

Ajout d'usages et modifications aux normes d'implantation au nord de la rue Cyrille-Duquet

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 22624Cc, R.C.A.2V.Q.326

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Duberger-Les Saules

Date et heure

11 mai 2022, à 19 h

Lieu

Centre communautaire Duberger, 2341, rue Rivière du Berger (grande salle)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement de la demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Charte de la Ville de Québec – capitale nationale du Québec et la Politique de participation publique de la Ville de Québec.
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier.
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible en ligne.
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
7. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire ainsi que la carte des zones concernées et des zones contiguës sont disponibles pour le public.
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique.
9. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
10. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement des Rivières

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier de Duberger-Les Saules, secteur du parc industriel Jean Talon

Description du projet et principales modifications

Le projet concerne la zone 22624Cc, située au nord de la rue Cyrille-Duquet, approximativement au sud des rues Semple et Lavoisier et à l'est de la rue Jacquard. Elle est composée principalement de plusieurs lots occupés par des immeubles commerciaux et de bureaux.

Les requérants, propriétaires de plusieurs bâtiments situés dans ce secteur, indiquent une hausse du taux d'inoccupation de ces immeubles et une difficulté de trouver des locataires à long terme. Ils demandent une ouverture concernant les usages permis à la grille de spécifications de zonage afin de diversifier les activités et attirer de nouveaux locataires.

Actuellement dans la zone, la vocation des bâtiments est peu diversifiée. Elle est composée notamment d'activités commerciales, de vente au détail de véhicules et d'administration et services. Quant aux zones adjacentes, d'autres groupes d'usages sont autorisés : ceux de la classe Publique tels que P3 établissement d'éducation et de formation et P5 établissement de santé sans hébergement, ceux de la classe Industrie tels que I1 industrie de haute technologie, I2 industrie artisanale et I3 industrie générale et la case de commerce à incidence élevée comme le groupe C40 générateur d'entreposage.

Modifications proposées

Une ouverture concernant les groupes d'usages permis dans la zone 22624Cc permettrait d'atteindre certains objectifs de rénovation commerciale et industrielle du secteur mentionné dans les documents de planification comme le *Schéma d'aménagement et de développement* et le *Plan directeur d'aménagement*. Les nouveaux groupes d'usages proposés seraient :

- P3 établissement d'éducation et de formation
- P3 établissement d'éducation et de formation
- I1 industrie de haute technologie
- I2 industrie artisanale

- I3 industrie générale
- C40 générateur d'entreposage

Le projet représente également d'une occasion de modifier les normes d'implantation, et ainsi, atteindre les objectifs de rénovation immobilière du secteur, de valorisation des terrains et des activités donnant sur le boulevard Charest tout en gardant une continuité d'usages et des normes avec les zones adjacentes. Ces modifications seraient :

- diminuer le pourcentage d'occupation du sol à 20 %
- enlever les exigences sur la distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal
- enlever la largeur minimale du bâtiment
- enlever l'interdiction de l'aire de stationnement en façade
- établir une hauteur maximale de 20 mètres

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

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=313

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

- M^{me} Maryse Beaulieu, vice-présidente
- M. Patrice Côté, trésorier
- M. Mahmoud Mohanna
- M^{me} Dominique Tremblay, présidente
- M. Richard Aubin (démissionnaire)
- M. Yannick Bourque
- M^{me} Naomi Guilbault
- M^{me} Marie Merriault

Conseillères municipales

- M^{me} Véronique Dallaire, conseillère du district électoral des Saules - Les Méandres
- M^{me} Alicia Despins, présidente de l'arrondissement des Rivières

Personne-ressource

- M^{me} Eliana Vivero, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M. Yannick Blier, requérant et représentant de Pur Industriel
- M. François Vanier, requérant et représentant de Cominar

- M^{me} Julie Côté, requérante

Animation de la rencontre

- M^{me} Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

19 participants, dont 8 administrateurs du conseil de quartier et 6 citoyens

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Duberger-Les Saules recommande à l'unanimité au conseil d'arrondissement des Rivières d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 22624Cc, R.C.A.2V.Q.326*

Le conseil de quartier de Duberger-Les Saules a également adopté une résolution complémentaire à celle-ci (voir document en annexe).

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	8	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement des Rivières d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement des Rivières de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement des Rivières d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	8	

Questions et commentaires du public

- Un citoyen se présente, Pierre Delaurier, président de la compagnie InfoDev, située au 1995 Frank-Carrell, et mentionne qu'il a reçu l'avis porte-à-porte d'invitation à l'assemblée de consultation. Il participe à la séance, car il veut sensibiliser les administrateurs au fait que l'usage I1 est problématique à Québec. Il y a peu de zones

pour installer des entreprises de type I1 et que désormais les entrepreneurs s'installent à l'extérieur du territoire de la ville pour prendre de l'expansion. En particulier, le secteur du parc industriel Jean Talon est proche de l'université et des CEGEP, ce qui avantage les jeunes qui souhaitent prendre part à des stages au sein de ce type d'entreprise. Il mentionne n'avoir aucun lien avec les requérants et trouver dommage que le secteur en face du sien n'autorise pas le I1 (un groupe d'usage qui vient permettre les industries de haute-technologie, notamment), car il aurait voulu éventuellement y louer ou acheter un bâtiment pour pratiquer ses activités. Le point du transport en commun est très bon aussi, car les étudiants prennent le parcours 18 pour se rendre de l'école jusqu'à leur lieu de stage (il a 6 stagiaires dans son entreprise). Les terrains sont difficiles à avoir et il trouve qu'il s'agit d'un beau projet, car il pourrait y acheter quelque chose et garder ses employés proche du siège social. Il aimerait que les administrateurs aident à créer de l'emploi dans le secteur.

Questions et commentaires des administrateurs

- Un administrateur demande à savoir, en lien avec l'ajout de l'usage *P3 Établissement d'éducation et de formation*, s'il y a une demande particulière pour un futur établissement d'éducation, car il n'y en a pas vraiment dans ce secteur-là.

Réponse de la Ville : La Ville souhaite mettre en concordance cette zone avec celles au pourtour, alors que celles-ci autorisent cet usage. Cela fait du sens d'ajouter cet usage également du fait qu'il s'agit d'une zone industrielle et des établissements de formation pour ce domaine pourraient ouvrir en complémentarité des activités qui ont déjà lieu.

- Le même administrateur demande à savoir quel est le nombre de signatures requis pour le registre référendaire.

Réponse de la Ville : il y a deux étapes à un éventuel processus référendaire, l'ouverture du registre et l'approbation référendaire. Pour l'ouverture du registre, c'est 12 signatures par zone. C'est un calcul qui se fait selon le nombre de portes dans la zone, réalisé par l'assistant-greffier.

- Une administratrice demande aux requérants à savoir si ce changement de zonage va résulter en l'accélération de leurs investissements pour le bâtiment, parce que cela va faciliter la location. Également, elle veut savoir si le fait de passer de 25 à 20 % l'occupation au sol c'est pour augmenter les espaces de stationnement.

Réponse de la Ville : les normes touchant le stationnement ne sont pas touchées par ce projet de modifications réglementaires. L'interdiction de stationnement en façade est maintenue. Le pourcentage d'occupation au sol est

modifié, car la plupart des bâtiments déjà en place ont une implantation dérogatoire en ce moment. On se rapproche donc plus de la réalité sur le terrain.

- La même administratrice émet la recommandation de faire attention à la question de l'autorisation de stationnement sur rue, car la rue Cyrille-Duquet n'est pas large et le conseil de quartier veut encourager davantage le transport en commun pour les futurs travailleurs qui seront plus nombreux. Alors que le stationnement est autorisé sur Cyrille-Duquet en ce moment, il faudrait revoir la question du stationnement pour éviter une future consultation publique pour le retrait de stationnement qui viendrait permettre davantage de mobilité active et de transport en commun.

- Un administrateur demande à savoir si les nouvelles industries qui s'installeront seront génératrices d'émissions polluantes et comment cela sera encadré.

Réponse de la Ville : les activités industrielles sont encadrées par des règlements, que ce soit d'urbanisme, ou sur l'environnement et le bruit. Les émissions polluantes sont contrôlées via ces règlements.

- Un administrateur demande des précisions sur les groupes d'usage I1 (général) et I3 (artisanal), et quel type d'entreprise doit-on s'attendre à voir ouvrir dans le secteur.

Réponse du requérant : pour ce qui est de l'artisanal, ça peut être plusieurs types d'industries, par exemple des boulangeries ou pâtisseries. Ce ne seront pas des usines de masse, car c'est de la production faite à la main. Quand c'est robotisé, avec de la production à la chaîne, ça devient du I1 Industrie générale.

Précisions de la Ville [l'extrait enregistré est de mauvaise qualité] :

- I1 : industrie de haute technologie : établissements dans le domaine de technologie de l'information ou informatiques (logiciels, équipements informatiques ou multimédia)
- I3 : industrie générale : établissements manufacturiers (usines, chantiers)
- Le même administrateur demande à connaître les impacts du changement de pourcentage d'implantation au sol, qui passe de 25 à 20 %. Il ne comprend pas pourquoi on diminue ce taux. Il craint que la conséquence soit d'augmenter les espaces de stationnement urbain. Il souhaite que le transport en commun et la mobilité active soient davantage encouragés et intégrés à la vision de ce secteur.

Réponse de la Ville : à l'origine, l'objectif de ce règlement était d'avoir une présence plus importante du bâtiment sur le terrain, mais cela ne correspondait pas à la réalité. Pour l'instant, les bâtiments existants ont moins de 20% de pourcentage d'occupation du sol. Il y a toujours une superficie d'aire de stationnement à respecter, ainsi que d'aires vertes. Cela pourrait faire en sorte d'aménager plus d'espace d'aire verte dans ces lots-là. Également, il faut comprendre que c'est un taux minimal, un promoteur pourrait construire un

bâtiment plus grand. Normalement, la Ville n'impose pas un taux maximum de stationnement, mais dans cette zone-là oui, donc c'est très restrictif. Si une entreprise s'installe et que le nombre de cases de stationnement autorisé ne lui convient pas, alors il devrait demander une modification à la grille de spécification pour augmenter le nombre de stationnements.

- Un requérant promoteur demande à ce dernier administrateur si sa préoccupation est qu'il n'y ait pas trop de stationnement, s'il préfère qu'il y ait des terrains vagues avec des gros bâtiments. Il explique que, en tant que promoteur, construire un immeuble de plus grand gabarit génère pour lui plus de revenus, donc il n'a pas d'intérêt à construire un petit immeuble avec un terrain vague. Il est d'accord avec la vision de l'administrateur de d'ajouter des options de transport en commun et de mobilité active. Les employeurs dans le milieu de l'industrie ont effectivement besoin du transport en commun pour leurs employés. S'il y a davantage de transport en commun dans le parc industriel, ce sera très bénéfique pour eux aussi. Un autre promoteur mentionne le maximum d'espace de stationnement plafonné à 25%. En lien avec la question du pourcentage d'occupation au sol, l'objectif de réduire ce pourcentage c'est d'éviter que les bâtiments soient dérogatoires et que cela entraînerait beaucoup de difficultés au niveau de la transformation du bâtiment, sa vente ou son déplacement. Une autre requérante indique qu'à cela il faut ajouter la zone de plantation d'arbres.
- La Ville mentionne l'existence d'une piste cyclable du côté de Frank-Carrell. Une administratrice explique qu'elle est de l'autre côté du boulevard Charest et que la rue n'est pas assez large sur Cyrille-Duquet pour accueillir des cyclistes. Qu'également, en raison du chemin de fer, il est très difficile d'accéder à ce secteur-là.
- En vue du passage au vote des administrateurs, la Ville demande à connaître la préoccupation du conseil de quartier, alors que celui-ci semble vouloir faire une recommandation particulière à la Ville. Une administratrice répond que la préoccupation est de rendre le parc industriel accessible en transport en commun et en mobilité active, également de prendre en compte que l'autorisation de stationnement sur Cyrille-Duquet ne va pas favoriser ces modes alternatifs de transport. À cet effet, revoir le stationnement sur la rue pour favoriser la mobilité active. Que le conseil de quartier ne s'oppose pas au projet de règlements, mais il aimerait voir cet aspect-là pris en compte dès maintenant.

Les promoteurs mentionnent être d'accord avec la vision des administrateurs, tout en mentionnant que ce n'est pas de leur ressort.

Nombre d'interventions

10 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement des Rivières et au conseil d'arrondissement des Rivières

Réalisation du rapport

Date

18 mai 2022

Rédigé par

M^{me} Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par :

M^{me} Dominique Tremblay, présidente du conseil de quartier de Duberger-Les Saules

Annexe

EXTRAIT DE PROCÈS-VERBAL

Conseil de quartier de Duberger-Les Saules

11 mai 2022 (modifié par résolution le 8 juin 2022)

Considérant que le parc industriel Jean-Talon est amené à se développer davantage et à attirer davantage de travailleurs au regard des intentions des promoteurs locaux et entreprises déjà implantées, le Conseil considère que celui-ci devrait être mieux desservi par le transport en commun et la mobilité active (vélo, à pied), cela en adéquation avec la vision du développement durable de la Ville;

Le Conseil recommande au Service du transport et de la mobilité intelligente (STMI) de procéder à une analyse de la situation dans sa conception routière afin d'en arriver à des solutions concrètes. Notamment, le Conseil pense que le retrait de cases de stationnement sur la rue pourrait être considéré afin de faire de la place aux pistes cyclables et trajets d'autobus.

2022-CA-19

Sur une proposition de Mme Dominique Tremblay, dûment appuyée par M. Patrice Côté, il est résolu unanimement de recommander au STMI de procéder à une analyse de la situation dans sa conception routière afin d'en arriver à des solutions concrètes.

Par ailleurs, Mme Véronique Dallaire indique qu'elle fera des démarches afin de vérifier le processus d'analyse de la STMI.

Sur une proposition de Mme Maryse Beaulieu dûment appuyée par M. Marie Merriault, il est résolu unanimement d'adopter le procès-verbal du 11 mai 2022 tel que modifié.