au nord de l'avenue Chauveau, à proximité de l'autoroute Henri-IV, la Ville propose d'élaborer un plan particulier d'urbanisme (PPU). Selon une approche de protection et de mise en valeur des milieux naturels, la version préliminaire du Plan particulier d'urbanisme pour le secteur Chauveau permet d'identifier, entre autres, les lieux propices pour le développement de milieux de vie agréables intégrant des habitations, des services, des aménagements et des espaces publics de qualité pour les citoyens, ainsi que les lieux pour le développement industriel. Les types d'aménagements favorisant la mobilité active ainsi que le cadre bâti souhaité sont également abordés.

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

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=639>

---

## Participation

### Membres du conseil municipal :

- **Mélissa Coulombe-Leduc**, membre du comité exécutif responsable de l'urbanisme et responsable de la démarche de participation publique pour le PPU du secteur Chauveau
- **Marie-Josée Asselin**, vice-présidente du comité exécutif responsable des milieux naturels et conseillère municipale du district de Loretteville-Les Châtelains

### Personnes-ressources de la Ville:

- **Guillaume Langevin**, conseiller en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- **Rose Pichette**, conseillère en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- **Nathalie Cournoyer**, conseillère en urbanisme, Service de la gestion du territoire
- **Mylène Gauthier**, directrice, Division de la planification du territoire

### Également présents en salle, en appui pour la période de questions :

- **Julie Deslandes**, conseillère en environnement, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- **Eric Taylor**, ingénieur, Service du transport et de la mobilité durable
- **Frédéric Dumas**, ingénieur, Service du transport et de la mobilité durable
- **Paul Arseneault**, conseiller en urbanisme, Équipe de la mobilité active
- **Sébastien Dumas**, conseiller en développement économique, Développement économique et des grands projets
- **Geneviève Brisson**, cheffe d'équipe ingénieure, Ingénierie
- **François Tremblay**, conseiller en développement économique, Développement des milieux de vie, de l'habitation et de l'immobilier

### Personne-ressource du Réseau de transport de la Capitale :

- **François-Xavier Massicotte**, analyste à la planification des services, Direction exécutive du développement réseau et de l'expérience client

### Animation de la rencontre :

- **Alexandra Mauger**, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

### Participation du public :

En plus des personnes mentionnées ci-dessus, environ 100 personnes assistent à la rencontre, en ligne et en salle.

---

## Commentaires et questions du public

### Intervention 1 – en salle

Une citoyenne résidant près du boisé pose plusieurs questions. Où seraient situés les bungalows évoqués par Marie-Josée Asselin au début de sa présentation? Le règlement de contrôle intérimaire (RCI) est en vigueur jusqu'à quand? À quel moment la Ville va-t-elle préserver les arbres? Parce que dans la première phase, tout a été arraché dans la zone tampon et replanté par la suite. Elle veut également savoir si les lots à l'est, dans la partie des champs, seront rehaussés par rapport à l'existant, s'il y aura des murs de soutènement, car il existe des craintes d'inondation et des résidants ont des pompes de relevage en raison des eaux de pluies et qu'il y a eu des refoulements des égouts. Elle craint que s'il y a du rehaussement, cela crée une cuvette.

**Réponse de la Ville :** *par rapport aux bungalows, donc pour les développements de plus faible densité, le projet prévoit un amalgame de produits, mais ce qui est prévu pour la faible densité, dont la maison unifamiliale, sont les secteurs limitrophes à l'existant, pour une hauteur maximale de deux étages (voir diapositive 52).*

*Il n'y a pas de durée limitée au règlement de contrôle intérimaire, certains durent vraiment très longtemps, mais il s'agit effectivement d'une mesure intérimaire, donc jusqu'à temps que les mesures réglementaires soient traduites dans le règlement de zonage. Le RCI vient geler toute possibilité de développement en attendant, il s'agit d'une double protection en concomitance avec la Loi sur la qualité de l'Environnement. Le RCI protège des milieux humides d'intérêt sur*

*l'ensemble de l'Agglomération et non seulement sur le secteur ouest du ruisseau central. La réglementation d'urbanisme prévoit des normes pour le maintien des arbres. En fonction des besoins (ouverture de rue, nivellement de terrain), il y aura un retrait de canopée pour permettre le développement, cependant ce qui pourra être conservé le sera. Au niveau des zones tampons, ce sont des terrains pour plusieurs actuellement couverts d'arbres. Il y aura des exigences de plantation pour compenser les pertes. Ce n'est pas la Ville qui coupe les arbres, s'agissant de propriétés privées, mais elle met en place des règlements et les fait appliquer. Concernant le nivellement de terrain sur le secteur est et les préoccupations d'inondation, dans le cadre des ouvertures de rue, la Ville demande des points de topographie pour venir se coller aux terrains naturels. Lorsque ce n'est pas possible, la Ville demande des murets ou des talus pour avoir une uniformité avec les terrains. Elle s'attache avec le promoteur pour obtenir une entente de développement. Les terrains sont développés de façon à ce que la gestion de l'eau reste à l'intérieur de leurs terrains, pour ne pas causer de nuisances aux voisins.*

### **Intervention 2 – commentaire écrit en ligne**

« Lors des consultations, vous avez toujours mentionné l'importance d'intégrer la zone industrielle de manière à minimiser les impacts pour les résidents situés le long du boulevard Couture. Or, ce que vous nous présentez aujourd'hui est une simple zone tampon qui semble se limiter au strict minimum requis par les normes environnementales en bordure du ruisseau, accompagnée d'une hauteur maximale permise de 45 pieds. Ma question est donc la suivante : quels efforts concrets la Ville a-t-elle réellement déployer pour atténuer les impacts sur les résidents situés au sud du boulevard Couture? »

**Réponse de la Ville :** *une zone tampon boisée est prévue, en plus de la trame verte de 60 mètres et la marge de recul arrière du côté du secteur industriel. En plus, il est proposé que les activités des bâtiments industriels situés à l'est de l'axe central se déroulent à l'intérieur, ainsi, il ne sera pas permis de faire de l'entreposage extérieur, par exemple. Les usages sont également limités afin d'assurer une compatibilité.*

### **Intervention 3 – en salle**

Le citoyen demande quels terrains appartiennent à la Ville dans le périmètre de planification, précisément, les secteurs en mauve ou jaune du schéma d'organisation spatial. Il propose également qu'un pont soit construit par-dessus le bassin Castonguay pour relier avec le secteur des sentiers.

**Réponse de la Ville :** *tout ce qui est en jaune et mauve sur la carte appartient au groupe Dallaire. La Ville est propriétaire de 19 hectares du territoire et plusieurs portions seront mises en conservation. Concernant le pont, c'est en analyse et il s'agit d'une bonne recommandation d'amélioration, afin de créer une trame pour relier les différents parcs du secteur.*

### **Intervention 4 – commentaire écrit en ligne**

« Il existe actuellement une piste cyclable sur la rue John-Simons. Pourquoi ne pas la poursuivre dans sa totalité dans vos plans ? »

**Réponse de la Ville :** *il est prévu de prolonger l'axe cyclable pour l'ensemble de la rue John-Simons, jusqu'au boulevard Saint-Claude, en gardant la même emprise pour le secteur industriel et en adaptant pour le secteur résidentiel.*

### **Intervention 5 – en salle**

La citoyenne est impliquée depuis quatre ans pour la préservation du boisé des Châtelers. Elle comprend que c'était un terrain voué au développement depuis 20 ans, mais elle est d'avis que les conditions ont changé, alors qu'il y a une crise climatique en cours. Les scientifiques le disent, il faut arrêter de détruire les milieux naturels. Elle demande à la Ville d'abandonner le projet de développement industriel pour conserver un territoire viable pour la faune et la flore et maintenir les services écologiques de ces milieux, pour deux raisons. D'abord, le développement industriel est prévu sur des milieux humides, alors que le premier principe de la *Loi sur la qualité de l'environnement* est d'éviter la destruction des milieux humides. Il n'a pas été démontré qu'il était possible d'éviter leur destruction. Aussi, elle est d'avis qu'il est possible d'optimiser les espaces industriels déjà construits. Les besoins d'espaces en développement industriels sont estimés à 1 km<sup>2</sup>. La destruction prévue des milieux humides du secteur sud de l'aéroport (0,92 km<sup>2</sup>) en plus de ceux du secteur Chauveau (0,43 km<sup>2</sup>), pour un total de 1,35 km<sup>2</sup> pour du développement industriel, en plus de ceux du secteur Chaudière – cela dépasse les besoins estimés pour les dix prochaines années. Elle se demande pourquoi la Ville va de l'avant avec un si grand projet industriel, alors que la Loi exige la protection des milieux humides.

**Réponse de la Ville :** *les besoins estimés de la Ville en espaces pour le développement industriel sont plutôt de 3 km<sup>2</sup> d'ici 2032. Il est attendu d'en récupérer 2 km<sup>2</sup> en densifiant les parcs industriels existants, et il manque alors encore 1 km<sup>2</sup> d'espace. Il y a environ 2 % d'espace disponible dans les parcs industriels actuellement. Si la Ville ne permet pas le développement industriel sur son territoire, ce sont les municipalités voisines qui le feront, avec des conséquences : augmentation du trafic sur les réseaux routiers, avec des milieux naturels détruits de toute façon. La Ville préfère garder les emplois sur son territoire. L'horizon du PPU est jusqu'à 2040 – il faut également réfléchir les besoins au-delà de 2032.*

**Précisions de Mélissa Coulombe-Leduc :** *je partage vos prémisses de départ sur le fait que les conditions ont changé et l'importance de la protection des milieux naturels, c'est pourquoi nous en arrivons aujourd'hui au scénario de conservation de 66 % des milieux naturels. Il faut voir le gain.*

### **Intervention 6 – commentaire écrit en ligne**

« Avez-vous une idée de quand commencera la première phase pour le résidentiel faible ou moyenne densité? Je trouve que c'est un beau projet. On est 4 amis à vouloir s'y construire chacun une maison. »

**Précisions de la Ville :** *le processus d'ouverture de rue est assez long, il y a des plans à faire et des autorisations à obtenir du conseil municipal, on vise possiblement et en fonction des promoteurs, 2026.*

### **Intervention 7 – en salle**

La citoyenne invite la Ville à vulgariser davantage les contenus de sa documentation et de ses présentations pour que les citoyens puissent mieux comprendre. Elle demande pourquoi la Ville n'a pas recours à l'article 245 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* afin de protéger les milieux naturels. Cela la ferait économiser et la mettrait à l'abri de poursuites du promoteur. Pour cette citoyenne, le maintien des milieux naturels est une priorité pour assurer une qualité de vie pour les générations futures et l'accès au grand public n'est pas une priorité.

**Réponse de la Ville :** *il y a effectivement eu des changements législatifs à l'article 245 il y a un an pour introduire des balises pour les municipalités afin de restreindre le droit de propriété, mais ce n'est pas si simple. Le gros enjeu pour le secteur Chauveau en lien avec cet article est l'accès public. Cet article pourrait permettre la protection des milieux naturels certes, mais pas l'accès public. Au-delà de la protection, il y a quand même des balises, il n'est pas possible d'expulser facilement un propriétaire de son site.*

**Précisions de Marie-Josée Asselin :** *pour profiter des bienfaits des milieux naturels, encore faut-il pouvoir y aller. En procédant par expropriation, ça ne redonne pas aux citoyens l'accès. Si on souhaite redonner accès à ce milieu de vie en donnant des usages qui vont être permissifs pour les gens qui habitent autour.*

### **Intervention 8 – commentaire écrit en ligne**

« Vraiment, bravo à toute l'équipe de la Ville pour ce projet. Merci d'avoir forcé la famille Dallaire à faire immensément mieux que la phase 1. Mettre des contraintes intelligentes pour ne plus développer des quartiers sans vision comme on le voit le long de Robert-Bourassa, c'est possible d'y arriver! La pause a permis de planifier le secteur de manière intelligente, cohérente et durable. Aux gens plus déçus, vous avez essentiellement gagné le plus loin que possible. La ville va dépenser des millions pour acheter la partie ouest pour protéger les milieux naturels et il y a des efforts importants pour créer des infrastructures qui vont en faire un endroit avec une belle qualité de vie avec les chemins piétons. Vraiment bravo. »

### **Intervention 9 – en salle**

La citoyenne partage ses inquiétudes sur le bassin Castonguay à savoir si du résidentiel pourrait être construit dans la zone concernée et sous quelles conditions.

**Réponse de la Ville :** *les bassins de rétention sont un équipement public au même titre qu'une rue, ça n'a pas un usage propre en soit, c'est assimilé aux zones résidentielles, industrielles, etc. À cet endroit, on retrouve des usages parcs et espaces verts et équipements sportifs et d'habitation. Le Service de l'ingénierie est en train d'analyser les besoins hydrauliques réels du bassin Castonguay, aménagé il y a quelques années, à savoir si sa superficie actuelle est trop grande, trop petite, etc. s'il s'avérait que le bassin était trop grand, il serait possible qu'une partie serve à du développement résidentiel ou à ajouter un parc.*

### **Intervention 10 – commentaire écrit en ligne**

« Le besoin de créer 80 000 nouveaux logements vient d'une étude réalisée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). En septembre 2023, le rapport de la SCHL sur l'offre de logements concluait qu'on avait besoin de 3 500 000 logements de plus au Canada afin de revenir au niveau d'abordabilité de 2004. La part de 3 500 000 logements que représente Québec en proportion de la population est de 76 675 unités résidentielles (qui ont été arrondies à 80 000 unités). Pourtant, en tenant compte que l'immigration est la source première de croissance démographique, des « besoins » de logement à Québec cités à 80 000 unités ne prennent pas en compte les récentes décisions du gouvernement fédéral et du gouvernement du Québec de "fermer le robinet" de l'immigration temporaire, permanente, et des étudiants étrangers. Alors, on constate un gonflement de chiffres de la part de la Ville par rapport aux vrais besoins de logement. Toutefois, on sait que la vraie crise de logement, c'est de logement abordable pour les gens qui résident à Québec, pas des maisons unifamiliales qui demeurent très présentes dans le plan proposé ce soir. Comment peut la Ville défendre sa décision de détruire des milieux naturels pour construire les maisons familiales en 2025, ce qui est la mode de construction dans les banlieues en étalement urbain. »

**Réponse de Mélissa Coulombe-Leduc :** en ce moment à la ville de Québec le taux d'inoccupation du logement est de 0,9 %, on est dans une crise du logement qui touche tous les segments-types de l'habitation. Ce taux est de 0,3 % dans la Haute-Saint-Charles. Nos projections s'appuient sur les données de [l'Institut statistique du Québec](#). A l'automne dernier, cette instance provinciale mentionnait que c'était la Ville de Québec qui connaîtrait la plus forte augmentation démographique dans toutes les régions du Québec d'ici 2050, une augmentation de 30 %, c'est-à-dire de 227 000 habitants. C'est sur ces données-là que l'on a appuyé la cible de 80 000 unités, jugée conservatrice. Enfin, vous avez vu ce qui est proposé par le biais de l'exercice de planification en matière de logement, incluant du faible gabarit, on vous propose un développement pour un territoire très circonscrit sur le territoire de la Ville, pendant ce temps-là, des projets à beaucoup plus forte densité sont proposés dans différents secteurs de la Ville. C'est l'ensemble de ces développements dans les six arrondissements qui se font de façon concomitante qui visent à répondre aux besoins dans les différents types de produits d'habitation.

### **Intervention 11 – en salle**

Le citoyen est satisfait d'entendre que la partie ouest du ruisseau central sera protégée, cependant, un des attraits principaux de la Ville de Québec a toujours été sa proximité avec les grands espaces et il est d'avis que la qualité de vie des citoyens n'est pas sa priorité. L'argent est roi. La nature disparaît à une vitesse fulgurante pour laisser la place à de l'asphalte et à des constructions mal planifiées et mal adaptées. L'exemple de Val-Bélair, anciennement surnommée capitale de la nature, est flagrant. La biodiversité du boisé des Châteliers n'est pas importante pour la Ville. Il rappelle l'importance d'être de bons voisins avec la biodiversité. Il s'oppose au projet, particulièrement contre l'extension de la zone industrielle au sud du site dans des milieux humides. La Ville doit revoir sa planification de l'espace public et la protection des milieux naturels et interdire le développement industriel dans des milieux naturels.

### **Intervention 12 – commentaire écrit en ligne**

« Serait-il envisageable, à ce stade, d'élargir davantage la zone tampon dans le secteur sud, à l'arrière du ruisseau St-Barbe ? »

**Réponse de la Ville :** nous prenons en note la recommandation pour analyse.

### **Intervention 13 – en salle**

Le citoyen est d'accord avec la proposition d'élargir les zones tampons et préserver un maximum d'arbres, il est également d'avis que la zone tampon n'a pas été respectée dans la phase 1. Il est satisfait de la protection du secteur ouest et demande si les citoyens pourront y avoir accès. Il se demande pourquoi la planification n'a pas été prévue davantage en fonction des secteurs déboisés, donc incluant des portions de l'ouest du ruisseau central, afin de protéger davantage les zones déjà boisées.

**Réponse de la Ville :** il y a certaines espèces qui habitent les plaines, ainsi, l'objectif de la Ville a été de préserver une diversité d'habitats, incluant ces plaines à l'ouest du ruisseau central. En matière de planification, un autre objectif a été de minimiser l'empiètement dans les secteurs boisés et les milieux humides à l'est. Également des choix ont été faits afin de prévoir une connectivité régionale entre les milieux naturels. En ce qui a trait à l'accès public aux territoires à l'ouest du ruisseau central, pour le moment, ce sont encore des terrains privés et les propriétaires ont la prérogative d'autoriser l'accès ou non à ces terrains, jusqu'à ce qu'une acquisition soit faite. En attendant, il y a le RCI qui interdit tout développement dans ce secteur.

### **Intervention 14 – commentaire écrit en ligne**

« Comme le projet permettra l'ouverture de la rue des Neiges vers le boulevard Saint-Claude, les rues des Neiges et des Lauriers seront beaucoup plus utilisées comme voie de contournement. La rue des Lauriers est large et les gens y roulent déjà vite. Est-ce qu'il est prévu des mesures d'atténuation pour diminuer la vitesse dans la rue des Lauriers? »

**Réponse de la Ville :** *au moment venu, au dépôt de la proposition du promoteur, une étude de circulation sera réalisée. Par contre, l'axe structurant John-Simons modulée en fonction du milieu d'insertion permet d'éviter des déversements de circulation de transit et accorder les principaux axes de circulation existants dans le secteur.*

### **Intervention 15 – en salle**

La citoyenne questionne la Ville sur le processus de participation publique, notamment, lors des ateliers de mars 2024, une carte avait présentée aux citoyens qui incluait des zones blanches et vertes et qui laissait penser qu'il y aurait beaucoup plus d'espaces préservés. Également, les images d'ambiance présentées lors des activités ne laissaient pas présager des édifices avec des surhauteurs de 10 étages, mais plutôt de moins de 6 étages. Elle se demande ce qui s'est passé entre temps. Elle demande également s'il est possible d'accéder à la caractérisation faunique demandée par les citoyens dès 2024 et pourquoi cela n'a pas été rendu public déjà. La citoyenne est complètement opposée au projet, peu importe les hauteurs proposées, car la valeur écologique du site est supérieure.

**Réponse de la Ville :** *lors des ateliers d'échanges en mars 2024, nous sommes venus questionner les citoyens sur un plan qui comprenait des secteurs en blanc et en jaune et on proposait aux gens d'indiquer quels types d'aménagement devraient s'y retrouver (résidentiel, industriel ou de conservation). Il s'agissait d'une activité de consultation en amont de la rédaction du projet règlementaire, parmi d'autres activités de consultation. Le projet a depuis évolué en fonction des impératifs. Quant au rapport faunique, celui-ci a été révisé de façon exhaustive par un biologiste de la Ville pour s'assurer que tout avait été analysé. Les protocoles reconnus en la matière et exigés par le gouvernement provincial ont été respectés. Voici ce qui a été inventorié : 5 espèces de grenouilles (reinettes, crapauds...), couleuvres, serpents, deux espèces de salamandres, chauve-souris, poissons et mammifères. Au niveau de l'habit faune il y a eu un inventaire complet réalisé avec des points d'écoute. Une étude a été menée pour localiser les nids de grands-pics, car ils sont protégés par une loi fédérale. Des recommandations étaient émises dans le rapport qui pourront être considérées pour la suite des choses. Au moment de la réalisation du projet, il y aura une analyse gouvernementale. Pour avoir accès à l'étude, il faut demander au propriétaire, celle-ci n'étant pas de sa propriété.*

### **Intervention 15 – commentaire écrit en ligne**

« Étant donné les risques qui pèsent sur la principale source d'eau de la ville de Québec, soit le lac Saint-Charles, comment la Ville de Québec peut-elle planifier sans cesse un développement sans se soucier de la durabilité de son approvisionnement en eau? Avec l'urbanisation croissante dans son bassin versant et les risques provenant des changements climatiques avec des étiages plus fréquents et plus longs, comment penser à augmenter le nombre de consommateurs d'eau, résidentiels et industriels encore aujourd'hui? Vous parlez de résilience, mais jamais celle des écosystèmes. La première forme de construction de la résilience face aux changements climatiques est par la protection de la Nature. »

**Réponse de Marie-Josée Asselin :** *la capacité d'accueillir de nouveaux citoyens, notamment au niveau de l'eau potable disponible, a bien sûr été prise en compte, comme pour n'importe quel projet de développement.*

**Réponse de la Ville :** *des projections de demande en eau potable sont réalisées, il y a quatre usines d'eau potable à la Ville et il y a des interconnexions entre ces usines et nous sommes en analyse pour aller en chercher davantage à l'usine de Sainte-Foy directement dans le fleuve. Le réservoir de l'usine d'eau de Québec a été agrandi il y a un an, ce qui permet de consolider l'approvisionnement en eau potable. On cherche également à réduire la consommation d'eau potable, notamment en colmatant les fuites d'eau dans le réseau.*

### **Intervention 16 – en salle**

Un ancien résidant du secteur énumère plusieurs animaux vivant sur le site qui n'ont pas été mentionnés jusqu'à maintenant: belettes, rats musqués, musaraignes d'eau, gerboises sauvages, qui nécessitent un écosystème, des espèces endémiques rarissimes d'abeilles. En oiseaux de proie : faucon commun, crécerelles, autours, buses, éperviers [autres oiseaux nommés peu audibles]. Des martes et des hermines. La biodiversité est exceptionnelle. Il s'agit d'un écocide. On vit une ère de transition écologique majeure. Le poids des générations futures vous regardent et vivront avec les conséquences de vos actions. Il y a énormément d'immobilier qui se construit en ville. Ça se construit trop et trop vite. La pression hydrique et les changements climatiques sont réels. Dans le périmètre jaune, il y a eu du bétail pendant 80 ans, ce qui signifie des milliers de bouse et du méthane fixés dans les sols, avec des poches de méthane, du fer et du soufre. Avec les pelles mécaniques, il y aura des explosions. Les carottages ont été prélevés dans des secteurs où il n'y a jamais eu de bétail. Les études qui ont été réalisées sur le site ont été réalisées par des professionnels avec des conflits d'intérêt. Allez-vous faire une contre-expertise indépendante pour prendre les mesures réelles de l'endroit, tant au niveau de la flore que de la faune? Les prélèvements biologiques qui ont été faits l'ont été avec du bardeau d'asphalte, pendant un stress hydrique et une canicule, ce n'est pas une expertise réelle.

**Réponse de la Ville :** *les bardeaux d'asphalte sont reconnus dans les pratiques par les protocoles du MELCCCP. Pour la question de la contre-expertise, il n'est pas habituel pour la Ville de mener des contre-expertises pour les études fauniques. Au moment venu, les spécialistes du gouvernement provincial pourront se pencher sur l'étude et émettre les recommandations qui s'imposent.*

### **Intervention 16 – commentaire écrit en ligne**

« Le trafic sur l'ensemble de l'Ormière et sur Saint-Claude est déjà affreux aux heures de pointe. Avec l'absence de vision et de plan de transport en commun structurant sur le territoire de la ville et notamment dans les banlieues, comment allez-vous gérer ça? »

**Réponse de la Ville :** *la Ville a élaboré une stratégie en augmentant la desserte en transport en commun, avec l'ajout du Métrobus 804. On comprend que les conditions de circulation sur de l'Ormières sont difficiles, les réflexions sur la trame des rues, la modulation des intensités et l'intégration d'autres modes de transport font partie des réflexions avec l'intégration d'un axe multimodal au cœur du secteur. Le but est d'éviter que le trafic ne se déverse sur de l'Ormières.*

### **Intervention 17 – en salle**

Le citoyen a participé à l'atelier du 20 mars 2024 et se questionne sur la participation citoyenne, il aimerait savoir s'il aurait été possible de sauver l'entièreté du boisé et quels sont les obstacles légaux face au promoteur. Il se demande si la Ville aurait été prête à mobiliser l'article 245 de la LAU pour sauver le boisé et épuiser tous les recours possibles.

**Réponse de la Ville :** *il faut agir avec diligence pour protéger le bien commun, c'est-à-dire, mesurer les risques auxquels la Ville fait face. S'agissant de terrains privés, usurper la propriété privée ne se fait pas sans conséquence. L'article 245 pourrait permettre à la Ville de poser certaines actions, mais la Ville a choisi de protéger le citoyen de poursuites et préféré mettre en place un règlement de contrôle intérimaire. Certains règlements intérimaires sont pratiquement permanents. C'est un outil qui permet de protéger rapidement et poser des actions importantes pour contrôler ce qui se passe sur le territoire. Certains protègent les boisés, d'autres, les ressources d'eau potable. C'est l'outil le plus puissant que nous avons en nos mains.*

### **Intervention 18 – commentaire écrit en ligne**

« Est-il possible d'avoir des précisions pour la présence de parcours de bus dans le secteur ou combien de temps ça va prendre pour rejoindre les arrêts avec les nouveaux liens actifs vs les quartiers qui ont des rues plus en tortillons. »

**Réponse du Réseau de transport de la Capitale (RTC) :** *nous avons contribué à l'élaboration du PPU avec la Ville pour planifier une trame urbaine qui facilitera les déplacements en transport collectif. Au stade actuel, aucun parcours n'est prévu, mais il est prévu d'allonger le parcours 804 jusqu'à Val-Bélair. Il y aura des modifications de parcours à proximité du PPU et selon le plan 2028 du RTC, un service flexi-bus sera offert dans le secteur de Neufchâtel et Loretteville. Dès que les plans seront plus définitifs au niveau de la trame urbaine et au niveau de l'implantation de logements et d'industries, les parcours seront prêts à desservir la population sur place. Selon nous, la distance acceptable pour se déplacer vers un arrêt d'autobus depuis sa résidence est d'environ 600 mètres, environ 7 minutes de marche. On tente de se rapprocher de la population, on cherche une balance entre proximité des arrêts et efficacité des parcours.*

### **Intervention 19 – en salle**

Un citoyen est d'avis qu'un travail sérieux a été mené par la Ville, la proposition n'est pas tout à fait à son goût, mais il faudra faire preuve de compromis sur certains aspects. Il demeure préoccupé quant à l'avenir du secteur ouest du ruisseau central, il demande quelles sont les certitudes légales actuelles pour la conservation de ce secteur? Il a des craintes, car le projet dépend d'organismes externes (Canards Illimités) et de subvention fédérale dans un contexte d'austérité budgétaire. Il veut des certitudes. Il suggère que le secteur industriel du milieu soit plutôt consacré à du résidentiel, dans un contexte de pénurie de logement.

**Réponse de la Ville :** *l'outil le plus puissant à la disposition de la Ville pour protéger le secteur ouest du ruisseau central est le règlement de contrôle intérimaire. Il sera en place jusqu'à ce qu'une solution soit trouvée, c'est-à-dire que soit que la Ville devient propriétaire de ce site ou un organisme de conservation de la nature le devient. La Ville reviendrait à ce moment-là pour poser un zonage de conservation.*

### **Intervention 20 – commentaire écrit en ligne**

« Vous dites que le début du projet en 2026 mais le développement de celui-ci sera sur combien d'années? »

**Réponse de la Ville :** *la portée du PPU dans le temps est une réalisation d'ici 2040.*

### **Intervention 21 – en salle**

La citoyenne, en référence à la présentation de Marie-Josée Asselin en début de séance, souligne que des éléments concrets sont amenés par le PPU pour répondre à deux des crises en cours (logement et transport). Elle demande quelles solutions à la crise climatique sont amenées par le PPU et en quoi elles innovent par rapport à des planifications du passé.

***Réponse de la Ville :** la planification du domaine public a été réfléchi en fonction d'une gestion écologique des eaux pluviales, par exemple, par la mise en réseau des infrastructures vertes à même la trame de rue. La planification de la gestion des eaux pluviales est prévue en fonction des changements climatiques. La mutualisation des équipements de gestion des eaux avec différents équipements de loisirs. Les exigences en matière de plantation d'arbres sont resserrées. Au niveau du zonage, des aspects normatifs à même les constructions projetées, par exemple l'imposition de toitures blanches pour la haute densité et le développement industriel, la possibilité de faire des toitures vertes, sont prévues au zonage. L'exigence de stationnement intérieur pour limiter les surfaces extérieures minéralisées, sources d'îlots de chaleur. La Ville a retiré les exigences de nombres de case minimales en secteur industriel, pour diminuer la minéralisation des terrains et conserver plus d'espaces verts et perméables. La conservation de 66 % du site. Juste à l'est, c'est une conservation de 20 % des milieux naturels, en plus des aires vertes sur les terrains privés. La structuration du site en fonction de corridors écologiques. En plus des axes de mobilité active le long des axes principaux, la connexion du réseau avec les milieux environnants et existants pour éviter des déplacements inutiles en voiture et permettre au voisinage d'aller d'un secteur à l'autre, vers les écoles par exemple, facilement. Il y a une optimisation de l'utilisation du sol pour permettre une diversité de produits de logement, pour répondre aux besoins de l'ensemble des ménages.*

### **Intervention 22 – commentaire écrit en ligne**

« Bonjour, merci pour votre présence et votre travail. Dans l'éventualité d'une hausse de la population à la suite de ce nouveau développement résidentiel, une analyse de la capacité d'accueil des écoles du secteur a-t-elle été réalisée? Vous avez mentionné la possibilité d'une nouvelle école : un terrain a-t-il déjà été réservé auprès du promoteur, et des discussions ont-elles été entamées avec le centre de services scolaires concerné afin de céder un terrain potentiel? »

***Réponse de la Ville :** Le centre de service scolaire de la Capitale a été une partie-prenante du processus d'élaboration du PPU. Nous avons bien noté que les trois écoles primaires du secteur sont à pleine capacité et les besoins spécifiques demeurent à être déterminés, mais avec l'arrivée de nouveaux citoyens, le besoin possible pour une nouvelle école primaire dans le quartier a été considéré.*

### **Intervention 23 – en salle**

Le citoyen, membre du conseil de quartier des Châtels, rappelle que ce n'est pas l'entièreté du secteur à l'ouest du ruisseau qui est couvert par le RCI. Également, que ce RCI n'est en place que tant et aussi longtemps que l'administration en place le juge pertinent. Il s'agirait alors d'une garantie seulement jusqu'aux prochaines élections.

***Réponse de la Ville :** des engagements ont été pris au niveau de l'agglomération pour venir protéger les milieux humides d'intérêt à l'ouest du ruisseau central. La cible totale de protection des milieux humides d'intérêt sur le territoire de l'agglomération est entérinée tant par la Ville que par le gouvernement provincial. Également, plusieurs RCI ont traversé différentes administrations, c'est difficile pour les élus de retirer un RCI. Il faut noter également que les zones qui ne sont pas protégées n'offrent pas un zonage intéressant, donc il ne serait pas*

*intéressant d'y développer. On ne permettra pas l'ouverture de rue et on va continuer ce secteur-là et déployer les efforts nécessaires pour continuer les démarches en vue de l'acquisition. Si jamais l'acquisition n'a pas lieu, le RCI sera maintenu en place dans les prochaines années.*

#### **Intervention 24 – en salle**

La citoyenne souligne les efforts de la Ville pour la préservation du secteur ouest et demande si des bâtiments de 9 mètres pourraient être développés près du parc Véga, car on y retrouve un zonage résidentiel. Elle propose d'ajouter ce secteur à la trame verte.

**Réponse de la Ville :** *le carré dont vous parlez sera inclus au parc Véga (là où on retrouve un boisé), il serait donc maintenu tel quel. Le zonage déjà en place a été reconduit dans le cadre du PPU. Il n'est pas prévu de construire quoi que ce soit à cet endroit-là.*

#### **Intervention 25 – en salle**

La citoyenne recommande de réduire la portion industrielle pour prévoir plutôt un zonage de conservation. Le terrain appartient à un promoteur privé acheté à petit prix il y a plusieurs années. Considérant le prix d'achat du bassin Castonguay, elle anticipe que la somme pour l'acquisition des terrains par la Ville sera faramineuse. Elle espère que le promoteur fera des dons écologiques pour le bien-être de la communauté.

#### **Intervention 26 – en salle**

Un citoyen demande à connaître la superficie de milieux humides qui seraient remblayés du côté est du ruisseau central et pourquoi ceux-ci ne sont pas protégés par le RCI. Le citoyen rappelle que les scientifiques demandent de conserver l'entière des milieux naturels, car il y a un déficit important. Également, elle demande s'il est techniquement possible de construire des stationnements en sous-terrain vue la proximité des milieux humides remblayés ou si ces stationnements seront en extérieur. Ensuite, lors d'opérations déneigement, est-ce que la neige serait poussée vers les milieux naturels. Il mentionne que la Phase 1 de l'Espace d'innovation Chauveau génère déjà d'impressionnantes montagnes de neige. On réplique le même mode de développement pour le nouveau secteur industriel. Il y a des aires importantes nécessaires pour les camions de livraison.

**Réponse de la Ville :** *72 % des milieux humides sont protégés, tandis que 28 % pourraient être remblayés en vue du développement. Le PPU vient traduire la conciliation prévue par le PRMHH dans un cadre réglementaire, donc le RCI n'est pas nécessaire. Les portions de milieux humides conservés à l'est le seront grâce à un zonage de conservation. La Ville autoriserait le stationnement « intérieur » et pas nécessairement « sous-terrain », cela parce qu'elle est consciente des enjeux liés à la nappe phréatique. La Ville exigerait 80 % de stationnement « intérieur » et 20 % en « extérieur ». Elle rappelle qu'elle n'exigera pas de pourcentage minimal de cases de stationnement à aménager, donc il ne devrait plus y avoir ces grandes aires de stationnement qui entraînent des besoins importants en déneigement, donc moins d'imperméabilisation des sols.*

#### **Intervention 27 – commentaire écrit en ligne**

« Une bonne population de chevreuils habite dans le secteur à l'ouest du ruisseau central qui est maintenant préservée. Est-ce que vous avez pensé à une solution quelconque pour les empêcher de traverser le ruisseau et se rendre dans le futur quartier résidentiel et secteur industriel à l'est du ruisseau? Et je sais que le secteur à l'ouest du ruisseau central n'est pas à l'ordre du jour ce soir, mais j'aimerais savoir s'il est prévu de tenir des séances d'informations ou consultation concernant ce secteur afin de nous donner un échéancier sur quand nous pourrions

avoir accès à ce secteur qui nous manque grandement. Parce qu'à la lumière de vos réponses, j'ai l'impression qu'il va s'écouler encore plusieurs années avant que l'on puisse y accéder! »

**Réponse de la Ville :** *sur la question des chevreuils, le développement va se faire de façon graduelle, cela va entraîner des déplacements pour les chevreuils vers l'ouest du territoire, le maintien des corridors écologiques permettra le déplacement de l'ensemble de la faune. Sous l'autoroute, il y a un ponceau par lequel circulent les cerfs et ils ont accès à des grandes étendues de champs agricoles et d'habitats plus propices pour le cerf. Il ne faut pas nourrir les animaux pour ne pas les inciter à rester en marge des habitations. Nous sommes en échange avec le gouvernement provincial sur le sujet. Quant au secteur ouest, quand il y aura du nouveau, la Ville sera fière de communiquer sur le projet.*

### **Intervention 28 – en salle**

Un citoyen rappelle que lors de la démarche de participation publique pour la phase 1 de l'Espace d'innovation Chauveau, la Ville n'avait pas annoncé qu'il y aurait des activités d'entreposage et plutôt des entreprises innovatrices. Il est d'avis que plusieurs commerces présents dans ce secteur pourraient avoir pignon sur rue et non dans un secteur industriel. Il questionne la notion de pénurie d'espace industriel, alors que les espaces industriels disponibles sont loués à des commerces. Il ne comprend pas pourquoi des lots industriels, comme un lot situé à l'angle des rues Banville et de l'Ormières, soient alloués à des activités récréatives comme le pickleball.

**Réponse de la Ville :** *dans la phase 2 de l'espace Chauveau, la vocation prévue n'est pas que pour la haute-technologie, mais à des fins industrielles générales, sans impact. Dans nos parcs industriels, cela inclut des activités qui sont génératrices d'entreposage qui sont parfois associées à du commerce au détail. Certaines activités nécessitent de grands bâtiments, de la livraison par du camionnage lourd. Ce sont les entreprises pour lesquelles il existe une forte demande présentement sur le territoire de la Ville depuis plusieurs années. Il existe encore une demande pour la haute-technologie, mais celle-ci est moindre que pour l'industrie générale, dans une proportion de 4 pour 1.*

### **Intervention 29 – en salle**

Un citoyen reflète que puisqu'un nombre de cases minimales de stationnement n'est plus exigé, il pourrait être reconsidéré de convertir les stationnements de la phase 1 en développement industriel.

**Réponse de la Ville :** *en ce qui a trait aux plages de stationnement non utilisés dans l'ensemble des parcs industriels, la Ville a effectué un exercice pour identifier toutes les parcelles de terrain sous-utilisées. Le but est de créer de nouveaux lots industriels pour éventuellement les rajouter à la banque de terrains disponibles.*

### **Intervention 30 – commentaire écrit en ligne**

« Je voudrais proposer que la Ville voie à protéger l'intimité des résidents qui sera affectée par la création d'accès piétonniers qui prendront naissance sur le boulevard Couture, et que la zone tampon entre le boulevard Couture et la zone industrielle soit au moins aussi grande que celle prévue entre la nouvelle zone résidentielle et la zone industrielle à venir. »

### **Intervention 31 – en salle**

Le citoyen questionne la transparence du projet sur le volet de la communication des étapes de participation publique. Lors de la consultation du 13 mars 2025, la Ville avait avisé qu'un avis d'invitation à la consultation sur le PPU serait distribué à 5 000 portes en porte à porte dans le secteur. Il dit que les citoyens n'ont pas reçu cet avis et que la Ville a été malhonnête.

**Réponse de la Ville :** *le processus est le suivant lors de la distribution d'avis : la Ville produit et imprime les avis. Par la suite, un distributeur externe effectue une opération de distribution de porte à porte. Une première distribution a eu lieu dans les jours suivants l'adoption des projets de règlement par le conseil municipal (après le 1<sup>er</sup> avril). Les citoyens ont contacté la Ville à l'effet que les avis n'avaient pas été reçus. Le distributeur a refait l'opération de distribution à ses propres frais durant la fin de semaine de Pâques et a partagé ses tracés GPS. Il s'agissait-là d'une action de communication parmi plusieurs activités de communication pour aviser la population de la consultation du 24 avril. La Ville a tout fait en son pouvoir en ce sens. Il arrive parfois que des dépliants s'égarer, notamment pour les édifices à condos. En plus des 10 000 dépliants imprimés, 14 600 courriels ont été envoyés aux résidents abonnés dans l'arrondissement de la Haute-Saint-Charles et des Rivières. Il y a eu une campagne sur les médias sociaux avec de la géolocalisation (campagne payante). Le minimum exigé par la Loi est l'avis du greffe et la Ville va au-delà des exigences minimales, car elle considère que c'est important d'informer les citoyens. C'est un processus transparent également, car le projet est couvert par les médias, sur les réseaux sociaux des citoyens, etc.*

### **Intervention 32 – en salle**

La citoyenne habite dans le quartier des Musiciens et s'inquiète d'éventuelles expropriations sur le boulevard Saint-Claude pour permettre l'ouverture de l'axe de transport John-Simons.

**Réponse de la Ville :** *l'une des propriétés concernées est déjà acquise et servirait à faire déboucher l'axe John-Simons. Pour le reste, c'est le promoteur qui ferait des acquisitions à sa guise, pour pouvoir intégrer l'ensemble du développement. Le PPU se rend à la limite du boulevard Saint-Claude pour éviter d'avoir des éléments déstructurés.*

### **Intervention 33 – commentaire écrit en ligne**

« Le groupe Dallaire, en tant que grand propriétaire terrien a une grande responsabilité sociale envers la société, il est le 4<sup>e</sup> contributeur au Québec entre 2017 et 2021 en termes de compensation pour destruction de milieux humides. À peine 2,6 % de ce fonds a été utilisé en 2022. Je suggère au Groupe Dallaire, par ailleurs membre de Québec capitale climat, de faire don de l'entièreté du terrain. »

---

## **Nombre d'interventions**

33 interventions

---

## **Prochaines étapes**

Transmettre ce rapport au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement, à la Division de la gestion territoriale, à la direction générale et au conseil municipal.

## Réalisation du rapport

**Date**

22 mai 2025

**Réalisé par**

Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

## Développement du secteur Chauveau - Plan particulier d'urbanisme

- Projet de règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Plan particulier d'urbanisme pour le secteur Chauveau, R.V.Q. 3434
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme aux fins de sa concordance au Plan particulier d'urbanisme pour le secteur Chauveau, R.V.Q. 3437

---

## Activité de participation publique

### Consultation écrite

#### Période

Du 25 avril au 8 mai 2025, inclusivement

#### Lieu

Formulaire en ligne

**Activité réalisée à la demande du :** conseil municipal

---

## Projet

### Secteur concerné

La zone visée est délimitée par l'aéroport Jean-Lesage au nord et le boulevard Wilfrid-Hamel au sud, le tout entouré de la route Jean-Gauvin à l'ouest et de la route de l'Aéroport à l'est. Compte tenu de l'influence potentielle du projet sur les secteurs résidentiels limitrophes, ces derniers seront considérés dans l'étude élargie du site.

### Description du projet et principales modifications

Dans le secteur localisé au nord de l'avenue Chauveau, à proximité de l'autoroute Henri-IV, la Ville propose d'élaborer un plan particulier d'urbanisme (PPU). Selon une approche de protection et de mise en valeur des milieux naturels, la version préliminaire du Plan particulier d'urbanisme pour le secteur Chauveau permet d'identifier, entre autres, les lieux propices pour le développement de milieux de vie agréables intégrant des habitations, des services, des aménagements et des espaces publics de qualité pour les citoyens, ainsi que les lieux pour le développement industriel. Les types d'aménagements favorisant la mobilité active ainsi que le cadre bâti souhaité sont également abordés.

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

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=639>

---

## Participation

### Membres du conseil municipal :

- **Mélissa Coulombe-Leduc**, membre du comité exécutif responsable de l'urbanisme et responsable de la démarche de participation publique pour le PPU du secteur Chauveau
- **Marie-Josée Asselin**, vice-présidente du comité exécutif responsable des milieux naturels et conseillère municipale du district de Loretteville-Les Châtel

### Personnes-ressources de la Ville:

- **Guillaume Langevin**, conseiller en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- **Rose Pichette**, conseillère en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- **Nathalie Cournoyer**, conseillère en urbanisme, Gestion du territoire

### Coordination de la consultation :

Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### Participation sur la page web du projet

56 personnes ont apporté des commentaires ou posé des questions, alors que 5 mémoires ont été déposés ainsi qu'une série de photos.

---

## Questions et commentaires du public – sans mémoire

Cette section comprend les questions et les commentaires tels que soumis par leurs auteurs. Les précisions apportées par la Ville sont en *italique*.

### Intervention 1

Il faut garder des milieux naturels où on peut aller se promener et faire découvrir la nature aux enfants.

### Intervention 2

Je trouve qu'un effort intéressant a été fait comparativement aux premières ébauches du projet. Je crois tout de même qu'une partie du secteur industriel devrait être retirée du projet et que la partie à l'ouest devrait être protégée pour privilégier la conservation du milieu humide. Je crois aussi que les habitations à plus petite hauteur devraient prendre une plus grande partie du secteur résidentiel et éviter les surhauteurs. Je crois également qu'il faut s'assurer que les résidents actuels des quartiers voisins soient respectés et ce par différentes mesures. Merci pour la présentation complète d'hier. J'espère que les points de vue des participants seront respectés et que le PPU soit amélioré en fonction de ceux-ci.

### **Intervention 3**

Je dénonce ce PPU comme ayant été un exercice anti démocratique, formulé contre la volonté des citoyens et sans écoute des citoyens. Je dénonce la destruction honteuse de ce boisé alors que le maire de Québec prônait la densification douce pour se faire élire. Je dénonce l'apparence de liens entre le groupe Dallaire et la ville de Québec pour tenter de contrôler le narratif et le résultat de ce PPU. La démocratie a été mise en veille et ce PPU est une fumisterie indigne.

### **Intervention 4**

Bonjour, en tant que citoyens du quartier depuis l'été 2023, nous souhaitons exprimer notre ferme opposition au projet de Plan particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur Chauveau, tel que présenté. Tout d'abord, bien que certaines mesures de conservation des milieux naturels soient prévues, la part de territoire vouée au développement industriel et résidentiel est disproportionnée. Avec 46 % du territoire réservé aux usages industriels et 34 % au résidentiel, le projet sacrifie une partie significative d'espaces naturels au profit d'une urbanisation massive, compromettant la biodiversité locale et accentuant la fragmentation des écosystèmes. De plus, l'augmentation anticipée de la circulation routière, malgré les mesures proposées pour favoriser la mobilité durable, entraînera inévitablement une hausse de la congestion et des émissions polluantes, affectant directement la qualité de vie des citoyens. Les infrastructures prévues, notamment en matière de transport actif, restent insuffisantes pour contrer efficacement cette problématique, alors que l'artère Henri-IV et le boulevard de l'Ormière sont déjà à pleine capacité. Le projet propose également une forte densification résidentielle, avec des hauteurs d'immeubles atteignant jusqu'à 10 étages dans certaines zones, ce qui est totalement inadapté au tissu urbain existant du quartier des Châtel, traditionnellement plus humain et à faible densité. Cette densification brutale risque de dénaturer l'identité du secteur et de créer une pression accrue sur les infrastructures locales (écoles, parcs, équipements sportifs, etc.), qui ne sont pas prévues à la hauteur des besoins futurs. Nous déplorons également que plusieurs mesures normatives du projet, notamment les modifications au zonage et les exigences de construction, ne soient pas soumises à l'approbation référendaire, limitant ainsi la capacité des citoyens à se faire entendre et à influencer sur des décisions majeures qui affecteront durablement leur milieu de vie. Pour toutes ces raisons, nous demandons un moratoire immédiat sur l'adoption du projet actuel, afin de permettre une véritable réflexion collective, centrée sur la préservation environnementale, une densification harmonieuse et un développement véritablement respectueux des aspirations citoyennes. Merci de votre attention et en vous souhaitant une excellente fin de journée.

### **Intervention 5**

J'ai pris connaissance du document PPU Secteur Chauveau - Avril 2025. Voici 2 préoccupations: 1) La hauteur des bâtiments résidentiels adjacents à la rue Linteau: Je demeure sur la rue Linteau. En regardant la Figure 24 de la page 39, on voit qu'il est prévu d'y construire des résidences à densité moyenne derrière nos maisons. À la page 38, on précise que les résidences à densité moyenne sont de 3 à 4 étages, ce qui est très haut et imposant à côté de maisons unifamiliales de type plein pied (1 étage). Pourtant, à la page 55, on nous dit que les bâtiments adossés aux quartiers existants doivent avoir une hauteur maximale de 2-3 étages afin d'assurer une intégration cohérente. J'aimerais être rassurée à l'effet que la hauteur des bâtiments ne sera pas imposante. De plus, j'aimerais être rassurée que les arbres matures qui sont déjà présents (entre la cour arrière des maisons de la rue Linteau et la cour des Tuiles

Martel) afin de conserver un écran naturel et limiter la pollution occasionner par la hausse de circulation automobile dans le secteur. 2) L'ajout potentiel d'une rue à aménager derrière la rue Linteau : Considérant qu'il s'agit d'un secteur résidentiel et scolaire primaire (beaucoup de jeunes enfants marchent pour aller à l'école St-Claude), que nous sommes déjà près d'un secteur à débit élevé de circulation automobile (boul. St-Claude), nous sommes préoccupés par la hausse de pollution atmosphérique, de bruit et d'un accroissement de circulation rapide et donc pouvant porter atteinte à la sécurité des piétons et cyclistes du secteur. Je considère qu'un branchement de rue ne devrait pas être ajouté à la rue Linteau. Notre secteur est déjà stressant à pied (boul. St-Claude et Ormière même avec des trottoirs). Les voitures circulent très vite et c'est bruyant.

### **Intervention 6**

Tout d'abord, je crois que le développement industriel ne devrait pas avoir lieu dans ce milieu naturel, mais advenant le cas où il venait à se faire il devrait se limiter uniquement dans la partie au sud de la ligne d'Hydro-Québec. Aussi, il serait plus qu'intéressant d'installer des vitrages anticollision pour oiseaux sur tous les nouveaux bâtiments, car les collisions avec les vitres sont extrêmement meurtrières chez les oiseaux. Voici un lien pour expliquer et voir des exemples : <https://www.prelco.ca/architectural/produits/vitrage-isolant/verre-anticollision-oiseaux-prel-airsecur/>

### **Intervention 7**

L'accessibilité et l'accès au logement. Bonjour. Les personnes handicapées rencontrent présentement les mêmes problèmes que tous et toutes en ce qui a trait à trouver un logement. Mais ils doivent aussi composer à en trouver un accessibles ou adaptables. Je sais que la ville met en place des choses pour l'inclusion des personnes vivant avec un handicap. Par contre, là où je pense que le bât blesse, c'est au niveau du pourcentage de logements qui doivent être accessibles/adaptables. Il n'est pas assez élevé et ne permet pas de rendre disponible ces logements soient disant accessibles/adaptables car il n'est pas garanti qu'il sera occupé par une personne qui en a vraiment besoins. Alors si la moitié des logements accessibles/adaptables est utilisé par des personne qui n'en ont pas besoins, ils le demeureront tant et aussi longtemps que la personne qui n'en a pas besoins l'occupe. Au final, le travail aura été fait pour rien. Par contre, s'ils le sont tous (logements accessibles/adaptables), même s'il y a du mouvement/changements de locataires, les chances deviennent égales pour les personnes handicapées de trouver un logement adéquat pour leurs conditions. Il est prouvé que les coûts supplémentaires pour rendre ces logements accessibles/adaptables n'est vraiment pas si élevé que ça et qu'il est facilement acceptable pour le promoteur de contribuer lui aussi à l'inclusion. Je demande donc à la ville de prendre la balle au bond et d'exiger des logements accessibles/adaptables dans tous les édifices à logement du futur site à développer. De publiciser que les logements seront accessibles/adaptables avant la première pelletée de terre. Et pourquoi ne pas s'en servir comme projet pilote avec étude de suivi pour les 10 années suivant la fin des travaux. Ce serait une première et je crois que la Ville de Québec a la stature de changer les manières de faire au Québec en ce qui a trait à l'intégration des personnes qui vivent avec un handicap. Je travaille souvent dans plusieurs comités avec M. Claude Lavoie et je sens la capacité de la Ville de Québec à exceller à ce niveau.

## Intervention 8

Suite à la présentation du PPU Chauveau du 24 avril dernier, voici mes commentaires sur la vision proposée. Considérant le déficit de canopée de notre quartier et les enjeux climatiques auxquels nous faisons face, il est impératif que nous mettions la priorité à sauvegarder les espaces verts, les zones inondables et d'autres éléments de la nature qui nous rendent des services. C'est pourquoi :

1. Il est impératif que le secteur situé à l'ouest du ruisseau central soit acquis par la ville ou d'autres organismes de conservation et soit entièrement préservé.
2. Aucun développement industriel n'est souhaité dans le secteur situé à l'est du ruisseau central, soit l'ensemble du secteur qui fait l'objet du territoire de planification présenté. Ce territoire doit être partagé entre des affectations résidentielles et des espaces verts.
3. Le seul motif pour lequel « il pourrait » être acceptable de détruire des milieux humide ou boisés serait pour développer un secteur résidentiel de moyenne densité seulement.
4. Un maximum de zone verte actuelle doit être préservé.
5. Les zones résidentielles ne devraient pas être supérieur à 6 étages et aucune surhauteur ne devrait être autorisée. Lors des rencontres précédentes du PPU les hauteurs de 8 et 10 étages n'ont jamais été présentées. Elles semblent sortir de nulle part. Le boulevard Robert Bourassa présente des édifices de 6 étages et même un de 8 étages et le coup d'oeil est peu intéressant.
6. La rue John-Simons, si elle traverse l'ensemble du secteur (de Chauveau à Bvd St-Claude) ne devrait servir que de voie de transit uniquement pour les résidents de la zone résidentielle, les vélos, le transport actif et le transport en commun. Le trafic industriel des entreprises de la phase 1 devront continuer à rejoindre Chauveau pour sortir du parc industriel.
7. Aucun développement industriel n'est souhaité dans le secteur situé à l'est du ruisseau central pour les raisons suivantes :
  - Les modifications proposées aux zones industrielles donnent l'impression que les minimums sont très bas pour permettre des usages très denses et fortement industriels comme :
  - Des hauteurs de 21m qui sont énormes et représentent un édifice de +/- 7 étages.
  - Un pourcentage d'aire verte de 10% qui est ridicule.
  - Des usages comme « atelier de carrosserie » et « réparations d'équipement lourd » qui risquent de générer du bruit et incommoder les résidents du Bd Couture.

La ville devrait plutôt chercher à densifier les parcs industriels existants avant de détruire des boisés et milieux humides. Certains parcs industriels affichent des édifices inoccupés. Les édifices de ces parcs datent de plusieurs années avec un zonage qui devait sans doute limiter à 2 étages. Ils pourraient bénéficier d'un ou 2 étages supplémentaires qui permettrait de densifier et atteindre les besoins de la ville comme par exemple sur l'avenue Watt, dans le parc industriel Jean-Talon ou Frontenac, la rue Jean Marchand (parc industriel Armand-Viau). Il est inacceptable qu'en 2025 cette zone soit le théâtre de destruction de milieu humide ou de boisé supplémentaire pour la construction d'espaces industriels qui pourraient se retrouver ailleurs sans détruire la nature.

### **Intervention 9**

Nous voulons plus de conservation des milieux naturels. Nous ne voulons pas de développement industriel dans les milieux humides afin de les préserver et en même temps protéger les milieux de vie de la faune et de la flore. Respectez la loi concernant la conservation des milieux humides qui exige d'éviter leurs destructions. La ville n'a pas utilisé tous les leviers pour assurer la conservation des milieux humides (articles 245 de la LAU, RCI sur 100% des milieux humides d'intérêt...) Remplacer des milieux humides par des bassins de rétention, ce n'est pas du développement durable. Ne tuons pas la beauté du monde!!!

### **Intervention 10**

La réalité climatique change. L'humain continue de façonner sa vie alentour de la consommation de biens. Ça ne vous semble pas ridicule ? Avons nous vraiment le droit de détruire l'habitat d'êtres vivants et continuer notre folle course de consommation? Il est temps de faire les choses autrement.

### **Intervention 11**

J'ai participé à la rencontre du 24 avril 2025 en présentiel, et j'ai observé que l'équipe du PPU Chauveau, ont toujours gardé les mêmes réponses depuis le début de ce projet. Je me demande si c'est vraiment de l'ouverture de la part de l'équipe du PPU et si on entend bien la détresse des gens face à ce projet d'une ampleur énorme sur la vie de notre quartier. Je ne suis pas en accord avec l'espace réservé pour la partie industrielle. Vous prévoyez des années en avance sur les besoins pour les citoyens, mais votre vision est surtout sur la consommation matérielle. Et pourtant, les gouvernements et les villes demandent aux citoyens de faire des efforts sur notre façon de consommer et se déplacer. Pourquoi toujours les citoyens à faire les efforts? Vous avez une chance de démontrer que la ville de Québec peut faire une différence en refusant la partie industrielle ou du moins retirer la section industrielle derrière les coopératives d'habitations et développer une belle zone boisée pour que nous puissions mieux respirer au milieu du projet d'habitation. S.V.P ne penser pas juste à l'avenir, c'est maintenant qu'on doit freiner la surconsommation et aider le climat pour pouvoir vivre longtemps dans un milieu de vie entourer de nature et non de bâtiments industriels. Une autre question, si l'économie vient au ralenti dans l'avenir et que les commerces ferment, qu'allons-nous faire de tous ces bâtiments industriels? Je vous demande de bien réfléchir et de faire un geste qui est très important pour l'avenir.

### **Intervention 12**

À la page 41 du document du PPU, il est mentionné "...Bien qu'à l'extérieur du périmètre à l'étude, le parc Chauveau, plus grand parc nature en milieu urbain à Québec, se situe à environ un km du site...". Cette information est inexacte puisque le parc Chauveau se situe au moins à plus de 2km du site. L'échelle graphique au bas de la carte le montre clairement. En considérant aussi le fait que le sentier linéaire du parc se trouve de l'autre côté de la rivière, on peut comprendre que le parc est assez loin de la majorité des citoyens du quartier des Châtelers. La santé publique recommande des parcs ou espaces verts à moins de 300 mètres de sa résidence.

### **Intervention 13**

Besoin de maintenir des espaces naturels qui sont de plus en plus rares. De faire découvrir ces milieux à mes enfants (et non des condos de béton à perte de vue). Continuer à voir des animaux à côté de chez moi.

#### **Intervention 14**

Le boisé devrait être un patrimoine communautaire. La Ville peut exproprier des citoyens pour raison d'utilité publique (comme pour la construction d'une école par exemple). Préserver le boisé est une utilité publique et même une urgence publique. Aucune construction ne devrait avoir lieu. Je viens de Belgique qui est un pays minuscule comparativement au Québec (et encore plus avec le Canada) mais il y a plus de promenades en boisé accessibles qu'il n'y en a au Québec. C'est un non sens total. Aggraver cette situation ferait de la ville de Québec une ville à contre-courant et non une ville visionnaire et tournée vers l'avenir. Les experts sont formels (y compris les experts canadiens) : détruire des milieux humides aujourd'hui devrait être interdit, car la science ne sait pas encore comment les reconstruire alors que leurs bénéfiques pour la population sont inestimables. Alors, s'il vous plait, faites passer l'intérêt communautaire avant les intérêts commerciaux d'un groupe qui se défend d'être "vert" mais qui ne l'est pas dans les faits. S'il faut construire, que ce soit sur le golf en face (appartient aussi au groupe Dallaire), ce sera moins préjudiciable à la communauté.

#### **Intervention 15**

Merci de prendre le temps de consulter les citoyens. Évidemment que je m'inquiète pour la population animale et végétale qui peuplent ce boisé. Ce qui m'interpelle aussi c'est si ce projet va de l'avant imaginez la circulation que ceci engendrera sur l'Ornière sur Chauveau et sur Henri 4.... Vous dites qu'il y aura une voie de circulation allant vers l'autoroute mais cette autoroute est déjà sur-achalandée ! L'Ornière et Chauveau sont tellement congestionnés à toute heure du jour que je ne vois pas comment ajouter autant d'habitation est faisable. Mais d'abord et avant tout respectons les milieux humides et gardons notre boisé tel quel SVP.

#### **Intervention 16**

C'est non pour nous. On doit garder cet endroit tel qu'il est pour la sécurité de nos enfants et notre santé psychologique. On respire contrairement à un quartier très achalandé malgré que nous sommes prêt d'un boulevard. Svp, gardez cet endroit naturel.

#### **Intervention 17**

Il est inadmissible qu'un tel développement se fasse sans penser davantage à l'impact sur la circulation dans les rues du quartier. Comme la Ville n'est pas très proactive dans la fluidité de la circulation, ce projet nuira à la qualité de vie des citoyens. Des tours dans le champ?! C'est loufoque tout simplement d'y penser. Et c'est sans parler de l'environnement. Et de la circulation devant l'école. Du fait d'avoir un parc industriel à côté d'un quartier résidentiel. Bref, ce projet ne mérite pas de voir le jour tel qu'il l'est présentement. La densification n'a pas à se faire au Nord de la ville alors qu'elle n'est pas faite au Centre-Ville avec plusieurs îlots à développer.

#### **Intervention 18**

Je m'inquiète beaucoup sur l'avenir des bassins de rétention sur le boul. Couture avec l'élévation des futurs terrains et l'eau de ruissellement qui augmentera: Aussi, inquiétude par rapport au nombre de véhicules que ce nouveau quartier entraînera vers l'autoroute Henri IV, le

matin et le soir, le trafic augmente déjà sans cesse et entraîne des délais d'attente toujours plus long. Ces gens ne prendront pas tous le transport en commun.

### **Intervention 19**

Arrêtez de développer des condos! Faites des parcs!

### **Intervention 20**

Je désire soumettre l'idée de conserver le boisé au sud de la ligne d'Hydro-Québec, la faune et la flore étant florissantes dans cet endroit. Il serait absurde de couper ces multiples arbres matures. Je suggère également d'élargir la bande verte longeant le boulevard Couture, pour permettre plus d'espaces verts.

### **Intervention 21**

Espérons que le projet se réalise. Cela va apporter du travail dans le secteur.

### **Intervention 22**

Cessons de ravager les milieux naturels.

### **Intervention 23**

Je suis complètement contre le PPU présenté, en raison de la destruction des milieux humides présents sur la majorité de la carte. Mes préoccupations ne sont pas en raison du dérangement des travaux, des changements ou de l'accès au boisé comme il était possible au paravent. En ce moment, en 2025, je crois qu'il faut agir autrement, construire autrement et détruire ces écosystèmes est une idée complètement arriérée. Les besoins en logement et en espaces industriels pourraient être répondus ailleurs, en densifiant des secteurs plutôt que de détruire la nature. Ce ne sont que des excuses données par la Ville pour satisfaire la demande du promoteur qui possède les terrains, sans égard aux réels besoins. Comme le promoteur fait aussi partie de Québec Capitale Climat, une belle association qui sent le greenwashing à plein nez, la ville fait plaisir à ses amis et il pourra ainsi faire énormément d'argent sur le dos des prochaines générations. J'ai bien l'impression qu'il n'y aura pas un grand pourcentage de logement sociaux ou à faible coûts dans le développement. Ce sont pourtant eux qui sont nécessaires, il n'y aura pas de grands appartements pour les familles dans les tours de hauteur horrible, ce sera de petits appartements très chers, qui ne sont pas en pénurie. Même si l'accès n'est pas redonné aux gens, la conservation de la nature en vaut la peine. Les milieux humides, même les zones de prairies avec peu d'arbres, sont des écosystèmes extrêmement importants. Il ne faut pas les détruire, sinon il y aura un impact grave sur le climat local. Ce ne sont pas les quelques arbres plantés le long de la rue, qui viendra fragmenter terriblement le quartier, qui vont remplacer les services de ces écosystèmes. Mais cela ne rapporte rien au promoteur, donc fait un massacre, un écocide, plutôt que de se tenir debout. Par cette consultation et ce plan, la ville m'a bien montré que l'environnement c'est seulement une priorité quand c'est facile et étincelant, pour se vanter aux médias. Au fond, il n'y a rien d'innovant et pas réellement le goût de changer les façon de faire...

### **Intervention 24**

Il y a déjà énormément trop de trafic sur de l'Ornière/boulevard Saint-Claude à toute heure de la journée, sans compter le manque d'espace dans les écoles voisines et ainsi que les garderies

pleines, ce projet n'est pas viable pour les infrastructures existantes. Il y a déjà énormément de trafic sur Henri IV entre Chauveau et Sainte-Geneviève, sans compter que selon vos plans cela inclut des terrains que j'ai discuté avec les proprios et il ne vs seront jamais c'est des terrain familial! Et le zonage ne devrait pas toucher au terrain déjà existant cars un promoteur attend après cela pour faire un 50 logement directement entre 2 maison ski na aucun sense

## **Intervention 25**

Bonjour, Voici mes commentaires et suggestions concernant le projet de développement industriel envisagé derrière notre quartier résidentiel : Préservation du boisé adjacent aux résidences Le choix de développer le secteur longeant les résidences, au prétexte de préserver les boisés situés près de l'autoroute Henri-IV, soulève des questions. En effet, plusieurs citoyens estiment que le boisé situé le long du boulevard Couture – en bordure immédiate du quartier – constitue un espace tampon essentiel pour maintenir la qualité de vie, réduire les nuisances et favoriser une meilleure intégration urbaine. Pourquoi ne pas inverser la logique actuelle et plutôt préserver le boisé adjacent aux résidences? Cela permettrait de maintenir une barrière naturelle entre la zone industrielle et le quartier résidentiel, tout en offrant un meilleur équilibre entre développement économique et bien-être des citoyens Hauteur excessive et zone tampon insuffisante Dans l'éventualité où le projet se poursuivrait malgré le peu d'acceptabilité sociale qu'il suscite, la hauteur maximale prévue de 15 mètres directement le long du boulevard Couture semble excessive. Une telle hauteur, combinée à une zone tampon réduite à 10 mètres (en plus des 30 mètres de bande riveraine), risque de créer un mur visuel et sonore imposant à l'arrière des propriétés résidentielles. Il serait plus raisonnable de limiter la hauteur des bâtiments industriels en bordure du quartier à un maximum de 10 ou 12 mètres, à l'image de ce qui est déjà en place dans d'autres secteurs similaires, et de bonifier la zone tampon pour mieux protéger les résidents. Harmonisation visuelle avec le quartier résidentiel Le promoteur devrait être tenu de s'assurer que les bâtiments industriels projetés s'harmonisent avec le cadre résidentiel environnant. À ce jour, les mesures proposées – comme l'ajout de toitures blanches – sont nettement insuffisantes pour atténuer l'impact visuel du projet. Des solutions concrètes, telles que l'aménagement de façades végétalisées (murs verts) ou l'utilisation de matériaux naturels comme le bois du côté donnant sur le boulevard Couture, contribueraient à réduire considérablement la pollution visuelle et à mieux intégrer les bâtiments à l'environnement urbain existant.

## **Intervention 26**

Bonjour, J'ai assisté à la plupart des rencontres du développement du secteur Chauveau, à chaque fois je repars de ces rencontres avec l'impression que la ville de Québec prend ses citoyens pour des personnes pas très intelligentes à qui on peut passer n'importe quoi. Le projet est rendu avec des bâtiment allant jusqu'à 10 étages. Et que dire de la supposée partie conservée, en fait réel il n'y a encore rien d'officiallement protégé. Alors un jour pas si lointain tout le secteur sera construit. Juste voir votre malaise lorsque des questions sont posées à ce sujet. Les milieux humides, la diversité de la faune et de la flore de ce secteur auraient mérité une approche plus professionnelle et plus écologique de la part de la ville. Le répertoire de la faune et de la flore n'a pas été fait par une tierce partie indépendante, vous vous êtes contenté du relevé fait par le promoteur (un peu biaisé peut-être). Il est évident que l'appât de l'argent que va générer ce secteur est le seul vrai enjeu en cause. On est en 2025, le réchauffement de la planète ne cesse de s'accélérer. Mais nos élus municipal, provincial et fédéral ne pensent qu'à devenir de plus en plus gros, de satisfaire leurs amis du parti. J'ai deux petits-enfants, ce qui me tracasse le plus ce n'est pas s'ils vont avoir une belle maison dans un beau quartier

bétonné avec des belles rues paysagées, non, mon inquiétude c'est vont-ils avoir une planète viable. Je suis complètement contre le PPU présenté. Et un dernier commentaire, vous semblez croire que tout ce qui nous intéresse c'est de conserver ce secteur pour pouvoir aller s'y promener, mais non c'est la conservation de ce milieu qui nous intéresse. Il y a plein d'autres secteurs pour aller se promener. Vraiment déçue de M. Marchand qui se vante de ce projet, moi j'aurai honte d'être celui qui a permis l'extermination de ce milieu humide.

### **Intervention 27**

Nous avons été à l'écoute de la dernière présentation et nous avons été anéanti de voir l'envergure du projet. Nous sommes venu dans le secteur pour le boisé. Nous avons fondé notre famille avec des valeurs et avons passé de nombreux été dans le boisé puisque mon conjoint est de la compagnie. Le projet démolit des familles, des rêves et un boisé phénoménal ! Je ne peux tout simplement pas soutenir un tel projet. Le projet est magnifique mais il n'est pas à sa place. Il devrait être en ville, e, ste foy...pas dans un boisé ! Faire quelques unités, du résidentiel, une nouvelle rue animée, une école.... oui.. mais pas tel que vous l'avez présenté.

### **Intervention 28**

Comme plusieurs autres citoyens, je trouve très dommage de détruire un si beau boisé. J'ai suivi les différentes consultations sur le développement du secteur Chauveau. Ce qui m'a le plus déçu de la démarche et des travaux de la ville, c'est que toutes les décisions ont été prises sans tenir compte de la présence faunique du boisé Des Châtel. À plusieurs reprises les citoyens ont demandé si un inventaire faunique avait été fait, et la réponse a toujours été repoussée. Si j'ai bien compris lors de la dernière rencontre, l'inventaire aurait été fait par le groupe Dallaire, mais n'a pas été rendu disponible à la ville et aux citoyens. Juste un exemple, des Grands pics sont présents depuis de nombreuses années dans le boisé Des Châtel. Un inventaire faunique aurait pu le confirmer. Un règlement fédéral sur les oiseaux migrateurs prévoit la protection des arbres ayant servi pour la nidification pendant 3 ans après la dernière nidification. J'en déduis donc que ça ne sera pas tenu compte lors du développement du secteur. De conserver une partie du boisé est un effort louable, mais pour la faune le très grand dérangement causé par le développement du secteur Est les forcera à abandonner le boisé Des Châtel. J'espère seulement qu'il n'y aura pas d'accident grave sur les grands axes routiers lors de leurs déplacements pour se trouver un nouvel environnement, étant donné qu'à ma connaissance il n'existe pas d'infrastructure avec des passages fauniques dans le secteur.

### **Intervention 29**

Bonjour, Je vous écris pour exprimer ma vive préoccupation et mon profond mécontentement face à la destruction annoncée du boisé des Châtel. Cette décision va à l'encontre des principes de conservation des milieux naturels, particulièrement des milieux humides, qui sont pourtant protégés par la Loi concernant la conservation des milieux humides et hydriques du Québec. La coupe de 40 % de ce territoire naturel afin de permettre un développement résidentiel et industriel aurait des conséquences irréversibles sur la biodiversité locale. Le boisé des Châtel constitue un habitat essentiel pour de nombreuses espèces et joue un rôle crucial dans l'équilibre écologique de la région. Sa destruction compromettrait non seulement la faune et la flore, mais aussi les services écosystémiques qu'il procure à l'ensemble de la population. Il s'agit d'un espace naturel rare en milieu urbain, offrant à la population un accès direct à un boisé en pleine ville. Dans un contexte où le contact avec la nature est de plus en plus reconnu comme essentiel au bien-être humain, cet endroit mérite d'être protégé non seulement pour ses

qualités écologiques, mais aussi pour les générations futures, qui auront besoin de ces espaces pour se reconnecter à la nature et préserver leur santé physique et mentale. Je suis bien consciente de la crise du logement et de la nécessité de développer de nouveaux secteurs résidentiels. Cependant, cela ne devrait pas se faire au détriment de milieux naturels aussi précieux. Le projet devrait exclure, ou à tout le moins fortement limiter, le développement industriel, afin de minimiser l'impact environnemental. Il est également essentiel d'y inclure des bandes riveraines élargies, des zones tampons plus importantes, ainsi qu'une trame verte et des corridors écologiques de plus grande ampleur pour assurer la connectivité écologique. Bien que je reconnaisse que la Ville a fait des efforts importants pour venir protéger le boisé existant en ayant comme cible de protéger un peu plus de 60% du boisé, la Ville de Québec n'a pas utilisé tous les leviers à sa disposition pour assurer 100% de la conservation des milieux humides présents sur le territoire. Ce manque d'action compromet les efforts de préservation à long terme et va à l'encontre des responsabilités de la Ville en matière de protection environnementale. La Ville doit redoubler d'efforts pour densifier, reconverter et utiliser des espaces déjà minéralisés. La nature en ville est notre plus grande alliée et ne doit plus être la perdante de nos compromis! Je vous demande donc de revoir ce projet dans une perspective plus durable, qui respecte les engagements environnementaux de la Ville de Québec et les aspirations de ses citoyens à vivre dans un environnement sain et préservé. Je vous remercie de l'attention portée à mon commentaire et j'espère que ma voix, ainsi que celles de nombreux autres citoyens préoccupés, sera entendue.

### **Intervention 30**

C'est incensé et immoral, dans un contexte de crise climatique, de même songer à exploiter financièrement un milieu humide pourtant protégé, allant ainsi au détriment du gros bon sens et des lois en vigueur exigeant leur protection. Tout ceci pour favoriser l'intérêt commercial d'un entrepreneur immobilier... Et tous ces locataires et propriétaires de condos de luxe auront à coeur la préservation du milieu les entourant et les espèces qu'il habrite? Laissez-moi en douter... Quand un lobby a davantage de pouvoir décisionnel sur une ville que des citoyens qui manifestent depuis des lustres leur désaccord, en vain... ça donne un avant-goût du reste des décisions prises... pour une question d'argent... Ça me dégoûte même de penser qu'on devrait se satisfaire du peu de protection offert selon cette même ville...

### **Intervention 31 – Voir Annexe 1**

C'est incensé et immoral, dans un contexte de crise climatique, de même songer à exploiter financièrement un milieu humide pourtant protégé, allant ainsi au détriment du gros bon sens et des lois en vigueur exigeant leur protection. Tout ceci pour favoriser l'intérêt commercial d'un entrepreneur immobilier... Et tous ces locataires et propriétaires de condos de luxe auront à coeur la préservation du milieu les entourant et les espèces qu'il habrite? Laissez-moi en douter... Quand un lobby a davantage de pouvoir décisionnel sur une ville que des citoyens qui manifestent depuis des lustres leur désaccord, en vain... ça donne un avant-goût du reste des décisions prises... pour une question d'argent... Ça me dégoûte même de penser qu'on devrait se satisfaire du peu de protection offert selon cette même ville...

### **Intervention 32**

Vous comprendrez que pour nous qui habitons sur la rue des Neiges depuis plusieurs années, nous ne sommes pas enthousiastes envers ce projet. Il serait apprécié que la rue des Neiges ne débouche pas sur ce nouveau développement afin que notre rue ne devienne pas un passage

entre le boulevard St-Claude et le boulevard de l'Ormière et que nous puissions préserver une partie de notre tranquillité et de notre qualité de vie.

### **Intervention 33**

Le PPU me déçoit. Ce plan n'est en rien à la hauteur de mes attentes. Si on sacrifie un des derniers milieux naturels dans le périmètre d'urbanisation de la Ville, ça ne peut être fait pour le compte de quelque chose de plus ou moins semblable à ce qui a causé les dérèglements climatiques que l'on connaît et la crise actuelle de la biodiversité. Ou bien on conserve ces milieux naturels, on les protège et on en prend soin. Où, si on construit dessus, alors là, on le fait différemment, parce que l'on croit sincèrement que l'on est capable d'agir mieux et avec respect. On le fait pour des priorités humaines, de l'habitation, de l'alimentation. On ne le fait pas pour des objectifs économiques. Pas de quartier industriel.

### **Intervention 34**

A mon avis, la zone de forte densité de développement résidentiel (orange foncée) ne devrait pas être à cet endroit. Le point de vue vers le mont-Bélair à partir du boulevard Gastonguay sera caché alors qu'actuellement c'est le plus beau. Il est mieux encore que celui préconisé dans le PPU sous les lignes d'Hydro plus au sud. La zone de développement industriel se prolonge trop vers le nord. Il ne devrait pas dépasser les lignes électriques. L'espace devrait être laissé en boisé.

### **Intervention 35**

Bonjour, je suis une citoyenne du quartier Des Châtelers, J'habite le boisé (mon terrain est mitoyen) Depuis l'annonce des consultations sur l'avenir du Boisé des Châtelers, je suis cet enjeu avec beaucoup d'intérêt. J'ai participé à la séance de consultation du 20 mars et j'en suis sortie très préoccupée. D'abord, je n'ai pas pu m'exprimer sur le sujet qui me tenait le plus à cœur, soit la conservation de ce milieu naturel. Ensuite, je me suis sentie bousculée par la forme des consultations (sujet prédéterminé, pas de temps de parole, etc.) Récemment, j'ai lu un article dans le Soleil "Droit de parole bafoué, changement de zonage imposé !" qui nommait mon inconfort et qui indiquait que la consultation de la Ville lui soustrayait le droit d'un référendum ! Est-ce vrai ? Si oui, est-ce que le Conseil de Quartier peut se prononcer sur la forme des consultations et l'absence de référendum ? Je ne sais pas vers quelle autre instance me tourner et je présume, qu'étant un interlocuteur privilégié de la Ville, notre voix (et ma voix) citoyenne sera plus entendue. J'aimerais bien consulter l'étude faite sur la faune puisque plusieurs raretés protégées y vivent. Si le gouvernement est celui qui doit faire l'étude comment cela que votre projet avance plus vite que l'étude sur les habitants qui sont déjà là ? Comme le jeune homme l'a bien dit: Il s'agit d'un ÉCOCIDÉ. Les pistes cyclables vident, c'est ASSEZ! Il faut respecter les boisés en zone urbaine question de survie pour les habitants et pour les enfants à venir. Ce boisé je l'habite depuis toujours, c'est faux de nous dire qu'il était prévu une destruction total puisqu'il est de toute façon impossible de construire partout sur ce site riche en terres humides etc Il y a eu plusieurs projets qui ont échoués en 30 ans, j'espère que le vôtre aussi échouera. PS: Je n'ai pas reçu de lettre d'invitation comme il était prévu que vous en envoyer à tous vos citoyens?... Mon fils, ma mère et mes voisins n'ont rien reçu ??

### **Intervention 36**

Considérant le déficit de canopée de notre quartier et les enjeux climatiques auxquels nous faisons face, il est impératif que nous mettions la priorité à sauvegarder les espaces verts, les

zones inondables et d'autres éléments de la nature qui nous rendent des services. C'est pourquoi :

1. Il est impératif que le secteur situé à l'ouest du ruisseau central soit acquis par la ville ou d'autres organismes de conservation et soit entièrement préservé.
2. Aucun développement industriel n'est souhaité dans le secteur situé à l'est du ruisseau central, soit l'ensemble du secteur qui fait l'objet du territoire de planification présenté. Ce territoire doit être partagé entre des affectations résidentielles et des espaces verts.
3. Le seul motif pour lequel « il pourrait » être acceptable de détruire des milieux humide ou boisés serait pour développer un secteur résidentiel de moyenne densité seulement.
4. Un maximum de zone verte actuelle doit être préservé.
5. Les zones résidentielles ne devraient pas être supérieur à 6 étages et aucune surhauteur ne devrait être autorisée. Lors des rencontres précédentes du PPU les hauteurs de 8 et 10 étages n'ont jamais été présentées. Elles semblent sortir de nulle part. Le boulevard Robert Bourassa présente des édifices de 6 étages et même un de 8 étages et le coup d'oeil est peu intéressant.
6. La rue John-Simons, si elle traverse l'ensemble du secteur (de Chauveau à Bvd St-Claude) ne devrait servir que de voie de transit uniquement pour les résidents de la zone résidentielle, les vélos, le transport actif et le transport en commun. Le trafic industriel des entreprises de la phase 1 devront continuer à rejoindre Chauveau pour sortir du parc industriel.
7. Aucun développement industriel n'est souhaité dans le secteur situé à l'est du ruisseau central pour les raisons suivantes :
  - a. Les modifications proposées aux zones industrielles donnent l'impression que les minimums sont très bas pour permettre des usages très denses et fortement industriels comme :
    - i. Des hauteurs de 21m qui sont énormes et représentent un édifice de +- 7 étages.
    - ii. Un pourcentage d'aire verte de 10% qui est ridicule.
    - iii. Des usages comme « atelier de carrosserie » et « réparations d'équipement lourd » qui risquent de générer du bruit et incommoder les résidents du Bd Couture.

La ville devrait plutôt chercher à densifier les parcs industriels existants avant de détruire des boisés et milieux humides. Certains parcs industriels affichent des édifices inoccupés. Les édifices de ces parcs datent de plusieurs années avec un zonage qui devait sans doute limiter à 2 étages. Ils pourraient bénéficier d'un ou 2 étages supplémentaires qui permettrait de densifier et atteindre les besoins de la ville comme sur l'avenue Watt, dans le parc industriel Jean-Talon ou Frontenac, la rue Jean Marchand (parc industriel Armand-Viau)

Il est inacceptable qu'en 2025 cette zone soit le théâtre de destruction de milieu humide ou de boisé supplémentaire pour la construction d'espaces industriels qui pourraient se retrouver ailleurs sans détruire la nature.

### **Intervention 37, avec précisions de la Ville**

Pourquoi la Ville n'exige-t-elle pas plus de toitures vertes, surtout pour les industries, avec toute la surface de toit que chacune possède.

***Précisions de la Ville*** : Le cadre réglementaire proposé prévoit l'exigence de toiture blanche pour assurer un degré de réflectance élevé des rayons du soleil et conséquemment, limiter l'effet d'îlot de chaleur. L'aménagement de toit vert est également favorisé en permettant, notamment, qu'une partie de la superficie de toit vert aménagée puisse être comptabilisée dans le pourcentage d'aire verte exigée du terrain. Dans tous les cas, une toiture pourrait être verte à 100 %. Cependant, exiger entièrement ou de manière importante des toits verts est contraignant et représenterait des défis de charge pour la structure des bâtiments industriels qui peut être constituée de grandes surfaces de toiture.

### **Intervention 38, avec précisions de la Ville**

Bonjour, Voici la liste de mes questions et commentaires dans le cadre du développement du secteur Chauveau:

1. Comment est-il possible d'assécher partiellement un milieu humide sans affecter l'autre partie (milieu humide au nord de la ligne d'Hydro-Québec par exemple)?

***Précisions de la Ville*** : Des aménagements pourront être étudiés lors de la réalisation du développement afin de limiter l'imperméabilisation dans ces secteurs, de maintenir l'apport en eau par l'entremise de différents aménagements (noues filtrantes, pavés perméables, etc.) et de limiter le drainage des nappes par l'implantation de fossés profonds ou de stationnements souterrains. À noter que la continuité entre les différents milieux préservés favorisera leur pérennité.

2. La masse des constructions a-t-elle été considérée dans la proposition d'aménagement actuelle? La présence des nombreux milieux humides ne risque-t-elle pas de conduire à un affaissement du sous-sol (nappes phréatiques...)?

***Précisions de la Ville*** : Merci pour votre question très pertinente. La présence d'un milieu humide peut en effet soulever des interrogations légitimes en ce qui concerne la stabilité du sol. Des études géotechniques préliminaires ont déjà été réalisées dans le secteur concerné. Ces investigations comprenaient des essais *in situ* et des analyses en laboratoire visant précisément à identifier d'éventuels risques tels que des affaissements, des sols compressibles ou instables. À ce jour, aucune condition particulière majeure n'a été relevée dans les résultats obtenus. Cela étant dit, d'autres études complémentaires sont prévues prochainement, afin de confirmer ces premières observations et d'assurer que les solutions techniques mises en œuvre soient parfaitement adaptées au contexte local. Soyez assuré que la sécurité et la durabilité des constructions demeurent une priorité, et qu'aucune étape n'est négligée dans l'analyse du comportement du sol.

3. Considérant la proportion des stationnements de 80% intérieurs et 20% extérieurs ainsi que de la haute densité prévue, il convient de dire que tous les condominiums ne pourront pas avoir de stationnement or, nous sommes en banlieue, lieu où la possession d'un véhicule est jusqu'à présent requise.

**Précisions de la Ville** : Afin d'être attractifs auprès de la clientèle ciblée, les projets devront inclure le nombre de cases de stationnement nécessaires pour desservir les résidents. Les exigences réglementaires devront être respectées, notamment sur les proportions de cases de stationnement intérieur et extérieur. Le développement tient compte du contexte, notamment du fait que l'utilisation de la voiture demeure le mode de déplacement le plus important du secteur, tout en offrant des options autres que la voiture solo; aménagements favorisant la mobilité active, conception de la trame de rue favorisant l'établissement structurante et efficace d'une offre de transport en commun. Également, le secteur a été réfléchi de manière à prévoir le développement d'une offre de commerces et de services de proximité en complément de l'offre commerciale du boulevard de l'Ornière afin de faciliter l'accès à divers commerces et services sans recours nécessaire à la voiture.

4. Val-Bélair, Lebourgneuf et d'autres banlieues ont vu des tours à condominiums grimper à profusion. Il se construit également 2 nouveaux quartiers résidentiels à St-Émile. Comment pensez-vous réussir à réduire la congestion routière en densifiant les banlieues plutôt que le centre-ville?

**Précisions de la Ville** : La Ville travaille en étroite collaboration avec divers partenaires (gouvernement du Québec, RTC) afin d'améliorer sur le territoire la fluidité de la circulation et la desserte du transport en commun. Notamment, au courant des prochaines années, divers projets seront réalisés dont le réaménagement de certains axes d'importance localisés en banlieue et le prolongement de l'axe Métrobus du 804 jusqu'à Val-Bélair. Relativement au développement du secteur, une étude de circulation a été réalisée pour déterminer les mesures et l'aménagement optimal de la trame de rue en conciliant les besoins de fluidité et de performance du réseau de transport en commun, tout en restreignant la circulation de transit. Des analyses supplémentaires seront également réalisées dans le cadre de la réalisation du développement et de nouvelles mesures pourraient être déployées au besoin.

5. La ville dit vouloir augmenter l'accès à la propriété toutefois, la majorité des projets de construction d'immeubles sont des projets de condominiums locatifs. Il me semble y avoir une incohérence entre ce qu'il se dit et ce qu'il se fait. Il y a certes plus de logements disponibles à la location mais pour ce qui est de devenir propriétaire, cela n'aide en rien.

**Précisions de la Ville** : Le PPU Chauveau prévoit l'intégration de plusieurs types de logements et de densités afin de répondre à des besoins diversifiés. Alors que le périmètre urbain de la Ville est majoritairement construit, la Ville doit se positionner de façon à densifier son occupation du territoire tout en assurant le développement d'une offre diversifiée et complète de produits résidentiels, notamment pour les familles. Bien que le PPU Chauveau propose plusieurs types d'habitation, à noter que les municipalités n'ont pas le pouvoir de régir le mode de tenure des logements construits sur leur territoire (locatif ou propriétaire). Pour faciliter l'accès à la propriété, la ville dispose du Programme Accès famille qui consiste en une aide financière offerte, aux familles admissibles, pour la mise de fonds nécessaire à l'acquisition d'une propriété.

*Récemment, une bonification du programme a été annoncée afin de tenir compte des besoins et de la réalité du marché.*

6. Le maire M. Bruno Marchand vient d'annoncer un surplus de près de 100 M\$ pour notre ville. Dans le contexte où nous sommes, il fait plaisir d'entendre cela. Toutefois, il a été décidé de réduire notre dette plutôt que de se porter acquéreur de la partie ouest du secteur Chauveau. Manquer une telle opportunité de protéger ce bel habitat qu'est le boisé des Châtels me fait douter des réelles intentions du maire et de la ville quant à ce secteur.

***Précisions de la Ville*** : *Concernant le territoire situé à l'ouest du ruisseau central, des démarches sont en cours auprès de différentes parties prenantes et du gouvernement fédéral pour l'acquisition de la portion du territoire situé à l'ouest du ruisseau central à des fins de conservation. Entre-temps, des mesures de contrôle intérimaire s'appliquent afin de protéger les milieux humides d'intérêt de ce secteur.*

### **Intervention 39, avec précisions de la Ville**

Bonjour, Je demande à la Ville de Québec de faire preuve de courage et de constance pour l'environnement... La Ville doit utiliser la loi 245 pour la protection du boisé des Châtels. Ce serait un carnage de détruire même une fine partie de ce majestueux boisé... Il faut léguer à la génération future LA NATURE ! Construire dans ces milieux humides ne serait pas chose facile et vous pourriez le regretter dans un avenir rapproché. Parlez-en à mes parents qui ont habité le secteur pendant 60 ans avec une pompe au sous-sol qui fonctionnait à plein régime. SVP au nom de mes petits enfants qui viennent chez mamie pour aller dans "la forêt" (boisé) Eva-Maude, Antoine, Camille et Sara-Jade, permettez leurs un avenir avec de la verdure et de l'air pure. Merci de votre attention Je sais pas si vous allez répondre à vos messages... mais j'aimerais bien connaître la VRAIE raison pour laquelle vous ne vous prévaliez pas de la loi 245?!

***Précisions de la Ville*** : *Tout d'abord, il est important de rappeler que le Plan régional des milieux humides et hydriques (PRMHH) identifie l'ensemble du territoire de planification initial du secteur Chauveau comme étant un territoire nécessitant une conciliation entre le développement urbain et la préservation de milieux naturels. Cet hiver, la Ville a décidé de réduire de moitié la portée de cette conciliation en limitant le territoire de PPU actuel à l'est du ruisseau central. C'est justement, entre autres, en raison des pouvoirs énoncés à l'article 245 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) qu'un Règlement de contrôle intérimaire (RCI) a pu être adopté en février 2025 sur la protection des milieux humides d'intérêt du territoire ouest. À ce moment, le RCI sur les milieux humides d'intérêts localisés à l'est n'a pas été appliqué à ce territoire considérant l'outil de planification de plan particulier d'urbanisme (PPU) qui était en cours d'élaboration. Ce dernier assurera la conciliation énoncée par le PRMHH visant la protection de milieux naturels pour cette portion de territoire.*

*L'article 245 de la LAU a permis de clarifier la portée des pouvoirs et responsabilités des municipalités en matière d'atteinte au droit de propriété. Il détermine les circonstances dans lesquelles l'effet d'un acte municipal (ex. : un règlement d'urbanisme) peut être considéré comme une expropriation déguisée. Certains actes municipaux bénéficient cependant d'une présomption quant à leur caractère justifié (ils ne sont pas considérés comme de l'expropriation déguisée), car ils poursuivent les objectifs suivants :*

- *la protection de milieux humides et hydriques;*

- *la protection de milieux qui ont une valeur écologique importante;*
- *la santé ou la sécurité des personnes ou la sécurité des biens.*

*Une telle disposition permet également d'établir des mesures de protection des milieux naturels visés par l'article 245, mais ne permet pas d'accorder un accès public. Or, puisque la planification en cours considère rendre accessibles certains secteurs aux citoyens en fonction de leurs attentes exprimées, seule l'acquisition des sites visés par la Ville ou des partenaires peut permettre un accès public. Ainsi, l'article 245 de la LAU ne peut servir à répondre à ces objectifs d'accès ou encore, servir pour fins détournées à faciliter l'acquisition de terrains. L'article ne donne donc pas les pouvoirs aux municipalités de zoner des territoires en usages de parc et espace vert ou de conservation sans l'aval de son propriétaire.*

*L'interprétation de l'article 245 de la LAU véhiculée par les professionnels de la Ville de Québec constitue une position entérinée par le Service des affaires juridiques de la Ville. Il est important de noter que les modifications récentes à cet article ne font pas encore l'objet d'une jurisprudence étoffée. Ainsi, la Ville de Québec se doit de faire une interprétation prudente et responsable de sa portée et son impact sur les rôles et responsabilités des municipalités en termes de pouvoir de zonage, notamment.*

*Pour conclure à l'égard des milieux humides, il s'agit de 72 % des superficies qui font l'objet de mesures visant à pérenniser la conservation de ces milieux. Le zonage proposé dans la version préliminaire du PPU, le règlement de contrôle intérimaire et les démarches en cours avec les différentes parties prenantes pour financer l'acquisition à des fins de conservation sont toutes des mesures qui visent le maintien de ces milieux.*

## Intervention 40, avec précisions de la Ville

1. Si il y a construction d'industriel, ce sera avec remblayage des zones humides classées de non-intérêt. Par contre, ce sont tout de même des zones humides. Pouvez-vous me confirmer que la loi exige un paiement pour le remblayage de ces zones. J'aimerais aussi savoir à qui ce paiement sera fait.

**Précisions de la Ville** : *Oui, lors des demandes d'autorisation ministérielles qui doivent être obtenues par le promoteur en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (LQE) pour réaliser une intervention à fort impact dans un milieu humide (tel un remblai), la séquence d'atténuation déployée par le requérant est étudiée par l'analyste du gouvernement afin d'évaluer les mesures à déployer pour éviter de porter atteinte aux milieux humides, de minimiser les impacts et, à l'ultime, de compenser les pertes inévitables de milieux humides. Les pertes inévitables de milieux humides, classés d'intérêt ou non, seront alors compensées conformément au Règlement sur la compensation pour l'atteinte aux milieux humides et hydriques du gouvernement du Québec (MELCCFP). Une compensation financière devra être versée au Fonds de protection de l'environnement et du domaine hydrique de l'État. Cette contribution permettra de financer des projets de restauration et de création de milieux humides et hydriques.*

2. Considérant que la population grandira et qu'une école primaire pourrait s'ajouter, est-ce que la construction d'une nouvelle école secondaire dans la haute st Charles a été considérée?

**Précisions de la Ville** : *Les discussions avec les intervenants du Centre de service de la Capitale concernant le développement proposé du secteur Chauveau n'impliquaient pas de prévoir spécifiquement un site pour accueillir une nouvelle école de niveau secondaire selon le développement possible de ce secteur. Il n'en demeure pas moins que les besoins sont également importants au niveau secondaire, des projets d'agrandissement ou de construction d'école secondaire étant en phase de planification ailleurs sur le territoire pour répondre à ces besoins.*

3. Dans les zones Rb, trames vertes, j'ai compris que 20% de ces zones pourraient être consacrées à des stationnements. Si c'est le cas, est-ce que ça veut dire qu'en réalité ce n'est pas 19ha (20%) mais plutôt 15,2ha (16%) qui sera vraiment conservé en trame verte?

**Précisions de la Ville** : *Selon les usages autorisés et les activités désirées dans ces zones Rb (trame verte), aucune case de stationnement n'est exigée spécifiquement. Il n'est pas prévu d'aménager des aires de stationnement dans ces zones.*

4. Sur la diapositive 22, ne devrait-on pas voir des bâtiments industriels de chaque côté du sentier?

**Précisions de la Ville** : *Non, du côté nord, soit à droite de l'image, la proposition de corridor comprend le maintien d'une bande importante d'environ 55 m de profondeur de boisé pour un corridor total de 100 m de profondeur (ligne de transport d'énergie Hydro-Québec incluse). Seulement du côté sud, des bâtiments industriels pourraient être visibles selon les arbres qui seront maintenus aux abords de ce côté.*

5. Pourquoi vous permettez un centre de donnée dans la zone 64170lb sachant que, à ma connaissance, cette industrie produit beaucoup de chaleur? Cela pourrait-il affecter la faune et la flore du boisé?

**Précisions de la Ville** : Il est proposé d'autoriser le centre de données à une seule zone, soit la zone 64170lb. Cette dernière est localisée au milieu du secteur industriel, soit dans la zone la plus éloignée des secteurs résidentiels. Les technologies ont beaucoup évolué concernant la gestion et l'utilisation de la chaleur produite par un centre de données. Au même titre que d'autres types d'industries, aucun impact particulier sur la faune et la flore n'est anticipé spécifiquement.

6. Dans les zones lb, il serait permis un carrossier et la réparation de véhicules lourds. Ces activités j'imagine doivent créer des polluants solides et liquides. Est-ce qu'il y aura de règlements plus serrés pour la gestion de ces résidus considérant les zones naturelles à proximité?

**Précisions de la Ville** : Des normes environnementales autant du niveau provincial que municipal encadrent ce type d'activités. À l'échelle du provincial, c'est la Loi sur la qualité de l'environnement et ses règlements d'application qui régissent ceci. Ils font en sorte que nul ne peut rejeter un contaminant dans l'environnement ou permettre un tel rejet au-delà de la quantité ou de la concentration établie. Cette interdiction s'applique à tout rejet susceptible de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort de l'être humain, de causer du dommage ou de porter autrement préjudice à la qualité de l'environnement, aux écosystèmes, aux espèces vivantes ou aux biens. Aussi, à l'échelle municipale, il y a plusieurs règlements qui s'appliquent dont le Règlement de l'Agglomération sur les rejets dans les réseaux d'égout et sur l'inventaire des matières dangereuses entreposées sur le territoire ainsi que le Règlement sur les nuisances. Ils encadrent notamment l'entreposage de matières, les rejets aux cours d'eau et réseaux municipaux et prévoient des peines en cas d'infractions.

7. Considérant la crise du logement, le projet permettrait l'ajout de plusieurs habitations ce qui pourrait régler en partie le problème. Mais l'accès à des logements abordables fait aussi partie du problème et aucune obligation en ce sens n'a été nommé. Pourquoi ne pas exiger un % pour des logements sociaux?

**Précisions de la Ville** : La Ville privilégie une approche incitative plutôt que coercitive pour favoriser la mixité dans les projets privés. Les projets de logements sociaux sont tributaires de programmes provenant des autres paliers de gouvernement (provincial et fédéral). Cependant, il n'est pas opportun de fixer une norme précise à cet égard. La volonté est à l'effet d'intégrer la construction d'une offre de logements sociaux et abordables. A cet effet, la Ville et ses partenaires travailleront avec le promoteur pour assurer le développement de logements sociaux et l'inclusion de loyers abordables ou subventionnés en fonction des programmes alors disponibles. Rappelons que la Ville a une cible ambitieuse de développement de 500 unités de logements sociaux par année pour l'ensemble du territoire, ce qui comprend le secteur Chauveau.

8. Considérant la crise des transports, l'ajout de trajets d'autobus me paraît est super. Par contre la 804 actuellement est souvent retardée parce que prise dans le trafic. Je crains que ce genre de problème se retrouve aussi sur la rue John Simons. Je n'ai pas relevé lors de la présentation de mesure concrète m'indiquant que ce problème n'arrivera pas.

**Précisions de la Ville** : L'ajout d'un nouvel axe nord-sud (John-Simons) vise principalement 2 objectifs précis : structurer la mobilité, dont l'offre de transport en commun et éviter de surcharger les axes existants, entre autres les boulevards de l'Ormière et Saint-Claude. La mise en place de la desserte en transport en commun est planifiée en partenariat entre la Ville de Québec et le RTC afin de s'assurer du bon fonctionnement et de l'efficacité du réseau.

9. Les zones tampons sont importantes. Dans la phase 1 elles nous avaient été aussi promises avec conservation de boisé. Pourtant de la destruction de milieux naturels à été fait dans ces zones. Voir d'ailleurs une photo prise le 25 avril, donc plusieurs années après la phase 1 démontrant que les arbres n'ont toujours pas repoussés. Est-ce que la ville prévoit des amendes salées aux constructeurs qui feraient les mêmes erreurs dans les phases 2 et 3?

**Précisions de la Ville** : *Le cadre réglementaire prévoit des amendes importantes pour la coupe d'arbres non autorisée. La Ville appliquera sa réglementation en cas de non-respect de sa réglementation et exigera, dans un tel cas, les réparations nécessaires. La trame de milieux naturels conservés qui est proposée, ainsi que la zone tampon prévue en complément du côté Est vise le maintien d'une zone de transition suffisante entre les milieux résidentiels et les futurs secteurs industriels.*

10. Vous dites prévoir la gestion des eaux avec l'aménagement réfléchi du réseau d'aqueduc, des bassins de rétention, etc... Il est pourtant difficile de croire qu'il n'y aura pas d'inondations suite à la coupe massive d'arbres quand on voit ce qui a été fait à ce jour et les Terrains inondés au sud du bassin de l'astrolabe entre la piste cyclable délimitant la phase 1 et la première maison de la rue de l'astrolabe.( voir photo 25 avril 2025).

**Précisions de la Ville** : *À l'échelle du développement, les eaux pluviales seront contrôlées à la source (sur le terrain privé) de manière à ne pas rejeter un débit excédant la capacité du cours d'eau récepteur. De plus, une attention particulière sera portée à l'aménagement des futurs terrains pour ne pas créer de problématiques d'accumulation d'eau en bordure des secteurs construits.*

*À l'échelle du bassin versant, la Ville réalise des études hydrauliques et effectue une veille depuis les événements de pluies de mai 2013. Plusieurs investissements ont été faits depuis ce moment afin d'améliorer la situation, par exemple : bassin Gastonguay, bassin Astrolabe, réfection du boulevard Couture, décanalisation de cours d'eau, etc.*

*Il est possible cependant que certains enjeux à l'échelle plus locale subsistent. Nous prenons bien note de votre commentaire en lien avec la photo du 25 avril 2025 et nous procéderons à une évaluation du drainage de cette zone.*

### Intervention 41, avec précisions de la Ville

Pour la capacité du réseau d'aqueduc d'égout de pluvial et des différents services à la communauté rien n'a été présenté à ce jour en plus du désagrément total à nous tous de se retrouver avec les refoulement des égouts régulièrement avec conséquences après 2 événements simultanés un refus des assurances de couverture des clients lésés

**Précisions de la Ville** : *Les éléments techniques tels que la capacité du réseau d'infrastructure publique n'ont effectivement pas été abordés à même la présentation, qui portait davantage sur le volet réglementaire et urbanistique. Cela dit, la capacité du réseau est bien prise en considération dans le cadre de la démarche de PPU.*

*À l'échelle du bassin versant, la Ville réalise des études hydrauliques et effectue une veille depuis les événements de pluies de mai 2013. Plusieurs investissements ont été faits depuis ce moment afin d'améliorer la situation : bassin Gastonguay, bassin Astrolabe, réfection du boulevard Couture, décanalisation de cours d'eau, etc.*

*De plus, le promoteur du projet devra respecter plusieurs critères de gestion des eaux pluviales de sorte que le débit de rejet seront dirigés vers des bassins de rétention, des cours d'eau et des réseaux dont la capacité est suffisante pour les recevoir.*

*Il est cependant possible que certains enjeux à l'échelle locale subsistent dans les secteurs et nous sommes toujours intéressés de les connaître. Soyez assuré cependant que le développement n'aura pas d'impact sur ce genre d'enjeu local pour les raisons mentionnée ci-dessus.*

### **Intervention 42, avec précisions de la Ville**

Dans le territoire concerné par le PPU, quelle superficie (hectare) de milieux humides identifiés d'intérêt au PRMHH seraient remblayés? Quelle superficie de milieux humides identifiés NON d'intérêt seraient remblayés?

**Précisions de la Ville** : Voici un tableau illustrant la synthèse de l'information relativement aux milieux humides situés à l'intérieur du territoire de planification révisé (secteur est) :

	Superficie potentiellement perdue	Superficie totale actuelle
Milieux humides	27,13 ha	37,50 ha
Milieux humides d'intérêt (PRMHH)	13,24 ha	26,94 ha

*Rappelons qu'au total, 66 % de la superficie initiale de planification, soit 143 hectares sont ciblés pour de la conservation. Cela correspond à la superficie du parc Chauveau ou à environ une fois et demie la superficie du parc des plaines d'Abraham.*

*Si on regarde uniquement les milieux humides, c'est 72 % des superficies qui font l'objet de mesures visant à pérenniser la conservation de ces milieux via le zonage proposé au PPU, le règlement de contrôle intérimaires et les démarches en cours avec les différentes parties prenantes pour financer l'acquisition à des fins de conservation.*

### **Intervention 43, avec précisions de la Ville**

1. Rue John Simons va t-elle être construite du sud vers le nord ? et nord vers le sud ? si oui, elle va passer sous les fils de la section d'Hydro-Québec ?

**Précisions de la Ville** : La rue John-Simons circulerait effectivement du nord au sud et du sud au nord. Elle passerait sous les lignes d'Hydro-Québec. Dans le cadre de la construction de la rue, le promoteur devra s'assurer que le dégagement exigé par Hydro-Québec pour le passage de véhicules sous les fils soit respecté.

2. Ruisseau agricole qui sépare le secteur EST et OUEST a quel nom ? ce ruisseau qui sépare L'EST et L'OUEST, vous parlez d'y réaliser une restauration sur les deux rives, Ceci veut dire quoi ? d'aménager le ruisseau ? d'y planter des arbres et de la végétation, combien de mètres de protection (ex: bandes riveraines de x mètres), sera t-il protéger des industries qui seront près de ce ruisseau ? , etc

**Précisions de la Ville** : Ce ruisseau n'a pas de nom officiel, nous l'identifions comme le ruisseau central. Il a subi d'importantes perturbations au travers du dernier siècle comme en témoigne sa géométrie très linéarisée. Ainsi, des interventions pourraient être réalisées pour rétablir une forme plus naturelle de son lit d'écoulement de façon à

*favoriser le rétablissement des processus hydrogéomorphologiques naturels et de l'espace pour assurer le bon fonctionnement de ce cours d'eau. Des végétaux indigènes seraient replantés à la suite des interventions afin d'assurer la présence d'un rive fonctionnelle composée des trois strates végétales. La réglementation en vigueur prévoit minimalement une bande de protection de 10 mètres qui s'ajoute à la rive de 10 mètres. Ce sont donc au moins un total de 20 mètres qui doit être laissé libre de constructions.*

3. Finalement quel sera le % de protection exact à l'OUEST ?

**Précisions de la Ville** : *L'ensemble des terrains non construits situés à l'ouest du ruisseau centrale forment une superficie de 123 ha (57 % du territoire de planification d'origine). Actuellement, les mesures de contrôle intérimaires (résolution et règlement) protègent quelques 50,44 ha de milieux humides d'intérêt (23 % du territoire d'origine). A l'ultime, l'objectif est de ne pas développer, soit de conserver tout le territoire Ouest de 123 hectares.*

4. Pourra-t-on accéder encore à la partie OUEST lorsque le PPU sera finalisé et voté ?

**Précisions de la Ville** : *Pour l'instant, la partie ouest appartient à des propriétaires privés, l'accès au public étant donc sous la responsabilité des propriétaires. Une entente est nécessaire entre les parties avant que l'accès ne soit donné au public, sous certaines conditions, comme la réalisation de travaux d'identification et de pérennisation de sentiers.*

5. Quel suivi sera fait pour la vie animale et aquatique de la portion OUEST protégée ? pendant et après la construction résidentielle et industrielle . quel suivi sera fait pour la vie animale et aquatique pendant la construction sur la partie EST ?

**Précisions de la Ville** : *La Ville a déjà consulté des experts en la matière. Nous continuerons de les solliciter afin de trouver des solutions préventives. Le rapport faunique produit soulève notamment l'importance de maintenir une connectivité entre les différents milieux naturels du site et ceux qui y sont adjacents en vue de favoriser le maintien de leur présence dans le secteur. A noter que ces questions seront abordées lors des demandes d'autorisation ministérielles. Les spécialistes de la faune du gouvernement pourront énoncer certaines exigences liées aux autorisations délivrées pour la réalisation du développement.*

6. Je comprends que la section OUEST a été protégée par la ville. Est-ce que le groupe Dallaire pourrait faire une demande pour récupérer cette section qui lui appartient ?

**Précisions de la Ville** : *L'objectif et les discussions portent actuellement sur la conservation de l'ensemble de la portion du territoire Ouest. Le promoteur fait partie de ces discussions. Actuellement, des mesures de contrôles intérimaires (résolution et règlement) permettent de protéger l'ensemble des milieux humides d'intérêt présents dans ce secteur ainsi qu'un espace tampon autour de ces milieux. Seules des activités compatibles avec une utilisation durable de ces milieux sont autorisées (ex : abattage d'arbres dangereux ou malades, gestion des plantes exotiques envahissantes, etc.)*

7. Merci pour vos suivis et explications mais il faudrait raccourcir les explications techniques (ex: 5m avant, 4m arrière etc) lors de consultations publiques. Svp ne pas répéter les mêmes informations entre les professionnelles-professionnels.

**Précisions de la Ville** : *Nous sommes conscients que l'information est redondante, cependant il s'agit d'une consultation publique qui vient avec des obligations légales édictées par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. La Ville est dans l'obligation*

*d'indiquer les éléments qui sont modifiés dans les grilles de spécification et le plan de zonage.*

8. Je pense qu'un des problèmes de compréhension avec les citoyens est la loi sur la protection des milieux humides au niveau du gouvernement du Québec et de la ville de Québec. Vous voulez protéger mais il faut évaluer avant de vendre et ou de permettre une vente et/ ou une construction. Il est toujours difficile de comprendre quand on constate que nos gouvernements ne respectent pas toujours leur propres lois. OUI, il faut des unités de logement et des industries dans notre ville mais veuillez penser aux citoyens.

***Précisions de la Ville*** : *La protection des milieux humides et hydriques est assurée par le biais de la Loi sur la qualité de l'environnement qui soumet les projets à un processus d'autorisation ministérielle encadré par des règlements provinciaux. Il est effectivement possible que certains projets soient autorisés dans ces milieux. Toutefois, une compensation financière doit alors être alors payée en vertu du Règlement sur la compensation pour l'atteinte aux milieux humides et hydriques du gouvernement du Québec. Cette compensation financière sera versée au Fonds de protection de l'environnement et du domaine hydrique de l'État et permettra de financer la réalisation de projets de restauration et de création de milieux.*

9. J'ignore depuis combien d'années le groupe Dallaire a acheté ce boisé mais dans le futur il faut que la ville et les gens qui y travaillent soit conscients que la nature est importante. Je suis conscient que vous vivez avec les choix faits avant votre élection, ce sera toujours comme cela à chaque 4 ans. merci à Marie-Josée Asselin de croire en ce projet. Maintenant les gens veulent vivre avec la nature et un environnement sain pour eux et leur famille.

***Précisions de la Ville*** : *Merci pour vos commentaires, l'objectif étant de concilier les besoins avec les impératifs de conservation de milieux naturels.*

#### **Intervention 44, avec précisions de la Ville**

D'abord, j'appuie la proposition que le boisé des Châtelers reste intacte vu sa diversité. Par contre, dans les circonstances, je trouve que la ville a fait un bon travail. Une bonne partie du Boisé est maintenue et c'est parfait. C'est un bon compromis. Les bâtiments avec plusieurs étages ne sont pas près de maisons existantes.

Une inquiétude que j'ai, c'est la conservation de très beaux arbres. Entre autres, près du ruisseau St-Barbe, près de votre terrain destiné à une nouvelle école, à l'est du ruisseau, il y a un arbre très gros et magnifique. Je ne peux pas accepter que des arbres aussi majestueux et anciens soient détruits. Ils ne peuvent pas être remplacés par de jeunes arbres. Ne peuvent-ils pas être intégrés à un parc?

***Précisions de la Ville*** : *L'arbre en question se situe vraisemblablement à l'intérieur de la bande riveraine réglementée du ruisseau Sainte-Barbe. Cette bande de terrain est donc non constructible. De plus, un parc est également projeté sur la rive ouest au niveau supérieur du ruisseau. La conservation d'arbres peut être prévue dans les secteurs de développement, en particulier dans le cas des bandes riveraines considérant les exigences de protection.*

Autre point, nous habitons autour du boisé qui sera intégré au Parc Vega. Il y a une quantité importante de chevreuils. À chaque été, ils mangent mon jardin. À chaque hiver, on doit protéger les haies de cèdres sinon, ils les dévorent. Aussi, on en voit régulièrement sur le terrain. Ainsi, on se demande si le boisée sera aménagée et si nos terrains seront clôturés.

**Précisions de la Ville** : *Aucun projet ou équipement de loisir n'est prévu en remplacement du boisé annexé au parc Véga. La conservation du boisé est actuellement priorisée. Aussi, nous sommes conscients qu'il y a des cerfs dans ce secteur. Il est important d'adopter des habitudes pour faciliter une bonne cohabitation avec la faune, notamment en rendant inaccessibles les mangeoires pour oiseaux ou animaux et en installant des obstacles qui décourageront les animaux de s'installer ou de causer du dommage sur votre propriété. A priori, le secteur Chauveau présente une faible qualité d'habitat pour le petit groupe de cerfs. Le maintien d'un petit groupe de cerfs dans ce secteur est sans doute attribuable à la disponibilité de quelques peuplements mixtes, au nourrissage des cerfs par les citoyens, à la possibilité pour eux d'emprunter des sentiers pour se déplacer et à l'absence de prédateurs réels. Tous ces facteurs font en sorte que le groupe de cerfs qui utilise ce secteur a trouvé une zone de confort malgré la faible qualité d'habitat. Nous suspectons que lorsque les travaux débiteront, les cerfs migreront à l'ouest du site, en passant par le passage sous l'autoroute pour se rendre dans des habitats beaucoup plus propices à leurs besoins.*

Au niveau de la rue des Lauriers, il faudra vraiment contrôler la vitesse. Les gens circulent très rapidement car la rue est très large. Il faut mettre des mesures pour diminuer la vitesse. Merci!

**Précisions de la Ville** : *Comme pour les autres projets majeurs ou de développement sur le territoire de la ville de Québec, la municipalité va collaborer avec tous les partenaires pour planifier des déplacements sécuritaires pour l'ensemble des usagers, en conformité avec sa Stratégie de sécurité routière. Une analyse de circulation prenant en compte le développement planifié a été réalisée et des mesures appropriées seront mises en place. Notamment la trame de rues a été réfléchi de sorte à limiter la circulation de transit et à assurer des déplacements sécuritaires. Ainsi, les liens routiers et piétons dans le projet sont réfléchis et adaptés en fonction des résultats de l'étude de circulation réalisée et des analyses porteront également sur les rues des secteur environnants. La Ville continuera ses analyses dans le cadre de la mise en œuvre du développement (ouverture de rues) et des mesures supplémentaires ou particulières pourraient être déployées, au besoin.*

## **Intervention 45, avec précisions de la Ville**

Puisque les chevreuils, qui sont présent abondamment et mangent les haies de cèdres, présentent un portrait qui tend, selon moi, à laisser entendre qu'ils commencent à manquer de nourriture. Les chevreuils ont tous besoins, individuellement, d'un nombre de Km carré pour assurer leur survie. Avec le projet, la Ville a-t-elle évaluer et prévu des actions afin d'éviter à devoir faire les même démarches qu'à Longueuil avec Mme. Anne-France Golwater?

**Précisions de la Ville** : *La Ville a déjà consulté des experts en la matière. Nous continuerons de les solliciter afin de trouver des solutions préventives pour éviter les nuisances et les accidents routiers. Afin que les cerfs migrent naturellement vers des habitats plus propices à leur survie, une sensibilisation aux effets négatifs de les nourrir sera un premier geste à poser. Lors des travaux, nous suspectons que les cerfs à se déplaceront de façon à s'éloigner des dérangements créés par les interventions. Il est probable qu'ils se déplaceront vers l'ouest, longeront la clôture implantée en marge de l'autoroute et traverseront via la canalisation sous-jacente qui permet au ruisseau Mont Chatel de s'écouler en aval du site.*

*Il faut mentionner qu'à priori, le secteur Chauveau présente une faible qualité d'habitat pour le petit groupe de cerfs qui l'utilise puisque la composition des boisés présente notamment une carence en peuplements d'abri. En effet, pour survivre à l'hiver, les cerfs doivent compter sur la présence de bonnes superficies de peuplements à prédominance résineuse. Or, la majorité des peuplements de ce secteur sont dominés par des feuillus. Le maintien d'un petit groupe de cerfs*

*dans ce secteur est sans doute attribuable à la disponibilité de quelques peuplements mixtes, au nourrissage des cerfs par les citoyens, à la possibilité pour eux d'emprunter des sentiers pour se déplacer et à l'absence de prédateurs réels. Tous ces facteurs font en sorte que le groupe de cerfs qui utilise ce secteur a trouvé une zone de confort malgré la faible qualité d'habitat.*

*Le passage sous l'autoroute est actuellement utilisé par les cerfs pour qu'ils puissent se déplacer vers des habitats de qualité.*

### **Intervention 46, avec précisions de la Ville**

1. Pourquoi la limite de 21 mètres de hauteur dans la zone industrielle ouest?  
***Précisions de la Ville*** : La limite de hauteur proposée vise à assurer une intégration plus harmonieuse des bâtiments en limitant les gabarits en fonction de la proximité des milieux résidentiels. C'est pour cette raison que la hauteur est limitée à 15 m du côté est de John-Simons. À titre informatif, la hauteur proposée reflète celle actuellement permise dans l'Espace d'innovation Chauveau.
2. Est-ce que la circulation des camions (autre que pour des fins résidentiels) sera interdite sur l'axe de transport en commun?  
***Précisions de la Ville*** : Une réduction du gabarit de la rue John-Simons est prévue dans le secteur résidentiel au nord afin de signaler la présence d'un milieu de vie, de réduire les impacts de la circulation automobile et y décourager le camionnage. Ainsi, il est prévu que la rue John-Simons soit aménagée à une voie de circulation par direction avec un lien cyclable, des trottoirs et des noues végétalisées. Avec la proximité de la bretelle d'autoroute au sud, il sera également peu attractif de se diriger vers le boulevard Saint-Claude pour les activités de camionnage.
3. Est-ce que le commerce reste possible sur le boulevard St-Claude bien que les terrains soient à vocation résidentielle? Je pense à l'entreprise de 50 ans des Tuiles Martel.  
***Précisions de la Ville*** : Le commerce actuellement en opération est dérogatoire protégé, il peut poursuivre ses opérations aussi longtemps qu'il le désire. Il n'y a pas d'usages commerciaux conformes qui sont en opération actuellement dans la zone.

### **Intervention 47, avec précisions de la Ville**

1. Est-ce qu'il est possible de ne pas ouvrir la rue des Neiges?  
***Précisions de la Ville*** : Il est souhaité de connecter le nouveau quartier avec le quartier existant. Les connexions présentées dans le document de PPU, incluant le prolongement de la rue des Neiges, ont fait l'objet d'études préliminaires de circulation qui ont permis d'évaluer l'impact de la circulation de transit. Ainsi, les liens routiers et piétons dans le projet sont réfléchis et adaptés en fonction des résultats de l'étude de circulation réalisée. À noter que la Ville continuera ses analyses dans le cadre de la mise en œuvre du développement et des mesures supplémentaires pourraient être déployés au besoin.

2. Est-ce que c'est possible de mettre du unifamilial/duplex/maison en rangés aux coins de la rue des neiges? Pour pas trop défaire le quartier actuel

**Précisions de la Ville** : Actuellement, le projet de PPU propose des usages résidentiels de moyenne densité sur la rive nord du prolongement de la rue des Neiges, ainsi que des usages communautaires (site visé pour une école primaire) du côté sud. Bien que l'offre résidentielle projetée ne soit pas réservée aux maisons unifamiliales, il demeure que la densité proposée est réfléchiée en fonction du voisinage existant. Les gabarits proposés du côté nord s'insèrent donc de façon cohérente, en transition entre le quartier actuel et le caractère structurant de l'axe John-Simons projeté.

Pour l'école et l'offre communautaire, plusieurs sites ont été évalués au fil de la démarche. La localisation à l'intersection de la rue des Neiges permet de combiner les infrastructures scolaires à un parc municipal. Cette mutualisation des équipements fait en sorte de créer un cœur de quartier et de répondre à un maximum de besoins

3. Est-ce qu'il est possible de faire encore plus de forêt dans le futur quartier?

**Précisions de la Ville** : En ce qui concerne la conservation des milieux naturels, des démarches d'acquisition sont présentement en cours pour permettre la réalisation de la trame verte proposée. À noter également que la Ville préconise la plantation d'arbres à grand déploiement sur le domaine public projeté (ex. emprise de rue). Toutefois, nous évaluerons la possibilité de bonifier certaines mesures visant le verdissement sur le domaine privé. Nous rappelons l'objectif qui est d'atteindre la cible de conservation de 66 % de l'ensemble du territoire de planification initial, ce qui comprend le territoire du PPU à l'est ainsi que le territoire localisé à l'ouest du ruisseau central.

## Intervention 48, avec précisions de la Ville

J'ai pris connaissance du document PPU Secteur Chauveau - Avril 2025. Voici 2 préoccupations:

1. La hauteur des bâtiments résidentiels adjacents à la rue Linteau: Je demeure sur la rue Linteau. En regardant la Figure 24 de la page 39, on voit qu'il est prévu d'y construire des résidences à densité moyenne derrière nos maisons. À la page 38, on précise que les résidences à densité moyenne sont de 3 à 4 étages, ce qui est très haut et imposant à côté de maisons unifamiliales de type plein pied (1 étage). Pourtant, à la page 55, on nous dit que les bâtiments adossés aux quartiers existants doivent avoir une hauteur maximale de 2-3 étages afin d'assurer une intégration cohérente. J'aimerais être rassurée à l'effet que la hauteur des bâtiments ne sera pas imposante. De plus, j'aimerais être rassurée que les arbres matures qui sont déjà présents (entre la cour arrière des maisons de la rue Linteau et la cour des Tuiles Martel) afin de conserver un écran naturel et limiter la pollution occasionner par la hausse de circulation automobile dans le secteur.

**Précisions de la Ville** : En ce qui concerne la rue Linteau, les gabarits proposés qui seraient adossés aux propriétés existantes sont principalement de type unifamilial (détaché, jumelé ou en rangée) d'une hauteur maximale de 2 étages. Cependant, des gabarits légèrement plus élevés sont effectivement prévus pour les propriétés ayant une adresse sur le boulevard Saint-Claude. Cette décision reflète le caractère structurant du boulevard et les débits de circulations qu'on y retrouve. Des projets de moyenne densité permettent notamment de limiter le nombre d'entrée charretières sur Saint-Claude.

*Concernant la conservation d'arbres matures, aucune bande tampon végétalisée n'est prévue au cadre réglementaire proposé dans cette portion du territoire. Cependant, certaines normes régissent l'abattage d'arbres.*

2. L'ajout potentiel d'une rue à aménager derrière la rue Linteau : Considérant qu'il s'agit d'un secteur résidentiel et scolaire primaire (beaucoup de jeunes enfants marchent pour aller à l'école St-Claude), que nous sommes déjà près d'un secteur à débit élevé de circulation automobile (boul. St-Claude), nous sommes préoccupés par la hausse de pollution atmosphérique, de bruit et d'un accroissement de circulation rapide et donc pouvant porter atteinte à la sécurité des piétons et cyclistes du secteur. Je considère qu'un branchement de rue ne devrait pas être ajouté à la rue Linteau. Notre secteur est déjà stressant à pied (boul. St-Claude et Ormière même avec des trottoirs). Les voitures circulent très vite et c'est bruyant.

**Précisions de la Ville** : *Au sujet du tracé de rues, la trame de rue illustrée dans le PPU présente une possibilité de connexion parmi d'autres, toutefois il est de la volonté de connecter le nouveau quartier à l'existant. Cependant, celle-ci a fait l'objet d'études préliminaires de circulation visant à évaluer et limiter la circulation de transit dans les rues locales existantes. Ainsi, les liens routiers et piétons dans le projet sont réfléchis et adaptés en fonction des résultats de l'étude de circulation réalisée. À noter également que cette trame a également pour objectif de bonifier et sécuriser les déplacements actifs dans ce secteur par l'aménagement de trottoirs et de bandes cyclables aux endroits appropriés.*

*De plus, la Ville continuera ses analyses dans le cadre de la mise en œuvre du développement et des mesures supplémentaires pourraient être déployés au besoin.*

## Intervention 49, avec précisions de la Ville

1. Qui construira et qui paiera pour les aqueducs, égouts, routes, bassins de rétention et autres ouvrages pour les PPU aéroport et Chauveau ?

**Précisions de la Ville** : *Généralement, les infrastructures (réseaux d'aqueduc et d'égouts, ainsi que les équipements municipaux imputables au projet) bénéficiant uniquement à un projet de développement sont payées entièrement par le promoteur. Toutefois, selon le projet et les besoins de la Ville, un partage des coûts est déterminé dans une entente qui est balisée par le Règlement sur les ententes relatives à des travaux municipaux (chapitre E-2):*

*<https://reglements.ville.quebec.qc.ca/fr/document/rc/R.R.V.Q.chapitreE-2>. La construction des infrastructures reliées au projet de développement sera réalisée par un entrepreneur sélectionné par le promoteur. Les infrastructures devront être conçues et construites selon les normes de la Ville avant qu'elles ne lui soient cédées.*

2. Prenons comme préalable que toutes les décisions politiques ont été prises avant juillet : qu'est-ce qui sera développé en premier, où exactement, comment se fera ce choix et par qui ?

**Précisions de la Ville** : *Vraisemblablement, la première phase de développement devrait avoir lieu dans le secteur résidentiel au nord. Il revient au propriétaire et promoteur de déterminer le phasage approprié pour son développement. Toutefois, les modalités de développement, l'aménagement du domaine public à prévoir et certains aspects techniques (ex. raccordement aux services municipaux) font l'objet d'une entente formelle avec la Ville de Québec.*

3. Est-ce que les promoteurs du secteurs Chauveau planifient de vendre les lots ou de les développer eux-mêmes ?

***Précisions de la Ville*** : Il revient au propriétaire et promoteur de déterminer le mode de réalisation du projet. Il demeure cependant que l'entente Ville-promoteur (question précédente), le règlement de zonage et autres aspects normatifs doivent être respectés.

4. Puisque le développement du secteur visé par le PPU Chauveau s'effectuera sur plusieurs années, cela implique nécessairement que l'accès public, ne serait-ce que pour des raisons de sécurité, demeurera interdit pendant très longtemps. Si ce n'est pas le cas, qu'est-ce qui fait actuellement en sorte que cet accès sera possible en 2025 ?

***Précisions de la Ville*** : Dans tous les cas, la question de l'accès public aux sentiers et milieux naturels dépend de l'acquisition des terrains concernés par la Ville de Québec et/ou ses partenaires. Pour ce qui est du territoire du PPU Chauveau, des démarches d'acquisitions sont présentement en cours afin d'assurer la création de la trame verte, telle que proposée. Ainsi, les milieux visés par la trame verte seraient rendus accessibles rapidement. L'aménagement de sentiers officiels et autres aménagements pourraient cependant s'échelonner dans le temps.

### **Intervention 50, avec précisions de la Ville**

Est-il nécessaire de revoir le projet de la phase II industrielle? Premièrement, la hauteur prévue des bâtiments est préoccupante, d'autant plus qu'il est maintenant question non plus d'un parc industriel technologique, mais bien d'un parc industriel, même si on le qualifie de léger. Or, en 2025, ce type de développement industriel a peu sa place à proximité d'un quartier résidentiel. Je comprends toutefois l'importance de poursuivre le développement immobilier pour répondre aux enjeux de disponibilité et d'accessibilité des logements. Cependant, je demeure convaincu que ce type d'implantation industrielle à proximité immédiate de zones résidentielles souffre d'un manque d'acceptabilité sociale. Je m'inquiète des nuisances sonores, de l'impact visuel et, conséquemment, de la dépréciation possible de la valeur de ma propriété. Il convient également de souligner que la phase I n'a pas été un franc succès, ce qui accentue mes préoccupations pour cette phase II. Voici donc mes propositions pour ce projet :

- Abandonner la phase II de ce développement industriel ;
- Si le projet devait néanmoins aller de l'avant, élargir la zone tampon prévue au plan initial, afin d'éloigner davantage les entrepôts des zones résidentielles ;
- Réduire la hauteur maximale des bâtiments autorisés, de 15 mètres à un maximum de 12 mètres ;
- Favoriser l'innovation urbaine et architecturale en exigeant l'installation de murs végétalisés sur les façades donnant sur les quartiers résidentiels, afin d'améliorer l'intégration visuelle des bâtiments au paysage boisé. Cela permettrait également à la Ville de Québec de se positionner comme précurseur en la matière. Voici quelques exemples inspirants :
  - <https://www.geoplastglobal.com/fr/les-solutions/vert/mur-vegetalise-exterieur/>
  - <https://econhomes.fr/mur-vegetal-en-copropriete/>
  - <https://www.vegetek.fr/accueil-solutions/mur-vegetalise/>
- Instaurer un couvre-feu pour limiter la circulation des camions en soirée, la nuit et les fins de semaine, et mettre en place des dispositifs visant à atténuer le bruit produit par ces véhicules lors de leurs déplacements vers les entrepôts.

**Précisions de la Ville** : L'autorisation des usages industriels de haute technologie fait partie de la proposition pour le secteur industriel. Il est important de rappeler qu'initialement, l'ensemble du secteur Chauveau était voué à une affectation industrielle, ce qui inclut le secteur ouest qui est dorénavant hors de la portée du PPU. La vocation industrielle prévue initialement a été revue afin de tenir compte, notamment, de l'impératif de conservation de milieux naturels, des besoins en matière d'habitation et afin d'assurer une meilleure intégration avec les secteurs existants. Concernant le secteur industriel proposé, une importante trame verte intégrant, entre autres, le ruisseau Sainte-Barbe ceinturerait le secteur prévu permettant ainsi une transition entre les milieux résidentiels existants et le futur secteur industriel. Pour assurer une transition encore plus importante, une zone tampon supplémentaire de 10m de profondeur est proposée du côté est des zones industrielles. Finalement, concernant la hauteur des bâtiments industriels, celle-ci est modulée entre les zones localisées du côté est et du côté ouest du futur axe John-Simons de sorte à limiter la hauteur pour les zones les plus rapprochées des milieux résidentiels. Le zonage proposé reprend d'ailleurs les hauteurs s'appliquant déjà dans l'Espace d'innovation Chauveau, par souci de cohérence.

Avant toute adoption officielle du projet, est-il possible d'obtenir une étude environnementale indépendante et rendue publique? L'aspect environnemental du projet soulève de grandes inquiétudes. Chaque jour, j'ai le plaisir d'observer derrière chez moi une faune diversifiée : des cerfs de Virginie, des marmottes, de nombreuses espèces d'oiseaux, le chant des grenouilles chaque soir, et même un grand héron fréquentant le ruisseau Sainte-Barbe. La question de l'avenir de cette biodiversité est loin d'être secondaire. Je crois qu'une plus grande transparence de la Ville de Québec est nécessaire à ce sujet. Bien qu'il soit mentionné que la partie ouest du boisé sera conservée, il est évident que la destruction d'une portion importante de cet écosystème entraînera des conséquences environnementales notables. Il est essentiel de savoir à quoi nous en tenir. Étant un enfant de la fin des années 1990, j'ai grandi dans un contexte où l'école et la société nous sensibilisaient à la protection de l'environnement et à la lutte contre le réchauffement climatique. Il est désolant de constater qu'encore en 2025, mes propres enfants entendront encore ce même discours, signe que collectivement, nos élus et notre société manquent toujours de courage et de vision. Voici mes propositions :

- Exiger une étude environnementale indépendante, rendue publique avant le démarrage de la phase II ;
- Si le projet devait, malgré tout se concrétiser sans cette étude au préalable, exiger une étude environnementale indépendante tous les cinq ans, dévoilant les conséquences sur la biodiversité et les mesures prévues pour la préserver ;
- Créer un organisme à but non lucratif (OBNL), financé par le Groupe Dallaire, la Ville de Québec et les entreprises qui s'établiront sur la rue John-Simons, pour mettre en œuvre des projets concrets de préservation de la faune et atténuer les impacts négatifs liés à la destruction du boisé. Par exemple, des initiatives similaires ont été menées par Hydro-Québec lors de la construction du complexe de la Romaine pour la protection du saumon atlantique.

**Précisions de la Ville** : Voici quelques éléments qui pourraient vous permettre de comprendre comment fonctionne le processus d'accompagnement des projets à la Ville de Québec.

- Un promoteur et propriétaire d'un terrain est responsable de réaliser la caractérisation des milieux naturels sur son terrain. Cela est exigé par la Ville en vertu de la réglementation applicable (R.R.V.Q. E-2). Ainsi, le propriétaire doit mandater une firme d'experts pour réaliser les caractérisations requises. Ces inventaires sont réalisés par des professionnels qui appliquent une méthode reconnue et balisée par le

*gouvernement : Identification et délimitation des milieux humides du Québec méridional (gouv.qc.ca).*

- *Lorsqu'une telle étude est réalisée, elle est soumise à la Ville qui l'analyse et la commente. Les professionnels de la Ville évaluent si l'approche méthodologique utilisée est adéquate et complète. Ils analysent les données recueillies sur le terrain et vérifient les résultats de l'étude. Ils confrontent ces résultats en fonction de leurs connaissances du terrain. D'ailleurs, il n'est pas rare que des visites sur le terrain soient faites pour valider certains éléments. Ces visites ou des rencontres de terrain peuvent être planifiées avec les promoteurs et leurs experts pour discuter de certains aspects de l'étude.*
- *Aussi, quand le projet nécessite une autorisation ministérielle, une seconde vague d'analyse est réalisée par les experts du gouvernement et des exigences concernant l'atténuation des impacts environnementaux pourront être formulées.*

*D'autre part, rappelons qu'au total, 66 % de la superficie initiale de planification, soit 143 hectares sont ciblés pour de la conservation. Cela correspond à la superficie du parc Chauveau (le plus grand parc nature à Québec) ou à environ une fois et demie la superficie du parc des plaines d'Abraham. Cette importante superficie permet de conserver un noyau diversifié de milieux naturels qui est lié à d'autres grands espaces naturels par des corridors écologiques d'une largeur adéquate pour permettre notamment le déplacement des différentes espèces présentes sur le site.*

*Actuellement, sachez que les défis sont grands pour parvenir à protéger adéquatement un aussi grand territoire localisé dans le périmètre d'urbanisation. Plusieurs mesures sont déployées pour y parvenir soit : le zonage, le règlement de contrôle intérimaire concernant la protection des milieux humides d'intérêt et des démarches avec les différentes parties prenantes pour financer l'acquisition à des fins de conservation.*

*Pour ce qui concerne la faune, la Ville a déjà consulté des experts en la matière. Nous continuerons de les solliciter afin de trouver des solutions préventives. Le rapport faunique produit sur ce site soulève notamment l'importance de maintenir une connectivité entre les différents milieux naturels du site et ceux qui y sont adjacents en vue de favoriser le maintien de leur présence dans le secteur. A noter que ces questions seront également abordées lors des demandes d'autorisation ministérielles. Les spécialistes de la faune du gouvernement pourront alors énoncer certaines exigences liées aux autorisations délivrées pour la réalisation du développement*

Dernier point, même si celui-ci me concerne un peu moins : j'ai vu des projets comme l'Aventura (ce n'est qu'un exemple) être autorisés et construits — rappelons-le, sur un marais — dans le secteur Duberger. Je crois que, pour favoriser une meilleure acceptabilité sociale auprès des résidents, la Ville, par l'entremise de son service d'urbanisme, aurait intérêt à être plus exigeante en matière d'architecture et à réduire le nombre d'étages des bâtiments situés à proximité des habitations existantes. Cela permettrait une meilleure cohésion et une acceptabilité sociale accrue avec le milieu. En somme, étant résidente du quartier depuis peu, je n'ai pas suivi ce dossier depuis le tout début (je vous prie donc de m'excuser si certains points ont déjà été abordés dans les commentaires et questions que j'ai soulevés plus haut). Malgré mes inquiétudes et critiques, je tiens tout de même à saluer le travail accompli par les acteurs concernés : c'est un dossier très émotif et complexe à gérer, j'en conviens. Même si je préférerais que le boisé reste tel quel — ce qui semble peu probable —, je souhaite que la Ville de Québec puisse se montrer exemplaire et innovante en saisissant cette opportunité pour harmoniser la nature et la vie citoyenne, tout en minimisant les impacts sur l'environnement. Je

crois que la présentation qui nous a été montrée constitue un « bon début », mais qu'il reste encore du travail à faire. Il y a, selon moi, encore place à l'innovation et à l'amélioration. Je vous remercie d'avoir pris le temps de lire mes préoccupations et mes pistes de solution.

**Précisions de la Ville** : *Tout d'abord, le principe général proposé est à l'effet d'assurer une transition graduelle de la hauteur avec les milieux déjà établis. Pour ce faire, les hauteurs, ainsi que les typologies résidentielles proposées pour les zones limitrophes aux milieux résidentiels existants sont limitées à un maximum de 2 étages avec des produits considérés de faible densité comme des maisons unifamiliale, jumelée, ainsi qu'en rangée. La hauteur augmente progressivement vers le centre du secteur résidentiel, soit à l'axe John-Simons et au sud du secteur où la hauteur maximale du site serait atteinte et limitée à 10 étages pour une zone délimitée. Il est important de mentionner que la portion sud du secteur constitue le point bas du secteur résidentiel.*

*Le PPU propose pour le secteur de plus fort gabarit (densité) une gestion de la surhauteur par l'intégration de normes d'encadrement. Ces normes visent l'intégration visuelle des gabarits et une articulation des volumes.*

*Considérant les besoins actuels en matière de logement et les impératifs de conservation de milieux naturels, l'objectif est notamment d'optimiser le secteur de planification. Afin d'assurer une utilisation la plus optimale possible du sol, le PPU Chauveau prévoit l'intégration de plusieurs types de logements et de densités afin de répondre à des besoins diversifiés.*

*Alors que le périmètre urbain de la ville est majoritairement construit, la Ville doit se positionner de façon à densifier son occupation du territoire tout en assurant le développement d'une offre diversifiée et complète de produits résidentiels, notamment pour les familles.*

*Enfin, pour assurer un cadre bâti de qualité et un milieu de vie convivial, certaines normes sont proposées au cadre normatif : toiture blanche, fenestration minimale en façade, matériaux de revêtement, toiture verte, entrée indépendante au rez-de-chaussée pour les logements.*

*Dans l'ensemble, merci pour vos recommandations et pistes d'amélioration, nous en prenons bonne note et évaluons leur potentielle intégration au PPU final.*

## **Intervention 51, avec précisions de la Ville**

1. Pour le ruisseau Ste-Barbe, on parle de bande riveraine de 30m. Est-ce que c'est 30m de chaque côté du ruisseau pour un total de 60m ou 15m de chaque côté pour un total de 30m?

**Précisions de la Ville** : *La largeur de la coulée verte le long du ruisseau Sainte-Barbe est minimalement de 60 mètres, soit 30 mètres de part et d'autre du ruisseau Sainte-Barbe, à l'exception de la rive nord du ruisseau à la hauteur de la zone 64179Ha projetée où la bande de protection sera d'une largeur de 20 m, tel que prévu par la loi.*

*À noter que la trame verte prévue le long du ruisseau Sainte-Barbe fait non seulement l'objet de contraintes d'aménagement relativement aux bandes riveraines, mais deviendrait également propriété de la Ville de Québec pour l'aménagement de sentier et la préservation du couvert boisé.*

2. Est-ce que cette bande riveraine sera la même pour tous les embranchements du ruisseau Ste-Barbe?

**Précisions de la Ville** : *Outre la trame verte, les embranchements du ruisseau Sainte-Barbe se retrouveraient en terrain privé. Toutefois, des normes y sont prescrites pour la protection des rives, soit 10 mètres de rive et un 10 mètres supplémentaire de bande de protection riveraine. Ainsi, bien qu'un affluent du ruisseau se retrouve aux*

*abords d'un terrain privé, il demeure qu'une distance de 20 mètres doit être respectée en tout temps et non construite.*

3. Pour le ruisseau central, avez-vous prévu une bande riveraine du côté du développement? Merci de votre attention

**Précisions de la Ville** : *Du côté du ruisseau central, les mêmes normes qu'au point précédent s'appliquent, soit une bande de protection totale de 20 mètres de chaque côté de la rive. Dans le PPU, les abords du ruisseau central sont également identifiés comme étant propices pour des projets de restauration de milieux humides in situ.*

La citoyenne a par la suite formulé ses recommandations :

Je recommande davantage de préservation de milieux naturels pour un % de conservation à la hauteur de l'urgence climatique et du déclin de la biodiversité, un respect de la loi concernant la conservation des milieux humides et hydriques et un territoire suffisamment grand pour assurer la survie de la faune. Pour ce faire :

- Abandonner le développement industriel pour préserver tous les milieux humides; • Ne pas faire de route traversant les milieux naturels;
- Augmenter les bandes riveraines tout le long du ruisseau Ste-Barbe et de ses affluents à un minimum de 40m; • Augmenter les bandes riveraines du ruisseau central à un minimum de 40m et à un minimum de 120 à 150m lors de présence de canopée; • Les toitures vertes ne devraient pas être considéré dans le calcul d'une aire verte; • Exiger un % d'espaces naturels et parc dans les secteurs Mixtes;
- Prioriser la conservation d'espaces verts au bassin de rétention Gastonguay; • Prévoir un sentier (dans la nature) du bassin de rétention l'Astrolabe pour se rendre aux sentiers du boisé; • Préserver une zone naturelle adjacente suffisante autour des milieux humides pour les protéger contre les agents stressants;
- Réduire la densité de population prévue dans le développement résidentiel pour assurer le maintien de l'intégrité écologique du territoire conservé;
- Réduire la hauteur des bâtiments à une hauteur maximale de 15m pour éviter les désagréments visuels de trop hauts bâtiments aux usagers du boisé

### **Intervention 52, avec précisions de la Ville**

Avez vous penser a nos école qui déborde déjà et le manque de personnel ?s Si vous rajouter encore plus de gens dans le secteur viser sais empirer la situation! Vous devriez vous consacrer a plusieurs problème déjà existant avant de vouloir en crée davantage ! Le personnel de l'école saint claud non même pas assez de stationne pour tout leur monde prof service de garde brigadier l'école est déjà remplie de 3 classe part année scolaire sans parler du boulevard lormier et saint claud en heure de pointe ! Vous aller aussi détruire l'environnement de plusieurs animaux! Nous avons plusieurs fois par année des chevreuils qui cause des accident a traverser le boulevard saint claud pour se rendre a leur habitat! Sais animaux sais leur maison et sais encore une fois de plus leur enlever

**Précisions de la Ville** : *La Ville de Québec est consciente de la capacité d'accueil des écoles primaires du secteur; c'est pourquoi un site a été identifié à l'intersection projetée des rues John-Simons et des Neiges pour l'implantation d'une nouvelle école primaire. La Ville est d'ailleurs en contact avec le Centre de services scolaire (CSS) afin de déterminer les besoins exacts.*

À noter également que l'évaluation des besoins des écoles (construction, agrandissement, gestion de personnel, etc.) relève directement du CSS et du ministère de l'Éducation.

### Intervention 53, avec précisions de la Ville

Bonjour. Je suis résident de la rue Bricault. Mon terrain est voisin au terrain visé par le nouveau développement. J'ai vu le plan en image de ce qui est proposé pour le développement et je me demande si quelqu'un de la ville, du promoteur ou de l'environnement est passé voir l'état du terrain [adresse supprimée] ? Ce terrain est un milieu humide et jamais ne devient sèche. Si la personne qui lit ce message est capable de lire et comprendre des courbes topographiques, elle verra que le dit terrain est directement dans le bas de la colline qui forme une grande partie du quartier des artistes et du quartier au dessus.

1. Il y a-t-il un bassin de rétention de prévu à cet endroit pour éviter d'inonder les futurs nouveaux terrains?

**Précisions de la Ville** : La conception des rues et l'aménagement des terrains projetés prendront en considération les besoins en gestion des eaux. La conception sera réalisée par le consultant du promoteur, mais la Ville collaborera activement à cette démarche. L'objectif étant de protéger les citoyens. À l'échelle du développement, les eaux pluviales seront contrôlées à la source (sur le terrain privé) de manière à ne pas rejeter ou de ne pas dévier les eaux sur des terrains voisins. À l'échelle du bassin versant du secteur, la Ville réalise des études hydrauliques. Plusieurs investissements ont été faits ces dernières années afin d'améliorer la situation, par exemple : bassin Gastonguay, bassin Astrolabe, réfection du boulevard Couture, décanalisation de cours d'eau, etc. Les études sont réalisées en considérant les futurs développements et les pluies du climat futur, c'est-à-dire en tenant compte des changements climatiques (pluies plus intenses). A l'étape actuelle, il est encore trop tôt pour déterminer le nombre et la localisation précise des infrastructures de gestion des eaux pluviales (bassin de rétention). Néanmoins, soyez assurés que la Ville travaillera avec le promoteur pour viser la gestion responsable des eaux de ruissellement.

2. Est-ce que la ville ou le promoteur vont laisser une bande d'arbres entre les anciens et nouveaux terrains ? Je sais que la ville/promoteur est fort probablement au courant qu'il y a beaucoup de milieux humides dans les secteurs, et je sais que les terrains valent une fortune.. et qu'ils doivent être exploités. Je demande seulement si c'était possible de conserver les boisées qui bordent les terrains déjà existant. Évidemment pour conserver la qualité de vie exceptionnelle que cela procure, mais aussi que selon les nombreuses exemples d'inondations dans la région, ce genre de boisé joue un rôle clé pour la rétention des eaux.

**Précisions de la Ville** : Dans le secteur identifié, il n'est pas prévu d'exiger une norme particulière de bande de maintien d'arbre pour les arrière-cours des futurs terrains à développer. Cependant, le cadre réglementaire prévoit des exigences de plantation et de maintien d'arbres sur les terrains et les futurs propriétaires auront également des préoccupations à l'égard de leur intimité et du maintien d'arbres sur leur terrain.

### **Intervention 54, avec précisions de la Ville**

Il serait vraiment bien de conserver une portion d'arbre entre le bassin de rétention de la phase 1 et les nouvelles installations du parc industriel. L'attrait actuel d'aller marcher autour de ce bassin actuellement est beaucoup lié à la forêt qui est à l'horizon. Ainsi, est-ce possible de conserver quelques mètres de forêt et non pas couper entièrement afin de conserver cet attrait?

***Précisions de la Ville*** : Dans ce secteur, la création d'une trame verte permettant la protection du couvert boisé est prévue le long du ruisseau Sainte-Barbe. De profondeur variable, mais d'au moins 50 mètres, elle permettrait à la fois l'aménagement de sentiers mais aussi d'assurer une certaine quiétude pour les résidents voisins. À ces 50 mètres, il est également proposé d'exiger une bande tampon végétalisée en terrain privé d'une profondeur de 10 mètres.

La notion de bande tampon est typiquement prévue pour séparer certains groupes d'usages. Or, il n'est pas prévu d'exiger ce type d'aménagement entre l'Espace innovation Chauveau et le développement industriel projeté puisqu'ils sont de même nature. Les propriétaires des terrains devront cependant se conformer aux exigences d'aire verte et de plantation d'arbres.

### **Intervention 55, avec précisions de la Ville**

Si l'artère entre Blvd st claud et Chauveau n'est pas possible, du à la présence de terrain privé déjà occupé sur le bvld st claud, le projet pourra t'il aller de l'avant?

***Précisions de la Ville*** : Le PPU du secteur Chauveau propose effectivement de prolonger l'axe John-Simons vers le nord afin de connecter la future rue avec le boulevard Saint-Claude. Groupe Dallaire est déjà propriétaire d'un terrain donnant sur le boulevard Saint-Claude pour permettre l'aménagement en question.

## **Mémoires et documents déposés par le public**

4 mémoires et une série de photos ont été déposés par le public, disponibles en annexe et dans l'ordre reçus :

1. Photos de Simon Auclair productions
2. Mémoire du Groupe Dallaire
3. Mémoire de Mères au front
4. Mémoire des Amis du boisé des Châtel
5. Mémoire du conseil de quartier des Châtel

---

## **Prochaines étapes**

Transmettre ce rapport au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement, à la Division de la gestion territoriale et au conseil municipal.

---

## Réalisation du rapport

### Date

22 mai 2025

### Rédigé par

Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications



# DÉVELOPPEMENT DU SECTEUR CHAUVEAU - PPU Avril 2025

## Activités de consultation publique

### Mémoire

Date : 8 mai 2025  
Préparé par : Groupe Dallaire

## TABLE DES MATIÈRES

<b>RÉSUMÉ</b>	<b>1</b>
<b>SECTEUR INDUSTRIEL</b>	<b>2</b>
1. GRANDE EMPRISE DE LA RUE J-SIMONS	2
2. USAGES ASSOCIÉS OU COMPLÉMENTAIRES MANQUANTS OU INSUFFISANTS	2
3. NORMES D'IMPLANTATION ET D'AMÉNAGEMENT RESTRICTIVES	2
<b>SECTEUR RÉSIDENTIEL</b>	<b>3</b>
1. TROP GRANDE EMPRISE DES RUES	3
2. TROP GRANDE EMPRISE DU RUISSEAU ST-BARBE	3
3. NORMES RÉGLEMENTAIRES RESTRAINANT LES POSSIBILITÉS D'AMÉNAGEMENT	4
<b>GÉNÉRALITÉS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES</b>	<b>7</b>
<b>AUTRES DEMANDES</b>	<b>8</b>

## DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE

- Document de présentation du *Plan particulier d'urbanisme - secteur Chauveau - Avril 2025*
  - Les coupes de rues montrées dans le présent document sont extraites de ce document de présentation. Les cotes illustrées sur ces figures sont basées sur une mise à l'échelle de ces coupes de rues en prenant en considération la largeur actuelle des 4 voies de circulation de la rue John-Simons existante, soit 14 m
- Grilles de zonage proposées par la Ville de Québec extraites du *Sommaire décisionnel - Projet de règlements R.V.Q. 3434 (GT2025-121)*

## ABRÉVIATIONS

- Ville de Québec : VQ
- Groupe Dallaire : GD
- Rue John-Simons : rue J-Simons

## RÉSUMÉ

SECTEUR INDUSTRIEL	SECTEUR RÉSIDENTIEL
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trop grande emprise de la rue J-Simons passant de 28 m (existant) à 29,2 m (selon figure 40 du document de présentation PPU - avril 2025)</li> <li>• Usages associés ou complémentaires manquants ou insuffisants               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Superficie de C2 vente au détail insuffisant pour les usages Industriels et C40</li> <li>○ L'usage C3 loisirs et équipement sportifs doit être un usage autorisé à part entière</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trop grande emprise de la rue J-Simons passant de 28 m (existant) à 32,6 m (selon figure 33 du document de présentation PPU - avril 2025)</li> <li>• Trop grande emprise des rues locales passant de 15 m (existant dans les quartiers voisins) à 21 m et 17,7 m (augmentation du domaine public non habité) (selon figures 34 et 35 du document de présentation PPU - avril 2025)</li> <li>• Catégorisation en 2 types de rues complexifiant les aménagements et rendant imprévisible le type de rue choisi</li> <li>• Augmentation de 10 m de l'emprise de la portion du ruisseau se rendant au parc Véga alors que VQ a acquis les terrains Gastonguay et que les aménagements publics pourraient y être implantés (ex. : sentier)</li> <li>• Contraintes relatives aux ratios de stationnement intérieur trop élevés et non justifiées pour les bâtiments de petits gabarits (ex. : maison unifamiliale, jumelé et bâtiment en rangée)</li> <li>• Interdiction du stationnement en façade devant les bâtiments en rangée ne se trouvant pas le long de la rue J-Simons</li> <li>• Quantités minimales de logements ne permettant pas la flexibilité d'aménagement recherchée telle qu'entendue préalablement</li> <li>• Imposition d'un minimum de 2 logements pour les bâtiments de petits gabarits (ex. : maison unifamiliale, jumelé et bâtiment en rangée) présentant un risque, car actuellement ces produits sont peu, voire pas recherchés par les acheteurs/locateurs. Cette contrainte doit rester un choix, mais pas une obligation</li> <li>• Usages manquants notamment dans le secteur de l'école (grille 64180Mb)</li> <li>• Applications de marges avant, latérales et arrière ne prenant pas en considération le contexte d'insertion et limitant grandement les possibilités d'aménagement et l'atteinte de la densité souhaitée.</li> <li>• Imposition de contraintes réglementaires relatives aux volumes en sur-hauteur des secteurs de haute densité réduisant l'aire constructible et ainsi la faisabilité des projets à moindres coûts permettant des loyers accessibles aux citoyens</li> <li>• Obligation d'implanter un accès direct aux logements des RDC de certains bâtiments peu susceptible d'atteindre le « dynamise de rue » recherché</li> </ul>
GÉNÉRALITÉS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ajout de la contrainte <i>Aménagement du niveau des terrains - article 445</i> alors que les niveaux de terrain seront traités lors de l'ouverture des rues</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obligations d'implanter des mesures d'apaisement alors que les enjeux de sécurité proviennent des emprises de rue trop larges</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obligation d'implanter des infrastructures vertes dans les rues induisant une augmentation des emprises de rue alors que les gestions des eaux de ruissellement seront traitées lors des ouvertures de rue (ex. : bassins aménagés) et à même les terrains</li> </ul>	

**SECTEUR INDUSTRIEL**

**1. GRANDE EMPRISE DE LA RUE J-SIMONS**

PROPOSITION VQ	CONSTATS	PROPOSITION GD
<p>The diagram shows a street layout with various zones and dimensions. From left to right: a 0.9m sidewalk (TROTTOIR), a 2.1m tree zone (NOUË), a 3.2m tree zone (NOUË), a 14m road (CHAUSSÉE) with a total width of 29.2m, a 3.1m tree zone (NOUË), a 2.9m tree zone (NOUË), a 2.1m sidewalk (TROTTOIR), and a 0.9m sidewalk (TROTTOIR). A 'Piste cyclable' is also indicated. Vehicles shown include a car, a truck, and a van.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation par rapport à l'existant (28 m)</li> <li>• Augmentation de 10 m par rapport à la proposition de GD (19,1 m)</li> <li>• Perte de superficie développable et corridor de conservation davantage impacté             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Voir plan annexé illustrant l'impact de l'élargissement des emprises sur le développement résidentiel proposé par GD</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comme celle actuelle</li> </ul>

**2. USAGES ASSOCIÉS OU COMPLÉMENTAIRES MANQUANTS OU INSUFFISANTS**

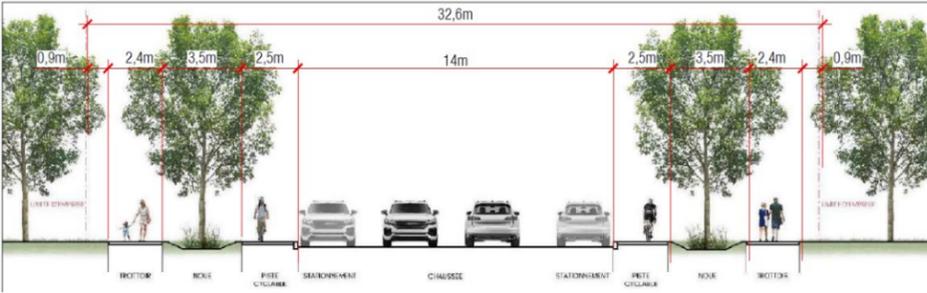
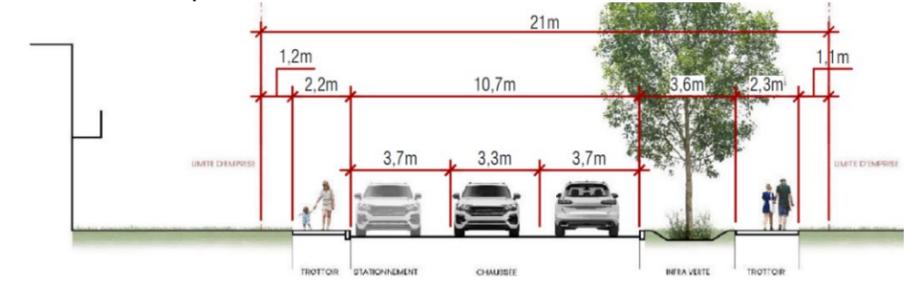
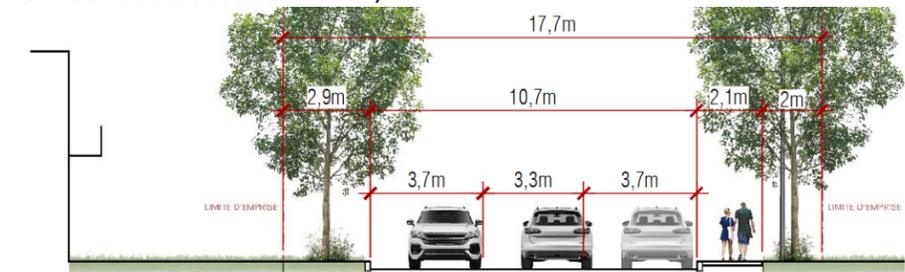
PROPOSITION VQ	CONSTATS	PROPOSITION GD
<p><b>2.1 - C2 VENTE AU DÉTAIL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Industriel : 15 % de la superficie de plancher</li> <li>• C40 Entreposage : 10 % de la superficie de plancher</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'expérience d'EIC-1 montre que les superficies indiquées à la réglementation municipale sont trop faibles. Elles doivent être de l'ordre de 30%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industriel : 30 %</li> <li>• C40 : 30 %</li> </ul>
<p><b>2.2 - C3 LOISIRS ET ÉQUIPEMENTS SPORTIFS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Doit être associé à un des usages autorisés</li> <li>• Limité à au plus 20 % de la superficie de plancher du bâtiment</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contraint les possibilités d'aménagement</li> <li>• Limite grandement l'attractivité du site</li> <li>• Ne permet pas de répondre à la demande pour des centres d'activités intérieures d'envergure (soccer, volleyball, deck-hockey, autres)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre l'usage sans limitation</li> </ul>

**3. NORMES D'IMPLANTATION ET D'AMÉNAGEMENT RESTRICTIVES**

GRILLES DE RÉFÉRENCE	PROPOSITION VQ	CONSTATS	PROPOSITION GD
<p><b>3.1 - MARGE AVANT</b></p> <p>64171a (IE-1) 641731a (IE-2)</p> <p>641701b (IC-1) 641721b (IC-2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avant : 6 m</li> <li>• Ajout d'une zone tampon de 10 m</li> <li>• Avant : 6 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne répond pas à la volonté de densifier davantage les terrains boisés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avant : 4 m</li> <li>• Avant : 4 m</li> </ul>
<p><b>3.2 - MUR-ÉCRAN</b></p> <p>641701b (IC-1) 641721b (IC-2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mur écran aménagé autour de l'aire de chargement ou de déchargement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucun développement résidentiel à l'ouest du ruisseau Central</li> <li>• La limite du PPU et donc, de la zone constructible s'arrête à la bande de protection du ruisseau Central, soit à 20 m du cours d'eau</li> <li>• La mise en place d'un mur écran à l'arrière de l'aire de chargement/déchargement n'est donc pas requise</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place d'un mur écran côté rue uniquement</li> </ul>

**SECTEUR RÉSIDENTIEL**

**1. TROP GRANDE EMPRISE DES RUES**

PROPOSITION VQ	CONSTATS	PROPOSITION GG
<p><b>1.1 - RUE J-SIMONS</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation par rapport à l'existant (28 m)</li> <li>• Augmentation de 13,5 m par rapport à la proposition de GD (19,1 m)</li> <li>• L'emprise proposée par VQ induit une grande perte de superficie développable</li> <li>• Corridor de conservation davantage impacté</li> <li>• Nécessité de revoir l'ensemble de l'aménagement du site             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Voir plan annexé illustrant l'impact de l'élargissement des emprises sur le développement résidentiel proposé par GD</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Comme celle actuelle</li> </ul>
<p><b>1.2 RUES LOCALES RÉSIDENTIELLES SUBDIVISÉES EN 2 TYPES DE RUES DIFFÉRENTS, SOIT PRIMAIRE ET SECONDAIRE</b></p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Rue locale primaire : 21 m</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Augmentation du domaine public non habité au détriment des superficies habitables/utilisables par les propriétaires</b></li> <li>• Contraintes d'aménagement différentes des 2 typologies de rue</li> <li>• Imprévisibilité relative aux choix des types de rues</li> <li>• Augmentation de l'emprise par rapport aux emprises des rues des quartiers limitrophes (15 m)</li> <li>• Manque d'uniformité</li> <li>• Nécessité de revoir l'ensemble de l'aménagement du site             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Voir plan annexé illustrant l'impact de l'élargissement des emprises sur le développement résidentiel proposé par GD</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintien d'un seul type de rues</li> <li>• Maintien de l'emprise à 15 m comme implanté à Domaine Legendre et tel que décrit dans le guide de conception</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Rue locale secondaire : 17,7 m</li> </ul> 		

**2. TROP GRANDE EMPRISE DU RUISSEAU ST-BARBE**

PROPOSITION VQ	CONSTATS	PROPOSITION GD
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation de 10 m de la bande de protection riveraine du ruisseau St-Barbe, jusqu'au au parc Véga : 30 m plutôt que 20 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduction de la superficie développable de la zone 64179Ha le long du ruisseau St-Barbe</li> <li>• Réduction de la densité projetée</li> <li>• Sentier et autres aménagements publics possibles de l'autre côté du cours d'eau             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Voir plan annexé</li> </ul> </li> </ul>	<p><u>Vis-à-vis de la zone 64179Ha</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Du côté nord du ruisseau St-Barbe, maintenir la limite de la zone de protection à 20 m</li> </ul>

### 3. NORMES RÉGLEMENTAIRES RESTREIGNANT LES POSSIBILITÉS D'AMÉNAGEMENT

GRILLES DE RÉFÉRENCE	PROPOSITION VQ	CONSTATS	PROPOSITION DE GD	
<b>3.1 - RATIOS ET LOCALISATIONS DES STATIONNEMENTS</b>				
64182Hc 64184Hc	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interdiction d'aménager une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interdiction applicable pour les bâtiments isolés de 6 logements et plus, mais non justifié pour les bâtiments en rangée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre le stationnement devant la façade principale des bâtiments en rangée</li> </ul>	
64190Hc	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interdiction d'aménager une aire de stationnement devant une façade d'un bâtiment</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interdiction applicable uniquement aux bâtiments situés le long du boulevard St-Claude et de la rue J-Simons, mais non justifiée pour les jumelés et bâtiments en rangée qui pourraient être implantés ailleurs dans la zone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interdire uniquement le stationnement en façade le long du boulevard St-Claude et de la rue J-Simons</li> <li>Permettre le stationnement en façade pour les jumelés et les bâtiments en rangée (en dehors de ces 2 rues)</li> </ul>	
64182Hc 64184Hc 64185Hc 64187Hc	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obligation d'avoir du stationnement intérieur pour les 30 logements et moins, dont les maisons en rangée de 1 à 4 logements par bâtiments</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Imposition d'une implantation et d'un gabarit de bâtiment</li> <li>Augmentation des coûts de construction rendant encore moins accessible l'accès à la propriété aux citoyens (achats et location)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucun minimum pour les 30 logements et moins</li> </ul>	
64182Hc 64183Mc 64184Hc 64185Hc 64187Hc	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ratios de stationnement intérieur trop élevés <ul style="list-style-type: none"> <li>50 % ou 70 % pour les 6 étages et moins</li> <li>80 % pour les 8 étages</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'empreinte des bâtiments ne permet pas d'obtenir les ratios projetés</li> <li>Nécessite soit la construction de stationnement souterrain hors emprise, soit la réduction du nombre de logements en plaçant les stationnements au RDC, soit la réduction du nombre total de cases. Cela se traduit par : <ul style="list-style-type: none"> <li>Des coûts supplémentaires de construction rendant les projets difficiles, voire impossibles, à démarrer</li> <li>Des loyers plus élevés</li> <li>Un risque important de rendre la location ou la vente des logements impossibles par manque de cases de stationnement disponibles</li> <li>Augmentation potentielle de stationnement sur rue</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucun minimum pour les 30 logements et moins et/ou pour les 5 étages et moins</li> <li>40 % de cases intérieures pour les 6 étages et moins, comme à Faubourg du Moulin</li> <li>70 % de cases intérieures pour les 7 étages et plus, comme à Faubourg du Moulin</li> </ul>	
Toutes les zones	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interdiction de stationnement en façade pour les bâtiments en rangée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Imposition d'une implantation et d'un gabarit de bâtiment</li> <li>Augmentation des coûts de construction rendant encore moins accessible l'accès à la propriété aux citoyens (achats et location)</li> <li>Devrait être une possibilité et non une obligation</li> <li>Non justifié ailleurs que le long de la rue J-Simons</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre le stationnement en façade pour toutes les maisons en rangée sauf le long de la rue J-Simons</li> </ul>	
64180Mb 64181Mb 64182Hc 64183Mc	64184Hc 64185Hc 64187Hc	<ul style="list-style-type: none"> <li>Application de l'article 379 : <i>une construction souterraine doit être implantée à la marge avant</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Autoriser qu'une construction souterraine puisse empiéter dans cette marge permettrait d'en optimiser l'aménagement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre qu'une construction souterraine puisse être implantée en marge avant jusqu'à la ligne de lot (article 380)</li> </ul>

GRILLES DE RÉFÉRENCE	PROPOSITION VQ	CONSTATS	PROPOSITION DE GD
<b>3.2 - USAGES AUTORISÉS : CONDITIONS D'APPLICATION, QUANTITÉS MINIMALES DE LOGEMENT, USAGES MANQUANTS</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Imposition de quantités de logements par bâtiment ne permettant pas la flexibilité d'aménagement discutée et entendue préalablement</li> <li>• Imposition de 2 logements par bâtiment isolé, jumelé et en rangée dans quelques grilles de spécifications</li> <li>• Usages manquants</li> <li>• Voir détails ci-bas :</li> </ul>			
64178Hb	<u>Nombre max. de bâtiments dans 1 rangée</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• N'offre pas la flexibilité convenue préalablement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 8 bâtiments par rangée max.</li> </ul>
64179Hb	<u>Nombre max. de bâtiments dans 1 rangée</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• N'offre pas la flexibilité convenue préalablement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 8 bâtiments par rangée max.</li> </ul>
64180Mb (secteur de l'école potentielle)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucun usage résidentiel</li> <li>• Impossibilité de projet d'ensemble</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limite les possibilités d'aménagement si aucune école n'est construite</li> <li>• Implique l'achat immédiat du terrain par VQ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre les projets d'ensemble</li> <li>• Autoriser les usages résidentiels <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Isolé - logement : 1 min.</li> <li>○ Jumelé - logement : 1 min - 2 max</li> <li>○ En rangée - logement : 1 min. - 2 max. et jusqu'à 8 bâtiments par rangée</li> </ul> </li> </ul>
64181Mb 64183Mc	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impossibilité de projet d'ensemble</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limite les possibilités d'aménagement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre les projets d'ensemble</li> </ul>
64182Hc 64184Hc	<u>Nombre de logements autorisés</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Isolé : 12 min.</li> <li>• En rangée : 2 min.</li> </ul> <u>Nombre max. de bâtiments dans 1 rangée</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• N'offre pas la flexibilité convenue préalablement</li> <li>• Contraint l'implantation de certains produits immobiliers</li> <li>• Représente un risque (ex. : produit non recherché par la clientèle)</li> <li>• Le 2 logements par bâtiment doit être une possibilité et non pas une obligation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Isolé : 6 logements min.</li> <li>• En rangée : 1 logement min. par bâtiment</li> <li>• 8 bâtiments par rangée max.</li> </ul>
64185Hc	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impossibilité de projet d'ensemble</li> <li>• Usages H1 et R1 uniquement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limite les possibilités d'aménagement</li> <li>• Pourquoi ne pas permettre d'autres usages que résidentiels alors que la zone se trouve au cœur du quartier ?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre les projets d'ensemble</li> <li>• Autoriser les usages C2, C3, C20 et P3</li> </ul>
64186Hb	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impossibilité de projet d'ensemble</li> </ul> <u>Nombre de logements autorisés</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Isolé : 2 min. - 8 max.</li> <li>• Jumelé : 2 min. - 4 max.</li> <li>• En rangée : 2 min.</li> </ul> <u>Nombre max. de bâtiments dans 1 rangée</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limite les possibilités d'aménagement</li> <li>• Ne permet pas l'aménagement prévu préalablement</li> <li>• Contraint l'implantation de certains produits immobiliers</li> <li>• N'offre pas la flexibilité recherchée</li> <li>• Représente un risque (ex. : produit non recherché par la clientèle)</li> <li>• Le 2 logements par bâtiment doit être une possibilité et non pas une obligation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre les projets d'ensemble</li> <li>• Isolé : 1 logement min. et 30 max.</li> <li>• Jumelé et en rangée : 1 logement min. par bâtiment</li> <li>• 8 bâtiments par rangée max.</li> </ul>

GRILLES DE RÉFÉRENCE	PROPOSITION VQ	CONSTATS	PROPOSITION DE GD
<b>3.2 - USAGES AUTORISÉS : CONDITIONS D'APPLICATION, QUANTITÉS MINIMALES DE LOGEMENT, USAGES MANQUANTS</b>			
64187Hc	<ul style="list-style-type: none"> <li>Impossibilité de projet d'ensemble</li> </ul> <p><u>Nombre de logements autorisés</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En rangée : 2 min.</li> </ul> <p><u>Nombre max. de bâtiments dans 1 rangée</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>6</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Limite les possibilités d'aménagement</li> <li>Contraint l'implantation de certains produits immobiliers</li> <li>N'offre pas la flexibilité convenue préalablement</li> <li>Représente un risque (ex. : produit non recherché par la clientèle)</li> <li>Le 2 logements par bâtiment doit être une possibilité et non pas une obligation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre les projets d'ensemble</li> <li>En rangée : 1 logement min. par bâtiment</li> <li>8 bâtiments par rangée max.</li> </ul>
64188Ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>Impossibilité de projet d'ensemble</li> </ul> <p><u>Nombre max. de bâtiments dans 1 rangée</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>6</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Limite les possibilités d'aménagement</li> <li>N'offre pas la flexibilité recherchée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre les projets d'ensemble</li> <li>8 bâtiments par rangée max.</li> </ul>
64189Ha	<p><u>Nombre max. de bâtiments dans 1 rangée</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>6</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>N'offre pas la flexibilité recherchée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>8 bâtiments par rangée max.</li> </ul>
64190Hb	<p>Impossibilité de projet d'ensemble</p> <p><u>Nombre de logements autorisés</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Jumelé et en rangée : 2 min.</li> </ul> <p><u>Nombre max. de bâtiments dans 1 rangée</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>6</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Limite les possibilités d'aménagement</li> <li>Contraint l'implantation de certains produits immobiliers</li> <li>N'offre pas la flexibilité recherchée</li> <li>Représente un risque (ex. : produit non recherché par la clientèle)</li> <li>Le 2 logements par bâtiment doit être une possibilité et non pas une obligation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre les projets d'ensemble</li> <li>Jumelé et en rangée : 1 logement min. par bâtiment</li> <li>8 bâtiments par rangée max.</li> </ul>
<b>3.3 - ACCÈS DIRECT ET INDÉPENDANT DES LOGEMENTS DES RDC</b>			
64183Mc 64185Hc	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obligation d'implanter un accès direct et permanent à partir de l'extérieur pour tous les logements situés au rez-de-chaussée des bâtiments (article 692)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Conditions d'aménagement non définies et laissant place à interprétations</li> <li>Multiplication des infrastructures (ex. : trottoirs, escaliers, mains courantes) augmentant les coûts de construction et donc, le montant des loyers</li> <li>Superficie d'aire verte réduite</li> <li>La création d'un lien direct signifie l'absence de limite entre les domaines privé et public, ce qui représente des enjeux pour les résidents de ces logements dans ce secteur de la ville (ex. : manque d'intimité, perception d'insécurité), ce qui entraîne des difficultés de location/vente de ces unités</li> <li>Cette obligation d'accès direct ne saurait avoir l'effet souhaité (dynamisme de rue) puisque : <ul style="list-style-type: none"> <li>La marge avant projetée de 6 m ne permet pas de réel proximité/dialogue avec la rue</li> <li>Le regroupement des services dans le hall commun des bâtiments fera en sorte que ces accès directs aux logements seront peu ou pas utilisés (ex. : boîte postale, ascenseur, accès aux stationnements intérieurs)</li> <li>Ce sont des logements et non pas des commerces. Or, seuls les commerces peuvent animer une rue dans ce secteur de la ville puisque ce sont ces usages qui attirent le mouvement et le dynamisme des citoyens</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Supprimer cette exigence</li> </ul>

GRILLES DE RÉFÉRENCE	PROPOSITION VQ	CONSTATS	PROPOSITION DE GD
<b>3.4 - MARGES (VOIR PLAN ANNEXÉ)</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Application de profondeurs de marges similaires à celles de quartiers existants et contraire à la volonté de densification et d'adaptation aux contextes (ex. : présence de cours d'eau, de lignes de lot et d'emprises existantes)</li> </ul>			
<b>3.4.1 - MARGE AVANT</b>			
Toutes les zones	<ul style="list-style-type: none"> <li>Marge avant de 6 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation du domaine public non habité qui s'ajoute aux emprises de rues trop grandes</li> <li>Cour avant profonde, mais pourtant peu ou pas utilisée par les résidents (perte d'espace habitable ou réellement utilisable par les résidents)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Marge avant de 5 m</li> </ul>
<b>3.4.2 - MARGE ARRIÈRE</b>			
64178Hb 64179Ha 64180Mb	64188Ha 64189Ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>Marge arrière de 7,5 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Marge arrière de 6 m</li> </ul>
64181Mb 64182Hc 64184Hc	64186Hb 64187Hc 64190Hb	<ul style="list-style-type: none"> <li>Marge arrière de 7,5 m ou de 9 m, peu importe le type de bâtiment</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Marge arrière de 6 m pour les 23 logements et moins</li> <li>Marge arrière de 7,5 m pour les 24 logements ou plus</li> </ul>
64183Mc	64185Hc	<ul style="list-style-type: none"> <li>Marge arrière de 9 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Marge arrière de 7,5 m</li> </ul>
<b>3.4.3 - MARGES LATÉRALES ET LATÉRALES COMBINÉES</b>			
64178Hb	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jumelé : 2,5 m</li> <li>En rangée : 4 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Limite la flexibilité d'aménagement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jumelé : 1,5 m</li> <li>En rangée : 3 m</li> </ul>
64179Ha 64188Ha 64189Ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>Isolé : 0 ou 2 m</li> <li>Jumelé : 2,5 m</li> <li>En rangée : 4 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Limite la flexibilité d'aménagement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Isolé : 0 m et largeur combinée : 1,5 m</li> <li>Jumelé : 1,5 m</li> <li>En rangée : 3 m</li> </ul>
64186Hb 64190Hb	<ul style="list-style-type: none"> <li>Isolé, jumelé et en rangée : 3 ou 4 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Limite la flexibilité d'aménagement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Isolé de 1 logement, jumelé et en rangée : 0 m et largeur combinée : 1,5 m</li> <li>Isolé de 2 à 30 logements : 1,5 m</li> </ul>
<b>3.5 - SUR-HAUTEUR</b>			
64183Mc 64185Hc	<ul style="list-style-type: none"> <li>Imposition d'un retrait de 2 m par rapport à la façade appliqué à toute portion de sur-hauteur adjacente à une rue, un parc ou un espace public</li> <li>Obligation de maintenir au moins 20 m entre 2 volumes de sur-hauteur</li> <li>Limitation de la superficie de sur-hauteur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Complexité de la construction du bâtiment</li> <li>Réduction de l'aire constructible et donc perte de superficie locative ou vendable (diminution de la densité)</li> <li>Augmentation des coûts de construction impactant les loyers ou la vente des logements, rendant ceux-ci toujours moins accessibles</li> <li>À la marche, l'œil du piéton ne dépasse pas 3 à 4 étages de hauteur. Il ne verra donc pas de différence qu'il y est de sur-hauteur ou non</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Retrait de 2 m applicable le long de J-Simons uniquement</li> <li>Aucune contrainte de superficie ni de distance pour les volumes en sur-hauteur</li> </ul>

## GÉNÉRALITÉS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

PROPOSITION VQ	CONSTATS	PROPOSITION GD
<b>4.1 - AMÉNAGEMENT DES NIVEAUX DE TERRAINS</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ajout de la contrainte : <i>Aménagement du niveau des terrains - article 445</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Définition réglementaire laissant place à interprétation</li> <li>Le niveau des terrains sera établi en fonction de la construction des rues</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Supprimer cette contrainte non justifiée</li> </ul>
<b>4.2 - AMÉNAGEMENT DES RUES</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Obligation d'implanter des mesures d'apaisement et infrastructures vertes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune définition ou description disponible laissant place à une très grande interprétation et incertitude</li> <li>Impact probable sur les emprises de rue et donc sur les superficies habitées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les mesures d'apaisement ne sont pas requises si les emprises de rues locales sont de 15 m et si l'emprise de la rue J-Simons est réduite à la proposition de GD</li> <li>Les infrastructures vertes sont déjà prévues le long de la rue J-Simons</li> <li>La gestion des eaux pluviales est traitée au moment des ouvertures de rues et à même les terrains</li> </ul>

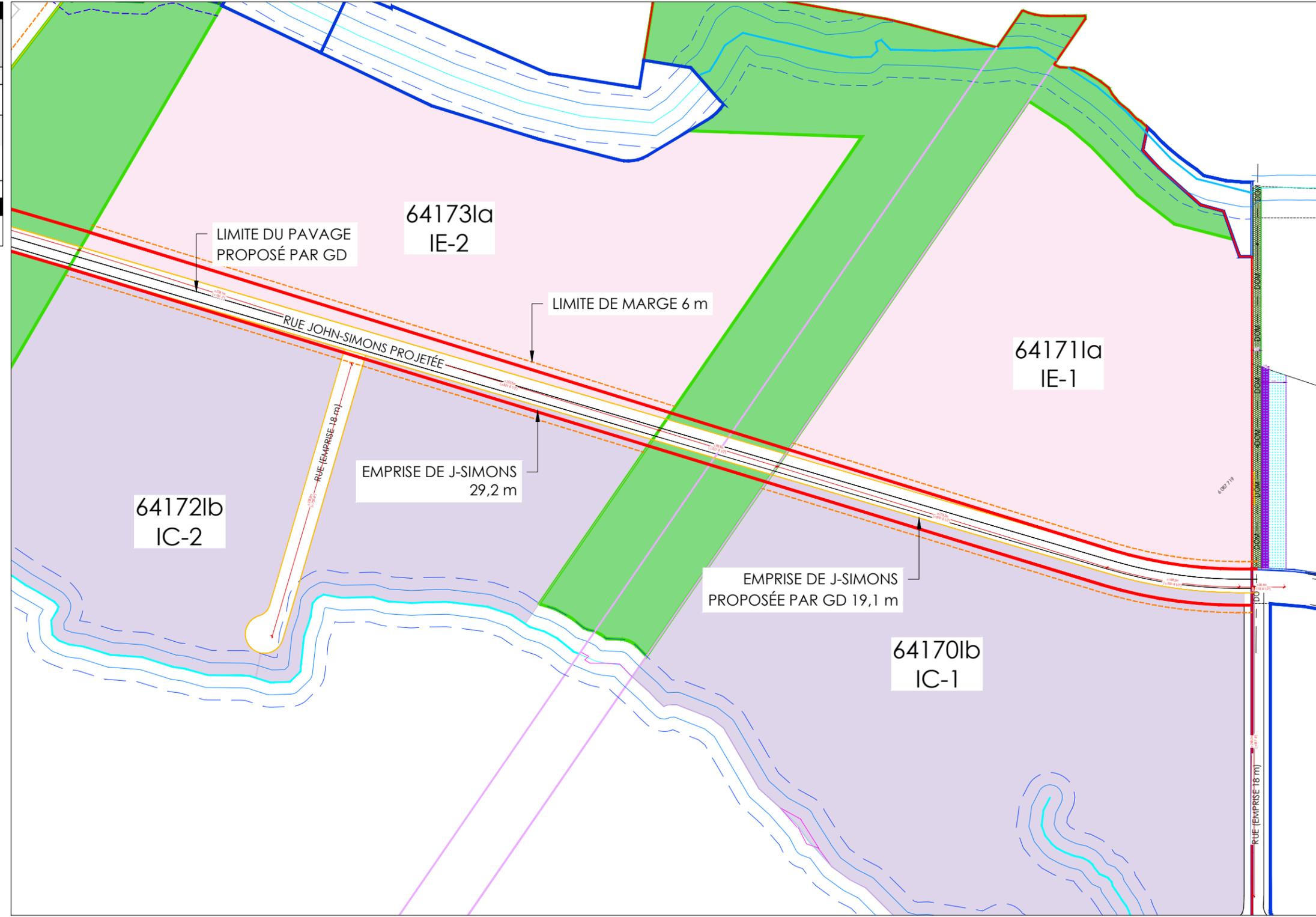
## AUTRES DEMANDES

- Limiter le nombre d'arbres à planter sur les terrains résidentiels et industriels de grandes superficies afin de permettre leur plantation et leur développement. Par exemple, permettre que soit soustraite la superficie du bâtiment du calcul du nombre minimal d'arbres à planter.
- Afin de réduire les coûts de construction et rendre accessible l'accès à la propriété à un maximum de citoyens, permettre l'emploi de clin de vinyle et de fibre de bois sur les côtés et à l'arrière des maisons unifamiliales, des jumelés, des bâtiments en rangé et des plex (jusqu'à 8 logements).
  - Zones concernées : 64178Hb, 64179Ha, 64180Mb, 64182Hc, 64184Hc, 64186Hb, 64188Ha, 64189Ha et 64190Hb
- Permettre que la largeur du garage attaché soit incluse dans la largeur minimale requise d'une maison unifamiliale, d'un jumelé ou d'un bâtiment en rangée afin de favoriser la densification et la diminution de la largeur des lots tout en permettant la création de nouveaux produits immobiliers.

Fichier : G:\Disques partagés\Alpha Urbanisme\2.PROJETS\GrandChauveau\Livrablieinterne\PLANIF\_Chauveau EST-NORD\PLANIF\_DemandeTravail\2023-05-08\_VQ\_AmenSouhaitte\2024-12-11-Amen\720240613-250504\_Amen-E\_Sup

RÉDUCTION DES AIRES CONSTRUCTIBLES						
DESCRIPTION	LARGEUR SUPPLÉMENTAIRE		LONGUEUR		DIFFÉRENTIEL	
	m	pi	m	pi	m <sup>2</sup>	p.c.
<b>SECTEUR INDUSTRIEL</b>						
<b>J-SIMONS</b> 29,2 m vs. 19,1 m	10,1	33,1	1 015,6	3 332,0	10 257,6	110 411
<b>MARGE AVANT</b> 6 m vs. 4 m						
Secteur Est	2	6,6	883,9	2 900,0	1 767,8	19 029
Secteur Ouest	2	6,6	900,1	2 952,9	1 800,1	19 376
<b>Sous-total MARGE AVANT</b>					<b>3 567,9</b>	<b>38 405</b>
<b>TOTAL SECTEUR INDUSTRIEL</b>					<b>13 825,5</b>	<b>148 816</b>

Selon document de présentation du PPU - avril 2025 et plan d'aménagement proposé par Groupe Dallaire - février 2025



**ESPACE D'INNOVATION CHAUEAU 2**  
ANALYSE PPU PRÉL. - AVRIL 2025  
SECTEUR INDUSTRIEL

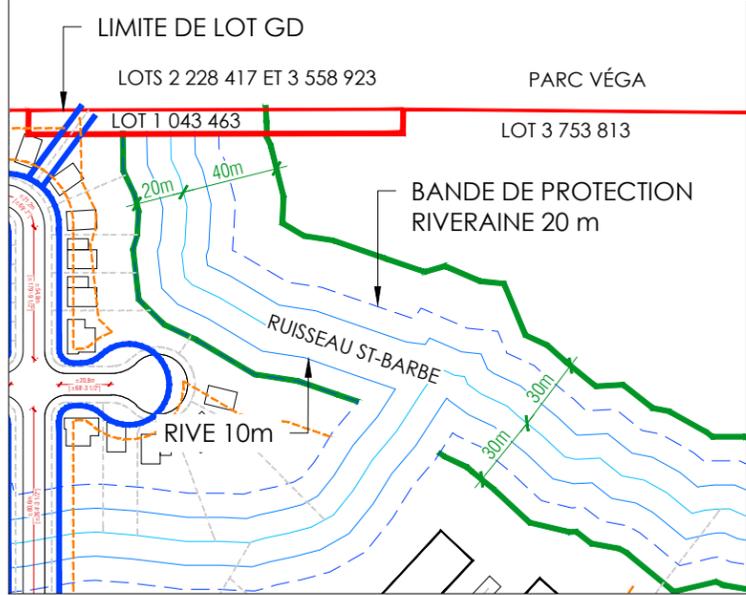
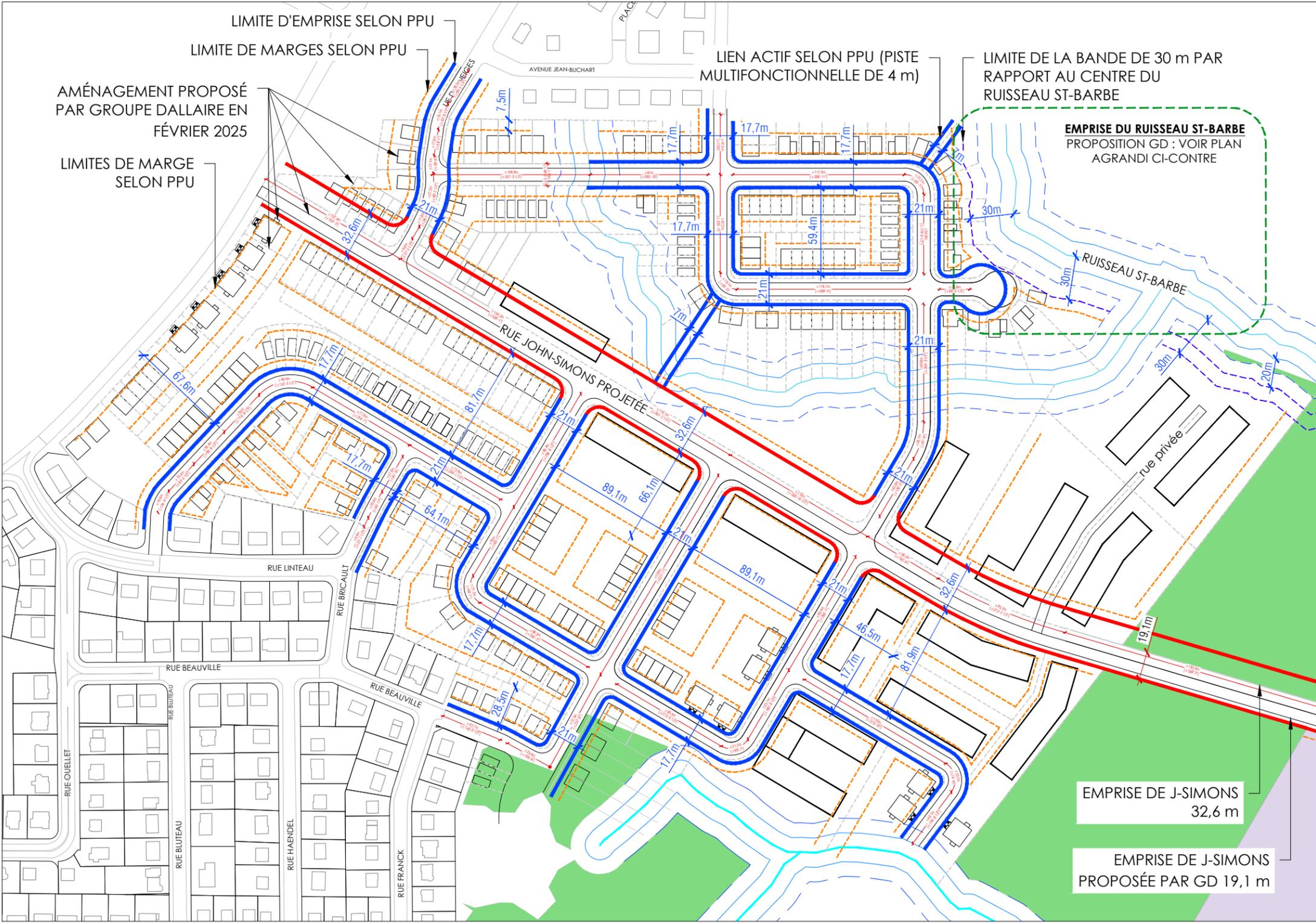
- LÉGENDE**
- EMPRISE J-SIMONS SELON PPU
  - EMPRISE PROJETÉE SELON PPU
  - MARGE PROJETÉE SELON PPU
  - PAVAGE SELON PLAN GROUPE DALLAIRE
  - EMPRISE SELON PLAN GROUPE DALLAIRE

Émission Pour information	Dessiné par P. Lavigne Urb.	Date 2025-05-05
------------------------------	--------------------------------	--------------------

Fichier : G:\Disques partagés\Alpha Urbanisme\2.PROJETS\GrandChauveau\LivrableInterne\PLANIF\_DemandeTravail\2023-05-08\_VQ\_AmenSouhaité\2024-12-11-Amen\720240613-250504\_Amen-E\_Sup

RÉDUCTION DES AIRES CONSTRUCTIBLES AUX EMPRISES DE RUES						
DESCRIPTION	LARGEUR SUPPLÉMENTAIRE		LONGUEUR		DIFFÉRENTIEL	
	m	pi	m	pi	m <sup>2</sup>	p.c.
<b>SECTEUR RÉSIDENTIEL</b>						
<b>J-SIMONS</b> 32,6 m vs. 19,1 m	13,5	44,3	816,1	2 677,5	11 017,4	118 590
<b>Locales primaires</b> 21 m vs. 15 m	6,0	19,7	1 127,5	3 699,1	6 765,0	72 818
<b>Locales secondaires</b> 17,7 m vs. 15 m	2,7	8,9	1 034,7	3 394,7	2 793,7	30 071
<b>TOTAL SECTEUR RÉSIDENTIEL</b>					<b>20 576,0</b>	<b>221 478</b>

Selon document de présentation du PPU - avril 2025 et plan d'aménagement proposé par Groupe Dallaire - février 2025



**ESPACE D'INNOVATION CHAUVEAU 2**  
ANALYSE PPU PRÉL. - AVRIL 2025  
SECTEUR RÉSIDENTIEL

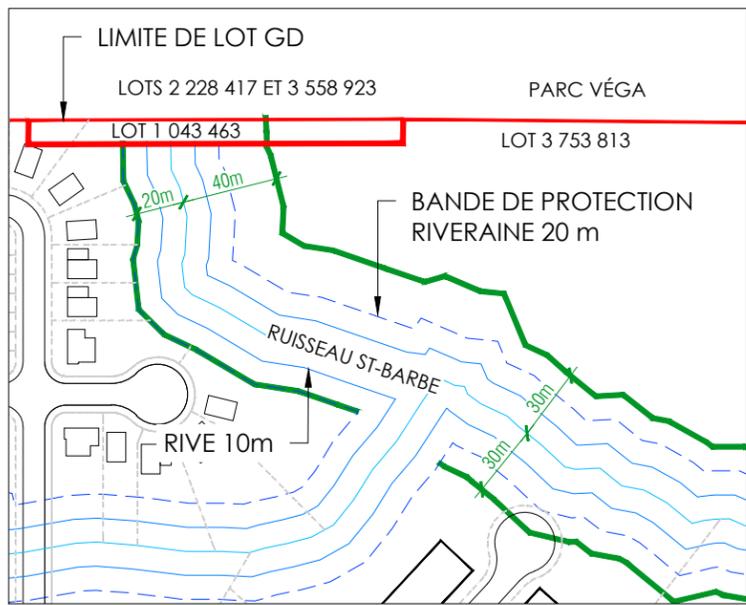
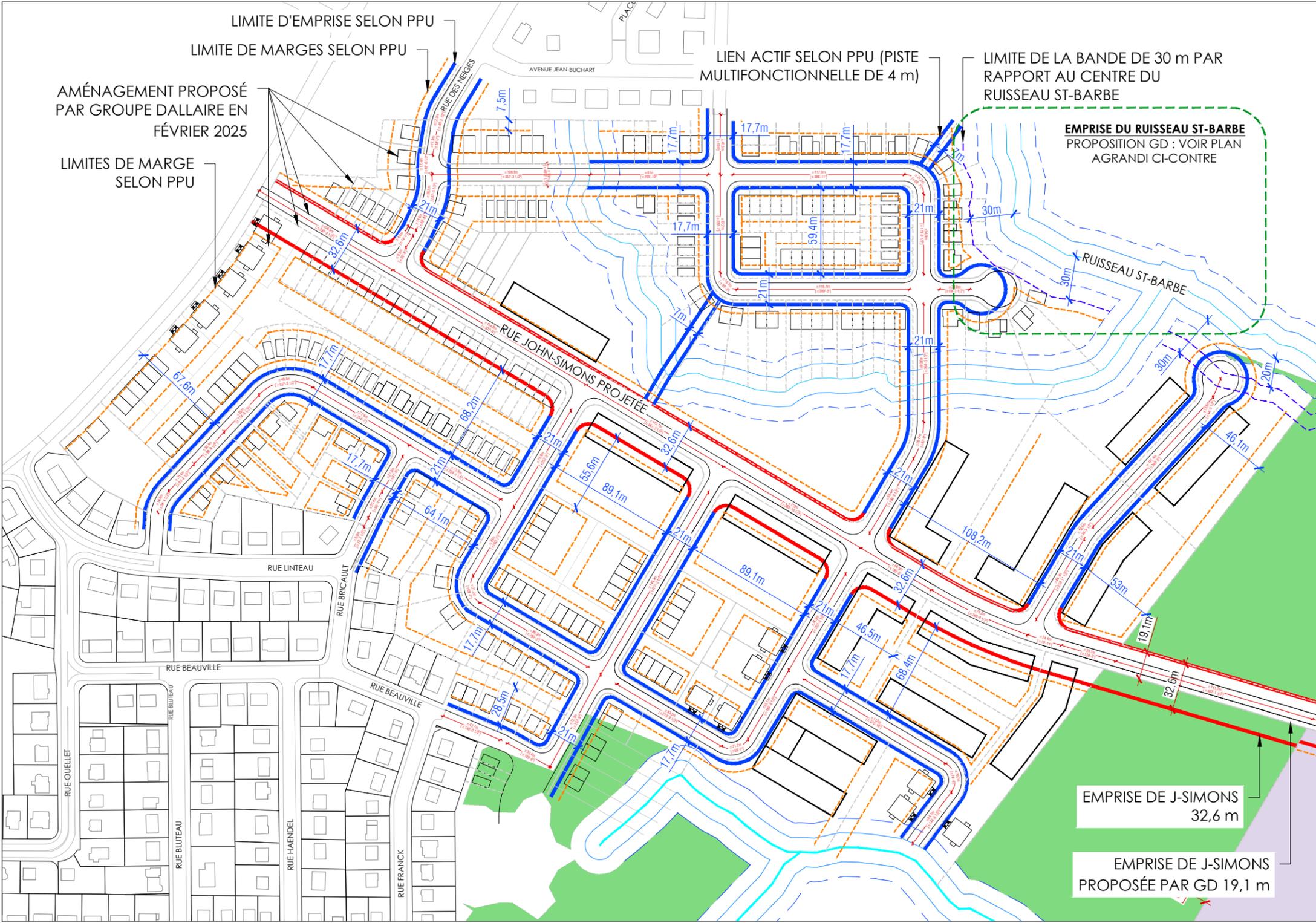
- LÉGENDE**
- EMPRISE J-SIMONS SELON PPU
  - PAVAGE SELON PLAN GROUPE DALLAIRE
  - EMPRISE PROJETÉE SELON PPU
  - - - LIMITE DE LOT SELON PLAN GROUPE DALLAIRE
  - - - MARGE PROJETÉE SELON PPU
  - BÂTIMENT SELON PLAN GROUPE DALLAIRE

Émission Pour information	Dessiné par P. Lavigne Urb.	Date 2025-05-05
------------------------------	--------------------------------	--------------------

Fichier : G:\Disques partagés\Alpha Urbanisme\2.PROJETS\GrandChauveau\LivrableInterne\2023-05-08\_VQ\_AmenSouhaiter\PLANIF\_DemandeTravail\2024-12-11-Amen\720240613-250430\_Amen-E\_Sup

RÉDUCTION DES AIRES CONSTRUCTIBLES AUX EMPRISES DE RUES						
DESCRIPTION	LARGEUR SUPPLÉMENTAIRE		LONGUEUR		DIFFÉRENTIEL	
	m	pi	m	pi	m <sup>2</sup>	p.c.
<b>SECTEUR RÉSIDENTIEL</b>						
<b>J-SIMONS</b> 32,6 m vs. 19,1 m	13,5	44,3	816,2	2 677,8	11 018,7	118 604
<b>Locales primaires</b> 21 m vs. 15 m	6,0	19,7	892,0	2 926,5	5 352,0	57 608
<b>Locales secondaires</b> 17,7 m vs. 15 m	2,7	8,9	1 035,1	3 396,0	2 794,8	30 083
<b>TOTAL SECTEUR RÉSIDENTIEL</b>					<b>19 165,5</b>	<b>206 295</b>

*Selon document de présentation du PPU - avril 2025 et plan d'aménagement proposé par Groupe Dallaire - février 2025*



EMPRISE PROPOSÉE DU RUISSEAU ST-BARBE  
ZONE 64179Ha PROJETÉE

**ESPACE D'INNOVATION CHAUEAU 2**  
ANALYSE PPU PRÉL. - AVRIL 2025  
SECTEUR RÉSIDENTIEL

LÉGENDE	
<span style="color: red;">—</span>	EMPRISE J-SIMONS SELON PPU
<span style="color: blue;">—</span>	EMPRISE PROJETÉE SELON PPU
<span style="color: orange;">- - -</span>	MARGE PROJETÉE SELON PPU
<span style="border-bottom: 1px solid black;"> </span>	PAVAGE SELON PLAN GROUPE DALLAIRE
<span style="border-bottom: 1px dashed black;"> </span>	LIMITE DE LOT SELON PLAN GROUPE DALLAIRE
<span style="border: 1px solid black;"> </span>	BÂTIMENT SELON PLAN GROUPE DALLAIRE

Émission Pour information	Dessiné par P. Lavigne Urb.	Date 2025-05-01
------------------------------	--------------------------------	--------------------



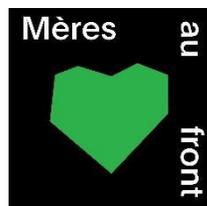
## Mémoire présenté à la Ville de Québec

dans le cadre de sa consultation sur le

## Plan particulier d'urbanisme Chauveau

Mères au front de la Ville de Québec

Déposé le 8 mai 2025



*Le mouvement Mères au front rassemble des mères, des grand-mères, des alliés-es, des personnes de toutes les générations avec ou sans enfants animées par l'espoir de protéger les enfants et le Vivant menacés par la dégradation de l'environnement.*

*Comme la protection de la biodiversité est indissociable de la crise environnementale, nous sommes fortement préoccupées par la préservation de la biodiversité et la protection des milieux naturels en ville, d'où notre intérêt quant à la protection du boisé des Châtels.*

### **Protéger nos milieux naturels dans le périmètre urbain**

En contexte d'urgence climatique et de déclin rapide de la biodiversité, on ne peut plus développer dans nos forêts urbaines sous prétexte de répondre à des "besoins", qu'ils soient industriels, résidentiels ou autres. Quand ces milieux naturels auront été sacrifiés, les "besoins" seront toujours présents. Continuer à développer dans ce qu'il nous reste de milieux naturels, n'est plus une option. Il faut dès à présent faire autrement! Car les « besoins » sont sans fin, mais nos boisés et milieux humides sont rares, uniques et indispensables. Indispensables pour la biodiversité, indispensables pour notre santé, indispensables pour nos enfants et pour la suite du monde.

Le problème de l'étalement urbain ne se pose pas seulement hors du périmètre d'urbanisation. Même si le boisé des Châtels se situe à l'intérieur du périmètre urbain, **c'est de l'étalement** quand on détruit des milieux naturels et humides pour le développement. Ces milieux sont trop précieux !

Le développement durable est un concept difficile à définir de façon positive mais on peut dire ce que ce n'est pas :

- Développer des espaces industriels dans ce qu'il reste de milieux naturels, sous prétexte de créer quelques emplois, ce n'est pas du développement durable!
- Continuer de construire des quartiers résidentiels entièrement dépendants de l'automobile sous le prétexte de la crise du logement, ce n'est pas du développement durable!
- Détruire des milieux naturels pour construire des logements alors qu'il y a énormément de surfaces asphaltées inutilisées dans la Ville de Québec, ce n'est pas du développement durable!

Ainsi, nous soutenons des visions innovantes pour revoir les manières de répondre aux besoins d'espaces industriels et de logements dans la ville.

## **Un pas appréciable pour le boisé des Châtelers mais insuffisant!**

Nous avons participé et suivi de près le dossier du plan particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Chauveau. La conservation de la nature doit être la priorité en milieu urbain et nous saluons que la partie ouest du terrain au minimum restera désormais à l'état naturel pour le boisé des Châtelers. Nous désirons souligner votre travail appréciable pour la protection de l'environnement.

Le boisé des Châtelers est magnifique : les arbres, les ruisseaux, les champs, les plantes, les animaux, c'est tout un écosystème vivant! Les enfants se réjouissent de voir les cerfs, les renards, les grenouilles, les papillons. Les ornithologues sont épatés par la richesse de ces milieux dont la notoriété dépasse les frontières canadiennes étant donné les espèces qui y vivent. Toute la communauté apprécie ce lieu paisible, en ville, où il fait bon se ressourcer.

En plus des bienfaits notables ressentis par la population, les services écologiques rendus par ces milieux naturels sont devenus indispensables. Il nous faut assurer notre résilience face aux impacts inquiétants des crises climatique et de biodiversité qui se manifestent d'année en année avec plus de force. Dans ce contexte, la préservation du secteur Ouest du ruisseau central amène un peu d'espoir et de lumière, à contre-courant du développement.



## **Des inquiétudes persistent quant à l'avenir**

Le territoire a déjà subi une amputation de 0,5 km<sup>2</sup> dans sa partie sud pour le développement de la phase 1 de l'Espace innovation Chauveau. La destruction planifiée de près de 1 km<sup>2</sup> supplémentaire de milieux naturels entraînera des

conséquences irréversibles sur la biodiversité et les services écologiques rendus à la collectivité dans ce secteur déjà affecté.

Nous sommes inquiètes des impacts et des conséquences irréversibles qu'aura la destruction de près de la moitié du site, entre autres sur le Vivant et la biodiversité, alors que l'avenir nous apparaît de plus en plus sombre aux dires de tous les scientifiques.

Rappelons que les rapports du Groupe intergouvernemental d'experts sur le climat, rassemblant plus de 1000 scientifiques indépendants à travers le monde, tirent la sonnette d'alarme depuis très longtemps devant les évidences des dérèglements climatiques qui s'accumulent. Ce groupe appelle à des actions immédiates et courageuses pour rien de moins qu'assurer la suite de la vie sur terre. Même les économistes de droite en viennent à cette conclusion désormais devant l'effondrement des systèmes et le dépassement des limites planétaires.

Parmi les catastrophes de la plus haute importance, avec les dérèglements climatiques et la pollution, l'effondrement de la biodiversité (6e extinction de masse) causé par les activités humaines nous préoccupe et doit guider les décisions des élus dans le développement de nos municipalités. Le déclin fulgurant de la biodiversité exige des gestes forts dès maintenant pour assurer la survie des écosystèmes et des espèces vivantes encore présentes dans notre ville.

Nous souhaitons vous rappeler ces éléments alors que vous êtes aux premières loges pour poser des actions concrètes pour le boisé des Châtelers.



En contexte d'urgence climatique et de déclin de la biodiversité, la protection de l'environnement demande un engagement sérieux et du courage pour résister à la pression du développement : il y a toujours de « bonnes raisons », une crise, une urgence, une nouvelle priorité, qui justifient de sacrifier nos milieux naturels.

## Nos recommandations:

- **La préservation de tous les milieux naturels du boisé des Châtel.** Nous réitérons que le boisé des Châtel devrait et pourrait encore être conservé entièrement, alors qu'il n'est pas trop tard, pour les générations à venir et la sauvegarde de la biodiversité. Un développement résidentiel et industriel dans un milieu naturel si riche et précieux nous paraît peu compréhensible dans le contexte des polycrises actuelles.
- Toutefois, si vous décidez de ne pas protéger l'ensemble du territoire, nous vous encourageons fortement à **restreindre le développement au minimum** pour limiter la destruction des milieux naturels irremplaçables, un développement serein et sobre pour protéger la biodiversité.
- Nous demandons, advenant le cas qu'il y ait développement, que **des études d'impact environnemental et social, de caractérisation de la faune et de la flore**, réalisées de manière objective et indépendante, **guident le développement** et permettent de limiter les conséquences néfastes sur la biodiversité et la collectivité;
- Nous exigeons, advenant le cas qu'il y ait développement, pour chaque parcelle de terrain arrachée aux milieux naturels, **les standards de construction les plus ambitieux, les plus exemplaires et les plus denses.** Les meilleures pratiques de conception de stationnement et d'aménagement doivent être appliquées, pour éviter les îlots de chaleur et assurer l'absorption des précipitations entre autres;
- **Un développement industriel dans un milieu naturel est inacceptable.** Nous recommandons d'abandonner le développement industriel pour la conservation du territoire, d'autant plus que la partie centre et sud du territoire est recouverte de milieux humides et de canopée.
- Si vous prenez la décision d'aller de l'avant avec un tel développement, qui, à notre avis, est inacceptable, nous exigeons de le restreindre tout au sud du territoire, sous les lignes de transport électrique et éviter d'empiéter sur les milieux humides présents en conservant le maximum de canopée entre le ruisseau du centre et le prolongement de la rue John Simons et en assurant des zones tampon intouchées près des résidences.
- Il serait alors souhaitable voire crucial de **ne pas créer une route de connexion entre les deux développements** pour éviter la fragmentation des milieux naturels conservés. De cette manière, les milieux humides, qui de surcroît ont été classés d'intérêt, resteraient vivants et fonctionnels pour jouer leur rôle écosystémique notamment en lien avec les précipitations et comme zone de fraîcheur. Ces orientations permettraient de s'assurer que ce milieu

naturel subisse le moins de dommages possibles, afin d'assurer la continuation de ses fonctions écosystémiques pour les générations à venir.

- Nous suggérons de **reconsidérer le développement résidentiel, dans la partie nord-est, pour favoriser la création d'un écoquartier avec la plus faible empreinte au sol de manière à préserver ainsi tous les milieux humides et la canopée présente à proximité.** Cela implique par exemple, un écoquartier où les voitures ne peuvent pas circuler, un nombre très restreint de stationnement avec bornes de recharge, des voitures en autopartage, des stations à Vélo, une bonne desserte par le transport en commun, des espaces partagés, des jardins communautaires sur les toits, etc. Tout doit être fait pour minimiser l'empreinte au sol du développement.

Nous sommes ravies de voir que le maire Marchand appelle à un courage et à une audace de faire différemment dans la préface du livre « Des quartiers sans voiture » du maire de Laval Stéphane Boyer. « Les importants défis financiers, individuels, et collectifs, ne nous imposent-ils pas de remettre sur le métier nos visions traditionnelles? », écrit-il. Nous n'aurions pas pu dire mieux!

- Nous sommes **fermement contre toute construction de quartier de maisons unifamiliales, et encore plus catégoriquement contre toutes constructions "de luxe"**, gobant encore plus de terrain et répliquant un modèle favorisant l'étalement urbain. Même s'il est prétendu que le marché demande de telles habitations, il serait tout à fait odieux d'en bâtir par la destruction des derniers milieux naturels urbains qui profitaient à la communauté;
- Il est **crucial que la Ville s'assure que le promoteur ne réalise pas de travaux pouvant affecter les milieux naturels** tel le drainage des milieux humides et la coupe d'arbres avant que l'ensemble du projet ne soit bien déterminé et qu'il ait une acceptabilité sociale. **On ne veut pas vivre un saccage de milieux naturels qui aurait pu être évité** (comme dans le cas de Northvolt).

### **Faire une différence pour un avenir sain et viable**

La Ville démontre de sérieuses intentions quant à la protection de l'environnement : Portrait des boisés urbains, Plan régional des milieux humides et hydriques, Stratégie en faveur de la biodiversité, ... **Toutefois, il est urgent de passer de la théorie à la pratique et de protéger véritablement et durablement les forêts urbaines et milieux humides de la ville.** Nous avons besoin d'une administration qui fait preuve de force, de courage et d'ambition pour bâtir un avenir viable à nos enfants, vos enfants, et tous les petits-enfants.

**Le boisé des Châtelers est un immense milieu naturel d'une valeur inestimable pour la collectivité. Vous avez le pouvoir de décider entre sa conservation ou sa destruction.**

Nous sommes Mères au front pour protéger le Vivant et assurer que les générations futures aient un avenir heureux, en santé, et juste. Nous souhaitons que ces valeurs qui animent toutes les membres des Mères au front de la Ville de Québec vous inspirent et vous donnent le courage des décisions audacieuses pour le bien commun et dans la considération des générations à venir.

Nous vous remercions de l'attention portée à notre cri du cœur pour la protection des milieux naturels et de la biodiversité en ville.

Les Mères au front de la Ville de Québec,



Angela Marsh, mère au front pour tout le vivant

Mélanie Robitaille, mère au front pour tout le vivant

Catherine Rouleau, mère au front pour le Vivant

Maryse Mayer, mère au front pour Megan, Raphael, et tous les enfants

Louis-Philippe Sirois, papa au front pour tous les enfants

Linda Auclair, citoyenne consciente de l'importance du Vivant et alliée de Mères au front

Nadine Boucher, mère au front pour Laurier et Florent

Marie-Eve Brassard, mère au front pour Agathe, Lily et tous les enfants

Marie-Hélène Felt, pour Jeanne et Élie

Denise Leahy, grand-mère au front pour Aurélie et Élise

Joances Beaudet, mère au front pour Pierre-Olivier

Line Veilleux, mère au front pour Benjamin

Elsa Moreau, mère au front pour Ophélie et Héloïse

Nathalie Goulet, mère au front pour Gaspart, Gustave, Joséphine, Mathias, Léonie, Grégoire et Théodore

Marie-Hélène Joannette Cartier, mère au front pour Céleste et tous les enfants

Mathieu Benoît, père au front pour Nanci, Frédérique, Raphaëlle, Dalian, Maël et Lilirose

Danie Veilleux, mère au front pour Sara-Jade, Camille, Èva-Maude et Antoine

Josée Bertholet, mère au front pour Sandrine et Vincent

Brigitte Hannequin, mère au front pour Catherine, Gabriel et Geneviève ainsi que pour les enfants et petits-enfants de tous les promoteurs

Élisabeth Germain, mère et grand-mère au front

Francis Lajoie, père au front pour les 7 générations à venir

Marie-Eve Martel, grand-mère au front pour Loulou, Gigi et Madou

Annie Macfhay, mère au front pour Léonard et Aubert ainsi que pour les 7 futures générations

Chantale Caron, mère au front pour Anaïs

Geneviève Chevalier, pour tout le vivant

Judy Coulombe, mère au front pour Abygail, James et Josh

Anne-Marie Proulx, pour tout le vivant

Ariane Leduc, mère au front pour Ève et Éloi

Jade St-Georges, mère au front pour Milo, Éloi et les futures générations

Isabelle Duval, tante au front pour mes 10 neveux et nièces

Diane Lefebvre, mère au front pour Luna, Alizée, Marine et Violette

Marilyne Busque-Dubois, mère au front pour tout le vivant

Valérie Poirier, pour le vivant

Ariane Daoust

Renaud Blais, père en appui aux mères, comme chez les Premiers peuples

Hélène Landry, mère au front pour l'avenir de tous nos enfants

Flore Fournier, mère au front pour tous les enfants

Jeanne Loignon, mère au front pour Mélissa et les générations futures

Monique Voisine, pour Noah et Olive

Thierry Balanger

Audrey Lahaie, pour tout le vivant

Claire Murati, mère au front pour Gaël, Agathe et Colin

Louise Gosselin



# Désastre !

**Mémoire**  
dans le cadre de la démarche du  
programme particulier d'urbanisme  
secteur Chauveau  
présenté à la Ville de Québec

**Par les Amis du boisé des Châtels**



**8 mai 2025**

*La Ville de Québec a présenté le 24 avril dernier la version préliminaire du plan particulier d'urbanisme (PPU) du secteur Chauveau [1]. Rappelons que le PPU Chauveau, soit la planification du développement, se limite dorénavant à la partie Est du ruisseau central soit environ la moitié de la superficie du territoire qui était initialement prévue dans le PPU.*

*Pour le secteur Ouest du ruisseau central, la Ville est en démarche pour assurer sa conservation qui correspond à environ la moitié de la superficie du territoire. Et, pour arriver à 66% de conservation, la Ville compte sur la préservation de quelques parcelles de terrains à même le développement du côté Est.*

*Or, rappelons que le boisé des Châtels a déjà été amputé de près de 0,5 km<sup>2</sup> de milieux naturels dans sa portion sud où se dressent maintenant entrepôts, asphalte et béton! Détruire près de 1 km<sup>2</sup> supplémentaire serait un DÉSASTRE pour la biodiversité, pour la collectivité, pour les générations futures!*



# Table des matières

Les constats.....	3
Un pourcentage de conservation insuffisant! .....	3
Ce que la science nous dit!.....	4
Devant la conciliation : la nature perd! .....	4
Conservation des milieux humides : une loi non respectée! .....	5
Détruire la moitié du territoire compromet la survie de la faune! .....	6
Une destruction de milieux naturels pour de l'industriel non justifié!.....	8
Nos revendications.....	9
1. Pas ou peu de développement industriel dans les milieux naturels!.....	9
2. Davantage de milieux naturels dans le secteur Est!.....	10
3. Des études d'impacts environnementaux.....	12
4. Une garantie de protection du secteur Ouest!.....	12
En conclusion.....	13
Des questions qui demeurent sans réponse.....	14
Milieux humides .....	14
Biodiversité .....	14
Qualité de vie .....	15
Canopée .....	15
Besoins industriels .....	15
Conservation secteur Ouest .....	16
Références.....	17

## Les constats

### Un pourcentage de conservation insuffisant!

Le travail réalisé par la Ville de Québec dans le dossier du boisé des Châtelers et la collaboration du propriétaire Groupe Dallaire sont appréciables. Toutefois, le taux de conservation n'est pas à la hauteur de l'urgence climatique et du déclin de la biodiversité.

#### Pourquoi ?

- Trop de pertes :
  - De milieux naturels dont de précieux milieux humides qui rendent des services écologiques indispensables à la collectivité;
  - De milieux boisés dans un quartier où l'indice de canopée (arbres) ne cesse de chuter [2] ;
  - De superficie : le territoire restant ne sera pas suffisamment grand pour assurer le maintien de la biodiversité.
- Les scientifiques sont unanimes : on doit cesser dès maintenant la destruction des milieux naturels! Un développement, qu'il soit résidentiel ou industriel, dans un milieu naturel n'est plus une option.
- Un développement industriel dans un milieu humide est inacceptable d'autant plus qu'il y a des espaces minéralisés disponibles et que la densification des parcs industriels existants n'a pas été démontrée.

#### Cette décision entraînera :

- la perte de près de la moitié du territoire compromettant la survie des cerfs, renards et autres mammifères et la présence des oiseaux, chouettes et hiboux, etc.;
- la perte de milieux humides dont certains identifiés d'intérêt dans le plan régional des milieux humides et hydriques (PRMHH);
- la perte de milliers d'arbres;
- la perte de services écologiques entraînant des îlots de chaleur, des risques accrus d'inondation, la dégradation de la qualité de l'air, etc.;
- la perte de près de 1 km<sup>2</sup> de milieux naturels supplémentaire qui s'ajoutera à la perte déjà subie de 0,5 km<sup>2</sup> pour l'Espace Innovation Chauveau.

## Ce que la science nous dit!



La science affirme qu'il faut, dès maintenant, cesser la destruction des milieux naturels et travailler à restaurer ceux qui ont été dégradés par l'activité humaine [3]. Pour accélérer l'adaptation du Québec aux dérèglements du climat, le Groupe d'experts en adaptation aux changements climatiques (GEA) a inscrit en tête de liste des 20 « recommandations » formulées au gouvernement Legault cet objectif : Accélérer la protection des écosystèmes naturels et de la biodiversité pour accroître notre résilience au climat futur.

Les milieux naturels sont nos meilleurs alliés dans la lutte aux changements climatiques et sont des refuges indispensables pour la biodiversité d'où notre lutte pour la protection de tous les milieux naturels du

boisé des Châtels et notre déception voire indignation quant à la perte de précieux milieux naturels.

Rappelons qu'il **ne reste que 2,4% de superficie de milieux humides et 17% de milieux boisés** dans le périmètre urbain!

## Devant la conciliation : la nature perd!

Pour concilier les besoins résidentiels et industriels tout en protégeant l'environnement, la Ville planifie un développement du côté Est du ruisseau central soit près de la moitié du boisé des Châtels.

Or, le boisé des Châtels est un milieu vivant, une mosaïque de milieux naturels d'une grande biodiversité. La conciliation des besoins sur un milieu naturel se traduit par la perte de précieux milieux naturels et la destruction de l'équilibre d'un écosystème. Le boisé des Châtels est l'un des derniers endroits en ville où l'on trouve encore des renards, des cerfs, des nicheurs exceptionnels, des papillons monarques et des espèces susceptibles d'être désignées menacées ou vulnérables, bref de la vraie biodiversité.

Le compromis finit toujours par s'exercer uniquement sur un milieu naturel. Il implique de concéder face au développement, face à la croissance économique. Alors qu'un compromis entraînera une perte réelle à un milieu naturel existant, le projet économique ne sera modifié que sur papier, avant qu'il ne prenne réellement forme.

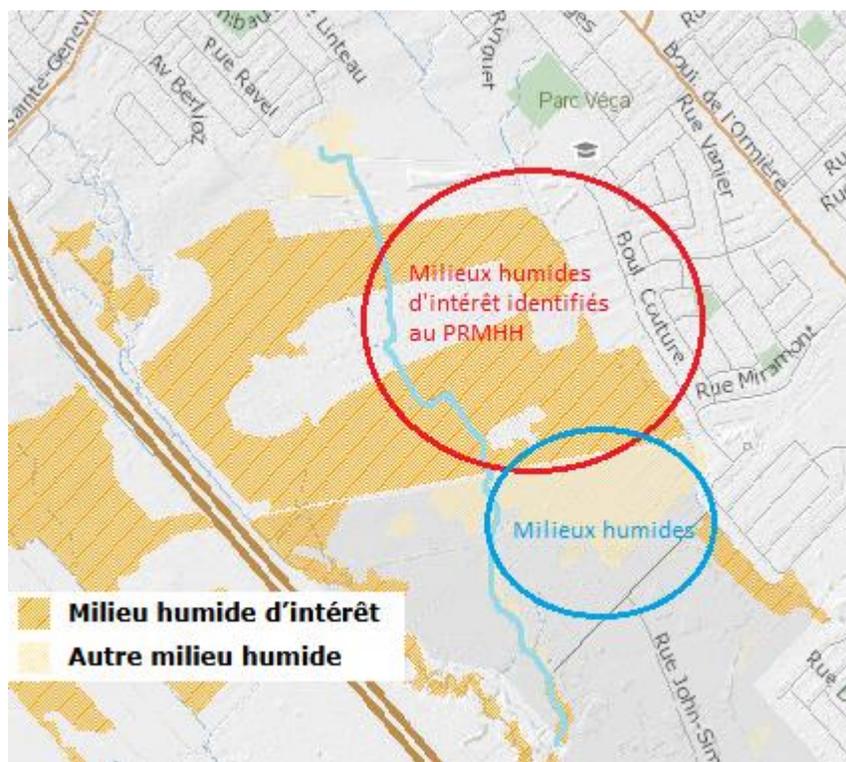
## Conservation des milieux humides : une loi non respectée!

Le boisé des Châtels est recouvert en grande partie de milieux humides dont plusieurs ont été identifiés d'intérêt à la conservation dans le plan régional des milieux humides et hydriques (PRMHH) [4].

Rappelons que dans la loi provinciale concernant la conservation des milieux humides et hydriques la séquence est Éviter-Minimiser-Compenser. Il faut d'abord **éviter** la destruction des milieux humides et démontrer qu'on a analysé toutes les possibilités pour éviter leur destruction, et ce, qu'ils soient d'intérêt ou non.

Pourtant, pour le secteur Est du ruisseau central, cette démonstration n'a pas été faite et il semble qu'on opte pour payer la compensation pour la destruction de ces milieux sans rechercher de solutions pour éviter leur destruction.

Le manque de protection pour les milieux humides à Québec est très préoccupant. Il ne reste que **2,4 % de milieux humides dans le périmètre d'urbanisation** et on continue à autoriser le développement sur ces milieux. Ces milieux offrent des services indispensables à la collectivité et ce, dans un contexte de crise climatique qui ne cessera de s'accroître.



*Milieux humides identifiés d'intérêt dans le PRMHH et autres milieux humides qui devraient être protégés selon la loi.*

Source: <https://carte.ville.quebec.qc.ca/carteinteractive/>

« La loi faillit à la conservation des milieux humides « La première étape de la séquence d'atténuation « éviter-minimiser-compenser » vise à éviter la destruction de milieux humides et hydriques. Cependant, l'application rigoureuse de cette étape n'est pas assurée par le MELCCFP lorsqu'il analyse les demandes d'autorisation pour des projets réalisés dans de tels milieux » ([Rapport de la commissaire au développement durable – Avril 2023 – Chapitre 3](#)) [5].

La Ville de Québec, à l'instar du gouvernement provincial, ne respecte pas la séquence prévue par la loi. Au lieu d'éviter de détruire les milieux humides, la Ville permet leur destruction par une contribution financière du promoteur pour de la compensation. Or, la restauration de milieux humides est difficile et la création presque impossible. Ils demeurent irremplaçables d'où l'importance de leur conservation [6]!

Les milieux humides du boisé des Châtelers prennent leur importance quand on les considère dans leur ensemble. Il s'agit d'un des derniers grands complexes de milieux humides comprenant des marécages et des prairies humides, une rareté. D'ailleurs, selon l'Organisme des bassins versants de la Capitale (OBV), tous ces milieux bénéficieraient de la valeur écologique la plus élevée et leur préservation serait hautement prioritaire [7]. Lorsque l'administration précédente a identifié ce territoire pour du développement, l'OBV était défavorable à ce projet : « le choix de cet emplacement n'est pas idéal en raison des nombreuses contraintes du site, et il aurait été souhaitable d'envisager plutôt le développement d'une friche urbaine, dans un secteur moins problématique. » (Organisme des bassins versants de la capitale (2018). *Réflexion sur l'aménagement de l'Espace d'innovation Chauveau*, Québec.). Par ailleurs, selon l'étude de Wood et ses collaborateurs [8] pour le compte de la Communauté métropolitaine de Québec (CMQ) et les travaux de C. Bergevin réalisés sous la direction de J. Dupras [9], ces milieux humides présentent tous des valeurs économiques élevées.

## **Détruire la moitié du territoire compromet la survie de la faune!**

Il est déplorable qu'aucun inventaire faunique fait par un tiers partie n'ait été réalisé avant toute intention de développement et qu'aucune étude d'impacts qu'aurait un développement sur la faune et la flore présentes n'ait été faite. Il est essentiel de connaître les espèces fauniques et floristiques présentes et leurs besoins en termes d'espaces et d'habitats afin d'assurer leur survie. Par exemple, il faut établir des zones critiques (essentiels à la survie de plusieurs espèces) autour des milieux humides en s'appuyant sur la connaissance des espèces qui y vivent et leur utilisation des types d'habitats qui s'y trouvent. Et, au-delà des zones critiques, établir des zones de protection pour protéger les caractéristiques des milieux humides contre les agents stressants [10].

Ces milieux naturels abritent des cerfs, renards, visons, hermines, salamandres,... une faune étonnante en milieu urbain. Selon [ebird](#) [11], il y a plus de 135 espèces d'oiseaux qui ont été observés dans le boisé dont certains sont des espèces à statut, entre autres, le Goglu des prés qui niche dans les friches, le Pioui de l'Est, la Paruline du Canada, le Gros-bec errant, le Quiscale rouilleux. Plusieurs espèces profitent de la mosaïque d'habitats car ils nécessitent de plus d'un habitat pour vivre dont les hiboux, les chouettes et autres oiseaux de proies. Quoique le pic à dos rayé et le pic à dos noir ne soient pas des espèces à statut, leur présence dans le mélézin et la prucheraie est remarquable. Il ne faut pas oublier les champs d'asclépiades, plantes indispensables pour la survie du Monarque, papillon en voie de disparition.

Des arbres et peuplements notables se retrouvent dans les milieux naturels du boisé des Châtelers : mélézin, prucheraie (au moins 60 spécimens regroupés dont certains imposants, essences forestières en raréfaction au Québec), érablière, cédrière, pins et saules. Quoique sans statut particulier, plusieurs espèces floristiques sont surprenantes à découvrir : cyripède acaule (sabot de la vierge), arisème petit-prêcheur, médéole de Virginie, streptope rose, monotrope uniflore, plus de 12 espèces de fougères et encore.

Alors que la Ville aspire à la reconnaissance de « région de biosphère » par l'UNESCO, élabore une Stratégie en faveur de la biodiversité et affirme que la protection des milieux naturels et des écosystèmes sera « un pilier de son plan d'urbanisme en révision », planifier un développement dans un milieu naturel est incohérent. La décision de détruire la moitié du territoire a été prise avant même de réaliser un inventaire faunique et sans documenter l'impact du développement sur la biodiversité!

**La destruction des milieux naturels et leur fragmentation est la cause principale d'effondrement de la biodiversité.**

## **Une destruction de milieux naturels pour de l'industriel non justifié!**

Dans le [plan régional des milieux humides et hydriques](#) (PRMHH), à la page 91, il est indiqué qu'en utilisant les espaces déjà disponibles et en optimisant les espaces déjà utilisés, les besoins estimés d'espaces industriels manquants sont de 1 km<sup>2</sup> pour les 10 prochaines années. Selon les plans actuels, on détruirait 0,92 km<sup>2</sup> dans le boisé de l'Aéroport et 0,43 km<sup>2</sup> dans le boisé des Châtels (pour un total de 1,35 km<sup>2</sup>) pour du développement industriel, et ce, sans compter le boisé Chaudière, ce qui dépasse les besoins estimés pour les 10 prochaines années! À ce constat, la réponse décevante et élastique de la Ville est qu'il faut maintenant prévoir jusqu'en 2040 soit pour les 15 prochaines années...

Les besoins industriels ne justifient pas la perte de milieux naturels. La construction d'entrepôts dans la partie central et sud du territoire est inacceptable, d'autant plus que cette partie est recouverte de milieux humides et de canopée.



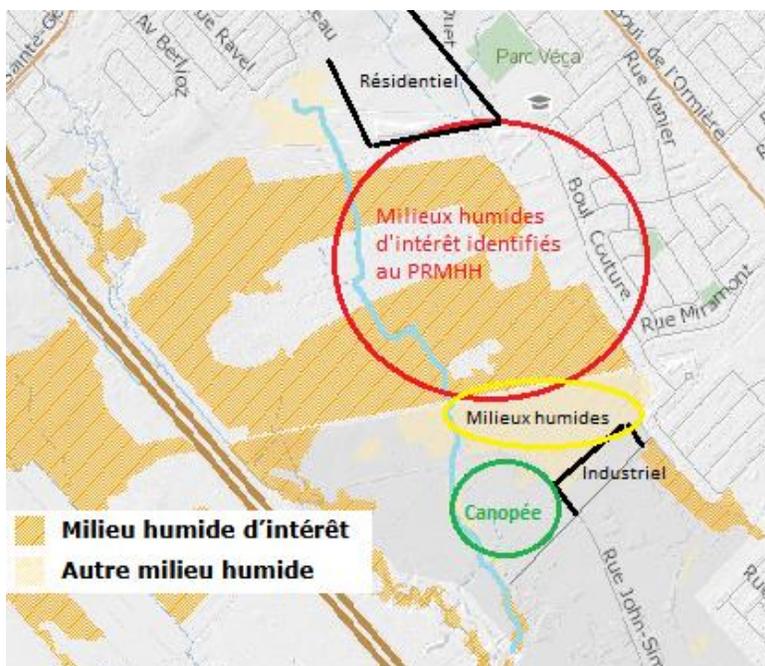
## Nos revendications

En contexte d'urgence climatique et de déclin rapide de la biodiversité, la science exige de préserver tous les milieux naturels. La destruction d'un milieu naturel pour un développement, que ce soit résidentiel ou industriel, est inadmissible. Le boisé des Châtelés est un écosystème vivant, une mosaïque d'habitats complexe, et la perte d'une superficie importante du territoire brisera l'équilibre fragile de cet écosystème. Il est inacceptable de perdre près de la moitié du territoire.

Si la Ville demeure ferme dans son intention de développer, si protéger tous les milieux naturels du boisé des Châtelés est utopique... protégeons alors le maximum de milieux naturels du côté Est du ruisseau central tout en assurant la conservation de tous les milieux naturels du secteur Ouest.

### 1. Pas ou peu de développement industriel dans les milieux naturels!

Le développement industriel dans le boisé des Châtelés n'est aucunement justifié. Il est inacceptable de détruire de précieux milieux humides pour des entrepôts, du béton et de l'asphalte. Nous demandons à la Ville d'abandonner le projet de développement industriel et préserver ainsi un territoire suffisamment grand pour assurer la survie de la faune, conserver tous les milieux humides et minimiser la perte des services écologiques rendus par les milieux naturels.



Toutefois, si la Ville décide d'y faire un développement industriel, ce développement devrait se **limiter** tout au sud-est du territoire soit au sud de la ligne de transport électrique d'HQ de manière à épargner les milieux humides identifiés d'intérêt dans le PRMHH, minimiser la perte des « autres milieux humides » et diminuer la perte de canopée. De plus, **aucune route** ne devrait traverser et fragmenter les milieux naturels.

## 2. Davantage de milieux naturels dans le secteur Est!

Pour intégrer davantage de milieux naturels dans le secteur du développement soit à l'Est du ruisseau central, nous demandons :

*Des bandes riveraines augmentées :*

- S'assurer de l'application de bandes riveraines élargies pour le **ruisseau Sainte-Barbe** d'un minimum de 40 m de part et d'autre, tout le long du ruisseau et de ses embranchements dans le nouveau développement (il est reconnu qu'une bande de protection de 60 mètres permet d'atténuer l'effet de lisière);
- S'assurer de l'application de bandes riveraines élargies pour le **ruisseau central** d'un minimum de 40m du côté est du ruisseau (côté du développement) et d'un minimum de 120 à 150m lors de présence de canopée (particulièrement au sud de la ligne de transport électrique);
- Le projet de redressement du ruisseau central ne devra pas se réaliser au profit du développement mais permettre davantage de conservation (un employé du promoteur avait déjà suggéré de déplacer ce ruisseau vers l'Ouest pour davantage de superficie de développement).

*Davantage d'aires vertes :*

- Exiger 20% d'aire verte dans le **secteur résidentiel** à faible et haute densité mais ne pas considérer les toitures vertes dans le calcul de l'aire verte. Encourager les toitures vertes mais maintenir le 20% d'aire verte au sol.
- Exiger 15% d'aire verte (et non seulement 10%) dans le **secteur industriel**. Encourager les toitures vertes mais ne pas les considérer dans le calcul de l'aire verte. Le principe de diminuer le nombre de stationnement exigé a pour objectif de diminuer la surface imperméabilisée et avoir davantage d'espaces verts et non pour faire davantage d'entrepôts.

*Des zones tampon plus larges:*

- Assurer une zone tampon d'un minimum de 20 m (et non 10m) entre le développement industriel et les résidences actuelles. En incluant la bande riveraine de 40m minimum (ci-haut demandé) de part et d'autre du ruisseau Ste-Barbe (trame verte), la zone tampon de 20m permettrait une zone naturelle d'un minimum de 100m entre les résidences et le développement.

*Des parcs et espaces verts naturels intégrés :*

- Dans la Figure 32- Plan d'ensemble du secteur résidentiel (p.52), l'illustration démontre une école (sans stationnement...) et beaucoup d'espaces verts autour. L'affectation des secteurs M SRN 4 et M SRN7 permet plusieurs usages dont des établissements et/ou habitations, des parcs, des équipements sportifs

extérieurs mais sans obligation de parcs ou d'espaces verts autre que 20% d'aires vertes. Il est indispensable d'établir un % ambitieux de superficie pour assurer la présence de parcs et espaces verts naturels (soit un minimum de 40% de la superficie de ces zones devrait être des espaces verts).



- Dans le cadre de travaux de pérennisation du bassin de rétention Gastonguay, si des portions devenaient excédentaires, prioriser la conservation d'espaces verts plutôt que des projets résidentiels sur ces parcelles.
- Prévoir un sentier (dans la nature) partant du bassin de rétention l'Astrolabe pour se rendre aux sentiers du boisé.

*La protection des milieux humides au sud du secteur résidentiel :*

- Élargir la bande prévue au sud du secteur résidentiel afin de s'assurer de préserver une zone naturelle adjacente suffisante autour des milieux humides préservés (une zone critique et une zone de protection). Établir des zones critiques autour des milieux humides en s'appuyant sur la connaissance des espèces qui y vivent et leur utilisation des types d'habitat qui s'y trouvent. Établir une zone de protection supplémentaire pour protéger les caractéristiques des milieux humides contre les agents stressants.
- Préserver tous les milieux humides en abandonnant le projet de développement industriel ou en le limitant considérablement au sud du territoire.

*La compensation pour la perte de milieux humides :*

- Privilégier des initiatives de compensation à même le secteur en prévoyant, notamment non seulement des projets de restauration de milieux humides et

hydriques mais de création de milieux humides pour assurer aucune perte nette de milieux humides, comme le stipule la loi provinciale.

- Comme il est difficile voire impossible de recréer des milieux humides, conserver tous ou presque tous les milieux humides du secteur.

*La réduction de la densité du secteur résidentiel :*

- Réduire la densité de population prévue pour le développement résidentiel pour assurer le maintien de l'intégrité écologique du territoire conservé.
- Réduire la hauteur des bâtiments à une hauteur maximale de 15m pour éviter les désagréments visuels de trop hauts bâtiments aux citoyen-nes et usagers du boisé.

*La réduction de la hauteur des bâtiments du secteur industriel :*

- Réduire la hauteur des bâtiments à une hauteur maximale de 15m de part et d'autre de la rue John Simons pour éviter les désagréments visuels de trop hauts bâtiments aux citoyen-nes et usagers du boisé.

### **3. Des études d'impacts environnementaux**

Des études d'impacts environnemental et social, une caractérisation de la faune, la connaissance des espèces présentes sur le territoire et leur utilisation des types d'habitats qui s'y trouvent, réalisées de façon objective et indépendante, devraient guider le développement afin de s'assurer de minimiser les impacts sur la faune présente et de ne pas contribuer au déclin de la biodiversité.

Une demande d'audience publique sur l'environnement (BAPE) devrait être envisagé pour assurer plus d'impartialité.

### **4. Une garantie de protection du secteur Ouest!**

La Ville a l'intention de conserver tout le secteur Ouest du ruisseau central mais, pour le moment, il n'y a aucune acquisition de terrains ni garantie de conservation et l'affectation du territoire est toujours industrielle (et non en conservation).

Quoique la Ville mentionne que les organismes de conservation aient déposé une demande de financement au fédéral, qu'elle s'engage à verser une somme d'argent pour l'acquisition de terrains et que le promoteur désire faire un don, il est essentiel que la Ville s'engage formellement à la conservation du secteur Ouest et qu'une entente soit négociée et signée avec Groupe Dallaire et ce, dès maintenant.

## En conclusion

La science exige de préserver tous les milieux naturels mais, si protéger tous les milieux naturels du boisé des Châtelers est utopique, la Ville doit alors protéger le maximum de milieux naturels du secteur Est du ruisseau central tout en assurant la conservation de tous les milieux naturels du secteur Ouest. Elle doit protéger tous les milieux humides, assurer un territoire suffisant pour la survie de la faune et minimiser la perte des services écologiques en abandonnant le projet de développement industriel qui n'est aucunement justifié pour de la conservation.

Dans le contexte de la crise climatique et du déclin de la biodiversité, brefs des bouleversements globaux qui ne cesseront de s'accroître, nous ne pouvons plus rechercher les compromis qui permettent de continuer à détruire des milieux naturels, qui sont des solutions nature pour faire face aux défis qui nous attendent, et cela au détriment de la collectivité et de l'acceptabilité sociale. D'autant plus qu'il y a encore des espaces à optimiser, des immeubles à requalifier, des espaces minéralisés pour le développement.

Il y a toujours eu des besoins en développement résidentiel et industriel à combler et il y en aura toujours. La destruction des milieux naturels ne peut être une solution puisque lorsque ces derniers auront disparu, nous n'aurons pas d'autres choix que de trouver des solutions innovantes pour répondre aux besoins. Ces solutions, il faut les mettre de l'avant dès aujourd'hui.

À force de compromis, il ne restera plus suffisamment de milieux naturels pour assurer la résilience de notre propre ville et ainsi protéger les générations futures.

Évitons le DÉASTRE!



## Des questions qui demeurent sans réponse

### Milieux humides

1. Du côté Est du boisé des Châtels, il y a une grande superficie de milieux humides dont des milieux humides identifiés d'intérêt dans le PRMHH. Le premier principe de la *loi concernant la conservation des milieux humides et hydriques* est d'éviter de détruire un milieu humide, qu'ils soient d'intérêt ou non, et de démontrer qu'on a analysé toutes les possibilités pour éviter leur destruction. Pourtant, il n'a pas été démontré qu'on ne peut absolument pas développer ailleurs dans la Ville, autre que dans des milieux humides, et, de plus, on dépasse même les besoins en espaces industriels manquants pour les 10 prochaines années. Comment la Ville peut-elle accepter de détruire ces milieux humides pourtant si précieux en contexte d'urgence climatique et de déclin de la biodiversité?

2. Il ne reste que 2,4% de milieux humides dans le périmètre urbain. Comment la Ville assurera-t-elle alors qu'il n'y aura aucune perte nette de milieux humides sur son territoire? On parle de restauration, à même le site, mais la restauration ne contribuera pas à l'objectif de zéro perte nette de la loi.

3. La Ville a les outils pour protéger tous les milieux humides sur le territoire. On pense, entre autres, à l'article 245 de la LAU ou au RCI sur 100% de ses milieux d'intérêt. Pourquoi la Ville n'a pas utilisé les outils à sa disposition?

### Biodiversité

4. Comment la Ville, qui aspire à être reconnue comme Région de biosphère et qui met en place une Stratégie en faveur de la biodiversité, peut-elle s'assurer de minimiser les impacts du développement sur la faune présente et de ne pas contribuer au déclin de la biodiversité, si elle ne peut guider son développement sur des études objectives et indépendantes d'impact environnemental et de caractérisation de la faune et de leurs habitudes de vie?

5. Sur quelles études la Ville se base-t-elle pour s'assurer que détruire près de 50% de ces milieux naturels n'entraînera aucun ou peu d'impact sur la biodiversité?

6. Ces milieux naturels sont un milieu de vie de nombreux animaux dont le cerf et le renard qui sera altéré. Est-ce que le territoire conservé sera suffisant pour leur survie?

7. Comment la Ville assurera la protection des animaux présents sur territoire et comment entend-elle éviter que ces animaux deviennent un danger pour la population et les routes avoisinantes en détruisant la moitié de leur habitat? Y'aura-t-il des aménagements réellement prévus pour faciliter l'utilisation du ponceau sous

l'autoroute pour le ruisseau du Mont Châtel pour le déplacement vers l'ouest de la faune?

## Qualité de vie

7. Sur quelles études la Ville se base-t-elle pour s'assurer que détruire près de 50% de milieux naturels n'entraînera aucun impact ou un impact minime sur la qualité de vie des citoyen-nes, et ce, en considérant qu'il y aura davantage d'événements météorologiques extrêmes?

8. Avec le développement, de nouveaux îlots de chaleur seront créés dans le secteur. Étant donné les impacts de ceux-ci sur la santé mentale et physique des gens, quelles solutions compensatoires ont été envisagées?

9. Il ne reste que 14% de superficie boisée dans le périmètre urbain et 2.4% de milieux humides. La Ville évalue les besoins résidentiels et les besoins industriels pour les prochaines années, est-ce que la Ville a évalué les besoins en milieux naturels pour ces prochaines années compte tenu des services écosystémiques qu'ils rendent à la collectivité dans un contexte de changements climatiques et du déclin de la biodiversité?

## Canopée

10. On sait que la canopée dans le quartier Des Châtel est en déclin malgré les efforts de plantation de la Ville. Quelle sera la stratégie de la Ville pour atteindre les cibles identifiées dans la Vision de l'arbre si des milliers d'arbres sont abattus dans le boisé des Châtel?

## Besoins industriels

11. Dans le document du plan régional des milieux humides et hydriques (PRMHH), à la page 91, il est indiqué qu'en utilisant les espaces déjà disponibles et en optimisant les espaces utilisés, les besoins estimés d'espaces industriels manquants sont de 1 km<sup>2</sup> pour les 10 prochaines années. Selon les plans actuels, on détruirait 0,92 km<sup>2</sup> dans le boisé de l'Aéroport et 0,43 km<sup>2</sup> dans le boisé des Châtel (pour un total de 1,35 km<sup>2</sup>) pour du développement industriel, et ce, sans compter le développement du boisé Chaudière, ce qui dépasse largement les besoins estimés. Comment la Ville peut alors justifier un si grand développement industriel dans le boisé des Châtel?

12. Dans le quartier, on retrouve 2 centres d'achats, Place de l'Ormière et Carrefour Neufchâtel, avec de grands espaces de stationnements inutilisés. Pourquoi ne pas repenser ces milieux pour accueillir du résidentiel ou des entrepôts au lieu de détruire un milieu naturel?

## Conservation secteur Ouest

13. Comment s'assurer de maintenir l'intégrité écologique du territoire conservé à l'Ouest du ruisseau central avec un développement résidentiel entraînant une densité de population aussi élevée?

14. La Ville demande aux citoyen-nes d'entériner le développement du secteur Est du ruisseau central en affirmant que le secteur Ouest sera conservé. Pour le moment, il n'y a pas eu d'acquisition de terrains dans ce secteur et aucune modification du schéma d'aménagement et du zonage pour la conservation. Comment la Ville peut-elle garantir que ce secteur sera réellement conservé advenant le cas d'un changement d'administration en novembre prochain?

Mémoire signé par :

Alain Bédard

Naélie Bouchard Sylvain

Johanne Chabot

Isabelle Huot

Catherine Rouleau

Danie Veilleux

Pour les Amis du boisé des Châtels

## Références

1. Ville de Québec (2025). *Plan particulier d'urbanisme*, Secteur Chauveau, 90 p. [https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/amenagement\\_urbain/ppu/ppu\\_chauveau/docs/PPU\\_chauveau\\_version\\_preliminaire\\_vf.pdf](https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/amenagement_urbain/ppu/ppu_chauveau/docs/PPU_chauveau_version_preliminaire_vf.pdf)
2. Ville de Québec (2021). *Place aux arbres : Bilan 2015-2020*, Chantiers 2021-2025 de la vision de l'arbre, 42 p. [https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/environnement/milieuxnaturels/docs/bilan\\_vision\\_arbre\\_2015\\_2020.pdf](https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/environnement/milieuxnaturels/docs/bilan_vision_arbre_2015_2020.pdf)
3. Groupe d'expert en adaptation aux changements climatiques (2024). *Agir dès aujourd'hui pour que le Québec s'adapte à la réalité des changements climatiques qui s'accélèrent*, Recommandations du Groupe d'expert en adaptation aux changements climatiques (GEA), 74 p. <https://cdn-contenu.quebec.ca/cdn-contenu/adm/org/comite-consultatif-changements-climatiques/avis/gea-regroupement-experts-changements-climatiques.pdf>
4. Ville de Québec (2023). *Projet de plan régional des milieux humides et hydriques*, Agglomération de Québec, 222 p. <https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/environnement/milieux-humides/docs/Projet-Plan-regional-des-milieux-humides-et-hydriques-Aglo-Qc.pdf>
5. Ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (2023). *Conservation des milieux humides*, Rapport de la commissaire au développement durable, 45 p. [https://www.vgq.qc.ca/Fichiers/Publications/rapport-cdd/202/03\\_cdd\\_ch03\\_avril2023\\_web.pdf](https://www.vgq.qc.ca/Fichiers/Publications/rapport-cdd/202/03_cdd_ch03_avril2023_web.pdf)
6. Unpointcinq- Fait que (2025), *Les milieux humides détruits pour le développement sont-ils remplaçables?* <https://www.youtube.com/watch?v=VrjYvljJAng>
7. Organisme des bassins versants de la Capitale (2018). *Réflexion sur l'aménagement de l'Espace d'innovation Chauveau*, Québec, 19 p. [https://www.obvcapitale.org/wp-content/uploads/Reflexion-sur-lamenagement-de-lespace-dinnovation-Chauveau\\_2018.pdf](https://www.obvcapitale.org/wp-content/uploads/Reflexion-sur-lamenagement-de-lespace-dinnovation-Chauveau_2018.pdf)
8. Wood, S.L.R., Dupras, J., Bergevin, C., Kermagoret, C. (2019). *La valeur économique des écosystèmes naturels et agricoles de la Communauté métropolitaine de Québec et de la Table de concertation régionale pour la gestion intégrée du Saint-Laurent*, Ouranos, 75 p. <https://cmquebec.qc.ca/actualites/depot-de-letude-sur-la-valeur-economique-des-ecosystemes-naturels-et-agricoles-dans-la-region-est-evaluee-a-11-milliard-par-annee/?fbclid=IwAR2I6DUqCyanvFDvxEcpIlvedgHBOBgU8OPoZ4LBWiZOohDb9VGSBU02IDw>
9. Bergevin, C. (2020). *La valeur économique des écosystèmes naturels et agricoles de la communauté métropolitaine de Québec, une étude de cas*, Université du Québec en Outaouais, 150 p. [https://di.uqo.ca/id/eprint/1154/1/Bergevin\\_Caroline%20\\_2020\\_memoire.pdf](https://di.uqo.ca/id/eprint/1154/1/Bergevin_Caroline%20_2020_memoire.pdf)

10. Bryan, G., Henshaw, B. (2013). *Quand l'habitat est-il suffisant ?* Environnement Canada, Service canadien de la faune, 3e édition, Toronto, 138 p. <https://publications.gc.ca/site/fr/9.685600/publication.html>

11. eBird (2024). Boisé des Châtels, eBird: An online database of bird distribution and abundance [web application], Cornell Lab of Ornithology. <https://ebird.org/hotspot/L6666165>

















## Développement du secteur Chauveau - Plan particulier d'urbanisme

- Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Plan particulier d'urbanisme pour le secteur Chauveau, R.V.Q. 3434
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme aux fins de sa concordance au Plan particulier d'urbanisme pour le secteur Chauveau, R.V.Q. 3437

---

### Activité de participation publique

#### Demande d'opinion au conseil de quartier des Châtelers

##### Date et heure

14 mai 2025, à 19 h

##### Lieu

Édifice Denis-Giguère, 305, rue Racine (salle du conseil)

##### Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible sur place et en ligne;
5. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
6. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;
7. Recommandation du conseil de quartier.

##### Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

---

### Projet

## Secteur concerné

Le secteur visé concerne une partie du quartier des Châtelers. Il est délimité par le ruisseau central à l'ouest, les milieux résidentiels bordant le boulevard Saint-Claude au nord, le boulevard Couture avec l'école Notre-Dame-des-Neiges à l'est ainsi que les terrains de l'Espace d'innovation Chauveau au sud.

## Description du projet et principales modifications

Dans le secteur localisé au nord de l'avenue Chauveau, à proximité de l'autoroute Henri-IV, la Ville propose d'élaborer un plan particulier d'urbanisme (PPU). Selon une approche de protection et de mise en valeur des milieux naturels, la version préliminaire du Plan particulier d'urbanisme pour le secteur Chauveau permet d'identifier, entre autres, les lieux propices pour le développement de milieux de vie agréables intégrant des habitations, des services, des aménagements et des espaces publics de qualité pour les citoyens, ainsi que les lieux pour le développement industriel. Les types d'aménagements favorisant la mobilité active ainsi que le cadre bâti souhaité sont également abordés.

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

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=639>

---

## Participation

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

- Isabelle Chabot, présidente
- Valeriya Funtikova, secrétaire
- Lorenzo Genois
- Cyril Janody
- Laurie Plamondon, trésorière
- Julie Renaud
- Pierre Turgeon, vice-président

### Membres du conseil municipal

- Mélissa Coulombe-Leduc, membre du comité exécutif responsable de l'urbanisme et responsable de la démarche de participation publique pour le PPU du secteur Chauveau (*présence virtuelle*)
- **Marie-Josée Asselin**, vice-présidente du comité exécutif responsable des milieux naturels et conseillère municipale du district de Loretteville-Les Châtelers

### Personnes-ressources de la Ville:

- **Guillaume Langevin**, conseiller en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- **Rose Pichette**, conseillère en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- **Nathalie Cournoyer**, conseillère en urbanisme, Service de la gestion du territoire
- **Mylène Gauthier**, directrice, Division de la planification du territoire

### Animation de la rencontre

- Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques

### Participation du public

En plus des personnes mentionnées plus haut, 8 personnes assistent à la rencontre, dont six en salle et deux en ligne.

## Recommandation du conseil de quartier

À majorité, le conseil de quartier de l'Aéroport recommande au conseil municipal d'approuver les projets de Règlement suivants :

- Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement relativement au Plan particulier d'urbanisme pour le secteur Chauveau, R.V.Q. 3434
- Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme aux fins de sa concordance au Plan particulier d'urbanisme pour le secteur Chauveau, R.V.Q. 3437

Cependant, le conseil de quartier demande des ajustements, disponibles en annexe.

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

		Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
<b>Abstention</b>	<b>1</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	

---

### Questions et commentaires du conseil de quartier

Il n'y a pas eu de questions ou de commentaires séance tenante, car le conseil de quartier s'est exprimé à travers son mémoire. Il avait également eu l'occasion de poser des questions lors de l'assemblée publique de consultation et durant la période de consultation écrite.

---

### Nombre d'interventions

0 intervention

---

### Prochaines étapes

Transmettre ce rapport au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement, à la Division de la gestion territoriale, à la direction générale et au conseil municipal.

---

### Réalisation du rapport

#### Date

19 juin 2025

#### Rédigé par

Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

#### Approuvé par :

Isabelle Chabot, présidente du conseil de quartier des Châtelers



***Mon quartier,  
J'y vis, j'y vois!***

**Mémoire déposé par le Conseil de quartier Des Châtel's  
dans le cadre des activités de participation publique en lien avec le  
Plan particulier d'urbanisme du secteur Chauveau.**

14 mai 2025

## Introduction

Par le passé, les administrateurs du Conseil de quartier des Châtelers ont exprimé leur désaccord avec le développement planifié dans le boisé des Châtelers par le biais de 3 résolutions (voir annexe A). Aujourd'hui, il serait laborieux et peu productif de revenir en arrière et refaire tout l'historique de cette démarche.

Nous constatons avec regrets que les intérêts économiques priment sur le bien-être des citoyens et de leurs enfants. Les services écosystémiques essentiels pour faire face aux changements climatiques — tels que l'îlot de fraîcheur, le captage du carbone, la purification de l'air, l'habitat pour la biodiversité, etc. — ne sont pas suffisamment pris en compte. De plus, la préservation de la canopée ainsi que la crise de la biodiversité sont aussi largement ignorées.

Les administrateurs du Conseil de quartier des Châtelers ont consulté les commentaires et les mémoires transmis par les citoyens afin de les représenter le mieux possible. Alors que de nombreux citoyens exigent la conservation intégrale du boisé des Châtelers, d'autres demandent l'abandon du développement industriel. Il est donc évident qu'il n'y a pas d'acceptabilité sociale pour un développement industriel. Une constance est observable : « si la Ville autorise tout de même un développement industriel non-désiré, les citoyens demandent de limiter ce développement au sud du corridor de transport d'HQ ».

Devant la volonté ferme de la Ville et du promoteur de poursuivre le projet de développement et ce, malgré le manque d'acceptabilité sociale, le Conseil de quartier se retrouve avec peu d'alternative et très peu de moyen pour s'opposer davantage à ce projet de développement.

C'est pour toutes ces raisons que les administrateurs du Conseil de quartier des Châtelers avons pris la décision d'appuyer le projet de PPU **conditionnellement** à l'application des 6 ajustements suivants:

### **A. Restreindre la superficie prévue pour le développement industriel à la portion située au sud du corridor de transport d'HQ puisque :**

- des milieux humides identifiés d'intérêt au [Plan régional des milieux humides et hydriques \(PRMHH\)](#) doivent absolument être sauvegardés;
- les milieux humides sont protégés par la [Loi concernant la conservation des milieux humides et hydriques](#) et que cette dernière précise qu'il faut d'abord "éviter" de les détruire, ce qui selon nous, n'a pas été fait;
- des milieux naturels sont essentiels pour la santé des citoyens et la biodiversité;
- les services écosystémiques rendus doivent être maintenus;

- un corridor large doit être conservés entre les développements industriels et résidentiels afin d'assurer une bonne connectivité entre le quartier existant et la portion sauvegardée à l'ouest;
- il faut éviter le plus possible de fragmenter ces milieux naturels pour en assurer la pérennité comme l'ont mentionné des participants lors des premières activités de participation publique et tel que cité dans le Rapport d'étape<sup>1</sup> et dans la version préliminaire PPU Chauveau<sup>2</sup>
- les besoins industriels sont non démontrés et la superficie prévue des projets en cours incluant le boisé de l'aéroport et celui du secteur Chaudière à venir surpassent les besoins estimés pour les 10 prochaines années;
- la gestion des eaux pluviales est une préoccupation importante des citoyens du secteur ([Rapport d'étape de la démarche de participation publique, mai 2024](#)) considérant les événements du passé. La minéralisation projetée dans les milieux humides risque d'aggraver la situation lors des prochaines grandes crues;
- un nombre considérable de citoyens ont demandé la sauvegarde du boisé lors de la consultation de mars 2024 démontrant peu d'acceptabilité sociale particulièrement pour le développement industriel. ([Rapport d'étape de la démarche de participation publique, mai 2024](#)<sup>3</sup>).

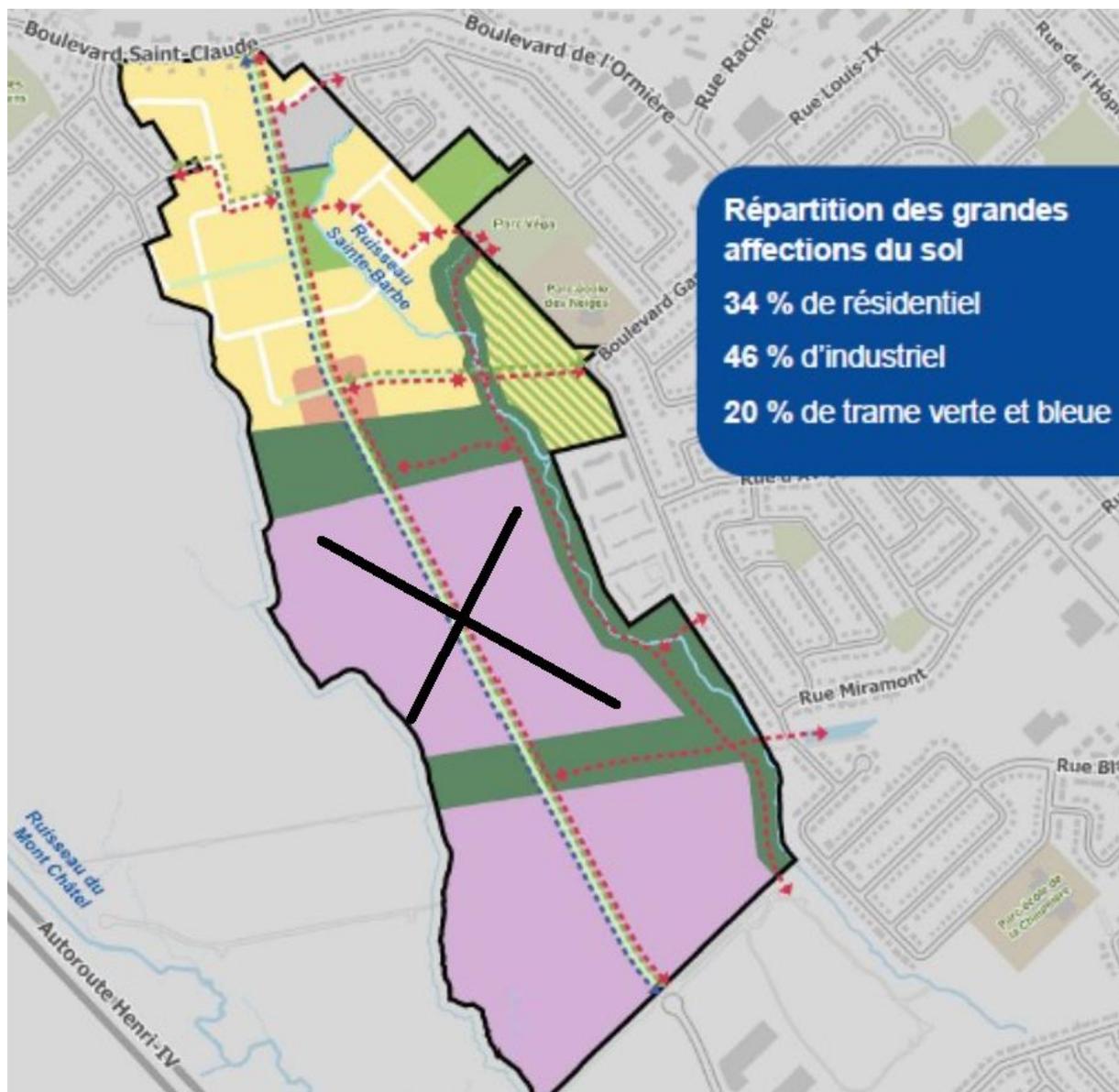
---

<sup>1</sup> [Rapport d'étape](#) de la démarche de participation publique, page 7.

<sup>2</sup> [Version préliminaire PPU Chauveau](#), p,15.

<sup>3</sup> [Rapport d'étape](#) de la démarche de participation publique, page 8.

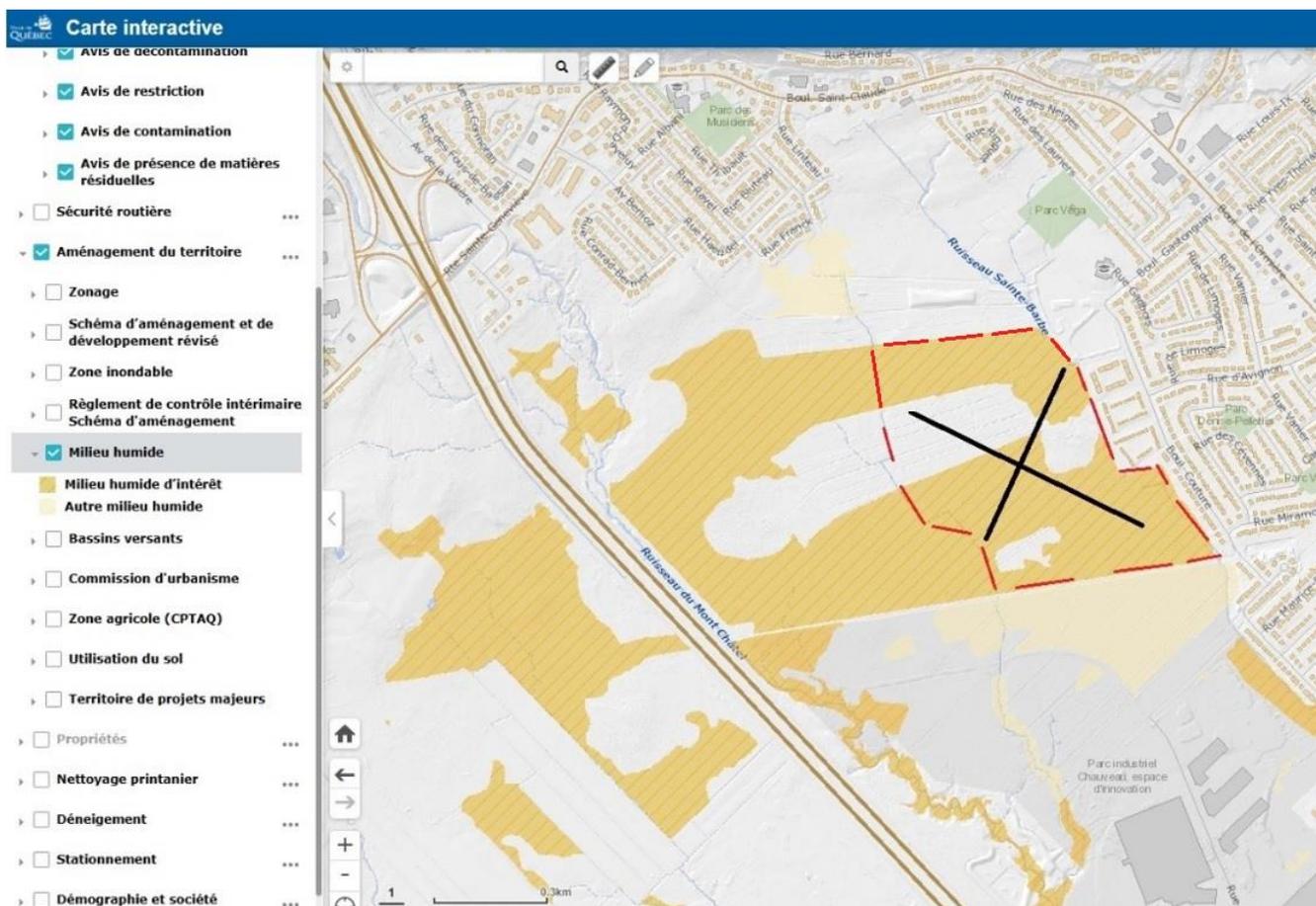
**Portion industrielle à retirer du développement :**



Territoire PPU : 94 hectares. Portion à retirer en violet (X): environ 30 hectares dont environ 20 hectares de milieux humides

Source : Version préliminaire du Plan particulier d'urbanisme – Secteur Chauveau, page 44

## Milieux naturels à sauvegarder (incluant milieux humides d'intérêt en orangé) :



Source: <https://carte.ville.quebec.qc.ca/carteinteractive/>

Quoiqu'il serait souhaitable de ne pas fragmenter les milieux naturels et humides préservés, il est difficilement envisageable de ne pas prévoir une voie de circulation vu l'augmentation de la circulation routière engendrée par le développement se répercutant dans les rues avoisinantes.

### **B. Permettre le prolongement de la route John-Simons jusqu'au boulevard St-Claude mais en incluant des aménagements particuliers, dont :**

- des aménagements limitatifs pour les camions dans la portion résidentielle comme exigé par les participants lors des premières activités de consultation ([Rapport d'étape de la démarche de participation publique, mai 2024<sup>4</sup>](#) et la [version préliminaire PPU Chauveau<sup>5</sup>](#));

<sup>4</sup> [Rapport d'étape](#) de la démarche de participation publique, mai 2024, page 11.

<sup>5</sup> Rapport préliminaire PPU Chauveau, p 16.

- des infrastructures routières et cyclables ayant le moins d'impact possible lorsque des milieux humides sont traversés (largeur réduite à 2 voies, déneigement sans abrasif - voie verte) tel que demandé dans la [version préliminaire PPU Chauveau<sup>6</sup>](#);
- des passages fauniques pour permettre le transit des animaux;

**C. Limiter la hauteur des édifices résidentiels à un maximum de 5 étages. Privilégier le développement de moyenne densité afin de :**

- limiter la surcharge de population dans le secteur et sur le réseau routier;
- limiter la surcharge de fréquentation anthropique de la portion naturelle sauvegardée à l'ouest;
- tenir compte des opinions exprimées par les citoyens lors de la consultation du printemps 2024 à qui des images d'édifices à 8 ou 10 étages n'avaient pas été présentées. Voir [Rapport d'étape de la démarche de participation publique, mai 2024<sup>7</sup>](#)

**D. Augmenter le pourcentage d'aire verte de 10 à 15% dans le secteur industriel, la largeur des bandes riveraines et de la zone tampon puisque :**

- elles contribuent au maintien de la canopée qui est en déclin dans le quartier;
- elles contribuent au maintien de la biodiversité;
- elles contribuent au maintien des services écosystémiques;
- les toitures vertes ce ne sont pas vraiment des milieux naturels et ne devraient pas être comptabilisés;

**E. Augmenter le pourcentage de construction de logements abordables afin de :**

- répondre réellement aux besoins de la crise actuelle. Voir [Rapport d'étape de la démarche de participation publique, mai 2024<sup>8</sup>](#)
- avoir une meilleure acceptabilité sociale face à la destruction de milieux naturels pour les besoins des personnes les plus vulnérables. Voir [Rapport d'étape de la démarche de participation publique, mai 2024<sup>9</sup>](#)

---

<sup>6</sup> Rapport préliminaire PPU Chauveau, p 16.

<sup>7</sup> [Rapport d'étape](#) de la démarche de participation publique, page 9.

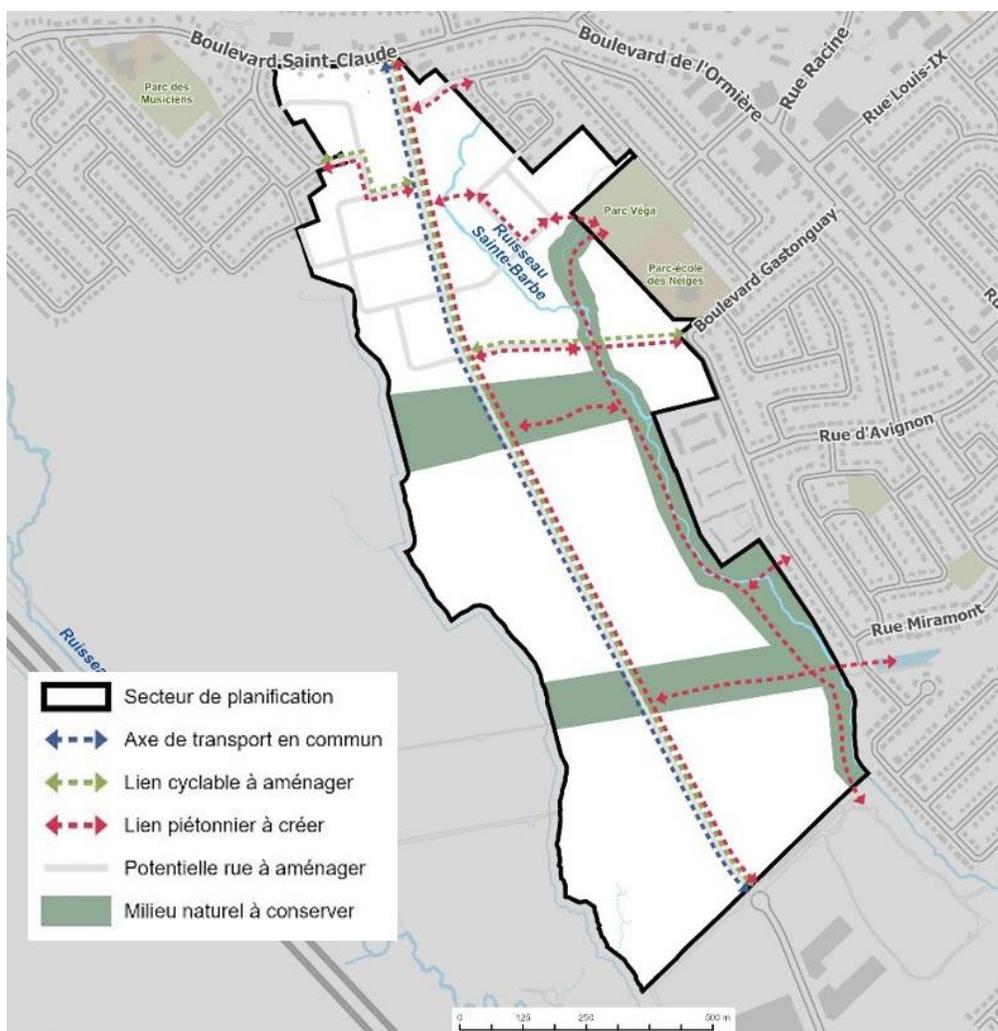
<sup>8</sup> [Rapport d'étape](#) de la démarche de participation publique, mai 2024, pages 8 et 9.

<sup>9</sup> [Rapport d'étape](#) de la démarche de participation publique, mai 2024, page 15.

## F. Bonifier significativement les axes de déplacements de mobilité active. En plus de l'axe "nord-sud" prévu le long de la route John-Simons :

- prévoir un lien "est-ouest" linéaire plus direct, idéalement hors rue, entre les quartiers du parc des Musiciens et le parc Véga afin d'améliorer la fluidité des déplacements. Ce qui semble se dessiner sur la carte ce sont de nombreux « virailages » dans le quartier résidentiel (voir cartes ci-après);
- planifier déjà l'arrivée éventuelle du corridor "B" du [réseau VivaCité](#) en l'incluant dès le début du projet (voir cartes ci-après);
- prévoir une offre de mobilité plus intéressante aux usagers qui vont aboutir sur le boulevard Saint-Claude (à gauche, en direction du viaduc d'Henri-IV et à droite en direction du boulevard de l'Ornière);
- Envisager la réutilisation du corridor de transport d'HQ et du chemin de gravier le long de l'autoroute Henri IV pour offrir un autre accès de mobilité active vers Val-Bélair (tel que suggéré par le Conseil de quartier en 2022, résolution 22-CA-66)

**Important : Les revendications de la présente section sont appuyées par les représentants de la Table de concertation vélo (TCV) de Québec.**



# Proposition du PPU pour la stratégie de mobilité

Source : Version préliminaire du Plan particulier d'urbanisme – Secteur Chauveau, page 33.



Source : Corridors VivaCité, site de la ville de Québec

## Des préoccupations pour l'ouest

Les administrateurs du Conseil de quartier des Châtels tiennent à exprimer leur vive **préoccupation par rapport à la sauvegarde de la portion ouest** (territoire couvert par le règlement de contrôle intérimaires (RCI), donc les milieux humides + territoire non humide). Selon notre compréhension, il demeure qu'aucune garantie nous assure que ce territoire sera réellement protégé puisque :

- Il n'y a aucune certitude sur disponibilité du financement pour l'acquérir et pour lui attribuer une affectation de conservation naturelle;
- Il n'y a aucune certitude que le RCI survivra à un éventuel changement d'administration;
- À moyen et long terme, les activités industrielles du côté 'est' impliquant de grands stationnements à déneiger, la fréquentation de véhicules bruyants et polluants, etc. risquent d'altérer irrémédiablement le secteur naturel protégé à l'ouest.

## Conclusion

Les décisions qui seront bientôt prises concernant le quartier des Châtels auront des répercussions majeures sur son avenir et la qualité de vie de ses citoyens. Au cœur de notre quartier, le boisé des Châtels contribue grandement au bien-être des citoyens et est indispensable à notre résilience devant les impacts négatifs qu'auront les changements climatiques. Nous sommes très inquiets quant à la perte de milieux naturels qui assureraient des services écosystémiques essentiels à la collectivité.

Puisque maintenir l'intégrité du boisé des Châtels ne semble aucunement une option pour la Ville et pour le promoteur, malgré la mobilisation des citoyens pour la préservation de ces milieux naturels et les résolutions déposées par le Conseil de quartier en faveur de la conservation, malgré la non-acceptabilité sociale pour le projet de développement particulièrement le développement industriel, le Conseil de quartier n'a d'autres choix que d'accepter le PPU mais avec modifications.

Pour atténuer la dégradation de la qualité de vie dans le quartier, en plus de conserver tout le secteur Ouest, le Conseil de quartier demande de réduire le développement industriel au sud du corridor de transport d'HQ pour préserver également le secteur centre à l'Est du ruisseau central, aménager la rue John Simons pour diminuer les impacts négatifs sur les milieux naturels conservés, diminuer la densité de population dans le secteur résidentiel en offrant davantage de logements abordables, préserver le maximum de canopée dans le secteur industriel en augmentant l'aire verte, les bandes riveraines et les zones tampon, et enfin, bonifier la mobilité active.

Nous avons tous en tête les propos du maire Marchand qui s'exprime régulièrement au sujet de la vie de quartier en proposant de **Construire des milieux de vie où il fait bon vivre!**

Les administrateurs du Conseil de quartier des Châtels adhèrent aussi à cette vision en déposant le présent mémoire.

Conseil de quartier des Châtels

**Extraits des nombreux témoignages de citoyen.nes lors de la présentation du PPU le 24 avril 2025 qui ont orienté les décisions des administrateurs du Conseil de quartier :**

*C'est insensé et immoral, dans un contexte de crise climatique, de même songer à exploiter financièrement un milieu humide pourtant protégé, allant ainsi au détriment du gros bon sens et des lois en vigueur exigeant leur protection. Tout ceci pour favoriser l'intérêt commercial d'un entrepreneur immobilier... Et tous ces locataires et propriétaires de condos de luxe auront à cœur la préservation du milieu les entourant et les espèces qu'il habite? Laissez-moi en douter... Quand un lobby a davantage de pouvoir décisionnel sur une ville que des citoyens qui manifestent depuis des lustres leur désaccord, en vain... ça donne un avant-goût du reste des décisions prises... pour une question d'argent... Ça me dégoûte même de penser qu'on devrait se satisfaire du peu de protection offert selon cette même ville...*

-----  
*"... je m'oppose à ce projet, surtout en raison de l'expansion, plus particulièrement de la zone industrielle non nécessaire, au détriment des milieux humides, de la faune et de la flore du boisé des Châtels et j'invite la Ville de Québec à revoir ses plans pour garantir une vraie protection des espaces naturels de la Ville de Québec qui sont en voie d'extinction, voire de modifier les règlements pour y interdire définitivement le développement industriel et immobilier dans l'ensemble des zones boisées et des milieux humides."*

-----  
*"... on sait que ce sont des terrains privés, qui étaient voués au développement depuis une vingtaine d'année mais le contexte a changé. On est en urgence climatique et en déclin de la biodiversité et ça exige de réviser toutes les décisions prises qui auront un impact sur nos milieux naturels et la biodiversité. Les scientifiques le disent : il faut arrêter de détruire nos milieux naturels. Perdre 1km2 de milieux naturels, c'est encore trop!*

*On demande donc à la Ville et à Groupe Dallaire d'abandonner le projet de développement industriel pour conserver un territoire viable pour la faune et la flore et maintenir les services écologiques de ces milieux.*

-----  
*... êtes-vous sûr que ce que vous mettez en place va nous aider à être résilients et à faire face aux changements climatiques?...*

-----  
*La nature en ville est notre plus grande alliée et ne doit plus être la perdante de nos compromis! Je vous demande donc de revoir ce projet dans une perspective plus durable, qui respecte les engagements environnementaux de la Ville de Québec et les aspirations de ses citoyens à vivre dans un environnement sain et préservé.*

-----

*Je trouve qu'un effort intéressant a été fait comparativement aux premières ébauches du projet. Je crois tout de même qu'une partie du secteur industriel devrait être retirée du projet et que la partie à l'ouest devrait être protégée pour privilégier la conservation du milieu humide. Je crois aussi que les habitations à plus petite hauteur devraient prendre une plus grande partie du secteur résidentiel et éviter les sur hauteurs. Je crois également qu'il faut s'assurer que les résidents actuels des quartiers voisins soient respectés et ce par différentes mesures. Merci*

-----

*J'ai deux petits-enfants, ce qui me tracasse le plus ce n'est pas s'ils vont avoir une belle maison dans un beau quartier bétonné avec des belles rues paysagées, non, mon inquiétude c'est vont-ils avoir une planète viable.*

-----

*Je suis complètement contre le PPU présenté, en raison de la destruction des milieux humides présents sur la majorité de la carte. Mes préoccupations ne sont pas en raison du dérangement des travaux, des changements ou de l'accès au boisé comme il était possible au paravent. En ce moment, en 2025, je crois qu'il faut agir autrement, construire autrement et détruire ces écosystèmes est une idée complètement arriérée.*

-----

*J'ignore depuis combien d'années le groupe Dallaire a acheté ce boisé mais dans le futur il faut que la ville et les gens qui y travaillent soit conscients que la nature est importante. Je suis conscient que vous vivez avec les choix faits avant votre élection, ce sera toujours comme cela à chaque 4 ans. merci à Marie-Josée Asselin de croire en ce projet. Maintenant les gens veulent vivre avec la nature et un environnement sain pour eux et leur famille.*

-----

*Tout d'abord, je crois que le développement industriel ne devrait pas avoir lieu dans ce milieu naturel, mais advenant le cas où il venait à se faire il devrait se limiter uniquement dans la partie au sud de la ligne d'Hydro-Québec. Aussi, il serait plus qu'intéressant d'installer des vitrages anticollision pour oiseaux sur tous les nouveaux bâtiments, car les collisions avec les vitres sont extrêmement meurtrières chez les oiseaux. Voici un lien pour expliquer et voir des exemples : <https://www.prelco.ca/architectural/produits/vitrage-isolant/verre-anticollision-oiseaux-prel-airsecur/>*

-----

*La réalité climatique change. L'humain continue de façonner sa vie alentour de la consommation de biens. Ça ne vous semble pas ridicule ? Avons-nous vraiment le droit de détruire l'habitat d'êtres vivants et continuer notre folle course de consommation? Il est temps de faire les choses autrement.*

## Annexe A – Résolutions en lien avec la sauvegarde du boisé des Châtels

<p><b><u>21-CA-16</u></b> 2021-09-01</p>	<p><u>Préservation du boisé Des Châtels</u></p> <p>Considérant que le boisé des Châtels est un havre de biodiversité et que sa protection s'inscrit dans la lutte contre les changements climatiques en assurant le bon fonctionnement des forêts ;</p> <p>Considérant que la préservation de ce boisé représente une importante décision environnementale et respectueuse de la pérennité de tels milieux dans nos communautés ;</p> <p>Considérant que ce boisé est d'une grande richesse pour les citoyens qui bénéficient d'un endroit de ressourcement et d'un contact privilégié avec la faune et la flore s'y développant ;</p> <p>Considérant les initiatives de la Ville de Québec d'augmenter le couvert forestier à l'intérieur du périmètre d'urbanisation jusqu'en 2025, de protéger les secteurs verts existants et d'en augmenter la quantité et la qualité ;</p> <p>Considérant la très forte manifestation citoyenne, tant au niveau des présences aux réunions du conseil de quartier des Châtels qu'au niveau de la pétition qui circule toujours à ce sujet, afin de conserver le boisé des Châtels au nom de l'empreinte écologique de leur arrondissement et de son importance environnementale ;</p> <p>Le conseil de quartier Des Châtels demande que soit revues les phases 2 et 3 du projet de développement industriel dans ce secteur afin de conserver ce couvert forestier ;</p> <p>Le conseil de quartier Des Châtels demande que soient tenues des séances régulières et transparentes de consultation publique afin d'informer les citoyens des dossiers en cours et de recueillir leurs commentaires.</p> <p>Sur une proposition de M<sup>me</sup> Katia Gaudreault, appuyée par M<sup>me</sup> Isabelle Chabot, il est résolu à l'unanimité que le conseil de quartier des Châtels demande à la Ville de Québec que le boisé des Châtels devienne une aire protégée.</p>
<p><b>CA-2024-20</b> 08-05-2024 (réponse reçue)</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Considérant que de nombreux citoyens se sont exprimés négativement sur le déroulement des consultations dans le cadre du PPU;</li><li>• Considérant que le nombre de questions était limité lors des séances de consultation publique;</li><li>• Considérant qu'il est important que les citoyens puissent s'exprimer publiquement afin de profiter des questions des autres citoyens;</li><li>• Considérant que la décision de procéder à des développements industriels et résidentiel est imposée aux citoyens;</li><li>• Considérant que le PPU entraînera un changement de zonage sans approbation référendaire;</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Considérant que les citoyens peuvent se prononcer seulement sur l'emplacement de quelques îlots de verdure et sur l'aspect esthétique des bâtiments.</li> </ul> <p>Sur une proposition d'Isabelle Chabot, appuyée par Patrick Raymond, il est résolu à la majorité de 5 administrateurs sur 6 que le Conseil de quartier des Châtels dénonce le processus de consultation publique inacceptable actuellement en cours dans l'élaboration du Plan particulier d'urbanisme (PPU) pour le développement futur du secteur Chauveau.</p>
<p><b>CA2022-15</b> 02-03-2022</p>	<p>Sur une proposition de Katia Gaudreault, appuyée par Jennifer Vachon, il est résolu à l'unanimité de modifier comme suit la résolution 21-CA-16 pour la préservation du boisé Des Châtels. Considérant que le boisé Des Châtels est un havre de biodiversité et que sa protection s'inscrit dans la lutte contre les changements climatiques en assurant le bon fonctionnement des forêts; Considérant que la préservation de ce boisé représente une importante décision environnementale et respectueuse de la pérennité de tels milieux dans nos communautés; Considérant que ce boisé est d'une grande richesse pour les citoyens qui bénéficient d'un endroit de ressourcement et d'un contact privilégié avec la faune et la flore s'y développant; Considérant les initiatives de la Ville de Québec d'augmenter le couvert forestier à l'intérieur du périmètre d'urbanisation jusqu'en 2025, de protéger les secteurs verts existants et d'en augmenter la quantité et la qualité; Considérant la très forte manifestation citoyenne, tant au niveau des présences aux réunions du conseil de quartier Des Châtels qu'au niveau de la pétition qui circule toujours à ce sujet, afin de conserver le boisé Des Châtels au nom de l'empreinte écologique de leur arrondissement et de son importance environnementale, Le conseil de quartier Des Châtels demande que soient revues les phases 2 et 3 du projet de développement industriel dans ce secteur afin de conserver ce couvert forestier; Le conseil de quartier Des Châtels demande que soient tenues des séances régulières et transparentes de consultation publique afin d'informer les citoyens des dossiers en cours et de recueillir leurs commentaires.</p>

## Annexe II : Rétroaction

# Programme particulier d'urbanisme pour le secteur Chauveau

## Tableau de rétroaction

Milieux naturels		
Sujet	Demande	Modification
Conservation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conserver les milieux naturels de l'ensemble du territoire de planification</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucune modification</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Éviter la destruction de milieux humides</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Retirer le secteur centre voué au développement industriel pour laisser place à davantage de conservation</li> </ul>	
Bande riveraine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exiger une bande riveraine minimale de 40 m de part et d'autre du ruisseau Sainte-Barbe, incluant ses embranchements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucune modification</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exiger une bande riveraine minimale de 40 m de part et d'autre du ruisseau central</li> </ul>	
Trame verte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bonifier la largeur de la trame verte au niveau des cours d'eau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucune modification</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmenter à 120-150 m la largeur de la trame verte dans la portion sud de la ligne de transport électrique, dû à la présence d'une canopée plus importante</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduire la largeur de la trame verte de 30 m à 20 m du côté nord-ouest du ruisseau Sainte-Barbe, à proximité du parc Véga</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduire la largeur de la trame verte de façon à couvrir une bande de 20 m sur un certain tronçon au nord du ruisseau Sainte-Barbe plutôt que 30 m.</li> <li>• Le maintien, à cet endroit, d'une bande de 30 m restreint de manière importante le développement de certains terrains résidentiels dans la future zone 64179Ha. L'impact demeure négligeable sur la trame verte</li> </ul>
Mobilité et déplacements		
Sujet	Demande	Modification
Prolongement de la rue John-Simons	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne pas connecter l'ensemble du secteur par un axe routier nord-sud pour éviter la fragmentation des milieux naturels conservés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucune modification</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménager l'axe de façon à y limiter, voire interdire, la circulation lourde et de transit</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concevoir l'axe John-Simons en réduisant son emprise au sol et en limitant notamment le nombre de voies de circulation</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre des passages fauniques pour limiter l'effet de fragmentation des milieux naturels</li> </ul>	
Réseau routier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rationaliser les besoins en aménagement et infrastructures dans les emprises de rue projetées afin d'en réduire la largeur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucune modification</li> </ul>

Mobilité active	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir un lien de mobilité active est-ouest plus direct pour relier les différents équipements comme les parcs et écoles du quartier</li> <li>• Arrimer la planification avec l'éventuel corridor B du réseau VivaCité</li> <li>• Prévoir de bonifier le réseau de mobilité active au-delà du boulevard Saint-Claude</li> <li>• Envisager un axe de mobilité active empruntant le chemin d'accès sous la ligne de transport d'énergie pour l'aménagement d'un axe vers Val-Bélair</li> <li>• Prévoir des stations àVélo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ajouter des précisions au PPU concernant la volonté de créer des liens de mobilité active plus directs et mettre en réseau les principaux équipements</li> </ul>
Place de l'automobile et stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viser un concept d'écoquartier résidentiel, sans voiture</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucune modification</li> <li>• Le développement tient compte du contexte de banlieue, tout en offrant des options autres que la voiture solo</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir une offre d'autopartage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ajout d'une précision à l'effet de favoriser l'établissement d'une offre d'autopartage</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préoccupations à l'égard du nombre de cases de stationnement offertes dans le secteur résidentiel et des débordements du stationnement dans les rues du quartier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ajuster certaines normes exigeant le stationnement intérieur</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter le stationnement souterrain et les grandes surfaces intérieures</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucune modification</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Retirer l'obligation d'une proportion de stationnement intérieur pour les bâtiments de moins de 30 logements, dans les zones 64182Hc, 64184Hc, 64185Hc et 64187Hc</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modifier la disposition pour que l'exigence de stationnement intérieur ne s'applique qu'aux bâtiments de 24 logements et plus dans les zones 64177Hb, 64182Hc, 64184Hc et 64187Hc</li> <li>• Ajouter une exigence de 50 % de stationnement intérieur pour la zone 64181Mb</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduire l'obligation d'une proportion de stationnement intérieur pour les bâtiments de plus de 30 logements, dans les zones 64182Hc, 64183Hc, 64184Hc, 64185Hc et 64187Hc</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Retirer l'interdiction de stationnement en façade pour les bâtiments en rangée dans les zones 64182Hc, 64184Hc et 64190Hc, sauf pour les immeubles ayant adresse sur Saint-Claude et John-Simons</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucune modification</li> </ul>
<b>Activités et vocations</b>		
<b>Sujet</b>	<b>Demande</b>	<b>Modification</b>
Vocation industrielle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réduire la portée du développement industriel au sud de la ligne de transport d'énergie</li> <li>• Substituer la vocation du secteur central pour de la conservation</li> <li>• Substituer la vocation du secteur central pour un développement résidentiel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucune modification</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Retirer les usages « atelier de carrosserie » et « réparation d'équipement lourd » proposés pour le secteur industriel ouest afin d'éviter de générer du bruit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucune modification</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmenter la superficie autorisée pour la vente au détail</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucune modification</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmenter la superficie autorisée pour un usage d'équipement sportif ou de loisir dans un bâtiment</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ajouter l'usage C3 Lieu de rassemblement dans la zone 641731a, pour une superficie maximale de 2 500 m<sup>2</sup> par établissement et par bâtiment</li> <li>En cohérence et en équilibre avec la volonté de générer des milieux à vocation industrielle dynamiques</li> </ul>
Zone tampon	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bonifier la zone tampon exigée dans les zones industrielles à l'est de John-Simons, soit de 20 m au lieu de 10 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bonifier l'exigence zone tampon végétalisée de 10 m à 15 m</li> <li>Réduire la marge arrière exigée de 10 m à 5 m dans les zones industrielles à l'est de John-Simons</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Retirer l'obligation de la zone tampon au plan de zonage, considérant la présence d'une trame verte</li> </ul>	
Logement social et abordable	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmenter la part de logements abordables et sociaux dans le développement</li> <li>Exiger un pourcentage minimal de logements universellement accessibles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune modification</li> <li>Les projets de logements sociaux sont tributaires de programmes provenant des autres paliers de gouvernement (provincial et fédéral)</li> <li>Il demeure l'objectif d'intégrer la construction d'une offre de logements sociaux, adaptés et abordables</li> </ul>
Noyau de mixité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Autoriser des usages de commerces et services dans la zone 64185Hc pour étendre le secteur mixte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune modification</li> </ul>
Vocation résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ajouter des usages résidentiels dans la zone 64180Mb</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune modification</li> </ul>
<b>Cadre bâti</b>		
<b>Sujet</b>	<b>Demande</b>	<b>Modification</b>
Implantation industrielle	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réduire l'exigence de marge avant de 6 m à 4 m pour les zones industriels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune modification</li> </ul>
Implantation résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réduire l'exigence de marge arrière de 9 m à 7,5 m pour les zones résidentielles de moyenne-haute densité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Modifier la marge arrière à 7,5 m pour les bâtiments en rangée dans les zones 64182Hc, 64184Hc et 64187Hc</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réduire l'exigence de marge avant de 6 m à 5 m pour les zones résidentielles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune modification</li> <li>Il faut trouver un équilibre entre la densification des milieux résidentiels et les objectifs de réduction des îlots de chaleur, d'augmentation de la canopée, de générer des milieux conviviaux et d'assurer l'intégration dans le milieu</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réduire l'exigence de marge arrière de 7,5 m à 6 m pour les zones résidentielles de faible densité</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réduire l'exigence de marge latérale pour l'ensemble des zones résidentielles</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Introduire l'article 380 aux grilles des zones de moyenne-haute densité pour permettre les constructions souterraines jusqu'à la limite avant de lot</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Retirer la note 445 à l'ensemble des zones, concernant le nivellement des terrains</li> </ul>		
Densité industrielle	<ul style="list-style-type: none"> <li>Diminuer la hauteur maximale prévue pour les zones industrielles à l'ouest de 21 m à 15 m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune modification</li> </ul>

Densité résidentielle	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter les plus grandes densités et hauteurs prévues dans le secteur résidentiel à un maximum de 15 m ou 5 étages</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucune modification</li> <li>• Le concept prévoit déjà une limitation de la hauteur en limitant les plus grandes hauteurs à l'endroit le plus éloigné et le plus bas topographiquement en rapport aux milieux existants</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plafonner le nombre d'étages autorisé à 6 et ne permettre aucune surhauteur</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Éviter ou limiter les produits résidentiels de faible densité en favorisant la moyenne densité</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préoccupations en regard de la transition des gabarits avec les milieux résidentiels de faible densité existants</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir une plus grande proportion de produits résidentiels de faible densité</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Assouplir les dispositions sur l'encadrement des surhauteurs pour ne conserver qu'un retrait de 2 m en façade sur John-Simons</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inquiétudes en regard de l'intégration des bâtiments de plus grand gabarit</li> </ul>	
Typologies résidentielles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre un nombre minimal de 6 logements au lieu de 12 pour les bâtiments isolés dans les zones 64182Hc et 64184Hc</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autoriser un nombre de logement minimal de 6 logements au lieu de 12 pour l'usage H1 isolé dans les zones 64182Hc et 64184Hc</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autoriser un nombre minimal de 1 logement par bâtiment au lieu de 2 pour les bâtiments en rangée dans les zones 64182Hc, 64184Hc, 64187Hc et 64190Hb</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucune modification</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre les bâtiments isolés de 1 logement minimum à 30 logements maximum dans la zone 64186Hb</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autoriser un nombre de logement maximal de 16 logements au lieu de 8 pour l'usage H1 isolé dans la zone 64186Hb</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autoriser les projets d'ensemble dans les zones 64181Mb, 64183Mc, 64186Hb, 64187Hc, 64188Ha et 64190Hb</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucune modification</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmenter le nombre maximal de bâtiment autorisé dans une rangée de 6 à 8 pour les zones résidentielles autorisant les logements en rangée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmenter le nombre maximal de bâtiment autorisé dans une rangée de 6 à 8 pour l'usage <i>H1 Logement</i> en rangée dans les zones 64178Hb, 64179Hb, 64182Hc, 64184Hc, 64186Hb, 64187Hc, 64188Ha, 64189Ha et 64190Hb</li> </ul>
Aire verte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exiger 15 % d'aire verte au lieu de 10% dans les zones industrielles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucune modification</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmenter l'exigence minimale d'aire verte de 20 % à 40 % pour les zones 64180Mb et 64181Mb</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager les toitures vertes sans les inclure dans le calcul de l'aire verte minimale requise</li> </ul>	
Architecture	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Retirer l'exigence de l'aménagement d'un écran autour de l'aire de chargement et de déchargement pour les zones industrielles 64170Ib et 6472Ib</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Remplacer l'exigence par la note 692 « Un élément architectural opaque, d'une hauteur minimale de trois mètres, doit être aménagé parallèlement à la ligne avant de lot, sur toute la largeur d'une aire de chargement ou de déchargement ou d'un tablier de manoeuvre aménagé en cour latérale et composé d'un des matériaux de revêtement extérieur de la façade de ce bâtiment principal »</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Retirer la prohibition des matériaux de revêtement extérieur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maintenir la prohibition du vinyle</li> <li>Ajouter la note 692 « Le clin de fibre bois est prohibé sur une façade principale d'un bâtiment principal »</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Obliger l'inclusion de vitrages anticollision pour les oiseaux aux bâtiments</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune modification</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Retirer l'exigence d'un accès direct aux logements en rez-de-chaussée dans les zones 64183Mc et 64185Hc (article 692)</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre que la largeur d'un garage soit incluse dans le calcul de la largeur minimale requise pour un bâtiment principal</li> </ul>	
<b>Aménagement du domaine public</b>		
<b>Sujet</b>	<b>Demande</b>	<b>Modification</b>
Réseau de sentiers	<ul style="list-style-type: none"> <li>Construire un ponceau pour boucler le sentier aménagé autour du bassin de l'Astrolabe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ajouter cet aménagement au plan d'action</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer l'intimité des propriétés bordant la trame verte prévue dans le cadre de l'aménagement de sentiers, notamment pour les propriétés du boulevard Couture</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préciser l'intention d'inclure des mesures d'intimité dans l'aménagement du réseau de sentiers projeté</li> </ul>
Gestion des eaux pluviales	<ul style="list-style-type: none"> <li>Retirer l'obligation contenue dans le PPU en regard de l'intégration d'infrastructures vertes dans le domaine public</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune modification</li> </ul>
Verdissement	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bonifier le maintien ou la plantation d'arbres dans les secteurs de développement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aucune modification</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Limiter les exigences de plantation d'arbres sur le domaine privé</li> </ul>	