

Révision des règles d'urbanisme dans le parc industriel Métrobec

Consultation simultanée sur R.V.Q. 3115 et R.C.A.2V.Q.339

Projets de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme R.C.A.2V.Q.339 relativement aux zones 21702Cb, 21705Ip et 21710CC et R.V.Q 3115 relativement à la zone 21704Ip

Déposé au Conseil d'arrondissement des Rivières

Le 13 décembre 2022

Déposé au Conseil de Ville

Le 19 décembre 2022

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 l'adoption au conseil, le cas échéant.

Description du projet

En vue de permettre le développement d'entreprises, la Ville de Québec souhaite réviser les règles d'urbanisme en vigueur dans le parc industriel Métrobec, actuellement composé de 4 zones.

Le zonage du parc industriel Métrobec est assez restrictif, ce qui limite le potentiel de développement et les projets d'agrandissement des entreprises. Les modifications soumises à consultation visent à assouplir les règles afin de densifier et de maximiser ces espaces industriels. Les modifications aux normes touchent notamment :

- La réduction des marges de recul;
- L'augmentation des hauteurs des bâtiments situés loin des secteurs résidentiels;
- L'assouplissement des règles d'urbanisme qui peuvent compromettre l'agrandissement des bâtiments existants;
- Les types d'usages industriels à privilégier;
- La création d'une nouvelle zone 21751lp à même la zone 21704lp.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Démarche de participation publique

Étapes

- Atelier d'échanges (dialogue citoyen) : 26 mai 2022, à 19 h, en ligne
- Demande d'opinion au conseil de quartier de Neufchâtel Est – Lebourgneuf et consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) : 16 novembre 2022, à 19 h, au Centre communautaire Lebourgneuf, 1650, boulevard de la Morille (salle multi).
- Consultation écrite (7 jours) : du 17 au 23 novembre, en ligne

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe 1)

- Compte-rendu de l'atelier d'échanges
- Rapport de la demande d'opinion du conseil de quartier de Neufchâtel Est – Lebourgneuf et de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)

- Rapport de la consultation écrite (7 jours)

Rétroaction (voir les documents à l'annexe 2)

Lors de l'atelier d'échange du 26 mai, certaines préoccupations ont été émises et ont obtenu réponse de la Ville. Aucune modification n'a été apportée au projet de modification réglementaire à la suite de l'atelier d'échanges.

À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue le mercredi 16 novembre 2022 ainsi que de la consultation écrite tenue du 17 au 23 octobre 2022, aucune modification n'a été apportée au projet de règlement R.C.A.2V.Q 339. Cependant, il est suggéré que le projet de règlement R.V.Q 3115 soit modifié à la suite de commentaires émis lors de la consultation écrite, au sujet de la hauteur maximale dans la zone 21751lp. Il est suggéré que cette hauteur maximale soit réduite de 24 m à 18 m, permettant une gradation plus harmonieuse des hauteurs entre le secteur résidentiel et la zone industrielle adjacente à l'autoroute Félix Leclerc.

Annexe 1 : Rapports des différentes étapes

Révision des règles d'urbanisme – parc industriel Métrobec

Possible modification au Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme, relativement aux zones 21702Cb, 21704Ip, 21705Ip et 21710Cc

Activité de participation publique

Séance d'information et d'échanges

Date et heure

Le 26 mai 2022, 19 h à 20 h 30

Lieu

En ligne

Déroulement de l'activité

Cette activité était un atelier d'échanges qui précède d'éventuelles modifications à la réglementation d'urbanisme concernant le projet. La Ville a présenté le contexte réglementaire et les prochaines étapes de la consultation publique. Les participants ont eu l'occasion d'échanger et de partager leurs idées et leurs préoccupations en lien avec le projet. Le plan de la présentation était le suivant :

1. Objectifs de l'activité
2. Localisation et historique
3. Contexte réglementaire
 - a. Zone 21704Ip
 - b. Nouvelle zone 21751Ip
 - c. Zone 21705Ip
 - d. Zone 21702Cb
 - e. Zone 21710Cc
4. Prochaines étapes de la consultation publique

Après des questions et des demandes d'éclaircissement, les participants ont été invités à échanger sur ces trois questions :

- Quelles sont vos réactions par rapport au projet?
- Quelles sont vos préoccupations par rapport au projet?
- Avez-vous des idées ou des propositions en lien avec ces préoccupations?

Des personnes-ressources de la Ville étaient présentes pour prendre les commentaires et répondre aux questions. L'activité en ligne a duré environ 1 h 15.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement des Rivières

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf. Le parc industriel Métrobec, qui est actuellement composé de 4 zones, est situé au nord de l'autoroute Félix-Leclerc, au sud-est du boulevard Lebourgneuf et à l'ouest de la rivière Duberger.

Description du projet et principales modifications

En vue de permettre le développement d'entreprises en autorisant notamment l'agrandissement des bâtiments existants et en favorisant les usages industriels, il est prévu de réviser les règles d'urbanisme en vigueur dans le parc industriel Métrobec.

Documentation disponible sur la plateforme de participation publique

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?idprojet=345>

Participation

Conseillère municipale :

- M^{me} Véronique Dallaire, conseillère municipale du district des Saules–Les Méandres

Personnes-ressources

- M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M. Guillaume Langevin, conseiller en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre

- M^{me} Hélène St-Pierre, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

20 participants

Questions et commentaires des citoyens

Questions d'éclaircissement avant l'atelier d'échanges

- Citoyen 1 : Un citoyen demande des précisions sur la première zone présentée, soit le terrain d'Hydro-Québec. Par exemple, si le terrain pouvait être subdivisé par Hydro-Québec. Il mentionne qu'il y a une bonne partie inoccupée avec la présence de verdure.

Réponse de la Ville : *Il y a des possibilités de subdivisions dans un cas comme celui-ci. Il est possible qu'Hydro-Québec décide de se départir de parcelles de territoires avec le temps, mais il est aussi possible qu'Hydro-Québec ait éventuellement besoin d'agrandir son bâtiment. Avec les mesures proposées, on vient proposer une flexibilité pour ce terrain.*

- Citoyenne 2 : Une citoyenne veut savoir si des entreprises ont des droits acquis dans les zones touchées par les modifications réglementaires proposées.

Réponse de la Ville : *C'est possible que cela touche des entreprises avec des droits acquis. On n'a pas fait de recherches ou d'inventaire sur ce sujet; notre préoccupation est d'actualiser le cadre réglementaire pour le parc industriel. On va rarement toucher au zonage dans les parcs industriels, mais dans ce cas-ci, il est temps de l'actualiser puisque certaines entreprises nous contactent pour agrandir de quelques mètres leurs bâtiments principaux, mais la réglementation en place limite les possibilités. On veut accommoder l'évolution du parc industriel dans le temps.*

- Citoyenne 2 : Une citoyenne demande s'il y a des demandes d'entreprises pour des agrandissements à court terme qui pourraient bénéficier de cette modification de zonage.

Réponse de la Ville : *Au moins une entreprise nous a approchés de façon concrète. Ses affaires vont très bien et elle souhaite agrandir son bâtiment principal. On ne propose pas cette modification seulement pour cette entreprise, mais pour éviter que d'autres entreprises rencontrent des obstacles dans le temps. On préfère faire une modification qui permettra à la plupart des entreprises d'en bénéficier plutôt que de se concentrer sur la demande de l'entreprise qui nous a contacté. On se doute que les autres entreprises viendront cogner à notre porte plus tard.*

Atelier d'échanges

- Citoyen 3 : Un citoyen veut savoir s'il y a une différence entre la distance entre un bâtiment et la rue pour des entreprises et pour des maisons résidentielles. Il demande si l'industriel est comparable au résidentiel.

Réponse de la Ville : *Le concept de « marge avant » est le même que ce soit dans l'industriel ou le résidentiel. Le but est d'avoir une présence sur rue, autrement dit d'éviter que les bâtiments soient dans le fond du terrain. Dans ce cas-ci, on veut être plus près pour avoir une présence sur le boulevard Lebourgneuf, entre autres. De plus, rapprocher les bâtiments rend plus difficile de mettre la création de de stationnements. Il y a donc plus de chances d'avoir de la verdure entre les bâtiments et vous. Pour la zone résidentielle qui est du côté du boulevard Lebourgneuf, la marge avant est de 6,5 m pour le résidentiel. Considérant qu'il y a une piste cyclable de ce côté-là, on est dans des chiffres semblables. On veut dynamiser l'artère.*

- Citoyen 3 : Le citoyen mentionne que la rue Hugues-Randin est bondée sur les heures de travail. Il demande si le stationnement a été réfléchi pour accueillir de nouvelles entreprises, par exemple pour une garderie.

Réponse de la Ville : *Les garderies ne peuvent s'établir qu'à certains endroits. Dans la partie au nord de la rue Hugues-Randin (zone verte dans la présentation), ce n'est pas autorisé.*

- Citoyenne 4 : Une résidante qui habite près du secteur apprécie la tranquillité dont elle jouit. Elle espère que les modifications au zonage n'impacteront pas cette tranquillité. De plus, elle demande à avoir plus de précisions sur les produits pharmaceutiques et les laboratoires afin de savoir s'il y aura des serres ou si la production sera à l'intérieur.

Réponse de la Ville : *Ce sont des industries qui travaillent et produisent des produits dans le domaine pharmaceutique. On peut penser qu'il pourrait y avoir des serres avec ce zonage, mais les serres prennent un espace considérable. On n'est pas convaincus qu'il y ait suffisamment d'espace pour des serres, mais elles seraient permises.*

- Citoyenne 4 : La citoyenne conclut qu'elle n'est pas rassurée par la réponse.
- Citoyen 5 : Un citoyen dit apprécier la rencontre et exprime plusieurs craintes. D'abord, il se questionne sur la présence d'un étang dans la zone 21702CB qui longe le boulevard Lebourgneuf lorsqu'il regarde sur *Google Earth*. Il veut également des précisions sur le 13 m (environ 43 pieds) de hauteur qu'il trouve énorme. Il habite devant et il ne voudrait pas se retrouver avec une haute bâtisse en métal de « style industriel ». Il ajoute que les cheminées des laboratoires qui utilisent des produits chimiques vont dépasser le 13 m de hauteur. Elles pourraient envoyer des vapeurs et poussières chez lui et l'augmentation de la hauteur des cheminées est une pratique typique dans cette industrie. De plus, il trouve gigantesques les bâtiments plus à l'arrière (zone à l'intérieur du parc) qui monteraient jusqu'à environ 75 pieds. Il termine en mentionnant un ancien lieu d'entreposage d'équipement qui utilise des équipements bruyants.

Réponse de la Ville : *Pour la hauteur : ce qui est autorisé pour le terrain vacant d'Hydro-Québec est actuellement de 24 m. Un entrepreneur pourrait construire à cette hauteur en ce moment. On vient réduire cette hauteur de 24 m à 13 m avec la modification. De plus, les bâtiments qui sont en face, du côté nord de la rue, ont environ 13 m. On vient donc rejoindre l'équivalent de ce qui existe présentement du côté nord. Pour les matériaux de revêtement extérieurs, on n'apporte pas de modification dans cette zone étant donné qu'on est près du résidentiel et les matériaux moins intéressants demeurent interdits à la grille de spécifications. Pour l'entreposage de type « D », la zone touchée est beaucoup plus au sud que le boulevard Lebourgneuf. Certaines entreprises possèdent déjà ce type d'équipement et, à ma connaissance, aucune plainte à ce propos. Pour les cheminées, les normes environnementales sont contrôlées par le ministère de l'Environnement. La Ville a aussi un règlement sur les nuisances qui permet d'intervenir en cas d'abus.*

- Citoyenne 2 : La citoyenne demande s'il y a des normes sur le verdissement des terrains.

Réponse de la Ville : *Il y a un « pourcentage d'aire verte » qu'on exige sur des propriétés. Il est moins exigeant pour l'industriel et le commercial dû à la nature de ces usages, mais dans le parc industriel Métrobec, c'est 10 % d'aire verte qui doit être respecté. À titre indicatif, c'est le double que ce qui est exigé dans le parc industriel à Beauport qui lui est à 5 %.*

- Citoyen 1 : Le citoyen veut avoir des précisions sur la notion « d'aire verte », par exemple, s'il y a un nombre minimum d'arbres pour camoufler les bâtiments. Il habite devant le terrain d'Hydro-Québec et se dit chanceux d'avoir de la verdure qui cache presque complètement les bâtiments.

Réponse de la Ville : *Le pourcentage d'aire verte peut être du gazon, des arbustes et des arbres. C'est au choix du propriétaire. Le terrain d'Hydro-Québec est particulier puisqu'il y a beaucoup d'arbres à cet endroit. Ailleurs, les arbres sont moins nombreux dans le parc industriel.*

- Citoyen 1 : Le citoyen partage sa crainte qu'un stationnement soit construit sur le terrain d'Hydro-Québec, soit devant l'intersection du boulevard Lebourgneuf et de la rue de la Rive-Boisée Sud.

Réponse de la Ville : *On réduit les marges avant pour rapprocher les bâtiments de la rue et ainsi éviter de grands stationnements en façade dans l'avenir. En rapprochant les bâtiments de la rue, on maximise les chances d'avoir de la verdure en façade et d'améliorer le paysage.*

- Citoyen 1 : Le citoyen demande si le fait de réduire la marge avant permet de construire un plus gros stationnement considérant que la limitation pour avoir un stationnement en façade est retirée dans ce cas-ci.

Réponse de la Ville : *Le stationnement doit être à l'extérieur d'une marge avant de 4 m. Il y a déjà des stationnements en façade sur le terrain d'Hydro-Québec, on vient reconnaître cet état de fait. Toutefois, en réduisant les marges à 6 m, on rapproche les bâtiments de la rue et il y aura moins de place pour mettre du stationnement. C'est peu 6 m pour faire un stationnement; ce sera plus simple de faire des stationnements en latéral ou à l'arrière.*

Réponse de la Ville : *Concernant les exigences sur la plantation d'arbres, actuellement il faut avoir un arbre par tranche de 15 m de front de terrain, soit la longueur du terrain à la rue. Plus cette longueur est élevée, plus il y aura d'arbres exigés. C'est un minimum. En réduisant l'espace pour faire des stationnements en façade grâce aux marges, on vient encourager indirectement l'ajout et le maintien d'aires vertes.*

- Citoyen 3 : Le citoyen souhaite avoir des précisions sur l'impact de réduire les marges avant.

Réponse de la Ville : *En ce moment, il y a de grandes marges avant pour l'implantation de bâtiments. Autrement dit, les bâtiments peuvent être implantés très loin de la rue. Comme les propriétaires cherchent à maximiser leur espace, si leur bâtiment est loin de la rue, cela leur laisse beaucoup d'espace pour faire du stationnement en façade. Ce qu'on dit, c'est qu'on va rapprocher les bâtiments de la rue pour avoir des façades dynamiques qui permettent d'avoir une forme d'animation pour la rue. De plus, cette marge réduite à 6 m ne permet pas l'aménagement d'une aire de stationnement, car une telle aire en cour avant doit être localisée, dépendamment, entre 4 et 6 m; cela laisse 2 m pour l'aménagement d'une aire de stationnement, ce qui est mathématiquement impossible. Le choix qui reste est de faire de l'aménagement paysager pour compléter cet espace.*

- Citoyen 3 : Le citoyen demande si les commerces et entreprises générant peu de circulation sont favorisés. Il mentionne que même avec une aire verte, une circulation importante, par exemple d'une station-service ou un dépanneur, n'est pas souhaitée.

Réponse de la Ville : *Dans le parc industriel, on souhaite avoir une prédominance d'usage industriel. Le parc industriel Métrobec est particulier parce qu'il a beaucoup d'usages commerciaux sur le bord de l'autoroute, mais on veut envoyer que les usages commerciaux soient situés ailleurs dans le quartier. On ne vise pas un grand achalandage dans les parcs industriels.*

Nombre d'intervenants et d'interventions

5 intervenants et 14 interventions

Réalisation du rapport

Date

Le 17 juin 2022

Rédigé par

M. Jean-Sébastien Mathon, conseiller en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Révision des règles d'urbanisme dans le parc industriel Métrobec

Projets de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme R.C.A.2V.Q.339 relativement aux zones 21702Cb, 21705Ip et 21710CC et R.V.Q 3115 relativement à la zone 21704Ip.

Activité de participation publique



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

Date et heure (ou période)

Le mercredi 16 novembre 2022, à 19 h

Lieu

Centre communautaire Lebourgneuf

1650, boulevard La Morille, salle multifonctionnelle

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes participantes.
2. Présentation du déroulement de la rencontre.
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. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible en ligne.
5. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier.
6. Mention que les projets de Règlement R.C.A.2V.Q. 339 et R.V.Q.3115 contiennent 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. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique.
8. Présentation des projets de Règlement R.C.A.2V.Q.339 et R.V.Q. 3115 par la personne-ressource.
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 (R.C.A.2V.Q.339) et du Conseil de Ville (R.V.Q.3115)

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier Neufchâtel Est–Lebourgneuf.

Le secteur du parc Industriel Métrobec est situé au nord de l'autoroute Félix-Leclerc, au sud-est du boulevard Lebourgneuf et à l'ouest de la rivière Duberger.

Description du projet et principales modifications

En vue de permettre le développement d'entreprises, la Ville de Québec souhaite réviser les règles d'urbanisme en vigueur dans le parc industriel Métrobec, actuellement composé de 4 zones.

Le zonage du parc industriel Métrobec est assez restrictif, ce qui limite le potentiel de développement et les projets d'agrandissement des entreprises. Les modifications soumises à la consultation visent à assouplir les règles afin de densifier et de maximiser ces espaces industriels. Les modifications aux normes touchent notamment :

- La réduction des marges de recul;
- L'augmentation des hauteurs des bâtiments situés loin des secteurs résidentiels;
- L'assouplissement des règles d'urbanisme qui peuvent compromettre l'agrandissement des bâtiments existants;
- Les types d'usages industriels à privilégier;
- La création d'une nouvelle zone 21751lp à même la zone 21704lp.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Web du projet

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=345>

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier Neufchâtel-Est–Lebourgneuf

- M^{me} Liane Bourdages, vice-présidente
- M. Jean Guylar Darcelin, administrateur
- M^{me} Cynthia Fauteux, secrétaire
- M^{me} Lise Villeneuve, trésorière
- M. Martin Trudel, administrateur

Conseillères municipales

- M^{me} Véronique Dallaire, conseillère du district électoral des Saules – Les Méandres
- M^{me} Patricia Boudreault-Bruyère, conseillère du district électoral Neufchâtel-Lebourgneuf

Personne-ressource

- M. Sébastien Paquet, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M. Guillaume Langevin, conseiller en développement économique, Planification et aménagement du territoire

Animation de la rencontre

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Participation

Il n'y avait pas de public pour cette séance

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 R.C.A.2V.Q. 339* et au Conseil de Ville d'adopter le *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement R.V.Q. 3115*.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A	5	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	5	
-------	---	--

Commentaires et questions du public

- Il n'y a pas eu d'intervention du public.

Commentaires et questions du conseil de quartier

- Une administratrice demande s'il est possible d'inclure au règlement une incitation pour que les entreprises se dotent de toits blancs sur leurs bâtiments, afin de lutter contre les îlots de chaleur.

Réponse de la Ville : *Il est mentionné que cette disposition ne relève pas nécessairement d'un règlement d'urbanisme. Par ailleurs, cette incitation ne serait pas si utile puisque le marché semble en train de s'autoréguler. À cet effet, plusieurs des nouvelles constructions sont dotées de surfaces pâles, voire blanches. Les toitures noires sont appelées à se raréfier.*

À la suite des échanges, les membres du conseil d'administration du conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf conviennent de recommander au Conseil d'arrondissement des Rivières d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme R.C.A.2V.Q. 339* et au Conseil de Ville d'adopter le *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement R.V.Q. 3115*.

Nombre d'interventions

1 intervention

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Direction de l'Arrondissement des Rivières, au Conseil d'arrondissement des Rivières et au Conseil de Ville.

Réalisation du rapport

Date

Le 17 novembre 2022

Réalisé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Approuvé par :

Liane Bourdages, vice-présidente, conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf

Révision des règles d'urbanisme dans le parc industriel Métrobec

Projets de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme R.C.A.2V.Q.339 relativement aux zones 21702Cb, 21705Ip et 21710CC et R.V.Q 3115 relativement à la zone 21704Ip.

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du 17 au 23 novembre 2022

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement des Rivières et du Conseil de Ville

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier Neufchâtel-Est–Lebourgneuf.

Le secteur du parc Industriel Métrobec est situé au nord de l'autoroute Félix-Leclerc, au sud-est du boulevard Lebourgneuf et à l'ouest de la rivière Duberger.

Description du projet et principales modifications

En vue de permettre le développement d'entreprises, la Ville de Québec souhaite réviser les règles d'urbanisme en vigueur dans le parc industriel Métrobec, actuellement composé de 4 zones.

Le zonage du parc industriel Métrobec est assez restrictif, ce qui limite le potentiel de développement et les projets d'agrandissement des entreprises. Les modifications soumises à consultation visent à assouplir les règles afin de densifier et de maximiser ces espaces industriels. Les modifications aux normes touchent notamment :

- La réduction des marges de recul;
- L'augmentation des hauteurs des bâtiments situés loin des secteurs résidentiels;
- L'assouplissement des règles d'urbanisme qui peuvent compromettre l'agrandissement des bâtiments existants;
- Les types d'usages industriels à privilégier;
- La création d'une nouvelle zone 21751Ip à même la zone 21704Ip.

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=143>

Participation

Conseillère municipale :

M^{me} Véronique Dallaire, conseillère du district électoral des Saules.

Personne-ressource :

M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale.

Coordination de la consultation :

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

Participation sur la page web du projet

Une personne a soumis des commentaires en son nom personnel, une personne a soumis des commentaires au nom de son syndicat de copropriété.

Questions et commentaires du public

Citoyen 1 : Un citoyen se dit déçu des propositions de modification des règles d'urbanisme dans le parc industriel Métrobec. Il croit que les villes devraient protéger et étendre les zones de verdure et de biodiversité, notamment les boisés qui longent la rivière Duberger. Il propose que ces boisés soient annexés au parc de l'Escarpement afin de les préserver. Le citoyen voudrait connaître la vision de la ville de Québec en termes de lutte contre les îlots de chaleur, de protection des cours d'eau et de la biodiversité, et de santé de ses résidants sur son territoire. Il s'inquiète de la disparition éventuelle des berges boisées de la rivière Duberger.

Réponse de la Ville : *Les boisés en bordure de la rivière Duberger ne sont pas touchés par la modification réglementaire. Il n'y aura donc aucun impact sur ces boisés. Pour ce qui est de la vision de la Ville, concernant le développement durable, je vous invite à consulter la section*

suivante : <https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/planification-orientations/developpement-durable/index.aspx>

Citoyenne 2 : Une citoyenne soumet un commentaire écrit au nom d'un syndicat de copropriété du secteur. Elle est d'avis que le retrait de la hauteur minimale dans la zone 21704lp sera sans impact sur le voisinage. Cependant, comme les cabanons mécaniques au toit ne font pas partie du calcul de la hauteur, elle propose que des

écrans architecturaux soient installés sur les quatre côtés afin de les dissimuler si des bâtiments devaient se construire sur la propriété d'Hydro-Québec.

Réponse de la Ville : *Les éléments mécaniques situés sur le toit d'un bâtiment doivent être dissimulés derrière un écran visuel opaque. Cette exigence est déjà prévue à la réglementation d'urbanisme.*

Citoyenne 2 : Une citoyenne soumet un commentaire écrit au nom d'un syndicat de copropriété du secteur. Elle approuve la création d'une nouvelle zone 21751lp, qui est une bonne stratégie considérant que la densification industrielle est plus adéquate le long de la rue de Celles que le long du boulevard Lebourgneuf. Par contre, elle émet des réserves à propos de la hauteur maximale projetée à 24 m (environ +/- 6 étages). Elle appelle la ville à fixer la hauteur prescrite à 18 m et demande à ce que des écrans architecturaux soient installés sur au moins trois côtés afin de dissimuler tout élément mécanique au toit.

Réponse de la Ville : *Les éléments mécaniques situés sur le toit d'un bâtiment doivent être dissimulés derrière un écran visuel opaque. Cette exigence est déjà prévue à la réglementation d'urbanisme. Pour ce qui est de votre proposition de réduire la hauteur maximale d'un bâtiment dans la zone 21751lp, nous allons analyser le tout.*

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 et au Conseil de Ville

Réalisation du rapport

Date

Le 22 novembre 2022

Rédigé par

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

Annexe 2 : Rétroaction

FICHE DE RÉTROACTION DANS LE CADRE D'UNE DÉMARCHE DE PARTICIPATION PUBLIQUE

ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES
DISTRICT DES SAULES-LES MÉANDRES
QUARTIER DE NEUFCHÂTEL EST-LEBOURGNEUF
ZONES VISÉES : 21702Cb, 21704Ip, 21705Ip ET 21710Cc

RESPONSABLE : SÉBASTIEN PAQUET

N° dossier : 2206-556 et 2206-557

VERSION DU 2022-07-05

DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET

Révision de la réglementation pour assurer une souplesse d'opération aux entreprises existantes, notamment en cas d'agrandissement. Les usages industriels sont favorisés.

MODIFICATION(S) RETENUE(S) À LA SUITE DE L'ACTIVITÉ DE PARTICIPATION ACTIVE

Commentaire lors de l'atelier d'échanges : préoccupation pour la tranquillité et la présence de serres.

Réponse : les modifications apportées auront peu d'impacts sur les zones limitrophes au quartier résidentiel. Pour ce qui est des serres, la superficie réduite des lots limite les possibilités d'en retrouver dans le parc Métrobec.

Commentaire lors de l'atelier d'échange : hauteur de 13 mètres pour la zone 21702Cb perçue comme élevée par un citoyen. Idem pour hauteur de 24 mètres autorisée à l'intérieur du parc.

Réponse : dans le cas de la zone 21702Cb, la hauteur est réduite de 24 mètres à 13 mètres, ce qui est similaire aux bâtiments résidentiels existants au nord du boulevard Lebourgneuf. Pour les zones situées à l'intérieur du parc, celles-ci sont situées à bonne distance du quartier résidentiel, donc l'impact de la hauteur pour les résidents sera limité.

Commentaire lors de l'atelier d'échange : crainte qu'il y ait de nouveaux espaces de stationnement en façade sur le terrain d'Hydro-Québec.

Réponse : une distance de 3 mètres entre une marge avant et une façade est prévue pour éviter qu'il y ait de nouvelles cases de stationnement implantées en façade. De plus, un 4 mètres de distance doit être respecté entre une ligne avant de lot (rue) et une aire de stationnement.

Commentaire lors de l'atelier d'échange : y a aura-t-il des arbres plantés / exigés ?

Réponse : la plantation d'arbres est exigée en façade, avec un ratio d'un arbre par tranche complète de 15 mètres de ligne avant de lot. Le tout est appliqué en cas de création d'un nouveau lot ou si un lot vacant est construit.

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

**ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES
QUARTIER DE NEUFCHÂTEL EST-LEBOURGNEUF
ZONE VISÉE : 21704Ip**

**MODIFICATION AU RÈGLEMENT R.C.A.2V.Q. 4
RESPONSABLE : SÉBASTIEN PAQUET**

Fiche n° 01

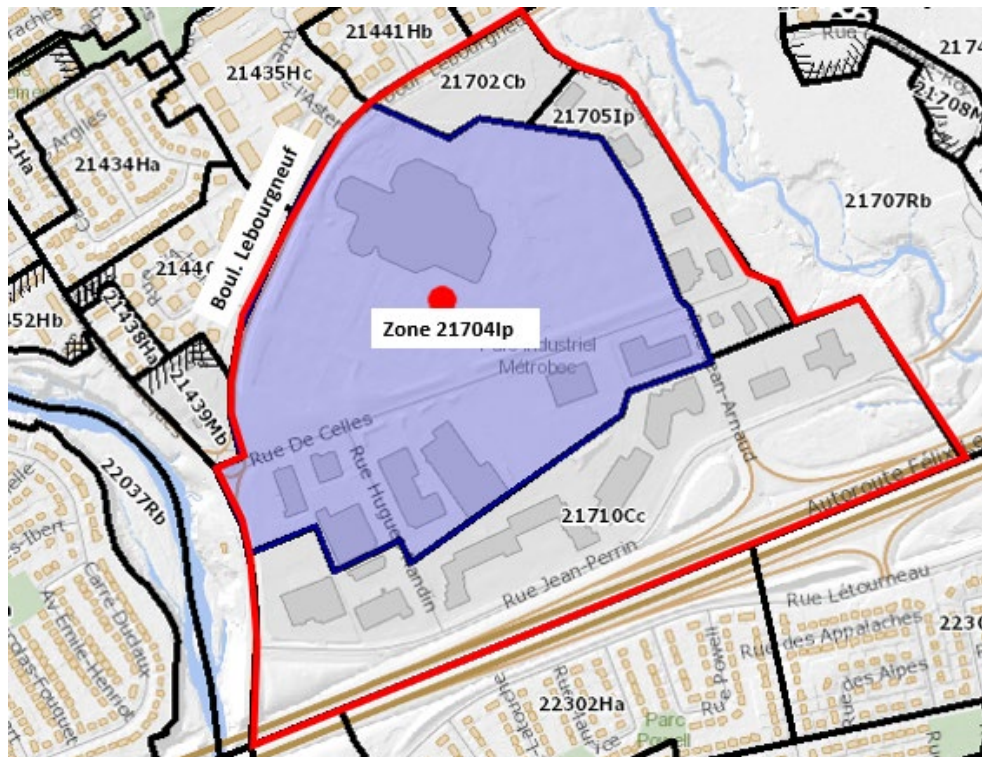
N° SDORU 2022-01-002

VERSION DU 2022-11-28

DESCRIPTION DE LA ZONE VISÉE

Zone où le conseil de la ville a compétence

La zone 21704Ip est comprise dans le parc industriel Métrobec (en rouge). La zone est située approximativement au sud-est du boulevard Lebourgneuf, au nord de l'autoroute Félix-Leclerc et est délimitée à l'est par la zone 21705Ip.



(SECTION À SUPPRIMER AVANT DE JOINDRE AU SOMMAIRE)

ÉCHÉANCIER PROJÉTÉ

DATES CIBLES

Signature du sommaire décisionnel

2 décembre 2022

Conseil d'arrondissement

13 décembre 2022

OBJET DE LA DEMANDE

- Modification au plan de zonage (Annexe I)
- Modification à une grille de spécifications (Annexe II)
- Autre modification
- Plan de participation publique

EXPOSÉ DE LA SITUATION

Le zonage du parc industriel Métrobec est assez restrictif, ce qui limite le potentiel de développement et les projets d'agrandissement des entreprises.

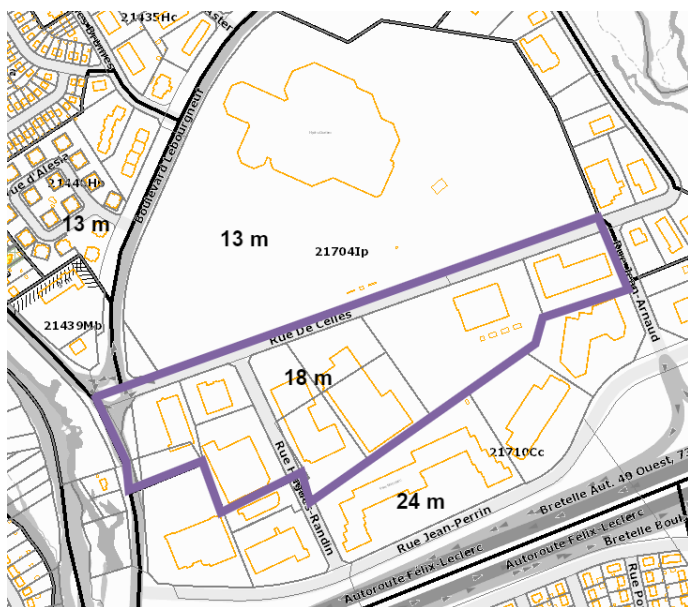
Il y a une volonté d'assouplir les règles afin de densifier et de maximiser ces espaces industriels. Les modifications aux normes touchent notamment :

- La réduction des marges de recul;
- L'augmentation des hauteurs des bâtiments situés loin des secteurs résidentiels;
- L'assouplissement des règles d'urbanisme qui peuvent compromettre l'agrandissement des bâtiments existants;
- Les usages industriels à privilégier.

La zone 21704lp est divisée en deux zones. Il est souhaité que le territoire situé au sud de la rue De Celles constitue une zone distincte et que les usages industriels y soient permissifs. La hauteur maximale de bâtiment sera aussi augmentée. Ces modifications ne sont pas appropriées au nord de la rue De Celles en raison de la proximité de propriétés résidentielles.

MODIFICATION POST CONSULTATION

À la suite d'une suggestion reçue lors de la période de consultation écrite, il est convenu de réduire la hauteur maximale dans la zone 21751lp (en mauve ci-bas) de 24 m à 18 m. Le tout permet une gradation plus harmonieuse des hauteurs entre le secteur résidentiel et la zone industrielle adjacente à l'autoroute Félix Leclerc.

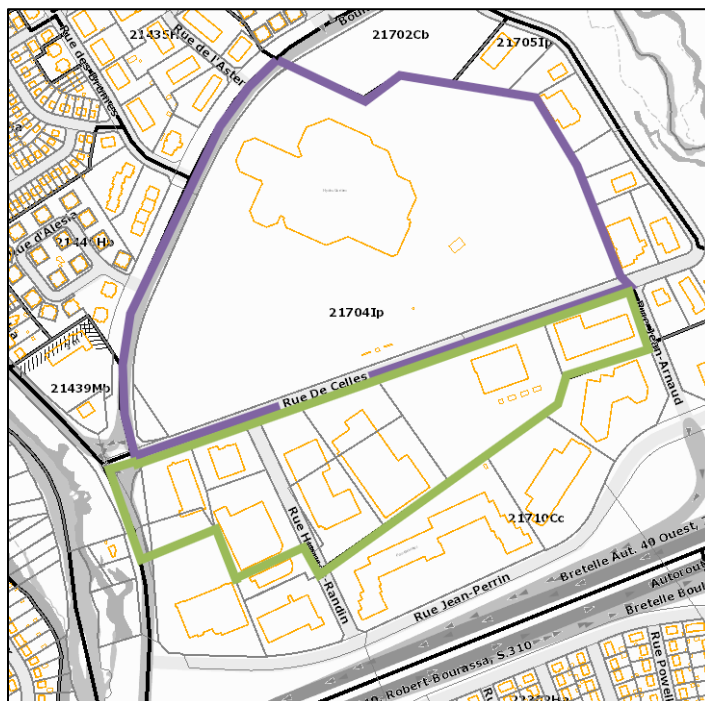


MODIFICATION PROPOSÉE

Modification au plan de zonage

La zone 21704Ip est divisée en deux zones distinctes :

- Zone résiduelle (en mauve)
- Une nouvelle zone est créée à même la zone 21704Ip (en vert).



Modifications à la grille de spécifications

Zone 21704Ip (en mauve)

Usages

- Retirer l'usage R1 *Parc*.
- Retirer l'usage C40 Générateur d'entreposage.
- Ajouter I-1 Industrie de haute technologie.

Normes d'implantation

- Réduire la marge avant de 11 mètres à 6 mètres.
- Réduire la marge latérale de 7,5 mètres à 3 mètres.
- Réduire la largeur des cours latérales de 15 mètres à 6 mètres.
- Retirer la hauteur minimale de bâtiment.

Matériaux de revêtement

- Retirer l'obligation du 50 % de matériaux de revêtement spécifiques en façade (les matériaux prohibés demeurent).

Stationnement

- Retirer – Disposition particulière – L'aménagement d'une aire de stationnement devant une façade principale d'un bâtiment principal est prohibé - art. 634.

Enseigne

- Retirer - Un maximum de trois drapeaux est autorisé par lot - article 828.

Nouvelle zone 21751lp (en vert)

Usages

- Ajouter – C40 Générateur d'entreposage.
- Ajouter – I3 Industrie générale.
- Ajouter – Usage associé – La vente au détail est associée à un usage de la classe Industrie pourvu que la superficie de plancher occupée par l'usage associé soit inférieure à 15 % de la superficie de plancher occupée par l'usage principal – article 260.
- Retirer – Usage particulier – « Un service de traitement du courrier ou un service de messagerie ».

Bâtiment principal

- Ajouter – Hauteur maximale de 18 mètres
- Ajouter - Marge avant de 6 mètres.
- Ajouter - Marge latérale de 3 mètres.
- Ajouter - Largeur des cours latérales de 6 mètres.
- Ajouter – Marge arrière de 6 mètres.
- Ajouter P.O.S. de 25 %.
- Ajouter – Pourcentage d'aire verte 10 %.
- Ajouter – Sup. max. de plancher vente au détail 2200 m² (établissement et bâtiment).
- Ajouter – Sup. max. de plancher administration 1100 m².
- Ajouter – Matériaux de revêtement – matériaux prohibés : Vinyle, Clin de bois, Clin de fibre de bois et enduit stuc ou agrégat exposé.

- Ajouter – La distance maximale entre la marge avant et la façade principale d'un bâtiment principal est de 3 mètres - article 351.

Stationnement

Ajouter – Type : Axe structurant B.

Gestion des droits acquis

Ajouter – Agrandissement autorisé d'un bâtiment qui ne respecte pas la distance maximale prescrite entre la marge avant et une façade d'un bâtiment principal – art. 900.0.2.

Entreposage extérieur

Ajouter – type d'entreposage A, B et D.

Enseigne

Ajouter – Type 5 Industriel.

Renseignements complémentaires

Ajouter – Zone à compétence Ville.