

Assouplissement des règles dans le parc industriel de Charlesbourg

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement aux zones 41113lp, 41114lp et 41178lp, situées dans le parc industriel de Charlesbourg, R.C.A.4V.Q. 245

Déposé au conseil de l'Arrondissement de Charlesbourg

Le 25 juin 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

Il est proposé de modifier les règles des zones 41113lp, 41114lp et 41178lp afin d'augmenter le potentiel de développement du parc industriel de Charlesbourg, notamment en facilitant les projets d'agrandissement et de maximisation des espaces existants et en y priorisant les usages industriels et commerciaux compatibles avec ceux-ci.

Le groupe formé des zones 41113lp, 41114lp et 41178lp se situe approximativement au nord du Centre de détention de Québec, à l'est de la rue de l'Apogée, au sud de la rue George-Muir et à l'ouest de l'autoroute Laurentienne.

Principales modifications réglementaires

De façon plus spécifique, les modifications au zonage dans le parc industriel de Charlesbourg concernent :

- L'ajout du groupe *C36 Atelier de réparation* et des usages spécifiques « centre de conditionnement physique » et « centre de formation professionnelle », ainsi que l'usage « restaurant associé »;
- La suppression de la hauteur minimale d'un bâtiment principal;
- L'augmentation de la hauteur maximale d'un bâtiment à 13 mètres, dans la zone 41113lp, et à 24 mètres, dans les zones 41114lp et 41178lp;
- La réduction des marges de recul et de la largeur combinée des cours latérales.

Il est à noter qu'aucun projet de construction n'est associé à ce projet de modification réglementaire.

Les modifications proposées sont détaillées dans le sommaire décisionnel.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=909>

Démarche de participation publique

Étapes

- Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Notre-Dame-des-Laurentides : 22 mai 2025 à 19h, au Chalet Notre-Dame-des-Laurentides, au 55, rue Moïse-Verret, salle polyvalente
- Consultation écrite : du 23 au 29 mai 2025, inclusivement. En ligne
- Rapport disponible : juin 2025

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 demande d'opinion au conseil de quartier
- Rapport de la consultation écrite (7 jours)

Rétroaction

À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue le jeudi 22 mai 2025 ainsi que de la consultation écrite tenue du 23 au 29 mai 2025, inclusivement, le projet initial de Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme, relativement aux zones 41113lp, 41114lp et 41178lp, situées dans le parc industriel de Charlesbourg, R.C.A.4V.Q. 245, est modifié comme suit :

- Zone 41113lp :
 - Le groupe d'usages *C36 Atelier de réparation* est retiré du projet de règlement.
 - La marge arrière de 10 mètres, la norme relative à l'augmentation de 3 mètres de la profondeur d'une marge latérale ou arrière (article 365) et la hauteur maximale de 12 mètres d'un bâtiment sont maintenues tel que prescrit par le règlement en vigueur.

- Zones 41114lp et 41178lp :
 - La hauteur maximale de 12 mètres d'un bâtiment est également maintenue.

Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

Assouplissement des règles dans le parc industriel de Charlesbourg

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement aux zones 41113lp, 41114lp et 41178lp, situées dans le parc industriel de Charlesbourg, R.C.A.4V.Q. 245

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Notre-Dame-des-Laurentides

Date et heure

Jeudi 22 mai 2025, à 19 h

Lieu

Chalet Notre-Dame-des-Laurentides, 55, rue Moïse-Verret, salle polyvalente

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
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 et document de modalités pour déposer une demande de participation à un référendum disponible dans la salle;
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 de Charlesbourg

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Charlesbourg, quartier de Notre-Dame-des-Laurentides. Le groupe formé des zones 41113lp, 41114lp et 41178lp se situe approximativement au nord du Centre de détention de Québec, à l'est de la rue de l'Apogée, au sud de la rue George-Muir et à l'ouest de l'autoroute Laurentienne.

Description du projet et principales modifications

Il est proposé de modifier les règles des zones 41113lp, 41114lp et 41178lp afin d'augmenter le potentiel de développement du parc industriel de Charlesbourg, notamment en facilitant les projets d'agrandissement et de maximisation des espaces existants et en y priorisant les usages industriels et commerciaux compatibles avec ceux-ci.

Principales modifications réglementaires

De façon plus spécifique, les modifications au zonage dans le parc industriel de Charlesbourg concernent :

- L'ajout du groupe *C36 Atelier de réparation* et des usages spécifiques « centre de conditionnement physique » et « centre de formation professionnelle », ainsi que l'usage « restaurant associé »;
- La suppression de la hauteur minimale d'un bâtiment principal;
- L'augmentation de la hauteur maximale d'un bâtiment à 13 mètres, dans la zone 41113lp, et à 24 mètres, dans les zones 41114lp et 41178lp;
- La réduction des marges de recul et de la largeur combinée des cours latérales.

Il est à noter qu'aucun projet de construction n'est associé à ce projet de modification réglementaire.

Les modifications proposées sont détaillées dans le sommaire décisionnel.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=909>

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

- Marianne Métivier, présidente
- Jean-François Verret, vice-président
- Denis Demers, secrétaire
- Mélanie Guilmette, trésorière
- Rémi Gosselin, administrateur

Membre du conseil municipal

- Éric Ralph Mercier, conseiller municipal, district des Monts

Personne-ressource de la Ville

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

Animation de la rencontre

- Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation du public

En plus des personnes mentionnées plus haut, 28 personnes assistent à la rencontre.

Recommandation du conseil de quartier

Les membres du conseil d'administration du conseil de quartier de Notre-Dame-des-Laurentides convient à l'unanimité de recommander au conseil d'arrondissement de Charlesbourg de ne pas approuver le *Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement aux zones 41113lp, 41114lp et 41178lp, situées dans le parc industriel de Charlesbourg, R.C.A.4V.Q. 245.*

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	5	Refuser la demande (<i>Statu quo</i>) Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'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 des conditions particulières
Abstention	0	
TOTAL	5	

Questions et commentaires du public

Synthèse : Les principales préoccupations soulevées par les personnes présentes lors de l'assemblée publique de consultation concernent la zone 41113lp. Les enjeux portent principalement sur les éléments suivants :

- La réduction des marges de recul;
 - L'augmentation de la hauteur;
 - L'assouplissement des règles de zonage qui entraînera une densification et par conséquent, potentiellement une augmentation des nuisances sonores et de la pollution lumineuse, ainsi qu'une diminution de la qualité de vie des résidents du secteur;
 - La gestion des espaces verts et de l'eau, ainsi que la coupe d'arbres dans la zone tampon;
 - L'accès au parc industriel;
 - La cohabitation entre les industries existantes et futures et les propriétés résidentielles à proximité des zones concernées.
- **Intervention 1 :** Concernant l'accès au parc industriel, un résident du secteur s'informe à savoir si le fait d'avoir une seule entrée et sortie qui sont situées au même endroit est conforme et sécuritaire.
Réponse de la Ville : *En effet, pour des raisons de sécurité, il est nécessaire d'aménager une entrée et une sortie séparées. Il faut éviter les boucles pour des raisons d'évacuation. Il est prévu d'aménager un deuxième accès du côté de la rue de l'Apogée, toutefois cela sera fait lorsqu'il y aura une opportunité pour la Ville. C'est-à-dire, lors de l'ouverture de la nouvelle rue.*
 - **Intervention 2 :** En parlant de l'utilisation de la zone tampon, un résident de la rue George-Muir déplore l'absence d'arbres sur le terrain qui se trouve près du 600, rue George-Muir et qui sert, selon lui, de dépôt à neige. Il demande à savoir si cette situation pourrait se reproduire dans l'ensemble de la zone tampon. Il émet également des inquiétudes sur le terrain en pente inclinée (talus) qui se trouve dans cette zone et il ne souhaite pas qu'un projet semblable à celui situé près de l'autoroute Laurentienne s'implante à proximité des résidences. Il demande également de savoir s'il y a un projet concret derrière la modification réglementaire présentée ce soir.
Réponse de la Ville : *Malheureusement nous ne pouvons pas répondre concernant la situation actuelle de la zone tampon. L'objectif des modifications réglementaires concernant cette zone en particulier et justement de pouvoir agir pour la nettoyer en enlevant tous les débris existants et l'entretenir lorsqu'il y aura présence d'arbres malades, par exemple à cause l'agrile du frêne. Concernant votre dernière question, il n'y a pas de projet particulier associé aux modifications réglementaires. L'exercice de révision de normes que nous entamons est à l'échelle de tout de territoire de la ville et*

le parc industriel de Charlesbourg en fait partie. Il n'y a donc pas de projet concret associé à ces modifications réglementaires.

- **Intervention 3 :** En parlant de l'exercice de révision de normes, le même résidant de la rue George-Muir demande si la Ville doit obligatoirement modifier les normes pour le parc industriel de Charlesbourg. Il demande si le processus référendaire pourrait être une avenue pour que les citoyens puissent s'opposer au projet.

***Réponse de la Ville :** Non, le parc industriel de Charlesbourg n'est pas obligé de suivre les mêmes normes qu'ailleurs. Vu que le projet de modification réglementaire contient des dispositions susceptibles d'approbation réglementaire, les résidents du secteur peuvent effectivement s'opposer au projet via le référendum. Il faut savoir que les modifications réglementaires présentées ce sont des propositions uniquement. Il y a certaines propositions touchant la zone où est située la zone tampon et il y a des normes touchant les zones plus éloignées des maisons. Il est important de les distinguer pour éviter d'empêcher la mise en application des nouvelles normes qui pourraient être bénéfiques pour le développement des industries. Si vous avez surtout des inquiétudes concernant la zone adjacente aux maisons de la rue George-Muir nous pouvons les réviser de façon plus spécifique.*

- **Intervention 4 :** À la suite de la réponse, le même résidant de la rue George-Muir conclut donc qu'il est possible de réviser spécifiquement les modifications proposées pour la zone 41113lp, et voire la retirer du projet de modifications réglementaires. Il ajoute que la gestion de la zone tampon est très problématique ainsi que la cohabitation avec certaines industries. Il mentionne que certaines industries dérangent les résidents avec la lumière projetée par les appareils d'éclairage extérieurs installés sur les murs arrière des édifices industriels. Il demande à la Ville d'agir pour régler ces situations.

***Réponse de la Ville :** En effet, concernant la zone 41113lp, les deux options sont possibles. Concernant la problématique provoquée par les appareils d'éclairage, il n'y a pas de normes au règlement d'urbanisme pour encadrer cette situation, malheureusement.*

- **Intervention 5 :** En considérant les problématiques mentionnées par le résidant qui a parlé précédemment, une résidente de la rue George-Muir dénonce un manque de considération des impacts que le projet de modifications réglementaires pourrait avoir sur les propriétés situées près des zones du parc industriel. Selon elle, la modification réglementaire proposée n'a pas de sens.

***Réponse de la Ville :** Les problèmes de cohabitation avec le parc industriel qui ont été mentionnés jusqu'à présent malheureusement ne peuvent pas être réglés avec le zonage. Le projet de modifications réglementaires vise principalement l'uniformisation des normes pour permettre le développement des industries du parc industriel de Charlesbourg.*

- **Intervention 6** : Un résidant de la rue George-Muir mentionne qu'au moment de l'achat de sa propriété, le courtier immobilier lui avait mentionné que le faible coût des propriétés dans le secteur était *en* raison de leur proximité avec le parc industriel, bien que les résidants du secteur peuvent profiter de la bordure de forêt qui représente la zone tampon. Il émet des réserves sur la proposition de réduire de 3 mètres la marge arrière dans l'ensemble de la zone 41113lp car, selon lui, il n'y aura pas de valeur ajoutée. Il propose d'aller plutôt avec de dérogations à la pièce ou cas par cas pour éviter d'étendre la mesure tout le long de la rue George-Muir. De plus, afin de résoudre les enjeux de stationnement pour les employés du parc industriel, il suggère la mise en place d'un système de navette, si les places de stationnement se trouvent sous les lignes d'Hydro-Québec. Le citoyen dit également être alarmé par la déforestation massive qui dit observer dans la zone tampon, par la présence de déchets industriels et de contaminants dans les bassins d'eau existant également dans la zone tampon. Pour finir, en matière d'environnement, le citoyen pense qu'il est contradictoire de réduire les exigences en matière de décontamination de terrains et en même temps de permettre l'abatage d'arbres dans la zone tampon sous l'argument de faciliter son entretien.

Réponse de la Ville : *Concernant le stationnement, nous avons retiré le nombre minimal de cases de stationnement pour les industries selon leur superficie de plancher pour, notamment, éviter la minéralisation des terrains. Désormais, les entreprises gèrent elles-mêmes leurs propres besoins en matière de stationnement. Pour ce qui est de la plantation d'arbres, nous avons aussi récemment revu le règlement et actuellement il existe une obligation de replanter qui n'existait pas auparavant. La modification réglementaire présentée ce soir touchant la plantation d'arbres vient doubler les exigences en termes du nombre d'arbres à planter.*

Concernant l'abatage d'arbres dans la zone tampon, selon le zonage actuel, pour chaque arbre abattu, il faut en replanter un. Toutefois, l'inspection est nécessaire pour s'assurer que cette norme s'applique. L'enjeu concernant la gestion de la zone tampon en matière de plantation et d'entretien en général réside toutefois sur le fait que cette zone est située pour la plupart sur des terrains privés et il correspond à chaque propriétaire de le faire convenablement.

- **Intervention 7** : Une résidante de la rue George-Muir mentionne que le dénivelé situé à l'arrière de sa propriété est très haut, agissant comme « un mur ». Elle ajoute qu'il n'existe pas de clôture séparant son terrain à celui de l'industrie. Ainsi, en l'absence d'une clôture, elle se demande à qui revient la responsabilité si, par accident, une personne tombe du dénivelé entre les deux terrains. Elle demande aussi si la Ville peut obliger le propriétaire de l'industrie à aménager une clôture. Pour finir, la résidante se plaint du fait que, selon elle, l'industrie déverse sur son terrain la neige qui s'accumule du côté de l'industrie, durant la période hivernale.

Réponse de la Ville : *Puisqu'il s'agit d'un terrain privé, le propriétaire est responsable de toute situation survenue à l'intérieur du terrain. Concernant la clôture, nous pouvons seulement obliger le propriétaire de mettre une clôture pour entourer une aire d'entreposage. Quand une nouvelle aire d'entreposage est aménagée, nous pouvons*

exiger la construction d'une clôture. De plus, lors d'un agrandissement d'un bâtiment ou d'un réaménagement extérieur, nous pouvons aussi obliger les propriétaires à mettre une clôture. Malheureusement, pour une aire déjà existante, nous ne pouvons pas agir. Concernant la situation sur le déneigement, nous vous recommandons de nous adresser votre plainte par le 311 au moment opportun. Selon les commentaires exprimés jusqu'à présent, nous observons qu'il y a plusieurs problématiques en rapport avec le voisinage et elles ne sont pas liées au zonage.

- **Intervention 8** : Une résidante qui habite sur la rue George-Muir près du Centre de formation en transport de Charlesbourg situé au 700, rue de l'Argon rapporte les enjeux de nuisances sonores causées à la fois par les véhicules à l'école de conduite et par les activités industrielles intérieures et extérieures durant la journée. Ainsi, elle s'inquiète que les modifications proposées aggravent cette problématique, particulièrement les modifications concernant le retrait de 3 mètres de la marge arrière et l'autorisation pour l'abatage d'arbres. Selon elle, ces mesures risquent d'aggraver la situation qu'elle vit actuellement.

Réponse de la Ville : *Le Centre de formation n'est pas concerné par les modifications réglementaires.*

- **Intervention 9** : Un autre résidant de la rue George-Muir dit partager les inquiétudes concernant le projet de modifications réglementaires qui, à son avis, ne considèrent pas les réalités des propriétés et les particularités des terrains situés sur la rue George-Muir. Il dit comprendre que les problématiques décrites par ses voisins n'ont pas de lien avec le zonage. Toutefois, il considère qu'en donnant la Ville plus de marge aux industries pour s'agrandir, les problèmes de voisinage vont s'aggraver. En parlant de la zone tampon, le résidant dit trouver très contradictoire de vouloir y permettre la coupe d'arbres en ayant comme objectif de l'entretenir.
- **Intervention 10** : En parlant du dénivelé existant entre le parc industriel et les propriétés se situant le long de la rue George-Muir, un autre résidant de la rue George-Muir indique que la hauteur des terrains par rapport au parc industriel constitue également un aspect à considérer. Il mentionne que dans la zone tampon il y a la présence d'arbres et de ruisseaux. Il demande quel est le plan de la Ville pour les protéger. En parlant de l'ajout du groupe d'usages « atelier de réparation » dans les zones visées par le projet de modification réglementaire, il demande ce qu'est le type d'industrie qui correspond à cet usage et quelles seront les horaires d'opération. Il dit s'inquiéter par le bruit qui serait produit par ce type d'industrie.

Réponse de la Ville : *Par exemple, un garage mécanique fait partie du groupe d'usages « atelier de réparation ».*

- **Intervention 11** : Un autre résidant du secteur affirme qu'il existe également des enjeux de déneigement en raison de la proximité de sa résidence avec la zone tampon. De plus, il craint la présence de grands arbres morts sur la zone tampon. Il craint que l'un de ces arbres puisse tomber sur son terrain.
- **Intervention 12** : En ce qui a trait au deuxième accès mentionné tout au début des échanges, un résidant demande quel est le plan de Ville à ce sujet. À son avis, dans l'absence de ce deuxième accès, le parc devient illégal.
Réponse de la Ville : *Il n'y a pas de plan pour le moment concernant le deuxième accès.*
- **Intervention 13** : Se référant à la zone tampon, une autre résidante de la rue George-Muir indique qu'il y a une falaise derrière chez elle et advenant que la marge de recul augmente, les entreprises pourraient l'exploiter en faisant du remplissage avec du béton ou autre matériel. Dans cette optique, elle craint la pratique de dynamitage par les industries pour les nouveaux aménagements. Elle demande s'il existe des règles concernant la distance qu'il faut respecter des fondations résidentielles.
Réponse de la Ville : *Cet aspect n'est pas considéré dans le zonage. Pour le moment nous n'avons pas de réponse pour la question. Par contre, aucun usage et aucune construction n'est autorisée dans la zone tampon.*
- **Intervention 14** : Un résidant de la rue George-Muir mentionne qu'il comprend aussi qu'il y a la nécessité d'encourager l'essor des industries de la ville. Il trouve convenable la norme proposée sur l'ajout de 10 % obligatoire d'aire verte sur les lots industriels. Il propose d'aller de l'avant avec cette modification pour ce qui est de la zone 4113lp qui est à proximité des propriétés longeant la rue George-Muir. Il suggère de retirer pour la zone 4113lp les autres modifications proposées.
Réponse de la Ville : *Malheureusement le retrait de propositions pour la zone 4113lp inclurait aussi la norme concernant l'ajout obligatoire du pourcentage additionnel pour les aires vertes sur lots industriels. Il faut comprendre que si nous gardons le zonage actuel pour la zone 4113lp, la norme concernant l'entreposage de type « G » continuera à s'appliquer. Je vous réitère que ce type d'entreposage comprend du matériel de toute sorte. À notre avis, le retrait de la zone 4113lp du projet de modifications réglementaires n'est pas à votre avantage nécessairement, notamment pour ce qui est de l'ajout d'aire verte et le retrait de l'entreposage de type « G ».*
- **Intervention 15** : Un autre résidant demande à qui appartient la zone tampon.
Réponse de la Ville : *La plupart aux propriétaires des lots industriels et ce sont des lots privés. Ces derniers sont aussi responsables de l'entretien. Seulement une petite portion appartient à la Ville, la portion se situant au fond du rondpoint de rue du Carbone dans le secteur où est situé le Centre de formation en transport de Charlesbourg.*

- **Intervention 16** : Un résidant propose de mettre en place des normes encadrant la pollution lumineuse pour assurer préserver l'intimité du voisinage.
Réponse de la Ville : Il existe un règlement de la Ville sur les nuisances.
 - **Intervention 17** : À la lumière des commentaires partagés par les résidants du secteur, un citoyen recommande d'enlever la zone 41113lp du projet de règlement, toute en allant avec le retrait de l'usage d'entreposage de type « G » dans cette zone et avec l'ajout du 10 % additionnel d'aire verte. Selon lui, il faut faire des modifications à la pièce pour résoudre les problèmes existants.
Réponse de la Ville : Nous vous remercions pour votre commentaire.
-

Questions et commentaires du conseil de quartier

- **Intervention 1** : À la lumière des questions et commentaires du public, une personne administrant le conseil de quartier constate que les problèmes ne cessent d'augmenter depuis la création du parc industriel, soit depuis plus de 30 ans, selon les commentaires de résidants du secteur.
- **Intervention 2** : Une autre personne administrant le conseil de quartier souhaite obtenir des précisions sur la différence de hauteur entre l'arrière de la rue de l'Apogée et l'arrière de la rue George-Muir.

À la suite des échanges, en considérant le contexte actuel du secteur décrit par les résidants de la rue George-Muir et dans l'absence de vérification visuelle du parc industriel de Charlesbourg préalablement à la présentation du projet de règlement, les membres du conseil d'administration du conseil de quartier de Notre-Dame-des-Laurentides conviennent à l'unanimité de recommander au conseil de l'Arrondissement de Charlesbourg de ne pas approuver le *Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement aux zones 41113lp, 41114lp et 41178lp, situées dans le parc industriel de Charlesbourg, R.C.A.4V.Q. 245.*

Nombre d'interventions

19 interventions

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

11 juin 2025

Rédigé par

Sayana Khuon et Ernesto Salvador Cobos, conseillers en consultations publiques,
Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par

Marianne Métivier, présidente du conseil de quartier de Notre-Dame-des-Laurentides

Assouplissement des règles dans le parc industriel de Charlesbourg

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement aux zones 41113lp, 41114lp et 41178lp, situées dans le parc industriel de Charlesbourg, R.C.A.4V.Q. 245

Activité de participation publique

Consultation écrite

Période

Du 23 au 29 mai 2025, inclusivement

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Charlesbourg

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Charlesbourg, quartier de Notre-Dame-des-Laurentides. Le groupe formé des zones 41113lp, 41114lp et 41178lp se situe approximativement au nord du Centre de détention de Québec, à l'est de la rue de l'Apogée, au sud de la rue George-Muir et à l'ouest de l'autoroute Laurentienne.

Description du projet et principales modifications

Il est proposé de modifier les règles des zones 41113lp, 41114lp et 41178lp afin d'augmenter le potentiel de développement du parc industriel de Charlesbourg, notamment en facilitant les projets d'agrandissement et de maximisation des espaces existants et en y priorisant les usages industriels et commerciaux compatibles avec ceux-ci.

Principales modifications réglementaires

De façon plus spécifique, les modifications au zonage dans le parc industriel de Charlesbourg concernent :

- L'ajout du groupe *C36 Atelier de réparation* et des usages spécifiques « centre de conditionnement physique » et « centre de formation professionnelle », ainsi que l'usage « restaurant associé »;
- La suppression de la hauteur minimale d'un bâtiment principal;

- L'augmentation de la hauteur maximale d'un bâtiment à 13 mètres, dans la zone 41113lp, et à 24 mètres, dans les zones 41114lp et 41178lp;
- La réduction des marges de recul et de la largeur combinée des cours latérales.

Il est à noter qu'aucun projet de construction n'est associé à ce projet de modification réglementaire.

Les modifications proposées sont détaillées dans le sommaire décisionnel.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=909>

Participation

Membre du conseil municipal :

- Éric Ralph Mercier, conseiller municipal, district des Monts

Personne-ressource de la Ville :

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

Coordination de la consultation :

- Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications
-

Questions et commentaires du public

Synthèse : Huit (8) personnes ont formulé des commentaires ou des questions en ligne. La totalité de personnes exprime son opposition au projet des modifications réglementaires et plus particulièrement pour les modifications proposées pour la zone 41113lp, limitrophe aux propriétés longeant la rue George-Muir.

Les commentaires exprimés témoignent d'une cohabitation problématique qui existe depuis longtemps entre certaines entreprises situées à l'intérieur du parc industriel et des propriétés situées à proximité, notamment celles longeant la rue George-Muir. Les commentaires qui ressortent les plus sont :

- Le bruit excessif généré par certaines industries, même durant les soirs et la fin de semaine;
- La contamination lumineuse provoquée par les appareils d'éclairage extérieurs installés sur les murs arrière des édifices industriels;

- La mauvaise gestion de la zone tampon faite par certaines industries. À ce sujet, une personne parle même de l'utilisation de cette zone comme une zone de déchets.

D'autres inquiétudes qui ressortent concernent les éventuelles opérations de dynamitage qui pourrait être mises en œuvre pour l'aménagement des cours arrière des entreprises, en raison du dénivelé existant entre le parc industriel et certaines propriétés situées à proximité, ainsi que la possible non-conformité du parc industriel en raison de l'absence d'une deuxième entrée / sortie, étant le seul accès celui via la rue de l'Argon.

Sommaire des interventions

- **Intervention 1** : Bonjour, j'habite sur George-Muir depuis moins d'un an, et je dois dire que la raison pour laquelle nous avons acheté, malgré que la rue est très passante et très bruyante (on ne peut même pas ouvrir nos fenêtres en avant), c'est le boisé derrière la maison! Quand nous allons derrière, c'est relativement calme et les arbres cache les entreprises, réduit leur bruit, et nous cache les spots de lumière. Si vous leur permettez d'agrandir en enlevant encore des arbres dans la zone tampon, notre qualité de vie baissera drastiquement car nous ne serons plus bien en avant ni en arrière de la maison. Il est rare à Québec d'avoir un boisé derrière la maison, il ne faut pas nous l'enlever. C'est la seule chose intéressante d'habiter sur George-Muir. Le parc industriel de Charlesbourg n'est pas comme les autres parcs industriels de la Ville de Québec. Il n'est pas isolé, il est adossé à des maisons. Merci et prendre le tout en considération pour ne pas aller de l'avant avec le projet.

Réponse de la Ville : *Aucune construction n'est autorisée à l'intérieur d'une zone tampon. La zone tampon ne peut être occupée que par des arbres et des végétaux. Toute autre utilisation de la zone tampon est prohibée. Un arbre abattu dans la zone tampon doit être remplacé dans un délai maximal de 1 an.*

- **Intervention 2** : Madame, Monsieur, Je me permets de vous écrire afin de vous faire part de mon désaccord concernant les assouplissements des règles du parc industriel de Charlesbourg récemment conseillé par la ville. Plus particulièrement, je souhaite exprimer mes préoccupations relatives à tous les inconvénients que cela pourra causer. Je suis préoccupé par l'agrandissement des terrains et l'abattage des arbres. Je suis aussi préoccupée par le potentiel de bruit excessif et l'impact que cela pourrait avoir sur les résidents à proximité. Par exemple, cela pourrait entraîner des répercussions sur notre santé, exemple ne pas dormir dû au bruit excessif, la luminosité que les bâtiments diffusent (vu qu'il n'y a aucun règlement à ce sujet ils peuvent installer de la lumière en grande quantité et la

diriger sur notre terrain) ou même que cela pourrait affecter beaucoup d'autres désavantage dans notre vie. Je suis consciente de l'importance d'avoir des règlements pour assurer le bon fonctionnement de notre ville, mais je crois qu'il faut prendre en considération que ce parc industriel est situé Très près des résidences et qu'il est essentiel de prendre en compte les préoccupations de tous les citoyens. Je vous prie de bien vouloir reconsidérer ce règlement et d'examiner les solutions alternatives proposées. Peut-être pourriez-vous par le fait même considérer qu'en cas d'urgence ce parc n'est pas légal puisqu'il n'y a qu'une entrée et qu'il n'a pas de sorti, je crois que cela devrait être une alternative prioritaire. Je vous remercie de votre temps et de votre attention. Cordialement, [REDACTED]

Réponse de la Ville : *Un dispositif lumineux dont l'intensité, l'emplacement ou l'orientation sont de nature à éblouir ou incommoder le voisinage constitue une nuisance au sens du Règlement sur les nuisances, R.V.Q. 1006. Vous pouvez enregistrer une requête en composant le 311.*

- **Intervention 3 :** Zones 411131p,411141pet411781p Bonjour, j'ai assisté à cette réunion et il est clair que toutes ses décisions se sont prises devant un plan papier. Il ne ce n'est pas fait de constat visuel sur le terrain qui a déjà subi cette même modification (au début du parc industriel) de la zone tampon. Le résultat étant que la zone tampon appartient désormais à celui qui possède le commerce et l'utilise souvent comme zone de déchets. En plus d'imposer aux résidents une pollution par le bruit, la lumière excessive sur leur propriété et la dévalorisation de leur résidence. La proximité des commerces est trop grande, malgré de nombreuses plaintes des personnes concernées la ville est restée inactive. Il est évident qu'en appliquant la même modification pour le reste de la rue George Muir l'impact sera le même pour les résidents concernés et toujours la même inaction de la part de la ville. On a une question à se poser chacun "et si c'était moi qui étais touché par ce changement". On proclame que l'on veut que les personnes demeurent le plus longtemps possible dans leur maison, mais on fait un enfer de leur vie. L'argent compte plus que l'être humain. En plus on demande de diminuer les normes de décontamination des sols pour les entreprises pour que les coûts soient moins élevés, quand on sait très bien que les industries sont les plus grands pollueurs. Encore une question d'argent. En plus vous précisez "il est à noter qu'aucun projet de construction n'est associé à ce projet de modification réglementaire." Il y a à peine quelques semaines une personne parlait de dynamitage et de murets (personne intéressée à l'achat du terrain) avec un représentant de la ville. Il serait temps d'arrêter de prendre les citoyens

pour des imbéciles. Pour toutes ses raisons je suis contre ce projet de réglementation.

- **Intervention 4 :**

Réactions suite à la rencontre d'information tenue le 22 mai 2025 portant sur le projet de modification réglementaire : « Assouplissement des règles dans le parc industriel de Charlesbourg »

Je me présente, [REDACTÉ] résidant au [REDACTÉ] rue George-Muir.

J'ai personnellement fait du porte à porte et je me suis quand même limité pour n'inviter qu'une trentaine de personnes directement concernées, des résidents du secteur dont leurs propriétés sont contiguës à la zone tampon du parc industriel de même qu'une dizaine d'autres personnes, elles aussi des propriétaires votants inclus dans la zone référendaire qui subissent et doivent endurer nuit après nuits des dommages occasionnés principalement par l'éclairage intrusif provenant de constructions industrielles du parc.

Nous ne nous attendions surtout pas à ce que tous les parcs industriels de la ville de Québec fassent partie des règles d'assouplissement demandées.

Comme vous le savez tout aussi bien que moi, le parc industriel de Charlesbourg présente des caractéristiques bien spéciales et il **doit être réglementé en tenant compte de son caractère distinctif.**

Premièrement et il faut se le redire, le Parc Industriel de Charlesbourg est : **carrément illégal** puisqu'il ne comporte qu'une seule route pour y entrer et la même et seule route pour en ressortir. Quel serait l'impact sur les résidents demeurant au 445 et 455 rue George-Muir advenant une déflagration à l'entrée même du parc.

Deuxièmement, toute la partie nord du parc industriel de Charlesbourg, soit toute la zone **41113lp** est bornée au nord par **38 maisons résidentielles**. Seulement des résidences unifamiliales et bifamiliales, aucun commerce dans ce secteur. Aucun autre parc industriel dans la ville de Québec ne présente de telles caractéristiques.

Face à ces constatations indéniables, Nous, résidents impliqués par ces modifications **d'assouplissement des règles dans le parc industriel de Charlesbourg**, nous demandons que la zone 41113IP soit retirée du projet de modifications d'ensemble de tous les parcs de la ville de Québec.

Nous demandons que la zone 41113Ip jouisse d'un statut particulier et que cette zone conserve dans son ensemble les normes actuelles auxquelles elle est assujettie depuis nombre d'années. Nous entendons par les normes actuelles, toutes ces normes qui existent et existaient avant cette journée de consultation publique du 22 mai 2025.

Dans les paragraphes suivants, nous avons élaboré nos demandes afin de nous assurer que ce que nous désirons conserver et abolir parmi toutes ces règles saura répondre totalement à nos attentes pour vivre en harmonie avec le parc qui est notre voisin immédiat.

Parmi les demandes d'assouplissements proposées pour la zone qui nous touche directement soit la zone 41113Ip, les modifications qui à nos yeux nous apparaissent comme étant les plus sauvages et qui vont nous causer le plus de préjudices dommageables sont :

- 1) La suppression de la hauteur minimale d'un bâtiment principal.
- 2) La réduction des marges de recul et de la largeur combinée des cours latérales.
- 3) Tel que la PROPOSITION R.C.A.4V.Q. 181 en date du 3 juin 2020, article 365 : La marge arrière doit être augmentée de 3 mètres lorsqu'elle est contiguë à un lot d'usage résidentiel. L'augmentation de la marge de 3 mètres s'additionne à la largeur de la zone tampon de 10 m et à la marge arrière de 10 m.
- 4) Non pas la moindre parce que c'est celle qui nous tient le plus à cœur et que nous souhaitons le plus conserver telle que stipulée actuellement est : L'abattage d'un arbre est prohibé dans la zone tampon – article 700.
- 5) Le pourcentage minimal d'aire verte est fixé à 10 %.

Vu le caractère distinctif de cette zone, nous tenons à tout prix à ce que ces cinq articles visés ci-dessus **soient conservés dans leur intégralité** tels qu'ils apparaissent actuellement dans les règles qui régissent le parc industriel de Charlesbourg avant les changements qui nous ont été présentés lors de la soirée de participation publique.

Dans le but de ne plus créer d'intrusions lumineuses dans nos résidences, nous tenons à ce que soit ajoutée une règle à l'effet que les faisceaux lumineux des appareils d'éclairage extérieurs installés sur les murs arrière des édifices industriels soient projetés vers le sol, autrement dit vers la cour qu'ils doivent éclairer et non plus à l'horizontal vers nos résidences.

Que des correctifs soient apportés pour les appareils d'éclairage installés sur les murs arrière des édifices compris entre le 445 et le 601 George-Muir.

Cependant, nous sommes entièrement d'accord avec la proposition qui nous a été faite de **retirer cet élément** de la réglementation actuelle portant le numéro R.C.A.4V.Q.124, qui a été créée sur un simple avis de motion déposé le 24 mai 2016 soit :

- 1) dans la zone 41113lp, le type d'entreposage extérieur G est maintenant autorisé et la hauteur maximale d'entreposage de biens ou de matériaux pour ce type est de deux mètres.

Concernant la zone 41114lp, un seul changement au projet d'assouplissement des règles dans le parc industriel de Charlesbourg doit être retiré :

La hauteur de 24 mètres demandée devra être retirée du projet et la ville de Québec devra laisser en place la norme actuelle concernant la hauteur des bâtiments.

Enfin concernant la zone 41178lp, nous sommes d'accord avec l'ensemble des mesures proposées.

PROPOSITION R.C.A.4V.Q. 181 datée du 3 juin 2020

À la page 8 dudit document intitulé : L'ABATTAGE D'UN ARBRE EST PROHIBÉ DANS UNE ZONE TAMPON – ARTICLE 700.

La prohibition d'abattre un arbre dans la zone tampon est une condition supplémentaire qui ne permet pas d'aménager cet espace. (texte provenant de l'encadré de ladite page 8)

J'aimerais ici apporter une précision très importante concernant le libellé du paragraphe précédent. **La seule et unique zone tampon de 10 m ou c'est exact que cet article ne peut s'appliquer**, c'est la partie de zone tampon de 10 m légèrement en oblique, complètement à l'est et en direction oblique du nord vers le sud. Cette portion de terrain est actuellement boisée. Dès lors, oui nous acceptons l'abattage dans cette unique portion de la zone tampon en vue d'y aménager ladite zone tampon.

A ce stade-ci, nous désirons vous soumettre une proposition sur le type d'aménagement qui répondrait parfaitement aux besoins formulés par les résidents du 601, 605, 607 et du 615 rue George-Muir. Ces quatre résidents sont directement touchés par la construction de la zone tampon que l'on peut voir à la page 8 et décrite dans le paragraphe précédent. Nous vous proposons une pyramide ayant une base rectangulaire et cette base aurait une superficie égale à la superficie totale de la zone tampon à ériger. Cette pyramide serait constituée d'un amoncellement de pierres et de terre provenant du terrain de l'acheteur du terrain à déblayer. Une régénérescence naturelle d'arbres et arbustes pourrait recouvrir ce remblai. Encore une économie fort appréciable pour cet acheteur.

Il n'y a aucun arbre sur tout le reste de la zone tampon adossée aux lots d'usage résidentiel au nord de ce plan et ce à partir de l'est vers l'ouest, tel que présenté à ladite page 8.

Une autre précision ici s'impose. À la page 10 du document en question, oui il y a un tuyau de béton de 4 pieds de diamètre qui est visible au bas du remblai. Il ne faut surtout pas oublier que ce remblaiement a été effectué entre 1985 et 2003 lors du creusage et de l'installation de nouvelles conduites dans la rue George-Muir. Lorsqu'un acheteur aura pour tâche de retirer tout ce remblaiement afin d'y aménager sa construction industrielle, il devra obligatoirement s'attendre à en déterrer bien d'autres conduites de béton de différents diamètres de même que des sections de béton d'anciens trottoirs.

De plus étant donné que je suis natif de Notre-Dame des Laurentides et que j'ai fêté récemment mon 79 ième anniversaire, je peux d'ores et déjà vous affirmer que lorsque cet acheteur procèdera au déblaiement de son terrain industriel, il y retrouvera 2 immenses pierres qui y ont été transportées par fardier. La plus grosse fait environ 22 pieds de longueur par environ 7 à 8 pieds de largeur et environ 6 pieds de hauteur. Sa petite sœur elle ne fait environ que 18 pieds de longueur.

Concernant les allégations d'un congélateur tel que mentionné à la page 10, il s'agit probablement d'un modèle invisible. Je ne l'ai jamais vu bien que mon terrain est directement contigu au remblai en question.

À la page 4 de ce même document, on nous a présenté un beau schéma de ce à quoi pourrait ressembler l'aménagement de la zone tampon contiguë à nos propriétés derrière les 615, 621 et 635 rue George-Muïr.

Un beau talus en pente qui va faciliter la projection du bruit vers nos propriétés. Le futur acheteur qui devra déblayer son terrain va déterrer une multitude de pierres de différentes grosseurs. 10 mètres représentent approximativement 33 pieds de long. Donc à partir de notre ligne de lot, donc du sommet du talus, prévoir un plat de terrain horizontal de 11 pieds de large au même niveau de nos terrains puis ensuite une descente d'un mur vertical fait de pierres empilées d'environ 5 pieds de hauteur. Répéter un autre plat horizontal de 11 pieds puis une deuxième descente verticale de pierres empilées et enfin une troisième surface plane de 11 pieds pour terminer avec un troisième mur de pierres empilées de 5 pieds de hauteur. La base de ce troisième mur vertical se situerait directement au pied du talus étagé et coïnciderait avec la ligne de recul de la zone tampon de 10 mètres.

- 1) Ce type d'aménagement d'un talus étagé plutôt qu'en pente offrirait une meilleure insonorisation face au bruit produit par l'usine puisque le son se perdrait dans les espaces libres entre les pierres naturelles empilées.
- 2) L'acheteur y trouverait son compte puisqu'il pourrait utiliser plusieurs centaines de roches pour ériger ces 3 murs d'environ 5 pieds de hauteur chacun. Il n'aurait pas à payer pour les transporter hors du site et payer pour le site d'enfouissement ou elles devraient être transportées.
- 3) Ça va aussi prendre de la terre pour combler ces surfaces planes, encore une économie de transport possible.
- 4) Au sommet sur le troisième palier horizontal, pour couper au maximum le bruit de l'usine, à une distance approximative d'environ 5 pieds de notre ligne de lot, une rangée de cèdres devrait y être installée. Ces cèdres serviraient à la fois de coupe son et de clôture naturelle pour éviter la chute possible d'un enfant. Pourquoi à environ 5 pieds centre de la haie de notre ligne de lot, parce que ces cèdres vont doubler en largeur au fil des ans et ainsi ils ne viendront pas empiéter sur nos propriétés. De plus, comme nous le faisons régulièrement depuis de nombreuses années,

nous pourrons facilement tondre et entretenir cette toute petite parcelle de terrain de la ligne tampon adjacente à nos terrains. Encore une économie pour le futur acheteur, il n'aura pas à se déplacer pour l'entretien de cette minuscule bande de terrain.

Les erreurs (horreurs) de la zone au nord de la rue du Nickel

Ce type d'aménagement adjacent à nos propriétés fera tout un contraste avec ce que la ville de Québec a fait en 1976 derrière les maisons situées entre les numéros civiques 445 jusqu'au 601 rue George-Muïr.

- 1) Lors de la vente de tous ces terrains industriels du côté nord de la rue du Nickel, la ville de Québec a cédé ses droits de propriété sur la zone tampon à chacun des acheteurs de ces terrains industriels.
- 2) Depuis ce débarras de la ville, ce lavage de mains à la Ponce Pilate, aucun suivi à ce jour n'a été fait par les employés de la ville de Québec impliqués dans ce projet.
- 3) La ville de Québec à l'époque leur avait pourtant fait la même promesse, la même proposition que celle du 3 juin 2020, **PROPOSITION R.C.A.4V.Q. 181**. À la page 11 du document, admirez ce plan d'arbres et d'arbustes qui devaient y être plantés. À ce jour, rien de cette supposée plantation d'arbres n'a été faite, aucun de ces beaux arbres sur papier n'ont été plantés. En passant, une chance qu'ils n'ont pas planté les peupliers à feuilles deltoïdes tel que promis.
 - a) Le peuplier deltoïde produit des chatons velus vert pâle qui apparaissent tôt au printemps et qui par la suite se détachent de l'arbre et tombent partout sur nos meubles de parterre, piscine et autos.
 - b) Ces fameux chatons velus, dépêchez-vous de les y enlever sinon vous devrez utiliser un dégraissant et vous devrez frotter rigoureusement pour nettoyer la résine dont ils sont imprégnés. En passant, un gros merci aux concepteurs de ces projets tout emballés d'avance. Vous nous souhaitez des misères ...
- 4) Ce talus est un vrai dépotoir et sert principalement de **DUMP à neige** pour les usines limitrophes.
- 5) Que dire des nombreux **SPOTS, servant normalement à l'éclairage de la cour**, qui sont installés sur les surfaces horizontales des murs de ces usines. Plutôt que de diriger leurs faisceaux lumineux vers la cour, vers le sol, ils projettent leurs faisceaux lumineux à l'horizontal. Des dizaines de

résidents du secteur subissent **ces intrusions dans leurs vies privées**. Est-ce que la ville de Québec a un devoir envers les propriétaires des maisons déjà en place surtout quand elle sait parfaitement que ce nouveau projet qui va leur occasionner de graves inconvénients.

- 6) Des faisceaux lumineux éclairent l'intérieur de leurs maisons par les fenêtres installées sur les murs arrière de leurs propriétés et comme par hasard la majorité de ces fenêtres sont celles de leurs chambres à coucher. Ils sont littéralement envahis soir après soirs depuis plus d'une décennie dès la tombée du jour jusqu'au réveil tant et aussi longtemps qu'il fait noir dehors. Que fait la ville de Québec pour les soulager de ces intrusions dans leurs vies privées ? ? ?

- 7) Un questionnement ici s'impose :

Est-ce que la ville de Québec a une **obligation légale envers ses citoyens ?**

Est-ce que la ville de Québec peut créer des situations qui vont compromettre la qualité de vie de ses citoyens.

Est-ce que la ville de Québec peut émettre des permis de construction sans vérifier et sans se soucier si des éléments (**des spots lumineux**) vont occasionner des **intrusions dans la vie privée des citoyens impliqués**.

J'ai eu l'occasion de lire les commentaires que Mme [REDACTED] a fait parvenir en guise de réponse à la Consultation publique. Je me permets de reprendre une phrase qui m'a interpellé : **Et si c'était moi qui était touché par ces changements.**

Il serait tellement souhaitable que nos décideurs et concepteurs copient cette phrase en gros caractères, qu'ils la placent bien en vue devant eux et qui surtout qu'ils en fassent leur **modus operandi**.

Se parler pour éviter des coûts et des consultations

J'ai déjà acheminé une proposition à la ville de Québec à l'effet qu'il serait si simple qu'un représentant des résidents, une personne ressource concernée par la zone industrielle 41113lp puisse se joindre occasionnellement et au besoin avec les gens qui élaborent un projet de développement à venir dans ce secteur.

Plutôt que de se retrouver devant un projet déjà tout orchestré et qui ne répondra peut-être pas aux désirs des citoyens concernés, à titre d'exemple la

PROPOSITION R.C.A.4V.Q. 181 qui en passant a été défaite par le dépôt de 76 signatures de citoyens qui n'en voulaient pas de ce projet tel que présenté. Pourtant une simple consultation, une modification à faible coût aurait fait l'affaire pour nous contenter.

Si nous avons été consultés en 2020, ce projet serait aujourd'hui en place depuis au moins 3 ans et aurait rapporté des taxes.

La ville de Québec y gagnerait en consultant, en évitant de créer des mécontents. À titre d'exemple, voyez tous ces gens qui habitent entre le 445 et le 601 George-Muir. Juste une personne ressource qui ferait la navette entre nos décideurs et les payeurs de taxes concernés. Cette personne pourrait renseigner les résidents concernés et servir de trait d'union. Un moyen de plus pour économiser des sous à la ville de Québec, nous en avons tellement besoin de ces économies si petites soient-elles. En terminant, une bonne dizaine de résidents de la zone 41113lp souhaitent que j'accepte d'agir comme personne ressource du secteur. Merci de me lire et de m'adresser vos commentaires.

██████████

c/c

M. Ernesto Salvador Cobos, Conseiller en consultation

M. Eric Ralph Mercier, Conseiller municipal

Mme Marianne Métivier, Présidente du Conseil de quartier

Maître Cindy Rousseau, Avocate

- **Intervention 5** : Quels sont précisément les limites des zones mentionnées ci-bas : « L'augmentation de la hauteur maximale d'un bâtiment à 13 mètres, dans la zone 41113lp, et à 24 mètres, dans les zones 41114lp et 41178lp; » En espérant avoir votre réponse avant la rédaction de mon mémoire qui a la date butoir de demain le 29 mai. Merci

Réponse de la Ville :

La zone 41113lp est délimitée approximativement au nord par la rue George-Muir, au sud par la rue du Nickel, à l'est par l'autoroute Laurentienne et à l'ouest par le Centre de formation professionnelle en transport de Charlesbourg.

- **Intervention 7** : Zones 41113lp, 41114lp et 41178lp Statut quo complet sur tous nouveaux assouplissements au présent règlement.
- **Intervention 8** :

Bonjour,

J'ai tenté de compléter le formulaire de consultation écrite concernant le projet d'assouplissement des règles du Parc industriel de Charlesbourg mais ça dit "impossible de charger l'enquête". Voir preuve en pj.

Voici donc ici plusieurs réflexions et questionnements à la suite de l'assemblée de consultation publique du 22 mai dernier en espérant que le tout sera transmis à qui de droit.

D'abord et avant tout, vous souhaitez modifier la réglementation d'un parc (dans le but de le densifier) qui n'est pas conforme dans sa globalité en ayant qu'une seule entrée/sortie. Que faites-vous pour la sécurité ? Peut-on connaître le plan d'urgence de ce parc ? Aussi, le plan d'aménagement d'une seconde sortie est demeuré flou. Peut-on en savoir plus à ce sujet ? Y a-t-il possibilité que ce soit sur Georges-Muir et ainsi augmenter la circulation de véhicules lourds et de véhicules en général ? La rue Georges-Muir est un corridor d'urgence, il serait primordial de le conserver accessible. Pouvons-nous obtenir plus d'informations à ce sujet svp ?

Sinon, pourquoi ne pas homologuer un parc réglementaire éloigné des quartiers résidentiels plutôt que de mettre en péril, d'une façon ou d'une autre, la vie de centaines de personnes ?

En ce qui concerne le projet de changements de réglementation sur la table à l'heure actuelle, tous les points à l'ordre du jour me paraissent problématiques.

En parallèle aux plans de développement économique, les villes développent des "plans verts" et des plans de lutte aux changements climatiques. Qu'en est-il pour la ville de Québec ? Le projet de loi proposé implique inévitablement, entre autres choses, une bonne portion de déforestation, en plus d'augmenter les gaz à effet de serre par l'augmentation des industries. Existe-t-il des données sur les

ilôts de chaleur dans le quartier ? J'ai plutôt l'assurance qu'un 10% d'espace vert obligatoire ne pourrait contrer ce phénomène.

De plus, la zone de terrain encore à vendre (lot 4 223 321) mériterait d'être évaluée par le Ministère de l'environnement comme elle m'apparaît être une zone marécageuse où peuvent proliférer des espèces protégées.

Quoi qu'il en soit, l'entièreté de la zone 41113lp présente un escarpement d'environ 15 pieds aux abords de la zone tampon et il semble officiel que des acheteurs utiliseraient le dynamitage comme ce "mur" est composé d'immense pierres mêlées à d'énormes blocs de béton entremêlés de ferraille (qui doivent être séparés pour en disposer selon la loi). Ma question est la suivante: Y a-t-il une distance réglementaire à laquelle on ne peut pas utiliser de dynamite près des fondations résidentielles ? N'est-il pas franchement légitime de ne pas souhaiter du dynamitage aux abords de nos fondations ?!? Aussi, quelles sont les normes sur les abords de fortes pentes ?

De plus, on voudrait pouvoir couper les arbres dans la zone tampon pour un peu toute sorte de prétexte, ce qui laisse croire que la notion de "zone tampon" n'existera plus. Pouvez-vous expliquer en quoi un arbre gisant dans une zone tampon peut représenter un obstacle à la réalisation d'un aménagement ou d'une construction si, en théorie, cette zone n'est pas exploitable ? Par extension, est-ce en fait à dire qu'un acheteur pourrait dynamiter à même cette zone tampon ?

Aussi, à l'heure actuelle, qu'est-ce qui est considéré comme un arbre ? Y a-t-il une hauteur et/ou une largeur déterminée ? Des essences particulières ?

Quant à la zone tampon de la zone 41113lp, à qui appartient-elle ? À la ville ou à l'entrepreneur ? Quelles sont les implications dans l'un ou l'autre des cas ? Par exemple, qui l'entretient ? Ce sont présentement les résidents qui entretiennent cette zone tampon, lorsque c'est encore possible... Si le lot devait être vendu, est-ce que la Ville céderait par le fait même cette zone tampon à l'entreprise ? Ça me paraît la suite logique, et c'est franchement effrayant.

Autre point, il y a 2 ans, un entrepreneur a de façon exploratoire abattu la moitié de la lisière d'arbre dans une partie de la zone 41113lp. On peut déjà constater l'augmentation du bruit et de la lumière donc je ne peux aucunement concevoir perdre la totalité de ce boisé, en plus d'avoir désormais des bâtiments non seulement avec une marge de recul réduite, mais une hauteur maximale

augmentée. 13 mètres, c'est 3 étages. 24 mètres, c'est 6 étages ! Ce sont des bâtiments avec un éclairage industriel, ce qui représente une pollution lumineuse insupportable.

Et que dire de la pollution par le bruit, d'autant plus que vous souhaitez permettre des usages supplémentaires. Sans compter que ce type d'entreprises n'opèrent pas nécessairement sur des heures de travail standards et bon nombre travaillent de soir et de fin de semaine. Un employé de l'entrepreneur qui voulait acheter l'a confirmé devant nous. De toute façon, bon nombre d'entre nous sont en télétravail ou à la retraite, donc à domicile la plupart du temps. À ce sujet, quel est le niveau de décibel autorisé aux abords des résidences, que ce soit pour du dynamitage, la construction, ou pendant les heures d'opérations d'une entreprise ? Quelles sont les règles municipales à cet effet et comment vous assurez-vous qu'elles soient respectées ?

En somme, les méfaits de la pollution atmosphérique, lumineuse et par le bruit sur la santé sont bien connus et tous les changements proposés vont inévitablement engendrer des effets délétères.

Comble, il serait question d'abaisser les normes reliées à la contamination des sols. Étrangement, le lot à vendre semble être connu comme étant contaminé... Que faites-vous de la Loi sur la qualité de l'environnement (LQE) ??

C'est malheureux puisque les discours n'abordent que l'argument du développement économique, sans soulever les contres arguments, notamment les enjeux écologiques. Que souhaitez-vous pour nos générations futures ? Que faites-vous de la vision du développement durable ?

Heureusement, la loi nous permet de nous exprimer et je crois que vous aurez constaté que ce projet dans son entièreté ne bénéficie pas de l'acceptabilité sociale dans le quartier concerné et donc qu'un référendum sera fort à propos.

Merci de bien vouloir confirmer la réception de ce message et de me référer aux personnes opportunes pour répondre à mes questionnements.

██████████, Msc Santé publique

Réponse de la Ville : *Un talus, un escarpement ou un mur de soutien constitue une forte pente lorsqu'elle est illustrée au plan de zonage et que la dénivellation*

d'un terrain possède une pente supérieure à 25 % sur une hauteur d'au moins 5 m. Dans le cas contraire, les normes relatives aux abords de forte pente ne s'appliquent pas.

Aucune construction n'est autorisée à l'intérieur d'une zone tampon. La zone tampon ne peut être occupée que par des arbres et des végétaux. Toute autre utilisation de la zone tampon est prohibée. Par conséquent, les opérations de dynamitage sont prohibées dans la zone tampon si l'objectif est d'empiéter à l'intérieur de celle-ci. Un arbre abattu dans la zone tampon doit être remplacé dans un délai maximal de 1 an.

Les opérations de dynamitage ne relèvent pas des compétences de la Ville. Une réglementation provinciale stricte s'applique et un entrepreneur de la construction doit s'y conformer.

La zone tampon est située sur des lots privés, à l'exception du terrain situé au bout de la rue du Carbone (lots 6 578 241 et 6 578 242) et celui situé, du côté nord, entre la propriété du 480, rue de l'Argon et de l'intersection de la bretelle d'autoroute.

Le règlement sur le bruit de la Ville vient baliser les émissions sonores. Vous pouvez le consulter au lien suivant : [Règlement sur le bruit](#).

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la direction de l'Arrondissement de Charlesbourg et au conseil d'arrondissement de Charlesbourg.

Réalisation du rapport

Date

Le 12 juin 2025

Rédigé par

M. Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications