

Projet résidentiel au 1792, avenue Industrielle

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 66327Cb, R.C.A.6V.Q. 366

Déposé au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles:

Le 16 juin 2025

Mise en contexte

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;
- Les principaux commentaires émis et les recommandations formulées 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

Le propriétaire du terrain situé 1792, avenue Industrielle souhaite y bâtir un immeuble résidentiel. Or, le zonage en vigueur ne permet pas l'usage résidentiel à cet emplacement. Il est ainsi proposé de modifier le règlement de zonage afin de créer une nouvelle zone au sein de la zone existante, tout en conservant la vocation principalement commerciale de cette dernière.

En plus de permettre l'usage résidentiel, certains usages commerciaux seront exigés au rez-de-chaussée des bâtiments situés dans cette nouvelle zone. À l'exception de la hauteur maximale, qui sera réduite à 15 mètres, l'ensemble des autres normes de zonage en vigueur demeureront inchangées.

La concrétisation du projet permettrait de contribuer à l'atteinte des objectifs du plan d'action de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec et des cibles d'augmentation de la canopée prévues dans la Vision de l'arbre 2015-2025.

Ce projet contient 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=912>

Démarche de participation publique

Étapes

- Consultation publique sur le projet de modifications réglementaires – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et demande d'opinion au conseil de quartier de Val-Bélair : le mercredi 21 mai 2025, à 20 h, au Centre culturel Georges-Dor (3490, route de l'Aéroport)
- Consultation écrite : du 22 au 28 mai 2025

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

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modifications réglementaires et demande d'opinion au conseil de quartier;
- Rapport de la consultation écrite (7 jours).

Rétroaction

À la suite de suggestions et de commentaires reçus lors de l'assemblée publique de consultation, aucune modification n'a été apportée au projet de règlement.

Annexe I : Rapports des différentes étapes

Projet résidentiel au 1792, avenue Industrielle

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 66327Cb, R.C.A.6V.Q. 366 (1792, avenue Industrielle, quartier de Val-Bélair, district électoral de Val-Bélair)

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Val-Bélair

Date et heure

21 mai 2025, à 20 h

Lieu

Centre culturel Georges-Dor – 3490, route de l'Aéroport

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 ;
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 de La Haute-Saint-Charles

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de la Haute-Saint-Charles, secteur de l'avenue Industrielle

Description du projet et principales modifications

Le propriétaire du terrain situé 1792, avenue Industrielle souhaite y bâtir un immeuble résidentiel. Or, le zonage en vigueur ne permet pas l'usage résidentiel à cet emplacement. Il est ainsi proposé de modifier le règlement de zonage afin de créer une nouvelle zone au sein de la zone existante, tout en conservant la vocation principalement commerciale de cette dernière.

En plus de permettre l'usage résidentiel, certains usages commerciaux seront exigés au rez-de-chaussée des bâtiments situés dans cette nouvelle zone. À l'exception de la hauteur maximale, qui sera réduite à 15 mètres, l'ensemble des autres normes de zonage en vigueur demeureront inchangées.

La concrétisation du projet permettrait de contribuer à l'atteinte des objectifs du plan d'action de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec et des cibles d'augmentation de la canopée prévues dans la Vision de l'arbre 2015-2025.

Ce projet contient 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=912>

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier

- Charles Gillespie (présence virtuelle)
- Francine Dion, présidente
- Keven Bedard
- Jean Thibault, trésorier
- Louise Sauvageau
- Lyne Vézina
- Mathieu Beaudoin

Membres du conseil municipal

- Bianca Dussault, conseillère du district électoral de Val-Bélair

Personnes-ressources de la Ville

- Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- François Tremblay, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- Cédric Gelinat-Trudel, ingénieur, Service du transport et mobilité intelligente (présence virtuelle)

Animation de la rencontre

- Maxime Thibeault, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation du public

En plus des personnes mentionnées plus haut, 15 personnes assistent à la rencontre, dont 14 en salle et une en ligne.

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Val-Bélair recommande au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement à la zone 66327Cb, R.C.A.6V.Q. 366 (1792, avenue Industrielle, quartier de Val-Bélair, district électoral de Val-Bélair), mais avec une demande particulière : « Que la Ville de Québec demande une révision à la baisse des dimensions du bâtiment ».*

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	1	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	1	Refuser la demande Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	2	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	3	
TOTAL	7	

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1 :** Un résidant du quartier exprime son mécontentement par rapport au projet et la possible perte de vie privée. Il souligne aussi que les intersections de l'avenue Industrielle avec l'autoroute Henri-IV et avec la rue Impériale entraînent des problèmes de circulation aux heures de pointe.

Réponse de la Ville : Nous vous remercions pour votre commentaire.

- **Intervention 2 :** Un propriétaire d'un commerce sur l'avenue Industrielle souhaite obtenir des précisions sur l'ampleur de la modification réglementaire. Les autres lots sont-ils affectés par les changements de normes?

Réponse de la Ville : Tous les lots contenus dans la nouvelle zone créée devront être conformes aux normes exigées, notamment le maximum de cinq étages et l'ajout de l'usage H1 Logement. Si le projet de règlement n'est pas adopté par le conseil d'arrondissement, la zone et les normes demeureront inchangées. La zone actuelle, 66327Cb, permet jusqu'à 20 mètres de hauteur pour des usages principalement commerciaux.

Zone proposée 66335Mc



- **Intervention 3 :** Une résidante du quartier s'interroge sur le nombre minimal de cases de stationnement requis par logement. Le nombre de cases sera-t-il suffisant pour éviter que les résidents se stationnent dans les rues avoisinantes?

Réponse de la Ville : *Le minimum de cases de stationnement par logement n'empêche pas le promoteur d'attribuer davantage de cases à un même logement s'il le souhaite.*

Questions et commentaires du conseil de quartier

- **Intervention 4 :** Plusieurs administrateurs expriment leur préoccupation concernant l'augmentation de la circulation et les enjeux de sécurité sur l'avenue Industrielle. Ils soulignent également que le projet résidentiel pourrait nuire à l'accessibilité du parc de la Chanterelle, qui est situé à l'arrière du terrain ciblé.

Réponse de la Ville : *La Ville de Québec a déjà fait une étude de la circulation sur la rue de la Joconde. Les solutions alors proposées n'ont pas toutes été retenues.*

Il n'est pas souhaitable d'y ajouter un feu de circulation, car cela augmenterait l'attractivité de la rue comme voie alternative de transit. La Ville analyse présentement la possibilité de refaire l'intersection entre l'avenue Industrielle et la rue de la Joconde. Ces travaux nécessiteront vraisemblablement des acquisitions, potentiellement par expropriation.

De plus, l'installation d'un feu vert protégé double n'est pas possible pour des raisons de sécurité.

L'ajout d'une voie supplémentaire n'est pas non plus une solution privilégiée, car cela nécessiterait des acquisitions considérables, en plus de devoir déplacer les lignes électriques qui sillonnent le côté sud de l'avenue.

Cela étant dit, le Service du transport et mobilité intelligente est en discussion avec le ministère du Transport et de la Mobilité durable du Québec afin de faciliter l'accès à l'axe entre l'autoroute et l'avenue. Le Ministère est responsable de la gestion des autoroutes.

- **Intervention 5 :** Une administratrice se demande si des cases de stationnement ont été prévues pour les commerces au rez-de-chaussée de l'immeuble.

Réponse de la Ville : *13 cases de stationnement à l'extérieur seront réservées pour les commerces.*

- **Intervention 6 :** Un administrateur souhaite savoir si la Ville exige l'aménagement de toits verts.

Réponse de la Ville : *La réglementation en vigueur le permet, mais ce n'est pas obligatoire.*

- **Intervention 7 :** Une administratrice demande s'il y aura une plantation d'arbres pour remplacer les arbres abattus lors des travaux.

Réponse de la Ville : *La Ville a adopté en février 2025 de nouvelles normes de plantation d'arbres pour favoriser le verdissement du territoire. La plantation est exigée lors d'une nouvelle construction. Les arbres abattus doivent être remplacés.*

- **Intervention 8 :** Un administrateur s'inquiète du sort de l'accès à l'école de la Chanterelle, qui est située à l'ouest du projet. Cet accès sera-t-il maintenu?

Réponse de la Ville : *L'accès au nouvel immeuble et l'accès à l'école sont séparés. Ces deux entrées ne seront pas combinées.*

Nombre d'interventions

8 interventions

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

5 juin 2025

Rédigé par

Maxime Thibeault, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par :

Francine Dion, présidente du conseil de quartier de Val-Bélair

Activité de participation publique



Consultation écrite

Période

Du 22 au 28 mai 2025

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de la Haute-Saint-Charles, secteur de l'avenue Industrielle

Description du projet et principales modifications

Le propriétaire du terrain situé 1792, avenue Industrielle souhaite y bâtir un immeuble résidentiel. Or, le zonage en vigueur ne permet pas l'usage résidentiel à cet emplacement. Il est ainsi proposé de modifier le règlement de zonage afin de créer une nouvelle zone au sein de la zone existante, tout en conservant la vocation principalement commerciale de cette dernière.

En plus de permettre l'usage résidentiel, certains usages commerciaux seront exigés au rez-de-chaussée des bâtiments situés dans cette nouvelle zone. À l'exception de la hauteur maximale, qui sera réduite à 15 mètres, l'ensemble des autres normes de zonage en vigueur demeureront inchangées.

La concrétisation du projet permettrait de contribuer à l'atteinte des objectifs du plan d'action de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec et des cibles d'augmentation de la canopée prévues dans la Vision de l'arbre 2015-2025.

Ce projet contient 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=912>

Participation

Membres du conseil municipal :

- Bianca Dussault, conseillère du district électoral de Val-Bélair

Personnes-ressources de la Ville:

- Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- François Tremblay, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Coordination de la consultation :

Maxime Thibeault, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation sur la page web du projet :

- Quatre visites sur la page Web de la consultation écrite
- Une personne a apporté des commentaires ou des questions.

Questions et commentaires du public

- **Intervention 1 :** Malheureusement, nous sommes voisins immédiats du 1792 avenue Industrielle. Comment est-ce possible que la Ville autorise un projet de cette ampleur à seulement 8 mètres de notre ligne dans un quartier résidentiel? Pourquoi changer des normes et des règlements déjà établis depuis longtemps au détriment des résidents? Un bâtiment de 5 étages collé sur nous, comment avoir de l'intimité dans notre cours? Malgré les restrictions pour les patios et un retrait de 3 mètres pour les étages 4 et 5, je tiens à répéter que la bâtisse est beaucoup trop grosse. Ce n'est sûrement pas ce projet qui va nous donner une plus-value lors de la vente de notre résidence.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction et au conseil d'arrondissement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.

Réalisation du rapport

Date

6 mai 2025

Rédigé par

Maxime Thibeault, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications