

Assouplissements réglementaires pour optimiser l'utilisation de terrains industriels (rue des Rocailles)

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 21735Cb, R.C.A.2V.Q. 397 (735, rue des Rocailles et autres modifications dans la zone)

Déposé au conseil de l'arrondissement des Rivières

23 janvier 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

Dans le cadre de cette démarche, la Ville souhaite augmenter le potentiel de développement dans une zone (21735Cb) du parc industriel de Lebourgneuf. Cette dernière est située au sud de la rue des Rocailles, au nord de la rue Bouvier, à l'est de l'avenue des Replats et à l'ouest du boulevard des Gradins.

Principales modifications réglementaires

Pour permettre une utilisation optimale des terrains et assurer une meilleure croissance des entreprises dans le secteur, des modifications à la réglementation d'urbanisme sont requises. Pour ce faire, il est proposé, entre autres :

- De réduire les marges pour faciliter l'agrandissement des locaux ou l'implantation de nouveaux bâtiments;
- D'augmenter les hauteurs maximales permises à 24 m;
- D'autoriser les groupes d'usages liés à l'industrie des hautes technologies et à l'industrie générale;
- D'autoriser les activités génératrices d'entreposage qui n'étaient pas permises auparavant (entreprises d'aménagement paysager et de déneigement, services de transport et services de construction).

Démarche de participation publique

Étapes

- Consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et demande d'opinion au conseil de quartier : 15 janvier 2025, 19h, au Centre communautaire Lebourgneuf, 1650, boulevard La Morille, salle multifonctionnelle.
- Consultation écrite (7 jours) : du 16 au 22 janvier 2025, en ligne.

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe 1)

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et de l'opinion du conseil de quartier
- Rapport de la consultation écrite (7 jours)

Rétroaction

Aucune modification au règlement n'est apportée à la suite de la consultation publique.

Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

Assouplissements réglementaires pour optimiser l'utilisation de terrains industriels (rue des Rocailles)

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 21735Cb, R.C.A.2V.Q. 397 (735, rue des Rocailles et autres modifications dans la zone)

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf

Date et heure (ou période)

15 janvier 2025, à 19 h

Lieu

Centre communautaire Lebourgneuf, 1650, boulevard La Morille (salle multifonctionnelle)

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. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible sur place et en ligne;
6. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. Les modalités pour déposer une demande de participation référendaire ainsi que la carte des zones concernées et des zones contiguës sont disponibles pour le public;
7. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
9. Période de questions et commentaires du public;
10. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;

11. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement des Rivières

Projet

Secteur concerné

La zone visée est située au sud de la rue des Rocailles, au nord de la rue Bouvier, à l'est de l'avenue des Replats et à l'ouest du boulevard des Gradins.

Description du projet

Dans le cadre de cette démarche, la Ville souhaite augmenter le potentiel de développement dans une zone (21735Cb) du parc industriel de Lebourgneuf.

Principales modifications réglementaires

Pour permettre une utilisation optimale des terrains et assurer une meilleure croissance des entreprises dans le secteur, des modifications à la réglementation d'urbanisme sont requises. Pour ce faire, il est proposé notamment :

- De réduire les marges pour faciliter l'agrandissement des locaux ou l'implantation de nouveaux bâtiments;
- D'augmenter les hauteurs maximales permises à 24 m;
- D'autoriser les groupes d'usages liés à l'industrie des hautes technologies et à l'industrie générale;
- D'autoriser les activités génératrices d'entreposage qui n'étaient pas permises auparavant (entreprises d'aménagement paysager et de déneigement, services de transport et services de construction).

Ce règlement 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=772

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

- Lise Bilodeau, présidente
- Cynthia Fauteux, secrétaire
- Lise Villeneuve, trésorière
- Brann Blanchette-Émond
- Hélène Lancup

- Jonathan Simard

Membres du conseil municipal

- Véronique Dallaire conseillère du district électoral des Saules–Les Méandres
- Patricia Boudreault-Bruyère conseillère du district électoral Neufchâtel-Lebourgneuf

Personne-ressource

- Christian Lepage, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation du public

En plus des personnes mentionnées plus haut, 4 personnes assistent à la rencontre.

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Neufchâtel Est– Lebourgneuf recommande au conseil d'arrondissement des Rivières d'adopter le projet *Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 21735Cb, R.C.A.2V.Q. 397 (735, rue des Rocailles et autres modifications dans la zone)*.

| Options soumises au vote | | Description des votes |
|---------------------------------|------------------------|--|
| Options | Nombre de votes | |
| A. | 6 | Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme |
| B. | 0 | Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme |
| C. | 0 | Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière |
| Abstention | 0 | |
| TOTAL | 6 | |

Questions et commentaires du public

Aucune intervention du public

Questions et commentaires du conseil d'administration du conseil de quartier

- Une administratrice rappelle qu'un restaurant, le Courtyard Marriott, se trouve dans le secteur. Elle demande ce qu'il adviendra du restaurant lorsque l'usage C20 Restaurant sera retiré. Elle souhaite savoir si les autres zones industrielles permettent les restaurants, et si cela veut dire qu'il n'y aura plus de restaurants sur la rue des Rocailles.

***Réponse de la Ville :** La Ville mentionne que les restaurants existants pourront être maintenus en vertu d'un droit acquis. La Ville souhaite éviter que de nouveaux restaurants s'implantent dans la zone, puisque l'animation et les restaurants sont souhaités sur des artères commerciales. La modification, pour l'instant, ne vise que la zone 21735Cb. Lorsque la Ville reviendra avec les modifications pour l'ensemble de la zone industrielle Lebourgneuf, il se peut que les modifications soient différentes. Certains parcs industriels, comme celui de Duberger, n'ont pratiquement aucun service à proximité pour les travailleurs. Là, les restaurants sont permis.*

Nombre d'interventions

1 intervention

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

16 janvier 2025

Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par :

Lise Bilodeau, présidente du conseil de quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf

Assouplissements réglementaires pour optimiser l'utilisation de terrains industriels (rue des Rocailles)

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 21735Cb, R.C.A.2V.Q. 397

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 16 au 22 janvier 2025

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement des Rivières

Projet

Secteur concerné

La zone visée est située au sud de la rue des Rocailles, au nord de la rue Bouvier, à l'est de l'avenue des Replats et à l'ouest du boulevard des Gradins.

Description du projet

Dans le cadre de cette démarche, la Ville souhaite augmenter le potentiel de développement dans une zone (21735Cb) du parc industriel de Lebourgneuf. Cette dernière est située au sud de la rue des Rocailles, au nord de la rue Bouvier, à l'est de l'avenue des Replats et à l'ouest du boulevard des Gradins.

Principales modifications réglementaires

Pour permettre une utilisation optimale des terrains et assurer une meilleure croissance des entreprises dans le secteur, des modifications à la réglementation d'urbanisme sont requises. Pour ce faire, il est proposé :

- De réduire les marges pour faciliter l'agrandissement des locaux ou l'implantation de nouveaux bâtiments;
- D'augmenter les hauteurs maximales permises à 24 m;
- D'autoriser les groupes d'usages liés à l'industrie des hautes technologies et à l'industrie générale;

- D'autoriser les activités génératrices d'entreposage qui n'étaient pas permises auparavant (entreprises d'aménagement paysager et de déneigement, services de transport et services de construction).

Ce règlement 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=772

Participation

Membre du conseil municipal :

Patricia Boudreault-Bruyère, conseillère du district électoral Neufchâtel-Lebourgneuf

Personne-ressource :

Christian Lepage, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation :

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation sur la page web du projet

- Personne n'a apporté de commentaires ou posé de questions.
-

Questions et commentaires du public

Aucune intervention

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

23 janvier 2025

Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications