

Agrandissement de l'édifice de l'entreprise Béton Provincial (8090, rue Boyer)

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur
l'urbanisme relativement aux zones 21329lp et 21602Cb, R.C.A.2V.Q. 395

Déposé au conseil d'arrondissement des Rivières

2 décembre 2024

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

L'entreprise Béton Provincial souhaite agrandir ses espaces à bureaux du 8090, rue Boyer dans le but d'y installer son siège social.

Le projet d'agrandissement de l'entreprise est conforme aux normes d'implantation en vigueur dans la zone (21329Ip). Toutefois, la réglementation actuelle n'y permet pas les usages administratifs comme usages principaux.

Principales modifications réglementaires

Pour permettre au projet d'aller de l'avant, il est proposé d'inclure le 8090, rue Boyer dans la zone voisine (21602Cb), laquelle autorise déjà les usages administratifs en usages principaux.

La réalisation de ce projet permettrait de consolider les activités administratives de l'entreprise Béton Provincial, conformément à la [Vision du développement des espaces industriels et d'innovation](#) de la Ville qui vise, entre autres, à permettre aux entreprises industrielles d'optimiser leur propriété dans un contexte de pénurie d'espace.

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

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=688>

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 de Neufchâtel Est–Lebourgneuf: 20 novembre 2024, 19 h, Centre communautaire Lebourgneuf
- Consultation écrite : du 21 au 27 novembre 2024 (7 jours)

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 d'opinion du conseil de quartier (le cas échéant)
- 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)
- Rapport de la consultation écrite (7 jours)

Rétroaction

Aucune modification au projet de règlement n'a été apportée à la suite des activités de consultation.

Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

Agrandissement de l'édifice de l'entreprise Béton Provincial (8090, rue Boyer)

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21329Ip et 21602Cb, R.C.A.2V.Q. 395

Activité de participation publique

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

Date et heure

20 novembre 2024, 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

Arrondissement des Rivières, quartier Neufchâtel Est–Lebourgneuf, district de Neufchâtel-Lebourgneuf

Description du projet et principales modifications

L'entreprise Béton Provincial souhaite agrandir ses espaces à bureaux du 8090, rue Boyer dans le but d'y installer son siège social.

Le projet d'agrandissement de l'entreprise est conforme aux normes d'implantation en vigueur dans la zone (21329Ip). Toutefois, la réglementation actuelle n'y permet pas les usages administratifs comme usages principaux.

Principales modifications réglementaires

Pour permettre au projet d'aller de l'avant, il est proposé d'inclure le 8090, rue Boyer dans la zone voisine (21602Cb), laquelle autorise déjà les usages administratifs en usages principaux.

La réalisation de ce projet permettrait de consolider les activités administratives de l'entreprise Béton Provincial, conformément à la [Vision du développement des espaces industriels et d'innovation](#) de la Ville qui vise, entre autres, à permettre aux entreprises industrielles d'optimiser leur propriété dans un contexte de pénurie d'espace.

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=790

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

- Lise Bilodeau, présidente
- Liane Bourdages, vice-présidente
- Brann Blanchette-Émond
- Jean Guylar Darcelin
- Harmut Mollmann-Lafrenière
- Hélène Lancup
- Jean Rochette
- Louis-Simon Rochette
- Jonathan Simard
- Lise Villeneuve, trésorière

Membres du conseil municipal

- Patricia Boudreault-Bruyère, conseillère du district de Neufchâtel–Lebourgneuf

Personne-ressource

- Lydia Toupin, conseillère 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

Outre les personnes mentionnées ci-dessus, 7 personnes assistent à la séance.

Un représentant du requérant est présent.

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf recommande au conseil d'arrondissement des Rivières d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21329lp et 21602Cb, R.C.A.2V.Q. 395*

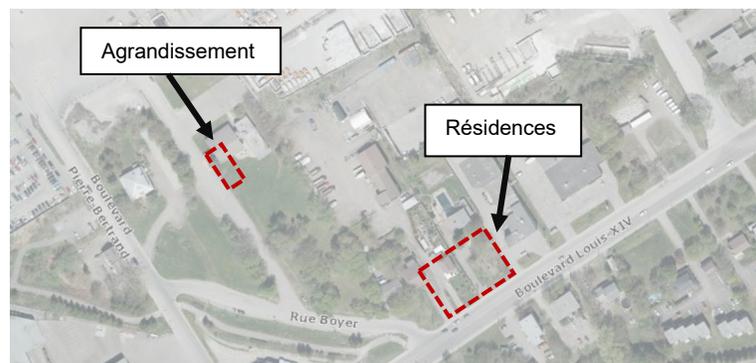
Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	10	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet 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	10	

Questions et commentaires du public

Intervention 1 : Une personne qui habite à proximité du lot visé s'inquiète des impacts de l'agrandissement des bureaux de l'entreprise. Elle craint surtout qu'on coupe les arbres derrière chez elle pour y aménager un nouveau stationnement ou pour y réaliser l'agrandissement, ce qui poserait des enjeux d'intimité pour les résidences à proximité. Elle redoute un accroissement de la circulation, notamment du camionnage, qui aggraverait les enjeux existants de poussière et de bruit. Elle demande des précisions sur l'agrandissement prévu et le nombre de nouvelles personnes employées. Elle déplore que le secteur, autrefois tranquille, fasse constamment l'objet de nouvelles constructions, alors qu'on lui avait assuré qu'aucun développement ne s'y ferait lors de l'achat de sa résidence. Elle s'inquiète de l'impact du projet sur la valeur de sa résidence.

Elle déplore qu'aucune action n'ait été posée pour intervenir sur la congestion, apaiser la circulation ou sécuriser les déplacements sur le boulevard Pierre-Bertrand, malgré les recommandations du conseil de quartier et les demandes répétées des citoyens. Elle demande où en est le projet de déviation des voies de camionnage vers l'autoroute, par le nord. Elle appelle le conseil de quartier à prendre ces éléments en considération dans sa recommandation.

Réponse de la Ville : La Ville se dit sensible aux préoccupations émises par la citoyenne. L'agrandissement est prévu du côté opposé aux résidences, de sorte que les personnes qui travailleront dans les futurs bureaux n'auront pas vue sur les résidences.



Pour le stationnement, le projet est conforme en matière de nombre de cases. Les nouveaux employés pourront utiliser les cases existantes sur le site. Par ailleurs, il n'a pas été demandé par le requérant de construire de nouveaux espaces de stationnement ni de couper les arbres du côté des résidences, au sud.

De plus, l'agrandissement est conforme à la réglementation. L'entreprise pourrait obtenir un permis pour agrandir et y pratiquer ses opérations industrielles. La modification demandée concerne ce qui se passe à l'intérieur de l'agrandissement, parce que les activités de bureau (usages administratifs) sont autorisées seulement jusqu'à une surface de 1500 m². Béton provincial souhaite 2300 m².

La citoyenne habite dans un secteur où les constructions résidentielles ont été autrefois permises, mais ne le seraient plus aujourd'hui. Il est impossible de prévoir l'impact du projet d'agrandissement sur la valeur de la résidence.

En ce qui concerne la voie de camionnage, la Ville rappelle que cela faisait partie des discussions entourant la [démarche de planification pour le secteur Louis XIV/Bastien](#). Les éléments retenus seront présentés sous peu lors d'une séance de conseil de quartier.

Réponse du représentant du requérant : *La construction prévue suit le principe du fer à cheval. Ainsi, l'agrandissement se trouve le long de l'allée et non du côté des résidences. L'agrandissement permettrait l'ajout d'une vingtaine de bureaux, donc une vingtaine d'employés, qui stationneront leur voiture le long de l'allée ou dans le stationnement existant qui est situé à l'arrière du bâtiment. Aucune construction n'est prévue dans la zone avec les arbres.*

Intervention 2 : Une résidante du secteur estime que le projet générera de la circulation et du bruit. Elle rapporte que le bruit du camionnage est si élevé qu'elle n'arrive pas à entendre le son de son téléphone lors qu'elle l'utilise à l'extérieur.

Réponse de la Ville : *La Ville note la préoccupation.*

Intervention 3 : Une résidante du secteur appelle à ce que la Ville développe une vision plus globale du développement du secteur. Elle déplore que les résidants et résidentes du secteur assistent au conseil de quartier, au comité de bon voisinage, font appel à la Ville et au 311, sans que les enjeux de bruit et de poussières ne soient réglés. Elle remarque qu'aucun arbre n'est planté malgré les subventions. Elle rapporte des nuisances liées au cassage du béton et aux déplacements des bétonnières, y compris la fin de semaine (*note : il s'agit d'une autre entreprise que celle du requérant*). Elle reconnaît que l'entreprise a le droit d'agrandir ses bureaux, mais demande si les voisins ont aussi droit à leur qualité de vie? Elle demande si c'est possible d'assortir l'autorisation de conditions de réalisation, notamment par la mise en place d'un mur en béton de 4-5 mètres et la plantation d'arbres. Elle appelle les voisins corporatifs à faire preuve d'esprit de bon voisinage et de poser des gestes pour garantir la qualité de vie des résidents voisins et éviter la poussière et le bruit. En somme, elle aimerait que l'autorisation de l'agrandissement soit assortie de conditions pour améliorer les conditions de vie du voisinage.

Réponse de la Ville : *La Ville assure que la préoccupation de la citoyenne sera transmise aux instances décisionnelles et aux services de la Ville qui sont concernés. La Ville est consciente que les personnes qui résident dans le secteur des Carrières rapportent beaucoup de nuisance. Cependant, la consultation porte sur l'agrandissement d'une entreprise afin d'aménager des bureaux. L'agrandissement serait conforme si le requérant voulait y faire des usages industriels. La modification porte sur l'autorisation de destiner l'agrandissement à des usages administratifs.*

Réponse de la conseillère municipale : *La conseillère souligne qu'il s'agit d'une entreprise distincte de celle du requérant. Elle rappelle que le collectif Canopée a été mandaté par la Ville pour faire des démarches auprès des entreprises afin de planter des*

arbres. La conseillère fera le suivi pour évaluer quelles entreprises ont été contactées. La consultation porte sur l'ajout d'usages pour autoriser des bureaux administratifs. Elle estime que ces usages ne vont pas générer plus de poussière

Intervention 4 : Un représentant d'une entreprise dans le parc des Carrières explique qu'il n'a pas assez d'espace sur son terrain pour le verdissement. Il assure qu'il travaille avec le voisinage pour installer un mur antibruit.

Intervention 3 (suite) : La citoyenne rapporte que son invitation était jointe à un dépliant de la Ville sur la vision du développement des espaces industriels. C'est à ce titre qu'elle se présente pour partager des commentaires qui sont dans le cadre de cette vision qui prétend vouloir « développer des milieux de vie avec du logement, des commerces pour des services de proximité ». Elle comprend que c'est la vision de la Ville pour les développements futurs, et elle demande que la Ville adopte cette vision dans le cas du développement actuel secteur des Carrières.

Réponse de la Ville : *La Ville prend note du commentaire.*

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

Intervention 5 : L'administratrice voudrait des garanties concernant le maintien du stationnement dans son emplacement actuel.

Réponse de la Ville : *La Ville précise que la réglementation ne permet pas l'aménagement d'un stationnement en façade de l'immeuble. En ce moment, le stationnement est à l'arrière, et le nombre de cases est conforme. Si le requérant voulait ajouter des cases, ce serait possible seulement à l'arrière du bâtiment. Les stationnements de façade existants bénéficient de droits acquis.*

Intervention 6 : L'administrateur souhaite des précisions sur les usages qui seraient autorisés dans l'agrandissement sans modification réglementaire. À la suite de la réponse de la Ville, il conclut que les usages administratifs seraient sans doute moins dérangeants que des usages conformes.

Réponse de la Ville : *Les usages de type industriel seraient autorisés dans l'agrandissement.*

Intervention 7 : L'administrateur constate qu'il est facile pour l'entreprise de demander des modifications réglementaires alors qu'il est plus compliqué pour le voisinage de transmettre ses préoccupations. Il est conscient que ce n'est pas l'objet de la rencontre ce soir.

Réponse de la Ville : *La Ville convient que la cohabitation entre l'industriel et le résidentiel comporte des défis. Elle souligne que le requérant est sur place et peut entendre les préoccupations et potentiellement poser des gestes de bon voisinage. La Ville spécifie qu'elle ne peut pas ajouter de telles conditions au présent projet de modification.*

Intervention 8 : L'administratrice rappelle que le conseil de quartier prévoit demander au comité de bon voisinage de venir présenter l'état d'avancement de ses recommandations.

Intervention 9 : L'administrateur demande si l'ajout de 20 bureaux entraîne un nombre égal de nouvelles personnes employées ou s'il est prévu de loger plusieurs personnes par bureau. Il se dit impatient de voir des solutions quant aux enjeux rapportés par des citoyens, notamment la voie de camionnage vers le nord.

Réponse du représentant du requérant : *L'objectif est de rassembler tout le personnel administratif au même endroit : administration, finances, comptabilité. Aucune personne n'opère de machinerie lourde.*

Nombre d'interventions

9 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

26 novembre 2024

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

Agrandissement des espaces à bureaux de l'entreprise Béton Provincial (8090, rue Boyer)

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 21329Ip et 21602Cb, R.C.A.2V.Q. 395

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 21 au 27 novembre 2024

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil de l'arrondissement des Rivières

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier Neufchâtel Est–Lebourgneuf, district de Neufchâtel-Lebourgneuf

Description du projet et principales modifications

L'entreprise Béton Provincial souhaite agrandir ses espaces à bureaux du 8090, rue Boyer dans le but d'y installer son siège social.

Le projet d'agrandissement de l'entreprise est conforme aux normes d'implantation en vigueur dans la zone (21329Ip). Toutefois, la réglementation actuelle n'y permet pas les usages administratifs comme usages principaux.

Principales modifications réglementaires

Pour permettre au projet d'aller de l'avant, il est proposé d'inclure le 8090, rue Boyer dans la zone voisine (21602Cb), laquelle autorise déjà les usages administratifs en usages principaux.

La réalisation de ce projet permettrait de consolider les activités administratives de l'entreprise Béton Provincial, conformément à la [Vision du développement des espaces industriels et d'innovation](#) de la Ville qui vise, entre autres, à permettre aux entreprises industrielles d'optimiser leur propriété dans un contexte de pénurie d'espace.

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

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=790>

Participation

Conseiller municipal :

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

Personne-ressource :

Lydia Toupin, 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

Aucun citoyen n'a apporté des commentaires ou posé de questions.

Questions et commentaires du public

Aucune question ou commentaire.

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

28 novembre 2024

Rédigé par

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