

Implantation de bâtiments sur des lots situés à l'intersection de la rue Lepire et du boulevard de la Colline

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 61011Ia et 61019Ha, R.C.A.6V.Q. 331

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 61010Ib, R.V.Q. 3139

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Lac-Saint-Charles

Date et heure (ou période)

8 mars 2023, à 19 h

Lieu

Salle des Chevaliers de Colomb de Lac-Saint-Charles, 1506, avenue du Lac-Saint-Charles (grande salle)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Rappel du cheminement des demandes 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 les fiches synthèse présentant les projets de modification réglementaire sont disponibles en ligne.
6. Présentation du projet par les requérants du groupe S.M. Tardif.
7. Présentation des projets de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource.
8. Mention que projet de modification à la réglementation d'urbanisme R.C.A.6V.Q. 331 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.

9. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique.
10. Période de questions et commentaires du public
11. Période de questions et commentaires du conseil de quartier.
12. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Pour le R.C.A.6V.Q. 331 : Conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles

Pour le R.V.Q. 3139 : Conseil municipal

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles, quartier Lac-Saint-Charles, intersection de la rue Lepire et du boulevard de la Colline

Description des projets et des principales modifications

Les modifications réglementaires proposées concernent deux zones situées à l'intersection de la rue Lepire et du boulevard de la Colline.

Pour la zone 61010Ib

Le requérant souhaite construire une nouvelle usine sur le nouveau lot 6 535 339 (subdivision du lot 6 344 722) afin d'y construire des modules préfabriqués pour usage institutionnel et industriel.

Pour la zone 61011Ia

Les dispositions particulières autorisées actuellement dans la zone s'avèrent très contraignantes lorsque vient le temps d'implanter un bâtiment qui sera occupé par un des usages déjà permis, soit le C40 (Commerce générateur d'entreposage), le I2 (Industrie artisanale) et le I3 (Industrie générale).

Principales modifications réglementaires

Afin de faciliter l'implantation de bâtiments dans ces zones, des modifications à la réglementation d'urbanisme sont apportées, dont les suivantes :

- Ajouter le type d'entreposage extérieur "F" (une maison unimodulaire, une maison mobile, une maison préfabriquée).
- Retirer la disposition particulière suivante : La distance maximale entre la marge avant et la façade d'un bâtiment principal est de 3 m.
- Retirer une section de la zone tampon sur la ligne du lot entre le lot 4 528 337 et le lot 4 723 848, puis vers le sud-est vers le lot 1 160 920 et sur la ligne du lot 1 160 920 et du lot 4 577 472.

- Incorporer un écran visuel d'une profondeur minimale de 2 m le long de la ligne latérale du lot 4 577 472 et de la ligne arrière du lot 4 577 472.

Le projet R.C.A.6V.Q. 331 contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne - Implantation de bâtiments sur des lots situés à l'intersection de la rue Lepire et du boulevard de la Colline](#)

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

- M. Alain Anctil, trésorier
- M^{me} Marie-Reine Gauthier, secrétaire
- M^{me} Véronique Hunter
- M. Pierre-Yves Poulin, vice-président
- M^{me} Claudya Tremblay, présidente

Conseillers municipaux

- M. Steeve Verret, conseiller du district électoral de Lac-Saint-Charles–Saint-Émile
- M^{me} Bianca Dussault, présidente de l'arrondissement de La Haute-Saint-Charles

Personne-ressource

- M. Louis Montgrain, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M. Ludovick Gauvin, Groupe S.M. Tardif
- M. Dave Bergeron, Groupe S.M. Tardif

Animation de la rencontre

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

Rédaction du rapport de consultation

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

Nombre de participants

73 participants, dont 5 administrateurs du conseil de quartier et 68 citoyens

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Lac-Saint-Charles recommande aux autorités municipales concernées d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 61011a, 61019Ha et 61010Ib, mais avec une demande particulière* : Que l'ensemble des normes s'appliquant pour l'implantation d'un bâtiment soit au maximum possible.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	Accepter la demande Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Refuser la demande Recommander aux autorités municipales concernées de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	5	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	5	

Questions et commentaires du public

- **Citoyen 1** : Un résidant de la rue des Bosquets (525, rue des Bosquets) s'interroge sur ce qui se passera sur son terrain avec la zone tampon, car il ne souhaite pas qu'elle empiète sur celui-ci.

Réponse de la Ville : Votre terrain se situe dans les deux zones. Cependant, dans la portion industrielle, aucun bâtiment ne pourra être construit. La zone tampon demeure dans la limite de zone, mais il est possible de considérer l'option de la modifier si elle touche une partie de votre terrain au niveau de la limite de la zone tampon.

- **Citoyen 2** : Un citoyen demande jusqu'où se rendra le terrain qui sera acheté ? Les résidents du secteur veulent garder ce terrain, car il sert d'écran pour atténuer le bruit de la circulation sur la rue Lepire et diminuer la poussière.

Réponse de la Ville : Le projet du groupe S.M. Tardif reste sur leur terrain, ils n'achètent aucun terrain et demeure dans la portion Nord de la rue Lepire. Les modifications doivent se faire pour les deux terrains, car S.M. Tardif se situe dans les deux zones. La construction d'un seul bâtiment est possible dans la portion sud, car le lot ne peut pas être subdivisé.

Réponse du requérant : Le promoteur assure que la construction se fera uniquement dans leur zone et confirme que le bruit ne provient pas de leurs activités.

- **Citoyenne 3** : Une résidante du secteur se questionne sur l'autorisation d'une nouvelle construction étant donné les limites de la station de pompage ainsi que du règlement de contrôle intermédiaire (RCI) en vigueur. Quand cela va-t-il être réglé afin que les résidents du secteur puissent commencer à construire de nouvelles résidences ?

Réponse de la Ville : La station de pompage a atteint la limite de sa capacité. Vous avez le droit de construire sur un terrain qui est déjà desservi par le réseau d'aqueduc et d'égout. Il ne peut toutefois pas avoir d'ouverture de rue possible. De plus, pour protéger le lac, il ne reste pas beaucoup d'espace pour construire. Cela étant dit, il faut attendre l'étude de raccordement avec le Lac Delage et Stoneham pour ensuite pouvoir commencer à construire.

- **Citoyen 4** : Concernant la modification de la réglementation et du projet de S.M. Tardif, est-ce que cela peut créer un précédent pour les autres entreprises qui voudraient s'implanter et qui aura un impact significatif sur les résidents du secteur des Bosquets dans le futur? Est-ce que l'usage peut être modifié ?

Réponse de la Ville : Oui, l'impact sera positif. La réglementation limite les impacts sur le voisinage. Par ailleurs, la modification la plus importante concerne l'ajout d'entreposage de type F (maison unimodulaire). La zone tampon et les marges prescrites ne sont pas touchées par la présente modification réglementaire.

- **Citoyenne 5** : Une résidente du secteur émet des inquiétudes par rapport à un traitement équitable en matière de protection de l'environnement. Elle souligne que la Ville a effectué des travaux de canalisation pour certaines résidences de la rue des Féliers et de la rue des Spirées, mais qu'ils ont refusé de le faire pour sa résidence en raison de la présence d'un petit ruisseau. Elle se demande si le projet à l'étude a fait l'objet d'une évaluation environnementale et si spécifiquement, le promoteur est obligé de protéger un ruisseau.

Réponse du requérant : À titre informatif, cela fait un an que S.M. Tardif travaille sur le projet et une des propositions avancées consistait à agrandir dans la zone arrière. Cela a été refusé, car il y a un ruisseau qui est protégé.

- **Citoyen 6 :** Un résidant de la rue des Bosquets exprime son inquiétude concernant la coupe des arbres entre la rue des Bosquets et la rue Lepire dans l'éventualité où un bâtiment est implanté à cet endroit. Il soutient également que les résidants ne souhaitent pas de nouvelle construction derrière leurs maisons, sinon ils sont prêts à acheter une part du terrain concerné.

Réponse de la Ville : Le terrain est privé. Il n'y a actuellement pas de projet prévu au sud de la rue Lepire. Un projet de construction pourrait être réalisé dans cette zone, car les usages sont déjà autorisés. Au niveau normatif, vos acquis, soit la zone tampon et les marges sont maintenues.

- **Citoyen 7 :** Un résidant se dit très préoccupé concernant le développement de cette zone, notamment par la construction d'une bâtisse, car ce projet risque de détruire le boisé qui se trouve à l'arrière de sa résidence. Il précise également que la partie boisée de sa résidence est un marécage et il y a aussi un ruisseau qui passe à cet endroit. Par conséquent, rien ne peut être construit à cet endroit. Le citoyen confirme également que les résidants du secteur ne veulent pas de nouvelle construction, car c'est la seule zone tampon qui protège le bruit de la circulation provenant de la rue Lepire.

Réponse de la Ville : Un bâtiment peut être construit dans cette zone, car il est en façade du boulevard de la Colline et est limité sur ce qui peut couper. Il doit également conserver une zone tampon de 15 mètres avec des arbres et respecter une distance de 22 mètres pour implanter un bâtiment. Il ne pourra pas non plus construire sur des milieux humides, mais il est nécessaire d'avoir plus de données pour analyser la faisabilité d'un projet à cet endroit.

- **Citoyen 8 :** Un citoyen demande des précisions sur les plans présentés, car il soulève des inquiétudes sur l'éventuelle construction d'une usine dans la zone 61011a, plus spécifiquement sur l'accès qui sera aménagé et sur le bâtiment possible qui pourrait être implanté à cet endroit.

Réponse de la Ville : Des précisions sur les plans selon les usages autorisés dans la zone ont été présentées.

- **Citoyenne 9 :** Une résidente demande des précisions sur l'écran visuel avec la zone tampon et sur l'endroit où elle sera située. Elle exige des engagements pour que son

boisé soit protégé ou sinon elle fera l'achat du terrain afin de se protéger contre le bruit et la pollution. Elle réitère également qu'il est important de garder la zone tampon actuelle avec des arbres.

Réponse de la Ville : Si vous souhaitez acheter le terrain qui appartient à un propriétaire privé, vous pouvez appeler le 311 pour obtenir les informations sur le propriétaire. Pour l'écran visuel, cela va dépendre de l'usage. Ce n'est pas l'ensemble à l'arrière de ce lot qui pourra être industriel. Il y aura 15 mètres qui longeront votre terrain et à l'arrière du lot de votre voisin donnant sur le boulevard de la Colline. La zone tampon avec des arbres est déjà inscrite dans les règlements.

- **Citoyenne 10 :** Concernant les milieux humides, une résidante désire connaître la réglementation en vigueur dans l'éventualité où une usine serait construite dans cette zone. De plus, elle demande si l'aménagement d'un accès aura un impact sur les milieux humides ?

Réponse de la Ville : Une bande de protection de 20 mètres sera appliquée par rapport au cours d'eau. S'il y a la présence d'un milieu humide, on se doit de le protéger. Si c'est dans une zone industrielle et s'il y a une modification d'un milieu humide, l'entreprise doit obtenir un certificat d'autorisation du ministère de l'Environnement. Pour plus de précision sur les milieux humides et hydriques, vous pouvez communiquer avec Agiro.

- **Citoyen 11 :** Un citoyen émet des préoccupations quant à la protection des ruisseaux dans les zones concernées.

Réponse de la Ville : Le projet proposé est soumis à une réglementation très stricte et si le projet de modification a été accepté par la Ville, c'est qu'il répond à la réglementation en vigueur.

- **Citoyen 12 :** Plusieurs résidents ont exprimé leurs inquiétudes sur le fait que ce terrain appartient à la famille de l'élu municipal du district. Ces derniers exigent des explications de sa part, car selon eux, le projet de S.M. Tardif ne représente pas un enjeu.

Réponse de la Ville : Le conseiller municipal mentionne que c'est l'opinion du conseil de quartier qui importe et il n'a pas le droit de vote. C'est un projet d'un promoteur qui a le droit de déposer une demande de modification réglementaire, le conseil se doit de le recevoir et de le présenter à la population. L'élu précise également qu'il a déclaré son apparence de conflit d'intérêts auprès du conseil d'Arrondissement et du conseil de Ville et assure qu'il n'a pas voté.

Questions et commentaires des administrateurs

- **Intervention 1** : Une administratrice demande si les promoteurs peuvent s'engager à protéger les arbres dans un document ?

Réponse de la Ville : Le lot appartient au privé, donc la possibilité est très limitée.

- **Intervention 2** : Un administrateur soutient que les principales préoccupations des résidants du secteur concernent la zone au sud de la rue Lepire. Ainsi, il propose de modifier la réglementation d'urbanisme uniquement pour la partie située au nord de la rue Lepire afin de permettre la réalisation du projet de SM Tardif. Par ailleurs, il abonde dans le même sens que plusieurs citoyens qui sont intervenus concernant l'interdiction du déboisement et de la construction au sud de la rue Lepire.

Réponse de la Ville : La zone 61011a comprend deux terrains, soit la portion au sud et au nord de la rue Lepire. La portion au nord du groupe S.M. Tardif est de compétence de la ville, seul le Conseil de la Ville a le pouvoir de modifier le règlement. Les usages sont déjà autorisés et permettent une construction. Les modifications proposées permettent de préserver vos acquis, soit d'éloigner le plus possible la construction à 22 mètres de vos lignes arrière de lot avec une obligation de garder une bande boisée de 15 mètres.

- **Intervention 3** : Une administratrice demande s'il y a eu d'autres dérogations de zonage du requérant depuis les dernières années et leur taux de réussite.

Réponse de la Ville : Tous les projets qui demandent une dérogation mineure sont analysés. L'acceptation d'une dérogation mineure peut varier selon le projet.

- **Intervention 4** : Un administrateur réitère que le projet préoccupe plusieurs citoyens sans toutefois empêcher le développement des activités de S.M. Tardif. Dans cette optique, la Ville peut-elle faire un effort supplémentaire pour accommoder les deux et ainsi atténuer les impacts sur les résidants du secteur ?

Réponse de la Ville : Le conseil de quartier peut émettre une recommandation.

Les administrateurs du conseil de quartier du Lac-Saint-Charles demandent une discussion à huis clos. Les administrateurs conviennent d'ajouter une option au vote afin de recommander à l'Arrondissement d'accepter la demande de modification réglementaire, mais en élargissant au maximum la zone tampon au sud, soit plus de 22 mètres.

Nombre d'interventions

16 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles, au Conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles et au Conseil municipal de la ville de Québec

Réalisation du rapport

Date

14 mars 2023

Rédigé par

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

Approuvé par :

M^{me} Claudya Tremblay, présidente du conseil de quartier de Lac-Saint-Charles