

Assouplissement des règles dans le parc industriel de Charlesbourg

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement aux zones 41113lp, 41114lp et 41178lp, situées dans le parc industriel de Charlesbourg, R.C.A.4V.Q. 245

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Notre-Dame-des-Laurentides

Date et heure

Jeudi 22 mai 2025, à 19 h

Lieu

Chalet Notre-Dame-des-Laurentides, 55, rue Moïse-Verret, salle polyvalente

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
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 et de la demande d'opinion au conseil de quartier;
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 la personne-ressource;
7. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire et document de modalités pour déposer une demande de participation à un référendum disponible dans la salle;
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 conseil de quartier;
10. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de Charlesbourg

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Charlesbourg, quartier de Notre-Dame-des-Laurentides. Le groupe formé des zones 41113lp, 41114lp et 41178lp se situe approximativement au nord du Centre de détention de Québec, à l'est de la rue de l'Apogée, au sud de la rue George-Muir et à l'ouest de l'autoroute Laurentienne.

Description du projet et principales modifications

Il est proposé de modifier les règles des zones 41113lp, 41114lp et 41178lp afin d'augmenter le potentiel de développement du parc industriel de Charlesbourg, notamment en facilitant les projets d'agrandissement et de maximisation des espaces existants et en y priorisant les usages industriels et commerciaux compatibles avec ceux-ci.

Principales modifications réglementaires

De façon plus spécifique, les modifications au zonage dans le parc industriel de Charlesbourg concernent :

- L'ajout du groupe *C36 Atelier de réparation* et des usages spécifiques « centre de conditionnement physique » et « centre de formation professionnelle », ainsi que l'usage « restaurant associé »;
- La suppression de la hauteur minimale d'un bâtiment principal;
- L'augmentation de la hauteur maximale d'un bâtiment à 13 mètres, dans la zone 41113lp, et à 24 mètres, dans les zones 41114lp et 41178lp;
- La réduction des marges de recul et de la largeur combinée des cours latérales.

Il est à noter qu'aucun projet de construction n'est associé à ce projet de modification réglementaire.

Les modifications proposées sont détaillées dans le sommaire décisionnel.

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=909>

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

- Marianne Métivier, présidente
- Jean-François Verret, vice-président
- Denis Demers, secrétaire
- Mélanie Guilmette, trésorière
- Rémi Gosselin, administrateur

Membre du conseil municipal

- Éric Ralph Mercier, conseiller municipal, district des Monts

Personne-ressource de la Ville

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

Animation de la rencontre

- Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation du public

En plus des personnes mentionnées plus haut, 28 personnes assistent à la rencontre.

Recommandation du conseil de quartier

Les membres du conseil d'administration du conseil de quartier de Notre-Dame-des-Laurentides convient à l'unanimité de recommander au conseil d'arrondissement de Charlesbourg de ne pas approuver le *Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement aux zones 41113lp, 41114lp et 41178lp, situées dans le parc industriel de Charlesbourg, R.C.A.4V.Q. 245.*

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	5	Refuser la demande (<i>Statu quo</i>) Recommander au conseil d'arrondissement de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	Accepter la demande Recommander au conseil d'arrondissement d'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 des conditions particulières
Abstention	0	
TOTAL	5	

Questions et commentaires du public

Synthèse : Les principales préoccupations soulevées par les personnes présentes lors de l'assemblée publique de consultation concernent la zone 41113lp. Les enjeux portent principalement sur les éléments suivants :

- La réduction des marges de recul;
 - L'augmentation de la hauteur;
 - L'assouplissement des règles de zonage qui entraînera une densification et par conséquent, potentiellement une augmentation des nuisances sonores et de la pollution lumineuse, ainsi qu'une diminution de la qualité de vie des résidents du secteur;
 - La gestion des espaces verts et de l'eau, ainsi que la coupe d'arbres dans la zone tampon;
 - L'accès au parc industriel;
 - La cohabitation entre les industries existantes et futures et les propriétés résidentielles à proximité des zones concernées.
- **Intervention 1 :** Concernant l'accès au parc industriel, un résident du secteur s'informe à savoir si le fait d'avoir une seule entrée et sortie qui sont situées au même endroit est conforme et sécuritaire.
Réponse de la Ville : En effet, pour des raisons de sécurité, il est nécessaire d'aménager une entrée et une sortie séparées. Il faut éviter les boucles pour des raisons d'évacuation. Il est prévu d'aménager un deuxième accès du côté de la rue de l'Apogée, toutefois cela sera fait lorsqu'il y aura une opportunité pour la Ville. C'est-à-dire, lors de l'ouverture de la nouvelle rue.
 - **Intervention 2 :** En parlant de l'utilisation de la zone tampon, un résident de la rue George-Muir déplore l'absence d'arbres sur le terrain qui se trouve près du 600, rue George-Muir et qui sert, selon lui, de dépôt à neige. Il demande à savoir si cette situation pourrait se reproduire dans l'ensemble de la zone tampon. Il émet également des inquiétudes sur le terrain en pente inclinée (talus) qui se trouve dans cette zone et il ne souhaite pas qu'un projet semblable à celui situé près de l'autoroute Laurentienne s'implante à proximité des résidences. Il demande également de savoir s'il y a un projet concret derrière la modification réglementaire présentée ce soir.
Réponse de la Ville : Malheureusement nous ne pouvons pas répondre concernant la situation actuelle de la zone tampon. L'objectif des modifications réglementaires concernant cette zone en particulier et justement de pouvoir agir pour la nettoyer en enlevant tous les débris existants et l'entretenir lorsqu'il y aura présence d'arbres malades, par exemple à cause l'agrile du frêne. Concernant votre dernière question, il n'y a pas de projet particulier associé aux modifications réglementaires. L'exercice de révision de normes que nous entamons est à l'échelle de tout de territoire de la ville et

le parc industriel de Charlesbourg en fait partie. Il n'y a donc pas de projet concret associé à ces modifications réglementaires.

- **Intervention 3 :** En parlant de l'exercice de révision de normes, le même résidant de la rue George-Muir demande si la Ville doit obligatoirement modifier les normes pour le parc industriel de Charlesbourg. Il demande si le processus référendaire pourrait être une avenue pour que les citoyens puissent s'opposer au projet.

***Réponse de la Ville :** Non, le parc industriel de Charlesbourg n'est pas obligé de suivre les mêmes normes qu'ailleurs. Vu que le projet de modification réglementaire contient des dispositions susceptibles d'approbation réglementaire, les résidents du secteur peuvent effectivement s'opposer au projet via le référendum. Il faut savoir que les modifications réglementaires présentées ce sont des propositions uniquement. Il y a certaines propositions touchant la zone où est située la zone tampon et il y a des normes touchant les zones plus éloignées des maisons. Il est important de les distinguer pour éviter d'empêcher la mise en application des nouvelles normes qui pourraient être bénéfiques pour le développement des industries. Si vous avez surtout des inquiétudes concernant la zone adjacente aux maisons de la rue George-Muir nous pouvons les réviser de façon plus spécifique.*

- **Intervention 4 :** À la suite de la réponse, le même résidant de la rue George-Muir conclut donc qu'il est possible de réviser spécifiquement les modifications proposées pour la zone 41113lp, et voire la retirer du projet de modifications réglementaires. Il ajoute que la gestion de la zone tampon est très problématique ainsi que la cohabitation avec certaines industries. Il mentionne que certaines industries dérangent les résidents avec la lumière projetée par les appareils d'éclairage extérieurs installés sur les murs arrière des édifices industriels. Il demande à la Ville d'agir pour régler ces situations.

***Réponse de la Ville :** En effet, concernant la zone 41113lp, les deux options sont possibles. Concernant la problématique provoquée par les appareils d'éclairage, il n'y a pas de normes au règlement d'urbanisme pour encadrer cette situation, malheureusement.*

- **Intervention 5 :** En considérant les problématiques mentionnées par le résidant qui a parlé précédemment, une résidente de la rue George-Muir dénonce un manque de considération des impacts que le projet de modifications réglementaires pourrait avoir sur les propriétés situées près des zones du parc industriel. Selon elle, la modification réglementaire proposée n'a pas de sens.

***Réponse de la Ville :** Les problèmes de cohabitation avec le parc industriel qui ont été mentionnés jusqu'à présent malheureusement ne peuvent pas être réglés avec le zonage. Le projet de modifications réglementaires vise principalement l'uniformisation des normes pour permettre le développement des industries du parc industriel de Charlesbourg.*

- **Intervention 6** : Un résidant de la rue George-Muir mentionne qu'au moment de l'achat de sa propriété, le courtier immobilier lui avait mentionné que le faible coût des propriétés dans le secteur était *en* raison de leur proximité avec le parc industriel, bien que les résidants du secteur peuvent profiter de la bordure de forêt qui représente la zone tampon. Il émet des réserves sur la proposition de réduire de 3 mètres la marge arrière dans l'ensemble de la zone 41113lp car, selon lui, il n'y aura pas de valeur ajoutée. Il propose d'aller plutôt avec de dérogations à la pièce ou cas par cas pour éviter d'étendre la mesure tout le long de la rue George-Muir. De plus, afin de résoudre les enjeux de stationnement pour les employés du parc industriel, il suggère la mise en place d'un système de navette, si les places de stationnement se trouvent sous les lignes d'Hydro-Québec. Le citoyen dit également être alarmé par la déforestation massive qui dit observer dans la zone tampon, par la présence de déchets industriels et de contaminants dans les bassins d'eau existant également dans la zone tampon. Pour finir, en matière d'environnement, le citoyen pense qu'il est contradictoire de réduire les exigences en matière de décontamination de terrains et en même temps de permettre l'abatage d'arbres dans la zone tampon sous l'argument de faciliter son entretien.

Réponse de la Ville : *Concernant le stationnement, nous avons retiré le nombre minimal de cases de stationnement pour les industries selon leur superficie de plancher pour, notamment, éviter la minéralisation des terrains. Désormais, les entreprises gèrent elles-mêmes leurs propres besoins en matière de stationnement. Pour ce qui est de la plantation d'arbres, nous avons aussi récemment revu le règlement et actuellement il existe une obligation de replanter qui n'existait pas auparavant. La modification réglementaire présentée ce soir touchant la plantation d'arbres vient doubler les exigences en termes du nombre d'arbres à planter.*

Concernant l'abatage d'arbres dans la zone tampon, selon le zonage actuel, pour chaque arbre abattu, il faut en replanter un. Toutefois, l'inspection est nécessaire pour s'assurer que cette norme s'applique. L'enjeu concernant la gestion de la zone tampon en matière de plantation et d'entretien en général réside toutefois sur le fait que cette zone est située pour la plupart sur des terrains privés et il correspond à chaque propriétaire de le faire convenablement.

- **Intervention 7** : Une résidante de la rue George-Muir mentionne que le dénivelé situé à l'arrière de sa propriété est très haut, agissant comme « un mur ». Elle ajoute qu'il n'existe pas de clôture séparant son terrain à celui de l'industrie. Ainsi, en l'absence d'une clôture, elle se demande à qui revient la responsabilité si, par accident, une personne tombe du dénivelé entre les deux terrains. Elle demande aussi si la Ville peut obliger le propriétaire de l'industrie à aménager une clôture. Pour finir, la résidante se plaint du fait que, selon elle, l'industrie déverse sur son terrain la neige qui s'accumule du côté de l'industrie, durant la période hivernale.

Réponse de la Ville : *Puisqu'il s'agit d'un terrain privé, le propriétaire est responsable de toute situation survenue à l'intérieur du terrain. Concernant la clôture, nous pouvons seulement obliger le propriétaire de mettre une clôture pour entourer une aire d'entreposage. Quand une nouvelle aire d'entreposage est aménagée, nous pouvons*

exiger la construction d'une clôture. De plus, lors d'un agrandissement d'un bâtiment ou d'un réaménagement extérieur, nous pouvons aussi obliger les propriétaires à mettre une clôture. Malheureusement, pour une aire déjà existante, nous ne pouvons pas agir. Concernant la situation sur le déneigement, nous vous recommandons de nous adresser votre plainte par le 311 au moment opportun. Selon les commentaires exprimés jusqu'à présent, nous observons qu'il y a plusieurs problématiques en rapport avec le voisinage et elles ne sont pas liées au zonage.

- **Intervention 8** : Une résidante qui habite sur la rue George-Muir près du Centre de formation en transport de Charlesbourg situé au 700, rue de l'Argon rapporte les enjeux de nuisances sonores causées à la fois par les véhicules à l'école de conduite et par les activités industrielles intérieures et extérieures durant la journée. Ainsi, elle s'inquiète que les modifications proposées aggravent cette problématique, particulièrement les modifications concernant le retrait de 3 mètres de la marge arrière et l'autorisation pour l'abatage d'arbres. Selon elle, ces mesures risquent d'aggraver la situation qu'elle vit actuellement.

Réponse de la Ville : *Le Centre de formation n'est pas concerné par les modifications réglementaires.*

- **Intervention 9** : Un autre résidant de la rue George-Muir dit partager les inquiétudes concernant le projet de modifications réglementaires qui, à son avis, ne considèrent pas les réalités des propriétés et les particularités des terrains situés sur la rue George-Muir. Il dit comprendre que les problématiques décrites par ses voisins n'ont pas de lien avec le zonage. Toutefois, il considère qu'en donnant la Ville plus de marge aux industries pour s'agrandir, les problèmes de voisinage vont s'aggraver. En parlant de la zone tampon, le résidant dit trouver très contradictoire de vouloir y permettre la coupe d'arbres en ayant comme objectif de l'entretenir.
- **Intervention 10** : En parlant du dénivelé existant entre le parc industriel et les propriétés se situant le long de la rue George-Muir, un autre résidant de la rue George-Muir indique que la hauteur des terrains par rapport au parc industriel constitue également un aspect à considérer. Il mentionne que dans la zone tampon il y a la présence d'arbres et de ruisseaux. Il demande quel est le plan de la Ville pour les protéger. En parlant de l'ajout du groupe d'usages « atelier de réparation » dans les zones visées par le projet de modification réglementaire, il demande ce qu'est le type d'industrie qui correspond à cet usage et quelles seront les horaires d'opération. Il dit s'inquiéter par le bruit qui serait produit par ce type d'industrie.

Réponse de la Ville : *Par exemple, un garage mécanique fait partie du groupe d'usages « atelier de réparation ».*

- **Intervention 11** : Un autre résidant du secteur affirme qu'il existe également des enjeux de déneigement en raison de la proximité de sa résidence avec la zone tampon. De plus, il craint la présence de grands arbres morts sur la zone tampon. Il craint que l'un de ces arbres puisse tomber sur son terrain.
- **Intervention 12** : En ce qui a trait au deuxième accès mentionné tout au début des échanges, un résidant demande quel est le plan de Ville à ce sujet. À son avis, dans l'absence de ce deuxième accès, le parc devient illégal.
Réponse de la Ville : *Il n'y a pas de plan pour le moment concernant le deuxième accès.*
- **Intervention 13** : Se référant à la zone tampon, une autre résidente de la rue George-Muir indique qu'il y a une falaise derrière chez elle et advenant que la marge de recul augmente, les entreprises pourraient l'exploiter en faisant du remplissage avec du béton ou autre matériel. Dans cette optique, elle craint la pratique de dynamitage par les industries pour les nouveaux aménagements. Elle demande s'il existe des règles concernant la distance qu'il faut respecter des fondations résidentielles.
Réponse de la Ville : *Cet aspect n'est pas considéré dans le zonage. Pour le moment nous n'avons pas de réponse pour la question. Par contre, aucun usage et aucune construction n'est autorisée dans la zone tampon.*
- **Intervention 14** : Un résidant de la rue George-Muir mentionne qu'il comprend aussi qu'il y a la nécessité d'encourager l'essor des industries de la ville. Il trouve convenable la norme proposée sur l'ajout de 10 % obligatoire d'aire verte sur les lots industriels. Il propose d'aller de l'avant avec cette modification pour ce qui est de la zone 4113lp qui est à proximité des propriétés longeant la rue George-Muir. Il suggère de retirer pour la zone 4113lp les autres modifications proposées.
Réponse de la Ville : *Malheureusement le retrait de propositions pour la zone 4113lp inclurait aussi la norme concernant l'ajout obligatoire du pourcentage additionnel pour les aires vertes sur lots industriels. Il faut comprendre que si nous gardons le zonage actuel pour la zone 4113lp, la norme concernant l'entreposage de type « G » continuera à s'appliquer. Je vous réitère que ce type d'entreposage comprend du matériel de toute sorte. À notre avis, le retrait de la zone 4113lp du projet de modifications réglementaires n'est pas à votre avantage nécessairement, notamment pour ce qui est de l'ajout d'aire verte et le retrait de l'entreposage de type « G ».*
- **Intervention 15** : Un autre résidant demande à qui appartient la zone tampon.
Réponse de la Ville : *La plupart aux propriétaires des lots industriels et ce sont des lots privés. Ces derniers sont aussi responsables de l'entretien. Seulement une petite portion appartient à la Ville, la portion se situant au fond du rondpoint de rue du Carbone dans le secteur où est situé le Centre de formation en transport de Charlesbourg.*

- **Intervention 16** : Un résidant propose de mettre en place des normes encadrant la pollution lumineuse pour assurer préserver l'intimité du voisinage.
Réponse de la Ville : Il existe un règlement de la Ville sur les nuisances.
 - **Intervention 17** : À la lumière des commentaires partagés par les résidants du secteur, un citoyen recommande d'enlever la zone 41113lp du projet de règlement, toute en allant avec le retrait de l'usage d'entreposage de type « G » dans cette zone et avec l'ajout du 10 % additionnel d'aire verte. Selon lui, il faut faire des modifications à la pièce pour résoudre les problèmes existants.
Réponse de la Ville : Nous vous remercions pour votre commentaire.
-

Questions et commentaires du conseil de quartier

- **Intervention 1** : À la lumière des questions et commentaires du public, une personne administrant le conseil de quartier constate que les problèmes ne cessent d'augmenter depuis la création du parc industriel, soit depuis plus de 30 ans, selon les commentaires de résidants du secteur.
- **Intervention 2** : Une autre personne administrant le conseil de quartier souhaite obtenir des précisions sur la différence de hauteur entre l'arrière de la rue de l'Apogée et l'arrière de la rue George-Muir.

À la suite des échanges, en considérant le contexte actuel du secteur décrit par les résidants de la rue George-Muir et dans l'absence de vérification visuelle du parc industriel de Charlesbourg préalablement à la présentation du projet de règlement, les membres du conseil d'administration du conseil de quartier de Notre-Dame-des-Laurentides conviennent à l'unanimité de recommander au conseil de l'Arrondissement de Charlesbourg de ne pas approuver le *Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Charlesbourg sur l'urbanisme relativement aux zones 41113lp, 41114lp et 41178lp, situées dans le parc industriel de Charlesbourg, R.C.A.4V.Q. 245.*

Nombre d'interventions

19 interventions

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

11 juin 2025

Rédigé par

Sayana Khuon et Ernesto Salvador Cobos, conseillers en consultations publiques,
Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par

Marianne Métivier, présidente du conseil de quartier de Notre-Dame-des-Laurentides