

Changement de vocation pour les immeubles situés au 740 et 755, boulevard des Chutes

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Beauport sur l'urbanisme relativement à la zone 5414Mb, R.C.A.5V.Q. 331

Activité de participation publique

Consultation écrite

Période

Du 14 au 20 mars 2024

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Beauport

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Beauport, quartier du Vieux-Bourg, district électoral de Robert-Giffard

Description du projet et principales modifications

L'entreprise *Deschamps Impression inc.*, propriétaire des bâtiments commerciaux situés au 740 et au 755, boulevard des Chutes, se relocalise sur un nouveau site dans le parc industriel de Beauport. L'entreprise désire vendre les deux bâtiments du 740 et 755 pour deux projets distincts.

Ainsi, le site du 755, boulevard des Chutes accueillerait une entreprise d'entreposage domestique offrant uniquement de l'entreposage intérieur, et le site du 740, boulevard des Chutes accueillerait un centre de la petite enfance (CPE).

La réglementation actuelle ne permet pas les deux groupes d'usages requis pour offrir ces services aux citoyens. Pour permettre aux projets d'aller de l'avant, il est proposé de modifier la réglementation d'urbanisme.

Modifications proposées

Plutôt que d'autoriser les groupes d'usages C40 Générateur d'entreposage et P3 Établissement d'éducation et de formation à l'ensemble de la zone concernée, il est plutôt proposé d'autoriser spécifiquement les activités visées pour les deux sites. Ainsi, il est proposé de modifier la grille de spécifications de la zone 54140 Mb afin d'autoriser de manière spécifique les usages suivants :

- Service d'entreposage intérieur de marchandises;
- Garderie ou centre de la petite enfance.

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

Documentation disponible sur le site Web de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=668

Participation

Conseillers municipaux :

- M^{me} Isabelle Roy, conseillère municipale, district de Robert-Giffard
- M. Stevens Mélançon, conseiller municipal, district de la Chute-Montmorency-Seigneurial

Personne-ressource :

- M. Michel Hubert, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Coordination de la consultation :

- M^{me} Camille Esther Garon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation sur la page Web du projet

- 16 personnes ont consulté la page Web de la consultation écrite
 - 5 personnes ont consulté la documentation disponible
 - 4 personnes ont soumis des commentaires
-

Questions et commentaires du public

Citoyen 1 : Pour donner suite à la présentation de la consultation, j'ai deux grandes conclusions : Tout d'abord, l'arrivée d'un CPE est une excellente initiative et s'intègre bien dans le futur de l'arrondissement. Les responsables du dossier semblent motivés à intégrer leur projet dans le quartier.

Le deuxième projet est définitivement moins emballant, et les porteurs du projet semblent peu enclins à s'intégrer ou à répondre de manière précise aux inquiétudes soulevées par les citoyens concernant l'installation d'un entrepôt de biens dans un quartier résidentiel. Ce type d'entrepôt est généralement présent dans des environnements industriels ou commerciaux et entraîne souvent la venue d'une clientèle assez hétéroclite.

La suggestion de vérifier les plaintes au 311 que peut générer ce type d'installation est excellente. La ville le fait pour des parcs à chiens; elle peut bien le faire pour un entreposage.

Je comprends que le bâtiment actuel a déjà une vocation commerciale ou industrielle. Toutefois, ce statut résulte plus d'un droit acquis il y a des décennies. Or, depuis, le quartier a changé et le statut de ce bâtiment et de ce terrain devraient être changés comme cela sera le cas pour l'ancienne Boulangerie proche du chemin Royal.

Je vois alors l'opportunité de la vente du bâtiment pour modifier définitivement ce partage avec une zone résidentielle plutôt que d'ajouter une nouvelle possibilité de nouveaux commerces.

Enfin, pour aider le promoteur, je crois qu'il serait plus approprié d'installer son projet sur les terrains industriels récemment aménagés sur le boulevard Raymond, proche du dépôt à neige. Ce type de commerce serait ainsi bien mieux desservi proche de l'autoroute.

Bref, un CPE oui, et sortons ce terrain industriel et commercial du quartier résidentiel.

Citoyen 2 : J'ai assisté à l'assemblée tenue le 13 mars qui présentait une demande de modification réglementaire dans la zone 54140 Mb pour les bâtiments situés au 740 et 755 boulevard des Chutes.

J'ai trouvé que le projet de modification du 740 pour une garderie a bien été présenté par les futures acquéreuses, et qu'elles avaient très bien répondu aux questions et préoccupations des citoyens. C'est un beau projet qui s'inscrit parfaitement avec la vocation du quartier, et qui répond aux besoins des familles et au développement des enfants.

En ce qui concerne la demande de modification du bâtiment situé au 755 en espace d'entreposage domestique, j'ai trouvé que ce projet avait été très mal présenté et comportait beaucoup de zones grises, que le promoteur était peu loquace sur son projet, et qu'il demeurait très flou.

Le projet, tel que présenté par le responsable de la Ville de Québec, avait l'allure d'un promoteur immobilier, et que la VDP souhaitait que ce projet soit accepté tel que présenté. Je souhaite qu'une demande de modification pour ce bâtiment s'inscrive davantage avec la vocation du quartier.

Citoyen 3 : La garderie est ridicule. Une grande augmentation de la circulation routière ainsi que la diminution de la quiétude.

Citoyen 4 : J'ai une question concernant le site du 740 boulevard des Chutes : Pourrait-il subdiviser le lot et construire à côté de la maison centenaire ? Le changement de zonage s'ajoute-t-il au zonage établi ou devient-il la seule option d'être un CPE situé au 740 et une entreprise d'entreposage intérieur situé au 755? Je vous remercie.

Réponse de la Ville : *Il est très peu probable que le lot puisse se subdiviser. Comme ce lot est situé à proximité d'une forte pente, aucun aménagement ne peut s'effectuer dans la cour arrière qui est boisée. La garderie a donc besoin des espaces d'un côté pour aménager les modules de jeux, et de l'autre côté pour la zone de débarcadère des enfants et le stationnement des employés. Comme présenté en consultation le 13 mars dernier, et indiqué dans la présentation disponible sur le site de la Ville, les usages de CPE et d'entreposage intérieur viennent s'ajouter aux usages déjà autorisés à la grille.*

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

Le jeudi 4 avril 2024

Rédigé par

M^{me} Camille Esther Garon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications