

Assouplissement réglementaire pour quatre zones du parc industriel Saint-Malo

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 15011lp, 15024lp, 15027lp et 15077lp, R.C.A.1V.Q.536 (parc industriel Saint-Malo, quartier de Saint-Sauveur, district électoral de Saint-Roch-Saint-Sauveur)

Déposé au conseil de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou le 2 avril 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

Face à un taux d'inoccupation très faible, la Ville souhaite assouplir les règles afin de densifier et de maximiser les espaces industriels. La rareté des terrains et les besoins en espace pour de nouveaux bâtiments industriels ou pour des agrandissements nuisent à la croissance économique. Les modifications proposées s'inscrivent dans cette vaste opération de révision de la réglementation d'urbanisme dans l'ensemble des parcs industriels.

Modifications réglementaires

De façon générale, ces modifications ont été apportées dans la plupart des zones des parcs industriels:

- Retrait du groupe d'usages *R1- Parc*;
- Augmentation de l'aire verte à 10 %;
- Autorisation de l'entreposage extérieur;
- Rationalisation des usages autorisés;
- Retrait des hauteurs minimales exigées et augmentation des hauteurs maximales – fixée à 20 mètres pour le parc industriel Saint-Malo et contrôlée par la CUCQ.

En plus, des normes spécifiques, adaptées au contexte du parc industriel Saint-Malo, sont proposées :

- Retrait des superficies maximales par établissement et par bâtiment pour les ateliers d'artistes;
- Retrait du nombre maximal de drapeaux
- Retrait des marges avant, arrières, latérales et de la largeur combinée des cours latérales. La CUCQ continue d'assurer un contrôle sur les marges de recul des bâtiments;
- Retrait de la zone tampon de 10 mètres de la zone 15011p.

Le détail des modifications réglementaires proposées est présenté au sommaire GT2025-038 joint à la documentation.

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=842>

Démarche de participation publique

Étapes

- Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Sauveur : le 19 mars 2025, à 19 h, au centre communautaire Édouard-Lavergne, située au 390, rue Arago Ouest (salle 300);
- Consultation écrite en ligne: du 20 au 26 mars 2025 inclusivement.

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

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire et de la demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Sauveur;
- Rapport de la consultation écrite.

Rétroaction

Aucune modification n'est apportée aux projets de modification à la suite des activités de participation publique.

Annexe : Rapports des différentes étapes

Assouplissement réglementaire pour quatre zones du parc industriel Saint-Malo

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 15011lp, 15024lp, 15027lp et 15077lp, R.C.A.1V.Q.536 (parc industriel Saint-Malo, quartier de Saint-Sauveur, district électoral de Saint-Roch-Saint-Sauveur)

Activité de participation publique



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

Date et heure

Mercredi 19 mars 2025, 19 h

Lieu

Centre communautaire Édouard-Lavergne (390, rue Arago Ouest – Salle 300)

Déroulement de l'activité

1. Ouverture de l'assemblée publique de consultation;
2. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de cette assemblée publique de consultation et de la demande d'opinion;
3. Présentation du contexte réglementaire et des modifications à la réglementation d'urbanisme proposées par un intervenant de la Ville;
4. Période de questions et commentaires du public;
5. Période de questions et commentaires du conseil d'administration du conseil de quartier de Saint-Sauveur;
6. Formulation de l'opinion du conseil de quartier de Saint-Sauveur;
7. Fin de l'assemblée publique de consultation et de demande d'opinion;
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
9. Reprise de l'ordre du jour de l'assemblée régulière du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du conseil de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier de Saint-Sauveur :

- Virginie Bernier, administratrice
- Myriam Nickner-Hudon, présidente
- Marilyn Wellman, trésorière
- Marc-André Beauchemin, administrateur
- Mathieu Montégiani, vice-président
- Sylvain Simoneau, secrétaire
- Samuel Yergeau, administrateur

Conseiller municipal

- Pierre-Luc Lachance, conseiller municipal du district électoral de Saint-Roch–Saint-Sauveur

Personne-ressource de la Ville

- Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- Dave Gagnon-Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation du public

- 10 personnes, dont 7 administratrices et administrateurs du conseil de quartier et 2 personnes assistant en ligne.

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Saint-Sauveur recommande à majorité au conseil municipal **d'approuver** le projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Cité–Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 15011lp, 15024lp, 15027lp et 15077lp, R.C.A.1V.Q.536.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	6	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.	0	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	1	
TOTAL	7	

Questions et commentaires du public et des membres du conseil d'administration du conseil de quartier

Lors de cette assemblée publique de consultation, Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme de la Ville de Québec, a expliqué le contexte réglementaire de ce projet. Les participants ont eu l'occasion d'échanger et de partager leurs idées et leurs préoccupations.

- Une personne demande si on peut s'attendre à une déminéralisation importante dans ce secteur et, soulignant son manque de canopée, il demande s'il est prévu d'y faire de la plantation d'arbres.

Le conseiller en urbanisme mentionne que le pourcentage d'aire verte minimal prévu est de 10 %. On compte également sur la collaboration des propriétaires privés pour accroître la plantation, notamment auprès du programme de Collectif Canopée, dont l'organisme peut prendre en charge cette plantation. Le programme de déminéralisation permet de son côté de remplacer ces surfaces imperméables.

- Une personne administrant le conseil de quartier souhaite savoir pour quelle raison la bande adjacente à la zone 15027lp, longeant la rue de Verdun, n'est pas partie prenante de cette zone.

Le conseiller en urbanisme indique que nous allons devoir vérifier, n'ayant pas l'explication. Certaines zones du secteur n'ont pas été touchées puisqu'aucune modification n'était requise.

Une personne administrant le conseil de quartier indique qu'il est possible que la Ville ait envisagé que la bande longeant la rue de Verdun et la voie ferrée, réputée moins polluée que le reste du terrain, puisse éventuellement accueillir des usages résidentiels.

Vérifications faites, cette bande de terrain à l'est de la zone 15027lp ne fait pas partie du parc industriel et n'est donc pas partie prenante de cette zone qui est, elle, située dans le parc industriel.

- Une personne administrant le conseil de quartier souhaite savoir pour quelle raison les autres zones de ce parc industriel qui longent le boulevard Charest ne font pas l'objet de modifications réglementaires. Elle demande également si ces zones ont déjà le 10 % de verdissement exigé.

Le conseiller en urbanisme nous souhaitons agir à l'intérieur du parc afin d'y prioriser les activités industrielles alors que sur le long du boulevard Charest, nous souhaitons maintenir la cohabitation d'usages, notamment l'industriel plus léger, et demeurer plus flexibles, il n'y avait pas de gain urbanistique à y faire. Ces zones représentent déjà le 10 % de verdissement obligatoire.

- Une personne administrant le conseil de quartier aimerait davantage d'explication quant à l'utilisation des marges de recul, demandant si elles servent d'espace pour entreposer la neige, par exemple. Est-ce que ce pourrait être utilisé pour effectuer du verdissement efficace.

Elle indique être préoccupée par les îlots de chaleur dans les parcs industriels. Trouvant que 10 % est *insuffisant* pour quiconque devant se déplacer à pied dans ces quartiers, elle apprécierait que davantage d'incitatifs et d'impératifs soient adoptés par la Ville afin de réduire drastiquement les grands espaces de stationnement. L'utilisation de pavé perméables par les propriétaires serait préférable, indique-t-elle, pour absorber les précipitations de plus en plus abondantes.

Cette personne administrant le conseil de quartier se demande par ailleurs combien de commerces de *location* d'automobiles se trouvent dans ce secteur. Elle souhaite par ailleurs comprendre ce que l'on vise en limitant un usage à 100 mètres carrés par établissement ou par bâtiment. Elle aimerait également comprendre ce que l'on entend par un « commerce à incidence élevée ».

Le conseiller en urbanisme précise que lorsqu'une marge s'applique, la marge exigée se calcule entre le bâtiment et la ligne de terrain. Ce peut être à l'avant, à l'arrière ou sur le côté par rapport à la rue. Sur cette marge, toute sortes de choses peuvent être permis : du stationnement extérieur, de l'entreposage extérieur, de la verdure aussi. Sur des terrains qui sont plus restreints, comme certains dans le parc

industriel de Saint-Malo, plusieurs doivent enlever et transporter la neige puisqu'il n'y a pas l'espace suffisant.

Selon nos informations, dépendant du type de véhicules dont il est question, nous ne semblons compter aucune entreprise de location de véhicule dans ces zones. Nous proposons d'ailleurs de retirer ces usages dans les zones où ils ne sont pas déjà prohibés. On retrouve ces usages dans l'autre parc industriel du secteur, Jean-Talon.

Certains bâtiments vont comprendre plusieurs établissements. Il y a donc une norme s'appliquant à tous les établissements dans un bâtiment (sur la somme des superficies) et une s'appliquant à chaque établissement qui l'occupe. Un commerce à incidence élevée correspond à un groupe d'usages que l'on souhaite retrouver dans un parc industriel. Ce sont généralement des commerces qui peuvent générer certaines nuisances, en quelque sorte, avoir un certain impact sur le voisinage lorsqu'on pense à un commerce qui serait générateur de déplacements ou qui implique le chargement et déchargement de marchandise, par exemple.

- Une personne administrant le conseil de quartier se demande s'il est proposé de retirer l'usage bar de la zone 15024lp, zone dans laquelle se trouve selon cette dernière une cidrerie. Pour l'instant, ce commerce ne fait que de la production et, à sa connaissance, il n'y aurait pas de service de bar, mais cette personne souhaite savoir si ce retrait pourrait les empêcher d'offrir un espace de dégustation.

Le conseiller en urbanisme précise qu'un tel établissement correspond au groupe d'usages industrie artisanale. La production de cidre est un usage industriel qui demeure autorisé. Le retrait proposé concerne un autre groupe d'usages.

- Une personne aimerait savoir si les matières pouvant être entreposées sur les marges dans ces zones, ou dans un conteneur qui y est situé, sont encadrées par une réglementation particulière par la Ville.

Le conseiller en urbanisme précise que ce qui est entreposé doit être associé à l'usage qui est exercé sur le lot en question. Si par exemple une entreprise qui fabrique du chocolat entrepose des matières dangereuses, il serait facile de démontrer qu'il n'y a aucun lien avec l'usage autorisé et d'intervenir. S'il s'agit de matières dangereuses, c'est encadré par le Gouvernement du Québec de même que les normes de sécurité devant être respectées dans l'entreposage de ces matières.

Si nous recevions un signalement, nous tenterions dans un premier temps de déterminer si les matières entreposées ont un lien avec l'usage exercé et si ce n'était pas le cas, nous pourrions intervenir. Autrement, nous en appellerions au palier supérieur pour l'encadrement des matières entreposées.

- Une personne administrant le conseil de quartier souhaite avoir davantage de précisions quant au retrait de la zone tampon à la zone 15011lp, indiquant que la partie sud longe la rue des Ardennes, une artère résidentielle. Cette marge de recul avait été exigée par le conseil de quartier lors d'une précédente consultation, bien qu'elle n'ait jamais été appliquée par cette entreprise.

***Le conseiller en urbanisme** indique que seule la zone tampon localisée au nord de la zone 15011Ip est visée par la modification puisqu'elle borde une artère donnant sur un cimetière. La zone tampon localisée au sud est toujours exigée en vertu de la réglementation.*

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale ainsi qu'au conseil de l'Arrondissement de La Cité–Limoilou.

Réalisation du rapport

Date

Le 28 mars 2025

Rédigé par

M. Dave Gagnon-Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par

Mme Myriam Nickner-Hudon, présidente du conseil de quartier de Saint-Sauveur

Assouplissement réglementaire pour quatre zones du parc industriel Saint-Malo

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement aux zones 15011lp, 15024lp, 15027lp et 15077lp, R.C.A.1V.Q.536 (parc industriel Saint-Malo, quartier de Saint-Sauveur, district électoral de Saint-Roch-Saint-Sauveur)

Activité de participation publique



Consultation écrite

Période

Du 20 au 26 mars 2025, inclusivement.

En ligne : <https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=842>

Activité réalisée à la demande du conseil de l'Arrondissement de La Cité – Limoilou

Participation

Personne-ressource de la Ville

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

Coordination de la consultation

- Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Nombre de personnes qui ont participé à la consultation

- Trois

Questions et commentaires du public

- **Participant 1** : Bonjour, j'aimerais valider la possibilité de faire modifier la zone 150771p afin de permettre l'usage C33, relatif à la vente ou la location de véhicules légers. Cette zone se situe à moins de 200 mètres de notre emplacement actuel et ce changement nous permettrait de faire croître notre entreprise dans ce secteur dans lequel nous sommes depuis au moins 10 ans. Merci!

Réponse de la Ville : *Le groupe d'usage C33 vente ou location de véhicules légers est actuellement prohibé. Son ajout irait à l'encontre des objectifs visés par la révision du zonage pour l'ensemble des parcs industriels. Cette révision est l'une des actions entreprises par la Ville dans la mise en œuvre de son plan stratégique visant à réduire le taux d'inoccupation des terrains industriels actuellement de 1,23 % pour contrer la rareté des terrains. Par ailleurs, l'usage dérogatoire, mais protégé par droits acquis, exercé par une entreprise est maintenu tout et aussi longtemps que l'entreprise est en opération.*

- **Participant 2** : Les modifications réglementaires du parc industriel de Saint-Malo : une perspective de santé, sécurité et aménagement durable.

Introduction : Les récentes modifications réglementaires apportées au parc industriel Saint-Malo, telles que présentées lors de la consultation publique du 19 mars 2025, suscitent des interrogations quant à leur impact sur la santé et la sécurité des citoyens et citoyennes. Ce mémoire vise à mettre en lumière les risques associés à ces changements et à formuler des recommandations pour assurer un développement sécuritaire et durable du secteur, dans une vision d'aménagement concertée pour l'ensemble du territoire.

Analyse des modifications et risques pour la santé et la sécurité

- 1) Réduction des marges de recul
 - Risques accrus en cas d'incendie : difficulté d'intervention pour les services d'urgence.
 - Impact sur la circulation piétonnière, des cyclistes et véhicules d'urgence, augmentant les risques d'accidents, notamment sur la rue Raoul-Jobin (proximité de la piste cyclable, du parc de Dollard et d'une institution scolaire).
- 2) Assouplissement des règles d'urbanisme
 - Entreposage extérieur assoupli : exposition à des matières dangereuses, augmentant les risques pour la santé publique.
- 3) Uniformisation de l'aire verte à 10 % à toutes les zones
 - Les aires vertes jouent un rôle crucial dans la réduction des nuisances sonores et des polluants atmosphériques, impactant la santé des riverains.
 - Le 10 % d'aires vertes doit être considéré comme un minimum à atteindre dans toutes les zones visées. Nous recommandons de hausser ce pourcentage afin d'atteindre les objectifs du rapport de l'INSPQ : *Portrait de la pollution de l'air à*

Québec et de certains de ses impacts sur la santé des résidents des territoires des CLSC de Limoilou- Vanier et de Québec-Basse-Ville.

- La plantation d'arbres doit être prise en charge par la Ville elle-même et non dépendre d'appels de projets. La déminéralisation des espaces est une tâche difficile à assumer pour les organismes et se fier au bon vouloir des entreprises est audacieux.
- 4) Retrait de certains usages communautaires et de services
- Exclusion des établissements de santé et d'éducation : diminution de la présence institutionnelle pouvant agir comme facteur de stabilisation sociale.
 - Fermeture de certains services publics et de lieux de rassemblement pouvant compliquer l'accès à des soins et ressources essentielles, affectant la santé et la qualité de vie pour les résident.es.

Recommandations :

- Maintenir des marges de recul minimales pour garantir des zones de sécurité entre les bâtiments et permettre une meilleure accessibilité aux services d'urgence.
- Renforcer les normes de sécurité pour l'entreposage extérieur afin de limiter les risques de propagation d'incendie ou de contamination et ainsi protéger la santé publique.
- Instaurer des normes adaptées aux besoins locaux en espaces verts en tenant compte des particularités environnementales et des besoins des citoyennes et citoyens pour un cadre de vie plus sain. Le pourcentage d'aire verte doit être relevé au-delà du 10 % minimal afin de répondre aux enjeux de pollution atmosphérique identifiés dans le rapport de l'INSPQ.
- Préserver certains usages communautaires et institutionnels pour assurer un équilibre entre développement industriel et bien-être des personnes résidentes.
- Adopter une vision d'aménagement globale et cohérente en évitant des modifications isolées qui pourraient compromettre l'harmonie urbaine. Des secteurs majeurs, comme le terrain Verdun, demeurent en suspens et nécessitent une réflexion intégrée pour garantir un développement pérenne et équilibré.

Conclusion :

Le développement du parc industriel Saint-Malo doit s'inscrire dans une logique de santé publique, de sécurité et de protection des citoyens et citoyennes. Une approche plus préventive et inclusive permettrait de concilier croissance économique et qualité de vie urbaine. Nous demandons donc une réévaluation de ces règlements afin d'intégrer des mesures renforcées pour la santé et la sécurité publique, tout en adoptant une vision d'aménagement durable et concertée pour l'ensemble du territoire.

- **Participant 3** : Est-ce que les règles d'assouplissement peuvent réduire les normes pour un bâtiment classé patrimoine exceptionnel?

***Réponse de la Ville** : Les assouplissements proposés en matière de zonage tels que les marges de recul et la hauteur des bâtiments s'appliquent à tout bâtiment, peu importe sa valeur patrimoniale. Cependant, tout projet de construction, d'agrandissement ou de modification touchant l'extérieur d'un bâtiment situé dans le parc industriel est assujéti à l'approbation de la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec. La Commission exerce un contrôle sur l'architecture des bâtiments, détermine les marges de recul et la hauteur des bâtiments et a pour rôle d'assurer la protection des bâtiments patrimoniaux.*

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale et au conseil de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou

Réalisation du rapport

Date

Le 28 mars 2025

Rédigé par

M. Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications