

Modifications au Schéma d'aménagement et de développement révisé concernant le projet de Plan particulier d'urbanisme pour le secteur Chauveau

Règlement de l'agglomération modifiant le Schéma d'aménagement et de développement révisé relativement à l'agrandissement d'une aire de grande affectation du territoire Urbain-Québec dans le quartier des Châtels, R.A.V.Q. 1744

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation

Date et heure

13 mars 2025, à 19 h

Lieu

- En salle : Centre Michel-Labadie, 3705, avenue Chauveau
- En visioconférence : Webinaire Teams

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants;
2. Présentation du déroulement;
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. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible en ligne;
6. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par les personnes-ressources;
7. Période de questions et commentaires du public.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'agglomération de Québec

Projet

Secteur concerné

Le secteur visé par le projet de PPU pour le secteur Chauveau concerne une partie du quartier des Châtelers. Il est délimité par le ruisseau central à l'ouest, les milieux résidentiels bordant le boulevard Saint-Claude au nord, le boulevard Couture avec l'école Notre-Dame-des-Neiges à l'est ainsi que les terrains de l'Espace d'innovation Chauveau au sud. La modification au Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADr) concernait une aire d'affectation au nord de ce territoire.

Description du projet et principales modifications

La Ville a entamé l'élaboration d'un plan particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur Chauveau, un plan qui permettra de cibler les zones propices au développement industriel et à l'innovation, tout en créant des milieux de vie de qualité qui intégreront de l'habitation, des services, des aménagements et des espaces publics pour les citoyens.

Actuellement, le territoire visé est inclus dans des aires de grande affectation du territoire *Urbain-Québec et Industrie et commerce*. Toutefois, la répartition actuelle de ces affectations ne reflète pas les grandes orientations de planification envisagées, qui privilégient des vocations urbaines diversifiées pour le secteur Est.

Modifications réglementaires au [Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec](#)

- Agrandissement d'une grande aire d'affectation du territoire Urbain-Québec vers le sud de manière à y inclure le territoire situé approximativement à l'est de l'autoroute Henri-IV, au sud du boulevard Saint-Claude, à l'ouest de l'avenue Jean-Buchart, du parc Véga, et du boulevard Couture et au nord de l'Espace d'innovation Chauveau.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

[Participation citoyenne - Développement du secteur Chauveau - Plan particulier d'urbanisme](#)

Participation

Commission consultative sur le schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération

- **Mélissa Coulombe-Leduc**, membre du comité exécutif responsable de l'élaboration du Plan particulier d'urbanisme pour le secteur Chauveau à la Ville de Québec et membre de la Commission consultative sur le schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Québec

- **Marie-Josée Asselin**, vice-présidente du comité exécutif responsable des milieux naturels et du développement durable, membre de la Commission consultative sur le schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Québec et Conseillère municipale du district de Loretteville-Les Châteaux

Personnes-ressources

- **Mathieu Roy**, directeur de la section de l'urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- **Guillaume Langevin**, conseiller en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- **Rose Pichette**, conseillère en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- **Julie Deslandes**, conseillère en environnement, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement (PAE)

Animation de la rencontre

- **Alexandra Mauger**, conseillère en consultations publiques (animation principale)
- **Dominique Gagnon**, conseillère en consultations publiques (animation en ligne)

Participation du public

30 personnes assistent à la rencontre en salle et 37 personnes participent en ligne

Questions et commentaires du public

Intervention 1

Un citoyen demande à savoir combien de règlements sont nécessaires à la réalisation du projet de développement du secteur Chauveau. Il aimerait également connaître le sujet précis de la consultation en cours et quelle est la marge de manœuvre pour d'éventuelles modifications au projet de règlement.

Réponse des personnes-ressources de la Ville : on précise qu'il y a trois règlements nécessaires à la réalisation du projet de développement du secteur Chauveau :

1. Règlement modifiant le [Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec](#), au niveau de l'Agglomération;
2. Règlement spécifiquement pour le PPU, qui équivaut à une modification au plan d'urbanisme de la ville de Québec;
3. Règlement pour la modification du zonage de compétence Ville.

Concernant la marge de manœuvre, le projet règlement aujourd'hui a un seul objet : la modification des aires d'affectation. Actuellement le territoire faisant l'objet de la consultation a une affectation Industrie et commerce.

Cette affectation vient autoriser uniquement des usages en lien avec des industries et des commerces. Il est proposé de modifier l'aire d'affectation pour le secteur nord du PPU en aire d'affectation Urbain-Québec. Cette aire d'affectation est prépondérante sur le territoire de l'agglomération parce qu'elle représente la majorité des quartiers résidentiels du territoire de la ville de Québec. Cette affectation permettra notamment des quartiers résidentiels, ainsi que des artères commerciales.

Intervention 2

Une citoyenne demande si la modification réglementaire présentée le 13 mars est nécessaire à la poursuite de la démarche de PPU, à savoir, si la Ville doit modifier l'aire d'affectation du périmètre présenté si elle souhaite créer un secteur résidentiel.

Réponse des personnes-ressources de la Ville : *on rappelle la hiérarchie des règlements présentée plus tôt et explique qu'il est nécessaire de modifier le Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec en priorité pour permettre éventuellement d'introduire la notion d'usages en matière d'habitation sur le territoire du PPU.*

Intervention 3

Une citoyenne demande à situer physiquement la frontière sud de l'aire d'affectation modifiée par l'Agglomération. Elle demande aussi de préciser la nature de l'aire d'affectation au sud du périmètre et les usages en découlant (précisément, entre les lignes hydroélectriques et la frontière sud).

Réponse des personnes-ressources de la Ville : *on situe la nouvelle frontière du périmètre Urbain-Québec approximativement à la limite nord du terrain de la coopérative d'habitation Le Tourbillon, située sur le boulevard Couture. Cette frontière suit en fait une ligne de lotissement existante, dans un axe nord-ouest. L'Agglomération précise que l'aire d'affectation au sud de cette ligne en reste une de Commerce-Industrie et qu'il n'y aura donc pas possibilité de mettre de l'habitation à cet endroit.*

Intervention 4

Une citoyenne demande à connaître les secteurs qui seront mis en conservation.

Réponse des personnes-ressources de la Ville : *on précise que, dans le cadre de la modification réglementaire en cours, il n'y a pas d'aire d'affectation de conservation qui est prévue. Cependant, la conservation de la portion ouest du ruisseau central est souhaitée et que la Ville travaille en partenariat avec différentes parties prenantes pour y parvenir. On rappelle qu'il sera possible au niveau des modifications réglementaires introduites par le PPU de prévoir des mesures de conservation pour certaines portions du secteur est du ruisseau central en conservation.*

Intervention 5

Un citoyen demande des précisions sur une carte présentée lors de la mise en contexte [Figure 1]. Il est d'avis que les explications données en présentation ne sont pas exactes, que le [règlement de contrôle intérimaire](#) (RCI) ne va protéger tout le côté ouest du ruisseau central, que c'est plutôt la portion bleue mauve qui est protégée par le RCI, qui sont des milieux humides d'intérêt. Il demande également à savoir si la zone tampon ou initialement « corridor de biodiversité » qui avait été présentée en 2024, dans le secteur nord-est du site, entre les futurs secteurs industriel et résidentiel a été maintenue et est-ce que cela cadre dans une affectation Urbain-Québec [voir le corridor parcellaire en Figure 2].

Réponse des personnes-ressources de la Ville : on rappelle qu'effectivement, le RCI est une mesure transitoire qui vise les milieux humides d'intérêt de la portion ouest, mais qu'à terme, l'administration vise la conservation de l'ensemble du territoire situé à l'ouest du ruisseau central, incluant les milieux humides d'intérêt et les boisés. On rappelle que des négociations sont en cours concernant le secteur ouest et qu'elle ne peut présenter davantage d'éléments à ce stade à la population.

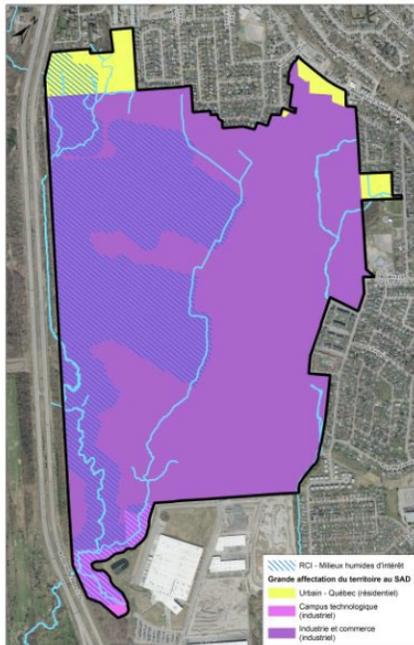


Figure 2 Carte présentée le 13 mars 2025, incluant les aires d'affectation en vigueur à cette date, et les secteurs visés par le Règlement de contrôle intérimaire (RCI)



Figure 1 Proposition des corridors de biodiversité présentée en mars 2024 lors des ateliers d'échanges avec la population.

Intervention 6

Une citoyenne demande à savoir ce qui est prévu pour le territoire proche de l'école Notre-Dame-Des-Neiges.

Réponse des personnes-ressources de la Ville : on rappelle qu'à proximité, il y a un bassin de rétention, un espace où l'on emmagasine de l'eau, et que la Ville de Québec a acquis le terrain pour pérenniser l'ouvrage.

Intervention 7

Une citoyenne aimerait connaître ce qui est prévu pour les animaux qui habitent dans les boisés.

Réponse des personnes-ressources de la Ville : on spécifie que la question déborde du cadre de la consultation en cours et que plus de précisions seront apportées lors des consultations sur le PPU. On rappelle également que le secteur à l'ouest du ruisseau central sera conservé et que ce n'est pas toute la partie est qui sera développée.

Des corridors dits de biodiversité seront conservés et ceux-ci prendront en compte l'existence de de plein de types de faunes différentes.

Intervention 8

Une citoyenne a des craintes quant au futur du secteur ouest, pour lequel un souhait de conservation est exprimé, mais qu'il n'y a pas encore d'entente formelle conclue. Qu'advient-il si les demandes de subvention au fédéral pour acheter ces terrains ne fonctionnent pas?

***L'Agglomération** explique que ce n'est pas un scénario qu'elle considère possible actuellement. Il n'y a effectivement pas encore d'entente conclue, mais tous les efforts sont consacrés à ce qu'il y ait une entente. Il y a des organismes en conservation partenaires au projet qui ont accès à des fonds. La Ville de Québec va également financer. Il y a un don écologique de 15 millions de dollars du Groupe Dallaire qui est sur la table. Tous les efforts sont mis pour que le scénario de la conservation du secteur ouest se réalise. »*

La citoyenne comprend et exprime sa satisfaction, mais reste inquiète face au scénario où l'entente de conservation n'est pas réglée avant les élections. Est-ce que cette partie de conservation pourrait être éliminée?

***Réponse des personnes-ressources de la Ville** : on rappelle qu'il y a un [règlement de contrôle intérimaire](#) (RCI) qui s'applique aux milieux humides et hydriques d'intérêt. Il faudrait lever le règlement de contrôle intérimaire qui relève de l'Agglomération pour pouvoir développer ces terrains à l'ouest. On explique que la Ville a soumis une demande à un fonds fédéral dans lequel la Ville de Québec devait s'engager financièrement pour un montant important. Cette lettre d'entente de la Ville a été déposée en garantie financière. Les parties prenantes sont mobilisées. On invite la population à élargir ses efforts de mobilisation auprès des autres paliers de gouvernement.*

Intervention 9

Une citoyenne demande si les milieux humides d'intérêt du secteur est seront protégés, alors qu'ils ne sont pas protégés par le [règlement de contrôle intérimaire](#) (RCI), et si oui, par quels moyens.

***Réponse des personnes-ressources de la Ville** : on explique que le RCI n'est pas le seul moyen existant pour protéger les milieux humides d'intérêt. Le PPU a désormais été réduit à la portion est du site. La Ville de Québec est en démarche de conciliation actuellement dans le cadre du PPU. Elle détermine à la fois quels secteurs seront voués au développement résidentiel ou industriel et prévoit également des mesures réglementaires de conservation qui auront le même effet, sinon davantage, qu'un RCI.*

Intervention 10

Une citoyenne demande si les milieux humides d'intérêt situés à l'est du ruisseau central sont explicitement exclus de la protection du RCI.

***Réponse** : on répond qu'effectivement, les milieux humides d'intérêt situés à l'est du ruisseau central ont été exclus du RCI. Ce choix a été fait en raison de la démarche d'élaboration du PPU pour le secteur Chauveau qui fera atterrir des mesures de protection pour les milieux humides d'intérêt que l'Agglomération souhaite conserver, incluant, les corridors de biodiversité de ce territoire-là.*

La citoyenne est d'avis que la Ville de Québec s'est privée d'un levier de négociation face aux propriétaires du site en excluant les milieux humides d'intérêt à l'est du ruisseau central de son RCI. Elle demande pourquoi des aires d'affectation de conservation n'ont pas été prévues pour le secteur ouest et pour les corridors biodiversité du secteur est.

Réponse : on explique qu'il ne serait pas possible actuellement de mettre une affectation conservation au niveau du [Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec](#), car on s'exposerait à des recours en expropriation de la part des propriétaires terriens qui seraient visés par cette affectation. On attribue les aires d'affectation de conservation généralement à des terrains publics ou appartenant à des organismes de conservation.

Intervention 11

En référence à l'intervention 10, la citoyenne demande si ce principe ne s'applique qu'au secteur ouest et si le même principe s'applique pour l'affectation *Parcs et espaces verts*. Enfin, elle veut savoir si au niveau du pallier municipal il existe des outils de protection similaires à l'affectation *Conservation*.

Réponse des personnes-ressources de la Ville : on précise que la réponse portait effectivement sur le secteur ouest, mais que véritablement le principe s'applique pour tout le territoire de l'agglomération. On ne peut pas attribuer une affectation *Conservation* à un terrain privé sans avoir d'entente préalable. On peut le faire seulement sur une propriété publique ou sur un terrain appartenant à un organisme de conservation. Quant aux autres types d'aires d'affectation, celui de *Parcs et espaces verts* permettrait un accès public. Si on inscrivait ce type d'affectation sur un terrain privé sans entente préliminaire, on ferait face à un conflit judiciaire. On explique enfin qu'il existe des outils similaires de protection au niveau de la municipalité, mais que le même principe s'applique. L'objectif de la Ville de Québec est de devenir propriétaire d'une partie des terrains pour y affecter ensuite une aire d'affectation ou un zonage de conservation ou de *Parcs et espaces verts*.

Intervention 12

Une citoyenne demande quelles seront désormais les proportions de l'aire d'affectation *Urbain-Québec* versus *Commerce et industrie* et si ces proportions correspondent aux besoins de la Ville de Québec en espaces industriels et résidentiels.

Réponse des personnes-ressources de la Ville : on n'a pas calculé précisément les proportions, mais on évalue à environ 40 % la proportion d'aire d'affectation *Urbain-Québec*. On précise que les possibilités de développement industriel sur le territoire de l'agglomération sont présentement très limitées et que des stratégies sont en cours de déploiement pour remédier à ces enjeux.

La citoyenne exprime qu'il y aurait une meilleure acceptabilité sociale avec un partage du territoire plus porté vers l'habitation que vers l'industrie.

Intervention 13

Un citoyen demande des clarifications concernant l'affectation Québec-urbain, quels usages peut-on y retrouver?

Réponse des personnes-ressources de la Ville : on explique que les usages pouvant y être autorisés, outre l'habitation, sont de type administration, services professionnels, vente au détail, etc. [voir Figure 3]

Grands groupes d'usages associés

- **Habitation**
- **Administration et services professionnels**
- **Vente au détail et services personnels**
- Hébergement
- Vente au détail et services spécialisés
- Vente au détail et services à contraintes
- Récréation de plein air intensive
- Agriculture sans élevage

Figure 3 Extrait de la présentation du 13 mars 2025 exposant les différents groupes d'usages associés à l'aire d'affectation Urbain-Québec

Intervention 14

Le citoyen est inquiet de retrouver des activités industrielles dans le secteur de la future affectation *Urbain-Québec* et souhaite confirmer que ce sera uniquement du résidentiel et des commerces de proximité.

Réponse des personnes-ressources de la Ville : on confirme que l'industriel ne serait pas permis dans le périmètre en jaune *Urbain-Québec*.

Intervention 15

Le citoyen aimerait connaître le montant du partenariat avec [Canard Illimités Canada](#). Il aimerait également connaître les entrées d'accès prévues pour les sentiers en milieux naturels.

Réponse des personnes-ressources de la Ville : on ne peut divulguer les montants des partenariats pour le moment. On offre à titre de référence, l'acquisition du bassin de rétention Castonguay, qui représente 5 hectares, pour le montant de 11,420,000 \$. Des précisions pourront être amenées à l'étape du PPU quant aux accès aux milieux naturels.

Intervention 16

Une citoyenne demande si un corridor de biodiversité ou une zone tampon est prévue entre les secteurs industriel et résidentiel.

Réponse des personnes-ressources de la Ville : on exprime la volonté de la Ville de Québec de prévoir des zones tampons entre les secteurs industriel et résidentiel (existant et futur). On rappelle également que, derrière les coopératives du boulevard Couture, il y a eu un projet de restauration de cours d'eau, le ruisseau Sainte-Barbe qui était canalisé sur 400 mètres linéaires. Il s'agit d'un grand projet là de 2,6 millions de dollars. Ce sont des milieux qui vont être mis en conservation, qui ont été achetés et restaurés par la Ville de Québec via un fonds provincial et de l'argent de la Ville. Également, plus au sud, on retrouve le bassin de de rétention, qui constitue un élément de barrière et qui sera maintenu et qui constitue un espace vert.

Intervention 17

La présidente du conseil de quartier des Châteliers se questionne à savoir si les citoyens concernés seront informés des consultations à venir pour le PPU afin d'y participer. Elle a l'impression que les gens ne sont informés des consultations qu'une fois que les bâtiments et entrepôts sont construits et en fonction. Les citoyens viennent alors exprimer leurs doléances au conseil de quartier sur les nuisances liées à la cohabitation entre secteurs industriel et

résidentiel. Elle est préoccupée parce que, encore aujourd'hui, elle rencontre des gens qui ne sont pas informés du projet de développement pour le secteur Chauveau. Elle croit qu'un effort peut être fait pour continuer à informer sur les possibilités des citoyens à venir participer et commenter. Elle constate que ce soir [13 mars 2025], la salle est quand même très peu peuplée et elle en est très surprise, car elle craint que les citoyens qui habitent derrière le secteur industriel viendront plutôt remplir la salle du conseil de quartier.

Réponse des personnes-ressources de la Ville : *la consultation pour la modification au Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Québec a fait l'objet d'une diffusion plus limitée, étant donnée sa nature plus abstraite. Cependant, on mentionne qu'une distribution d'un avis porte à porte à grande échelle (5000 portes) dans le secteur est prévue, comme en 2024 lors des ateliers d'échanges.*

Intervention 18

Un citoyen évoque des inquiétudes en lien avec une étude concernant le bassin de rétention et la gestion du ruisseau Sainte-Barbe, à savoir s'il sera enfoui.

Réponse des personnes-ressources de la Ville : *on ne projette pas de canaliser le ruisseau Sainte-Barbe et ce serait légalement impossible de le faire. À la suite des travaux de décanalisation derrière les coopératives, la Ville démontre plutôt être en phase de restauration que de perturbation. C'est le Service d'ingénierie de la Ville qui mène l'étude en lien avec ce ruisseau et le bassin de rétention. La présence du ruisseau fait partie de l'analyse en termes de volume d'eau, de captation du bassin qui est derrière l'école des Neiges. La Ville vient d'en faire l'acquisition parce que c'est un élément important dans la capacité à répondre à la gestion de l'eau lorsqu'il y a des pluies.*

Intervention 19

Une citoyenne exprime qu'il devrait y avoir moins d'industriel que de résidentiel et prévoir des projets de coopératives et des commerces de proximité. Elle aimerait savoir comment le choix des proportions industriel versus résidentiel a été fait. Elle ne veut pas que le nouveau secteur industriel ressemble à l'[Espace d'innovation Chauveau](#). Elle est d'avis que lorsque la Ville de Québec affirme protéger les deux tiers du territoire, ce n'est pas exact, car il y a déjà un tiers industrialisé. Elle est d'avis que la Ville s'engage à protéger deux tiers des deux tiers restants du boisé. Elle insiste pour conserver des petits parcs et pas juste des arbres épars, mais vraiment des carrés de verdure.

Intervention 20

Une citoyenne, en écho aux demandes d'autres citoyens d'agrandir le périmètre Québec-Urbain, exprime ne pas comprendre pourquoi l'Agglomération procède tout de suite à la modification du [Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec](#), plutôt que de débiter par les consultations en lien avec le PPU.

Réponse des personnes-ressources de la Ville : *d'un point de vue réglementaire, la Ville doit suivre une séquence précise d'adoption de projets de modifications réglementaires. Elle ne peut pas modifier son [Plan directeur d'aménagement et de développement](#), en y introduisant une nouvelle annexe avec le PPU, si celui-ci n'est pas déjà en concordance avec le Schéma pour pouvoir introduire une proposition de PPU. C'est une question de hiérarchisation de règlement, cela relève de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.*

Intervention 21

La présidente du conseil de quartier des Châtels souhaite savoir si, à la suite des consultations sur le PPU, il sera possible de modifier les aires d'affectation au [Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec](#) pour agrandir l'aire d'affectation *Urbain-Québec*. Elle est inquiète que la proposition de modification au Schéma soit définitive. Elle exprime des doléances quant au fait que les échéanciers de modifications réglementaires soient tributaires du calendrier électoral. Elle veut que la décision qui soit prise soit la plus idéale pour son quartier. Elle est également d'avis que la modification présentée impacte possiblement 5000 citoyens autour de ce secteur et que la grande majorité d'entre eux sont absents ce soir pour prendre connaissance du projet et s'exprimer.

Réponse de la conseillère municipale : *elle explique qu'il était nécessaire de procéder rapidement à la modification au Schéma, pour être en mesure d'adopter un PPU avant le mois de novembre 2025 [moment des élections]. Elle rappelle également que les modifications réglementaires présentées ne sont pas désincarnées et découlent en partie des recommandations citoyennes formulées lors des ateliers d'échanges en mars 2024 et d'autres partenaires.*

Réponse des personnes-ressources de la Ville : *on explique qu'il est possible, à tout moment, de modifier le Schéma. Ce dernier est modifié plusieurs fois par année. On invite la citoyenne à exprimer son opinion à savoir si elle recommande que le périmètre Urbain-Québec soit agrandi vers le sud. On rappelle qu'il sera possible pour le conseil de quartier de formuler toute recommandation, incluant de recommencer le processus.*

Intervention 22

Un citoyen, résidant de la rue des Neiges, demande si l'étude pour le bassin de rétention sera disponible avant le mois d'avril. Il explique que cette année [2025], lors d'un redoux au mois de janvier, il y avait déjà des eaux de ruissellement qui coulaient sur l'herbe, et le ruisseau Sainte-Barbe était en eaux vives. Il est inquiet que les terrains ne soient pas suffisamment drainés et qu'il y ait des débordements comme ce fût le cas sur le boulevard Castonguay il y a quelques années. Il demande également si une caractérisation sera menée spécifiquement pour le secteur afin de connaître les impacts d'un développement futur sur les milieux naturels.

Réponse des personnes-ressources de la Ville : *on précise qu'il y a d'une part l'étude du Service de l'ingénierie déjà en cours sur la capacité hydrique qui est nécessaire pour emmagasiner l'eau en période de crue et qui déterminera, notamment, si le bassin, tel que configuré actuellement, est suffisant pour répondre aux besoins. Il n'est pas possible d'annoncer ce soir si elle sera disponible avant avril.*

Intervention 23

Une citoyenne s'inquiète du fait qu'il n'y ait aucun effort qui soit consenti pour conserver une portion boisée le long du boulevard Couture et des autres rues résidentielles pour une meilleure acceptabilité sociale. Il s'agit également de milieux humides et elle croit que personne ne veut d'une industrie ou de d'une tour à condos directement dans sa cour.

Intervention 24

Une citoyenne se demande si un commerce de tuilerie située sur le boulevard Saint-Claude restera conforme avec l'affectation *Urbain-Québec*.

Réponse des personnes-ressources de la Ville : *nous n'avons pas de réponse précise concernant la conformité de ce commerce à ce stade, mais nous rappelons que la vente au détail est permise et puis l'usage non conforme serait protégé par droits acquis.*

Intervention 25

Un citoyen demande si la capacité d'accueil des écoles Saint-Claude et Notre-Dame-des-Neiges est considérée dans l'équation en vue de l'ajout d'un nouveau secteur résidentiel.

Réponse des personnes-ressources de la Ville : *on explique c'est le ministère de l'Éducation qui fait des prévisions en fonction du développement démographique et qu'on est en dialogue avec le Centre de services scolaires de la Capitale. Ils ont été impliqués dans la démarche de PPU et leurs besoins sont pris en compte dans les réflexions.*

Intervention 26

Le bassin Castonguay se divisant en deux sections, un citoyen demande des précisions sur l'acquisition de la Ville.

Réponse des personnes-ressources de la Ville : *on précise que la Ville a acheté les deux sections et que des études sont en cours pour évaluer si sa configuration actuelle convient aux besoins futurs.*

Intervention 27

Une citoyenne demande s'il est envisagé d'implanter une zone résidentielle entre la présente zone résidentielle et la forêt avant de développer une zone urbaine.

Réponse des personnes-ressources de la Ville : *on rappelle la définition de l'aire d'affectation *Urbain-Québec* et explique que la modification réglementaire sert à introduire le résidentiel dans le secteur jaune, qui n'est pas autorisé actuellement.*

Intervention 28

Un citoyen rappelle qu'une étude de caractérisation faunique et floristique devait se faire dans ce secteur. Il rappelle que le site accueille une mosaïque d'habitats pour les animaux, incluant des oiseaux, des nyctales et des chouettes laponnes qui vont nicher dans les arbres et vont chasser dans les champs. Quand sera-t-elle rendue disponible? Une citoyenne pose la même question en ligne.

Réponse des personnes-ressources de la Ville : *on explique qu'au niveau floristique, il y a un inventaire biologique qui a été réalisé par le propriétaire du terrain. Cet inventaire a été réalisé selon les méthodes reconnues par le guide du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs pour identifier l'ensemble des compositions des différents types de milieux qui sont présents dans le secteur. Pour le volet faunique, l'inventaire n'a toujours pas été reçu. Un suivi sera effectué pour savoir ce qui s'est fait et revenir à la population avec des réponses.*

Intervention 29

Un citoyen rappelle que la Ville de Québec n'est pas propriétaire du secteur ouest qu'elle souhaite protéger. Il demande à connaître la superficie de terrain acquise actuellement par la Ville et le coût de ces acquisitions, ainsi que la superficie qui reste à acquérir.

Réponse des personnes-ressources de la Ville : aucune acquisition n'a été réalisée récemment à l'ouest. À l'est, la Ville a acquis en février 2025 cinq hectares incluant le bassin Castonguay pour la somme de 11 420 000 \$. La Ville était déjà propriétaire de longue date de 19 hectares à l'ouest (sur un total de 123 hectares). Elle vise des acquisitions avec des partenaires, mais elle ne peut communiquer davantage d'éléments à ce stade car ce n'est pas encore public.

Intervention 30

Une citoyenne est d'avis qu'il faut attendre d'avoir la caractérisation faunique réalisée par une partie indépendante avant de cheminer plus loin dans la planification des zones de développement afin de tenir compte du vivant. Par exemple, dans les friches du côté est, on peut trouver des oiseaux menacés qui nichent et qui s'y nourrissent.

Intervention 31

Une citoyenne dit être concernée par l'impact de la délimitation de la zone urbaine à l'étude. Elle veut savoir si la Ville dispose des mêmes outils pour la protection des espaces verts dans les zones urbaines et industrielles. Également, elle veut connaître la logique écosystémique de la délimitation des deux zones.

Réponse des personnes-ressources de la Ville : on précise qu'il existe autant d'outils réglementaires pour la protection des espaces verts au niveau du [Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec](#) qu'au niveau de la réglementation de la Ville.

À noter que des compléments d'information ont été transmis à la citoyenne par courriel dans les jours suivants :

1. Précisions concernant les outils réglementaires permettant la conservation :

Pour rappel, il existe différents paliers de réglementation en matière d'urbanisme. Lors de la consultation du 13 mars, il a été question des modifications nécessaires au [Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec](#) pour la réalisation du projet de développement du secteur Chauveau. Tel que présenté, il n'est pas prévu pour ce pallier d'introduire une affectation de conservation pour le secteur à l'est du ruisseau central. Par contre, les citoyens seront rencontrés de nouveau vers la fin avril pour des consultations en lien avec le PPU et le règlement d'arrondissement. Ainsi, il sera possible de prévoir une aire d'affectation de conservation au niveau du PPU. Cette aire d'affectation peut être considérée comme conforme à l'intérieur d'une aire d'affectation urbaine ou industrielle au niveau dudit Schéma, à condition qu'une majorité du territoire corresponde bel est bien à son affectation première. Ainsi, une aire d'affectation de PPU ou un zonage de conservation pourraient être conformes à une affectation industrielle ou urbaine, à condition que l'usage de conservation ne soit pas prédominant.

Ensuite, peu importe l'échelle de réglementation (Agglomération, Ville, Arrondissement), une affectation ou un zonage de conservation correspond essentiellement en un geste équivalent, considérant qu'un tel geste réglementaire réduit considérablement les usages possibles sur un terrain. À noter que peu de territoires de conservation se retrouvent au SADr puisqu'il s'agit d'un geste à portée d'agglomération, donc régionale.

Enfin, les propriétés mises sous conservation doivent effectivement appartenir à la Ville ou encore à un organisme de conservation partenaire, faute de quoi la Ville s'expose à des risques de recours pour expropriation déguisée.

2. Précisions concernant la logique écosystémique :

Il est bien important de comprendre, qu'à l'étape actuelle, des mesures de protection visant à maintenir des corridors écologiques constitués de milieux naturels diversifiés peuvent être introduits autant dans les affectations territoriales du SADr « Urbain - Québec » que « Industrie et commerce ». Ainsi, toutes les options sont possibles à ce moment-ci pour positionner adéquatement les aires de conservation qui pourraient être pérennisées par différentes mesures telles que: une zone de contrainte liée à la présence de milieux humides d'intérêt ou de boisés de valeur écologique importante, une entente ou servitude de conservation, une acquisition/cession à la Ville couplée avec un zonage de conservation, etc.

Par contre, il est probable de présumer que ceux-ci seront introduits pour créer, par la même occasion, un espace vert faisant office également de barrière visuelle, sonore et pouvant accueillir des aménagements légers associés à des besoins de mobilité active (vélo et marche). Cela serait particulièrement pertinent pour séparer les espaces dédiés aux usages résidentiels et ceux qui se destinent à un usage industriel. Ainsi, la limite actuellement proposée, entre les deux affectations du site, se situe précisément en marge d'un secteur où se retrouve une mosaïque de milieux naturels diversifiés d'intérêt.

Ainsi, le double objectif (conservation de milieux naturels d'intérêt et effet « barrière/zone tampon ») pourrait être atteint en positionnant un espace conservé en marge des grandes affectations territoriales proposées.

3. Précisions concernant l'article 245 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) :

La Ville est au fait de l'article 245 de la LAU concernant notamment la protection des milieux naturels. Cependant, il ne s'agit pas d'une immunité totale pour les municipalités (ou les agglomérations), mais plutôt d'une protection partielle face à d'éventuels recours pour expropriation déguisée lorsqu'une municipalité utilise l'un de ses rares pouvoirs de prohiber, comme en matière de contraintes au développement dans les milieux humides et hydriques. En dehors de l'exercice de ces rares pouvoirs de prohiber, il demeure qu'une municipalité doit notamment prévoir des usages raisonnables pour un terrain privé, à défaut de quoi elle s'expose à un recours en nullité pour abus de son pouvoir de zoner, et ce, malgré l'adoption du nouvel article de loi.

Ainsi, dans une situation où une municipalité (ou une agglomération) souhaite restreindre l'usage d'un terrain pour un usage de parc ou de conservation, cela constitue une restriction de l'ordre de l'abus du pouvoir réglementaire de zoner.

Il est également important de se rappeler que le recours à l'article 245 de la LAU ne peut pas servir à répondre à des objectifs d'accès public ou encore servir à des fins détournées pour faciliter l'acquisition de terrains. Puisque la planification en cours a pour objectif de redonner l'accès au site pour les citoyens, seule l'acquisition des terrains par la Ville ou des partenaires de conservation peut permettre un accès public aux milieux naturels.

Nombre d'interventions

31 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement, au conseil municipal et au conseil d'agglomération de Québec.

Réalisation du rapport

Date

21 mars 2025

Rédigé par

Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications