

CONSEIL DE QUARTIER DE NEUFCHÂTEL EST-LEBOURGNEUF
CONSEIL D'ADMINISTRATION
15 MAI 2024
Centre communautaire Lebourgneuf
1650, boulevard La Morille (salle multifonctionnelle)

Procès-verbal de la quatrième assemblée régulière du conseil de quartier de Neufchâtel est - Lebourgneuf tenue le 15 mai 2024, à 19 h.

PRÉSENCES :

M ^{me} Lise Bilodeau	Présidente
M ^{me} Liane Bourdages	Vice-présidente
M ^{me} Cynthia Fauteux	Secrétaire
M ^{me} Lise Villeneuve	Trésorière
M. Brann Blanchette-Émond	Administrateur
M ^{me} Hélène Lancup	Administratrice
M. Harmutt Mollmann Lafrenière	Administrateur
M. Jean Rochette	Administrateur
M. Louis-Simon Rochette	Administrateur
M. Jonathan Simard	Administrateur
M ^{me} Véronique Dallaire	Conseillère municipale, district des Saules –Les Méandres
M ^{me} Patricia Boudreault-Bruyère	Conseillère municipale, district de Neufchâtel-Lebourgneuf

ABSENCES

M. Jean Guyler Darcelin	Administrateur
-------------------------	----------------

IL Y A QUORUM

ASSISTENT ÉGALEMENT À CETTE RENCONTRE :

M ^{me} Éloïse Gaudreau	Conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne
M ^{me} Nathalie Cournoyer	Conseillère en urbanisme
M. Sébastien Paquet	Conseiller en urbanisme

Présence de 6 citoyens dans l'assemblée.

**ORDRE DU JOUR DE LA CINQUIÈME ASSEMBLÉE RÉGULIÈRE 2024
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU CONSEIL DE QUARTIER DE NEUFCHÂTEL EST-LEBOURGNEUF**

- 24-05-01** Ouverture de l'assemblée
- 24-05-02** Lecture et adoption de l'ordre du jour
- 24-05-03** Assemblée publique de consultation portant sur le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 21710Cc, R.C.A.2V.Q. 377 [pour autoriser tout type d'entreposage intérieur sur la rue Jean Perrin.](#)
- 24-05-04** Assemblée publique de consultation portant sur le Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement aux zones 65105Ha et 65112Ha, R.C.A.6V.Q. 347 pour [des modifications réglementaires pour le site du Domaine Leduc](#) (ancien site de la scierie Leduc)
- 24-05-05** Présentation du [Collectif Canopée](#)
- 24-05-06** Adoption des procès-verbaux des assemblées ordinaires du 20 mars et du 17 avril 2024 et de l'assemblée extraordinaire du 17 avril.
- 24-05-07** Période d'information des membres du conseil municipal
- 24-05-08** Période de questions et commentaires du public
- 24-05-09** Suivi de la participation du conseil de quartier aux comités suivants
- Table de concertation vélo
 - Comité élargi pour la mobilité dans le quartier de Vanier
- 24-05-10** Dossiers en cours
- Enjeux de mobilité dans le secteur (suivi de la résolution 24-CA-12)
- 24-05-11** Correspondance, trésorerie et affaires internes
- Correspondance
 - Secrétariat
 - Trésorerie
- 24-05-12** Divers/varia
- 24-05-13** Levée de l'assemblée

24-05-01 OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

La présidente souhaite la bienvenue à l'assistance. Elle rappelle que tous les membres du conseil d'administration du quartier sont des bénévoles et qu'ils n'ont aucun pouvoir décisionnel, mais de recommandation.

24-05-02 LECTURE ET ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

- Ajout à divers :
 - Suivi 311 de deux dossiers
 - Réunion du comité de vigilance (compte-rendu)
 - Maison des aînés

SUR UNE PROPOSITION DE M. JEAN ROCHETTE D'UNEMENT APPUYÉE PAR M. JONATHAN SIMARD, IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT d'adopter l'ordre du jour avec les ajouts à divers.

ADOPTÉE

24-05-03 ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION PORTANT SUR LE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME RELATIVEMENT À LA ZONE 21710CC, R.C.A.2V.Q. 377 pour autoriser tout type d'entreposage intérieur sur la rue Jean Perrin.

Présentation du projet de modification par M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme pour la gestion du territoire, à la Ville de Québec. Le contenu de la présentation se retrouve dans les documents remis à tous les membres.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Cette demande concerne la proposition de modification de la réglementation d'urbanisme pour autoriser toutes les activités d'entreposage intérieur associées au groupe d'usages C40 Générateur d'entreposage. Ces modifications visent à soutenir le développement d'activités conformes à la vision du secteur, comme l'installation de centres de distribution intérieurs, tout en maintenant l'interdiction des activités d'entreposage extérieur.

Modifications réglementaires :

- Zone 21710CC

Une période de questions et de commentaires suit la présentation du projet de modification. On retrouve l'essentiel des propos qui y ont été exprimés dans le rapport de consultation joint en annexe du présent procès-verbal.

L'opinion du conseil de quartier est demandée. La proposition de modification réglementaire est soumise au vote.

Option A = Accepter les demandes de modification telles que présentées ce soir

Option B = Refuser les demandes de modification

RÉSOLUTION 24-CA-20

PROJET DE MODIFICATION INTITULÉ RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME R.C.A.2V.Q. 377 SUR UNE PROPOSITION DÛMENT APPUYÉE, IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ par le conseil de quartier de Neufchâtel Est – Lebourgneuf 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.377.

Adoptée

24-05-04

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION PORTANT SUR LE RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME RELATIVEMENT AUX ZONES 65105HA ET 65112HA, R.C.A.6V.Q. 347 pour des modifications réglementaires pour le site du Domaine Leduc (ancien site de la scierie Leduc)

Présentation du projet de modification par Mme Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme pour la gestion du territoire, à la Ville de Québec. Le contenu de la présentation se retrouve dans les documents remis à tous les membres.

Ce règlement comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Cette demande concerne le projet du Domaine Leduc situé dans les zones contiguës 65105Ha et 65112Ha, pour lequel des modifications réglementaires sont requises afin de permettre sa réalisation. Ces modifications incluent la suppression de l'obligation d'aménager des écrans visuels et des clôtures de 2 mètres dans la bande tampon, ainsi que l'autorisation d'un maximum de deux logements par bâtiment. Il est à noter que le projet a été présenté lors d'une séance publique d'information le 22 septembre 2022 et qu'il est conforme à la réglementation actuelle.

Modifications réglementaires :

- Zones 65105HA et 65112HA

Une période de questions et de commentaires suit la présentation du projet de modification. On retrouve l'essentiel des propos qui y ont été exprimés dans le rapport de consultation joint en annexe du présent procès-verbal.

L'opinion du conseil de quartier est demandée. La proposition de modification réglementaire est soumise au vote.

Option A = Accepter les demandes de modification telles que présentées ce soir

Option B = Refuser les demandes de modification

Option C = Accepter les demandes de modification à la condition que la demande de modification soit présentée au Conseil de quartier de St-Émile.

RÉSOLUTION 24-CA-21

PROJET DE MODIFICATION INTITULÉ RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DES RIVIÈRES SUR L'URBANISME R.C.A.6V.Q. 347 SUR UNE PROPOSITION DÛMENT APPUYÉE, IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ par le conseil de quartier de Neufchâtel Est – Lebourgneuf 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.347 **avec la condition de présenter la demande de modification au Conseil de quartier de St-Émile.**

24-05-05 PRÉSENTATION DU COLLECTIF CANOPÉE

Présentation : organisme à but non lucratif dédié au verdissement urbain et périurbain des régions de la Capitale-Nationale et de la Chaudière-Appalaches.

La présentation est effectuée par Marie-Anne Labrie, coordonnatrice en verdissement - Capitale-Nationale et Chaudière-Appalaches et Florent Lefebvre-Demers, chargé de projets en mobilisation.

La mission, les objectifs et les services de l'organisme sont présentés. Différentes statistiques et cartes géographiques concernant le quartier de Neufchâtel Est-Lebourgneuf sont présentées.

Tous les propriétaires de terrains non-municipaux peuvent se prévaloir des services de l'organisme à l'aide du [formulaire](#).

24-05-06 ADOPTION DES PROCÈS-VERBAUX DES ASSEMBLÉES ORDINAIRES DU 20 MARS ET DU 17 AVRIL 2024 ET DE L'ASSEMBLÉE EXTRAORDINAIRE DU 17 AVRIL.

SUR UNE PROPOSITION DE M. JEAN ROCHETTE DÛMENT APPUYÉE PAR M. BRANN BLANCHETTE-ÉMOND, IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT d'adopter le procès-verbal de la rencontre du 20 mars 2024.

ADOPTÉE

SUR UNE PROPOSITION DE MME LISE VILLENEUVE DÛMENT APPUYÉE PAR M. LOUIS-SIMON ROCHETTE, IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT d'adopter le procès-verbal de la rencontre du 17 avril 2024.

ADOPTÉE

SUR UNE PROPOSITION DE MME LISE VILLENEUVE D'UMENT APPUYÉE PAR M. JEAN ROCHETTE, IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT d'adopter le procès-verbal de l'assemblée extraordinaire du 17 avril 2024.

ADOPTÉE

M^{me} Lise Bilodeau avise les membres du conseil de quartier qu'à partir de la séance de juin, la lecture des procès-verbaux ne sera plus effectuée et qu'il est attendu des membres qu'ils en fassent la lecture avant la rencontre. Seules les modifications seront discutées pendant la rencontre.

24-05-07 PÉRIODE D'INFORMATION DES MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL

M^{me} Patricia Boudreault-Bruyère :

- Conseil de Ville du 6 mai : refus de la demande concernant l'avis de proposition relativement à la mobilité (PA2024-075)
- Conseil d'arrondissement du 30 avril : l'adoption du règlement pour le projet de la rue Griotte se fera au prochain Conseil du 28 mai.
- 24 mai : Course-o-thon de l'école des Prés-Verts
- 1^{er} juin : [fête du voisinage](#) au Parc Robert-Légaré
- Prochain conseil d'arrondissement : invitation aux élèves de M^{me} Fortin et soulèvement de la retraite de M^{me} Jeanine Bois.
- Principaux services de la Ville de Québec fermés pour le congé férié des Patriotes
- 2 juin : [micropuçage et enregistrement des chiens](#)

M^{me} Véronique Dallaire

- La campagne RaLENTir est un succès. Félicitations et merci aux membres qui ont participé.
- 28 mai : [rencontre citoyenne](#) à l'espace communautaire Desjardins
- Révision des districts électoraux : une partie de Lebourgneuf sera rattaché au quartier des Saules à partir de la prochaine élection municipale.
- Appel d'offre publiée par le RTC. Sera présenté au conseil de ville
- Autobus sur Pierre-Bertrand près de la maison des aînés : demande faite au RTC

24-05-08 PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

Aucun

24-05-09 SUIVI DE LA PARTICIPATION DU CONSEIL DE QUARTIER AUX COMITÉS SUIVANTS

• [Table de concertation vélo](#) (rencontre du 22 avril)

- Annonce des grands chantiers pour 2024
- Modification à la période de stationnement modifiée
- Nouvelles aires de stationnement pour les vélos
- Mois du vélo (mai) transports viables
- Balade des élus dans certains quartiers

• Comité élargi pour la mobilité dans le quartier de Vanier

Aucun suivi.

24-05-10 DOSSIERS EN COURS

• Enjeux de mobilité dans le secteur (suivi de la résolution 24-CA-12)

Résumé de la réponse reçue : La Ville de Québec s'engage à développer et améliorer les réseaux de mobilité active dans tous les quartiers, basée sur les suggestions des consultations et des mémoires d'organismes locaux. Un [lien pour la Vision de la mobilité active](#) (2023) a été partagé pour plus de détails.

24-05-11 CORRESPONDANCE, TRÉSORERIE ET AFFAIRES INTERNES

- Correspondance
Aucune
- Secrétariat

RÉSOLUTION 24-CA-22

FRAIS DE SECRÉTARIAT POUR LA RENCONTRE DU 15 MAI 2024.

SUR UNE PROPOSITION DE MME LISE BILODEAU DÛMENT APPUYÉE PAR MME LIANE BOURDAGES, IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT de verser la somme de 90 \$ à M^{me} Martine Gagnon pour les frais de secrétariat. Un virement bancaire lui sera fait.

ADOPTÉE

- Trésorerie

Mme Villeneuve indique que le solde est de 2296,77\$ au 31 mars 2024. Après avoir acquitté les frais de service bancaire (2,95 \$), les frais de secrétariat (90\$), les frais pour la production du rapport annuel (250\$) et les frais du conférencier pour l'AGA (400\$) le solde est de 1553,82\$ au 30 avril 2024.

Mme Éloïse Gaudreau remet le chèque de 3000\$ pour la subvention de la mobilisation à la sécurité routière à Mme Lise Villeneuve.

24-05-12 DIVERS/VARIA

- Visite de la maison des aînés : milieu de vie très beau et fonctionnel (quatre membres ont effectué la visite : Lise Villeneuve, Hélène Lancup, Liane Bourdages et Jean Rochette).
- Suivi de 2 dossiers au 311 par Mme Liane Bourdages: Les remorques qui sont stationnées à l'extérieur de l'espace clôturé au Esso du boulevard Bastien seront déplacées. Une bande de 3 m sera fauchée sur le terrain à l'abandon près de la construction des quatre nouveaux immeubles (coin Chauveau et Bastien).
- 9 mai - comité sur les matières résiduelles : sur 100% des matières résiduelles, seulement 53% sont valorisées et 47% vont à l'incinérateur. L'objectif est que seulement 10% des matières résiduelles soient traitées à l'incinérateur. Concernant les sacs mauves, 70% des citoyens les utilisent et de ce nombre, 87% le font correctement. Seul le déploiement dans le secteur résidentiel a été effectué. Le secteur institutionnel n'est pas encore déployé et cela aura un impact lorsqu'il sera en place.

24-05-13 LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

Levée de la réunion à 21 h 30.

*M^{me} Lise Bilodeau,
Présidente*

*M^{me} Cynthia Fauteux,
Secrétaire*

Modifications réglementaires pour autoriser tout type d'entreposage intérieur sur la rue Jean-Perrin

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement des Rivières sur l'urbanisme relativement à la zone 21710Cc, R.C.A.2V.Q. 377

Activité de participation publique

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

Date et heure (ou période)

15 mai 2024, à 19 h

Lieu

Centre communautaire Lebourgneuf, 1650, boulevard de la Morille (salle multifonctionnelle)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible sur place et en ligne;
6. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. 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. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
9. Période de questions et commentaires du public;
10. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;
11. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :
Conseil d'arrondissement des Rivières

Projet

Secteur concerné

Arrondissement des Rivières, quartier Neufchâtel Est–Lebourgneuf, district des Saules—Les Méandres, dans le secteur de la rue Jean-Perrin.

Description du projet et principales modifications

La Ville de Québec souhaite autoriser tous les types d'activités générant de l'entreposage intérieur dans la zone encerclant le 2700, rue Jean-Perrin. Le secteur visé se trouve à l'est du boulevard Saint-Jacques, au sud de la rue de Celles, à l'ouest de l'autoroute Robert-Bourassa et au nord de l'autoroute Félix-Leclerc.

La réglementation actuelle autorise certains usages qui relèvent de l'entreposage intérieur, comme le transport ou l'entreposage de marchandises, mais pas toutes.

Principales modifications réglementaires

Afin d'éviter d'autoriser à la pièce différentes catégories d'activités, il est proposé de modifier la réglementation d'urbanisme afin d'y autoriser toutes les activités d'entreposage intérieur se rattachant au groupe d'usages C40 Générateur d'entreposage.

Ces modifications réglementaires permettront de favoriser le développement d'activités qui cadrent avec la vision du secteur en permettant, par exemple, l'installation d'un centre de distribution intérieur.

À noter que les activités d'entreposage extérieur demeurent interdites.

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

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=647>

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

- Lise Bilodeau, présidente
- Liane Bourdages, vice-présidente
- Brann Blanchette-Émond

- Cynthia Fauteux, secrétaire
- Hélène Lancup
- Hartmut Mollmann-Lafrenière
- Jean Rochette
- Louis-Simon Rochette
- Jonathan Simard
- Lise Villeneuve, trésorière

Membres du conseil municipal

- Véronique Dallaire, conseillère du district électoral des Saules—Les Méandres

Personne-ressource

- Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation du public

5 personnes assistent à la 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 relativement à la zone 21710Cc, R.C.A.2V.Q. 377*

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	10	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	10	

Questions et commentaires du public

Intervention 1 : Un résidant de Saint-Émile s'informe des raisons qui motivent le retrait de l'obligation d'aménager 15% de surfaces vitrées. Il craint que des bâtiments sans fenêtres s'alignent le long de l'autoroute.

Réponse de la Ville : *La Ville souligne que l'exigence d'une surface vitrée minimale est très rare. L'exigence nuit à certains types de production, en altérant certains produits. Malgré le retrait de l'obligation d'aménager un minimum de 15% de surface vitrée, il serait très improbable qu'une construction sans fenêtres soit aménagée.*

Questions et commentaires du conseil d'administration du conseil de quartier

Intervention 2 : Un administrateur demande plus d'explications par rapport à l'entreprise qui a demandé la modification réglementaire. Il souhaite savoir si elle s'est installée en dérogeant sciemment aux règles d'urbanisme ou si on profite de son implantation à venir pour harmoniser la réglementation.

Réponse de la Ville : *Les activités de l'entreprise ne cadraient pas dans les usages permis et qui sont très spécifiques. Elle était convaincue que ses activités étaient autorisées dans le parc industriel. À la suite d'une inspection, la Ville a constaté la non-conformité. La Ville a pris conscience qu'en autorisant des usages assez pointus, ce qui a été l'approche à l'origine, ça limitait l'implantation de nouvelles entreprises qui ne cadraient pas dans les catégories prévues. En venant autoriser le groupe C40 – générateur d'entrepasage, la Ville vient régler ce problème-là et d'autres problèmes à venir, en autorisant tous les types d'entrepasage intérieur.*

Intervention 2 (suite) : Le même administrateur demande si l'entrepasage extérieur sera permis.

Réponse de la Ville : *Dans ce parc industriel, aucun entrepasage extérieur n'est autorisé. Seul l'entrepasage intérieur sera autorisé.*

Intervention 3 : Un second administrateur pose des questions sur les marges qui seront modifiées. L'ensemble de la zone sera modifié, alors que c'est le propriétaire de ce lot qui

en aurait besoin. Est-ce qu'une demande de dérogation mineure n'aurait pas été plus à propos?

Réponse de la Ville : *La Ville a révisé les règles d'urbanisme de l'ensemble des parcs industriels il y a quelques années. Le parc Métrobec a servi de projet pilote. La démarche était alors expérimentale. Plusieurs commentaires ont été adressés à la Ville concernant les exigences des marges arrière. Les marges exigées sont moins appropriées pour des entreprises industrielles où le besoin d'intimité et d'éloignement n'est pas le même que pour des résidences. La Ville ne referait pas une nouvelle démarche de modifications des règles d'urbanisme pour réduire les marges arrière du parc industriel. La Ville profite de la demande actuelle pour les ajuster.*

Intervention 4 : Une administratrice du conseil de quartier demande si l'entreposage de colis pourrait se transformer en entreposage de biens personnels (mini entrepôt).

Réponse de la Ville : *L'entreprise qui a fait la demande pour la modification réglementaire se spécialise dans l'entreposage de colis qu'elle expédie avec des minifourgonnettes. D'autres entreprises qui gèrent des mini entrepôts pourraient opérer dans la zone puisque l'usage C40 le permettrait.*

Intervention 5 : Un administrateur demande si toutes les activités de tous les commerces présents dans la zone seront incluses dans le groupe C40.

Réponse de la Ville : *La Ville précise que toutes les normes actuelles sont maintenues (voir [diapositive 10](#)). La modification vise à retirer des usages qui sont autorisés à la pièce, qui sont comme des « morceaux ». On vient ensuite autoriser le groupe d'usage au complet, comme montré [à la diapositive 11](#). Le groupe C40 Générateur d'entreposage comprend toutes les activités d'entreposage intérieures qui sont actuellement autorisées au zonage en vigueur. Ainsi, non seulement aucune entreprise ne se retrouvera en dérogation, mais le zonage sera plus souple et rendra conformes les services d'expédition de colis.*



Groupes d'usages autorisés

Normes actuelles (règlement en vigueur)	Normes proposées (projet de règlement)
<p><u>Usages spécifiquement autorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • La vente au détail de maisons modulaires ou unimodulaires • Un service d'entreposage de marchandises • Un centre de distribution et d'entreposage automatisé et informatisé • Un grossiste qui génère de l'entreposage de marchandises 	<p>Retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tous les usages spécifiquement autorisés <p>Ajout :</p> <ul style="list-style-type: none"> • C40 Générateur d'entreposage

Intervention 5 (suite): Le même administrateur demande si le retrait du minimum de 15% de surface vitrée permettrait la construction d'un bâtiment comportant 50% de fenêtre.

Réponse de la Ville : *La Ville confirme qu'il n'y a pas de maximum concernant le pourcentage de surface vitrée.*

Intervention 6 : Un administrateur demande si la sécurité a été considérée lors de la révision des marges, notamment en ce qui concerne les matières dangereuses. Il souhaite savoir ce qui est prévu en cas d'incident.

Réponse de la Ville : *Les matières dangereuses sont réglementées par d'autres ordres de gouvernement que le gouvernement municipal. Les entreprises doivent se conformer à ces règles. Ensuite, aucun entreposage extérieur n'est autorisé ici. Ce qui fait qu'on se limite aux activités qui se déroulent à l'intérieur réduit beaucoup les impacts chez les voisins. Les marges de recul désignent la distance minimale qu'il doit y avoir entre le bâtiment et la limite du terrain du voisin. Même si les marges sont réduites par la réglementation, il s'agit d'un minimum et rien n'empêche un bâtiment de s'installer plus loin de la ligne de lot.*

Intervention 7 : Un administrateur demande s'il serait possible de laisser l'obligation d'aménager 15% de surface vitrée pour la zone et fonctionner par demande de dérogation mineure pour les entreprises qui ont des activités qui exigent moins de fenêtres.

Réponse de la Ville : *La Ville explique que sur l'ensemble du territoire, on retrouve rarement d'exigences de fenestration. C'est une disposition plutôt exceptionnelle. La Ville n'a jamais reçu de plaintes concernant des enjeux de fenestration en milieu industriel ou commercial. Pour ce qui est de la dérogation mineure, l'objectif de la vision des parcs industriels est d'éviter autant que possible les demandes à la pièce et de façon répétitive. Une entreprise en particulier a eu besoin de 3 ou 4 dérogations mineures pour démarrer son projet. Pour une entreprise, c'est assez pénalisant et long. Pour éviter des démarches ardues et des délais additionnels, la Ville a décidé de mettre en place un zonage plus souple au lieu de les obliger à demander des dérogations qui auraient été accordées de toute façon.*

De plus, la Ville rappelle que le code du bâtiment s'applique et qu'un bâtiment sans fenêtres ne serait pas conforme au code. Des fenêtres sont exigées pour des raisons de sécurité.

Intervention 8 : Une administratrice demande si l'entreposage de produits chimiques sera autorisé.

Réponse de la Ville : *La Ville ne définit pas le type de produit qui peut être entreposé. Cependant, d'autres lois que les règles municipales s'appliquent lorsque des produits potentiellement dangereux sont manipulés entreposés. Ainsi, plusieurs normes s'appliquent.*

Nombre d'interventions

8 interventions

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.

Réalisation du rapport

Date

21 mai 2024

Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par :

Lise Bilodeau, présidente du conseil de quartier de Neufchâtel Est--Lebourgneuf

Modifications réglementaires concernant le site du domaine Leduc (ancienne scierie Leduc)

Projet de Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 65105Ha et 65112Ha, R.C.A.6V.Q. 347 (secteur de l'avenue Lapierre et de la rue Auguste-Renoir)

Activité de participation publique

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

Date et heure (ou période)

15 mai 2024, à 19 h

Lieu

Centre communautaire Lebourgneuf, 1650, boulevard de la Morille (salle multifonctionnelle)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique et de la demande d'opinion au conseil de quartier;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification réglementaire est disponible sur place et en ligne;
6. Mention que le projet de modification à la réglementation d'urbanisme contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire. 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. Présentation du projet de modification à la réglementation d'urbanisme par la personne-ressource;
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
9. Période de questions et commentaires du public;
10. Période de questions et commentaires du conseil de quartier;
11. Recommandation du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de la Haute-Saint-Charles

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de la Haute-Saint-Charles, quartier Neufchâtel Est–Lebourgneuf, secteur de l'avenue Lapierre et de la rue Auguste-Renoir.

Description du projet et principales modifications

Le Domaine Leduc consiste en un nouveau développement en cours de construction. Il est situé au nord-ouest de l'intersection de l'avenue Lapierre et de la rue Auguste-Renoir.

L'ancienne scierie étant fermée, l'aménagement d'écrans visuels ceinturant notamment la piste cyclable n'est plus requis. De plus, la présence de réseaux souterrains et d'un lien d'urgence de même que la nécessité d'aménager un bassin de rétention dans le cadre du projet rendent impossible l'aménagement d'écrans visuels. Les futurs propriétaires pourront choisir la façon d'aménager leur terrain et d'y créer l'intimité qu'ils désirent.

Il est également souhaité d'offrir la possibilité aux futurs occupants des jumelés d'aménager un second logement dans leur habitation.

Modifications réglementaires proposées

Le projet du Domaine Leduc se trouve dans deux zones contiguës, soit les zones 65105Ha et 65112Ha. Pour permettre au projet d'aller de l'avant, des modifications réglementaires sont nécessaires :

- Retirer l'obligation d'aménager des écrans visuels dans ces zones;
- Autoriser un maximum de deux logements par bâtiment;
- Retirer l'obligation d'aménager une clôture de 2 m dans la bande tampon.

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=685>

Participation

Membres du conseil d'administration du conseil de quartier :

- Lise Bilodeau, présidente
- Liane Bourdages, vice-présidente
- Brann Blanchette-Émond
- Cynthia Fauteux, secrétaire
- Hélène Lancup
- Hartmut Mollmann-Lafrenière
- Jean Rochette
- Louis-Simon Rochette
- Jonathan Simard
- Lise Villeneuve, trésorière

Membres du conseil municipal

- Aucun membre du conseil municipal n'était sur place

Personne-ressource

- Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation du public

5 personnes assistent à la séance

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Neufchâtel Est–Lebourgneuf recommande au conseil d'arrondissement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles d'adopter le projet de *Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 65105Ha et 65112Ha, R.C.A.6V.Q. 347 (secteur de l'avenue Lapierre et de la rue Auguste-Renoir)* à la condition que le conseil de quartier de Saint-Émile soit informé de la modification réglementaire.

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	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.	9	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	1	
TOTAL	10	

Questions et commentaires du public

Intervention 1 : Une résidante de la rue Cézanne avait l'impression que sa rue allait pouvoir bénéficier des modifications réglementaires et avoir droit de construire des minimaisons. Elle demande pourquoi seuls les jumelés de cette zone auraient droit à deux logements.

Réponse de la Ville : Les modifications requises pour les logements d'appoint et les maisons de jardins ont été traitées dans [une autre consultation](#). Ces types d'habitation sont autorisés uniquement pour des maisons familiales isolées, c'est-à-dire des maisons toutes seules, détachées. Dans la consultation de ce soir, on viendrait modifier la grille de spécification d'une zone pour autoriser l'ajout d'un deuxième logement à même un jumelé. On ne donne pas l'autorisation d'aménager une maison de jardin. L'autorisation a été demandée par un propriétaire.

Intervention 1 (suite) : Il s'agit donc de logements bigénération?

Réponse de la Ville : La Ville précise qu'il ne s'agit pas de logements bigénération. Ces derniers doivent répondre à des critères très précis et contraignants concernant les liens familiaux et les accès entre les deux logements. Dans [la consultation sur les unités additionnelles](#), les critères ont été modifiés pour permettre des logements d'appoint

dans les unifamiliales isolées. Ici, dans le cas qui nous intéresse ce soir, on autorise l'aménagement d'un deuxième logement à même un jumelé.

Intervention 2 : Un résidant de la rue Auguste-Renoir pose des questions sur les servitudes liées aux fils électriques. Plusieurs servitudes empiètent sur son terrain, limitent ses possibilités d'aménagement et l'obligent à couper des arbres. Il demande s'il aurait été possible de passer la ligne d'Hydro ailleurs.

Réponse de la Ville : *La Ville précise que les servitudes liées à l'électricité sont la responsabilité d'Hydro-Québec et non celle de la Ville.*

Intervention 3 : Une résidante de la rue du Roitelet rapporte qu'il n'y avait pas d'écran visuel du temps de la scierie. Il y a une clôture, mais sur le terrain de la scierie. Elle se demande ce qu'il adviendra de celle-ci. Elle pose aussi des questions sur les frontières des zones touchées.

Réponse de la Ville : *La clôture sur le terrain de l'ancienne scierie sera démantelée. La Ville explique que chaque propriétaire pourra décider s'il souhaite clôturer ou pas. La Ville montre la carte ci-contre pour expliquer quelle portion de la rue du Roitelet sera touchée par les modifications réglementaires. Les terrains qui se trouvent dans la zone visée adjacente à la rue du Roitelet seront aménagés dans la phase 2a du projet. Éventuellement, ce sera un parc clôturé qui se trouvera derrière les résidences dont il est question.*

Intervention 4 : Une personne de la salle souhaite des précisions sur la localisation du futur parc.

Réponse de la Ville : *La Ville indique que le parc se trouvera approximativement dans le secteur encerclé de rouge sur la carte ci-contre.*

Intervention 5 : Un résidant de la rue du Soleil-Levant à Saint-Émile demande pourquoi la modification réglementaire ne vient pas séparer les zones qui n'ont rien à voir entre elles. Il aimerait que les zones soient harmonisées avec la rue Auguste-Renoir. Au surplus, il demande les raisons qui motivent le retrait d'écrans visuels qui n'ont pas été aménagés.



Réponse de la Ville : *La Ville précise qu'il s'agit déjà de deux zones. Au sud, on trouve la 112Ha et la 105Ha. Les mêmes normes s'appliquent aux deux zones. En ce qui concerne les écrans visuels, la Ville vient retirer l'obligation d'en aménager. La règle date du temps de la scierie. Il est possible que la scierie Leduc n'ait pas aménagé d'écrans visuels partout. Ces écrans visuels servaient à protéger les résidents de la scierie et ne seront pas utiles pour assurer l'intimité entre citoyens.*

Intervention 5 (suite) : Le résidant de Saint-Émile déplore que la consultation se tienne dans le quartier Neufchâtel Est—Lebourgneuf alors qu'il analyse que les impacts de l'implantation de ce quartier de 300 maisons seront surtout vécus du côté de Saint-Émile. Il considère qu'il s'agit d'un manque de respect envers les citoyens de Saint-Émile, qui ne sont pas consultés et qui vivront pourtant les impacts du projet, comme l'augmentation de la circulation. À l'exception d'un lien d'urgence, tous les accès au Domaine Leduc donnent du côté de Saint-Émile. Ainsi, les futurs résidants ne fréquenteront pas Neufchâtel. Il ne sent pas entendu comme citoyen et aimerait que les limites de quartiers soient revues. Au surplus, il demande si d'autres modifications réglementaires sont prévues dans le cadre de ce projet.

Réponse de la Ville : *Les limites et découpages de quartier ont été établis dans le passé. Lors du découpage, cette portion-là s'est retrouvée dans le quartier Neufchâtel Est—Lebourgneuf. Les consultations publiques se tiennent dans le quartier où la modification est apportée, et l'opinion du conseil de quartier de ce quartier est demandée. La Ville rappelle que le conseil de quartier de Saint-Émile et ses abonnées ont été invités à la présente consultation et que la distribution d'invitations s'est faite dans les deux quartiers. Par ailleurs, la Ville a organisé en 2022 une séance d'information destinée aux résidants des deux quartiers, alors qu'il n'était pas requis de le faire puisque le projet était alors conforme à la réglementation en vigueur.*

En ce qui concerne les modifications aux limites de quartier, la Ville explique les dernières modifications s'étaient faites à la demande des conseils de quartier.

Le projet est avancé et le promoteur est en train de construire. Aucune autre modification n'est prévue pour l'instant, mais il pourrait y avoir d'autres demandes à l'avenir.

Questions et commentaires des membres du conseil d'administration du conseil de quartier

Intervention 7 : Une administratrice du conseil de quartier comprend que la Ville n'imposera plus l'aménagement d'écrans visuels. Elle avance que les écrans visuels sont plus haut que ce que permet Hydro-Québec. Dans ces circonstances, serait-il possible d'aménager des arbustes pour isoler les maisons du corridor des Cheminots ?

Réponse de la Ville : *Il n'y a plus d'écrans visuels imposés. La Ville attire l'attention sur la bande boisée qui sera conservée entre les limites des terrains et la piste cyclable. La ligne grise représente la piste cyclable. La ligne d'Hydro est du côté du développement et non du côté de la piste cyclable. Ainsi, les arbres à l'intérieur des lignes de lot ne seront pas touchés. Par ailleurs, les écrans visuels (qui n'ont pas été aménagés) se seraient trouvés sur les terrains privés et non sur le lot de la piste cyclable. Les écrans visuels n'ont pas été aménagés puisque la scierie était présente avant l'adoption du*

règlement portant sur les écrans visuels. Ainsi, la scierie aurait été contrainte de les aménager seulement si elle avait fait des travaux, ce qui n'a jamais été fait.



Intervention 7 (suite) : L'administratrice demande si les zones tampons ont été respectées.

Réponse de la Ville : *Le même phénomène s'applique aux zones tampons de 3 et 5 mètres. Elles n'ont pas été utilisées. L'obligation était écrite, mais la pratique n'a pas été mise en œuvre.*

Intervention 8 : Un administrateur demande si l'ajout de logement dans les jumelés changera la densité d'occupation au sol. Est-ce que le logement ira au sous-sol. Qu'advient-il des largeurs d'entrées pour les autos ? Est-ce qu'il est prévu de faire un empiètement en façade ? La marge latérale de 3 mètres pour les jumelés ; qu'en est-il pour les unifamiliales ?

Réponse de la Ville : *La Ville répond que la norme actuelle de 7 mètres pour une allée d'accès continuera de s'appliquer. Cette norme est suffisante pour stationner deux véhicules côté à côté. Un empiètement de 3 mètres en façade est prévu. La marge latérale pour une unifamiliale est de 2 mètres et 3 mètres pour un jumelé. Ainsi, 6 mètres séparent deux bâtiments jumelés.*

Intervention 8 (suite) : L'administrateur souhaite savoir si les modifications prévues se situent toutes dans Lebourgneuf ou bien si une partie se trouve dans le quartier de Saint-Émile. Il demande aussi si le secteur de l'avenue Lapierre près du corridor des Cheminots fera l'objet de constructions. Il souhaite connaître l'emplacement de la future rue.

Réponse de la Ville : *La Ville spécifie que toutes les modifications et constructions se trouvent dans le quartier de Neufchâtel Est—Lebourgneuf. Le secteur auquel l'intervenant fait référence est commercial. Ainsi, aucune maison unifamiliale n'y sera construite. La future rue terminera en face de la rue des Sommeliers et passera sur deux terrains qui appartiennent au CRDI (Centre de réadaptation en déficience intellectuelle).*

Intervention 9 : Un administrateur observe que la modification concernant les écrans visuels ne change pas grand-chose puisque ces derniers n'ont pas vraiment été mis en place.

Réponse de la Ville : *Effectivement, dans le cas présent, il serait difficile d'aménager des écrans visuels conformes, avec la bonne profondeur et un aménagement en quinconce de mélange de feuillus et de conifères. Les arbres doivent être disposés pour faire écran. Avec la ligne d'Hydro, c'est impossible. Une zone tampon permet de créer un espace pour séparer des usages, mais avec un écran visuel, des plantations sont requises. Et c'est impossible avec la présence de la ligne d'Hydro.*

Intervention 10 : Un administrateur s'informe de la localisation de la canopée, à savoir si les arbres se trouvent sur les terrains privés ou sur les abords du corridor des Cheminots.

Réponse de la Ville : *Il n'y a pas d'arbres sur le terrain de la scierie. La rangée d'arbres présente se trouve sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée. La partie sud était composée d'une zone boisée, mais avec les constructions et la ligne d'Hydro, il ne reste plus rien. Il reste quand même une rangée d'arbres le long du corridor des Cheminots.*

Intervention 10 (suite) : Le même administrateur s'informe sur les hauteurs autorisées dans le cadre des modifications qui permettent l'aménagement d'un 2^e logement. Il demande si les bâtiments pourraient atteindre 5 étages.

Réponse de la Ville : *La hauteur maximale de 9 mètres continuera à s'appliquer.*

Intervention 11 : Une administratrice demande ce qu'on entend par logement d'appoint. Elle demande s'il pourrait s'ajouter des étages.

Réponse de la Ville : *La Ville précise qu'il n'est pas question de logement d'appoint ce soir. C'est un deuxième logement qui pourra être aménagé à même le jumelé. Les bâtiments accessoires (autrefois appelés logements d'appoint) concernent les maisons unifamiliales isolées. Dans cette zone, les jumelés n'étant pas des « bâtiments unifamiliaux isolés », ils ne pourront pas se prévaloir de cette nouvelle permission pour les bâtiments accessoires (ou logements d'appoint). C'est pourquoi on propose d'ajouter l'autorisation d'aménager un deuxième logement à la grille de spécification. Ce sont deux logements séparés, avec deux adresses, qui ne comportent aucune dépendance entre les deux et qui peuvent être loués à des personnes inconnues avec qui on n'a pas de lien de parenté.*

Le 2^e logement pourrait être fait sur deux étages, c'est à la discrétion du propriétaire de voir s'il souhaite aménager ce logement au sous-sol, au 2^e étage ou sur deux étages.

Intervention 12 : Une administratrice demande pourquoi la consultation publique n'a pas été déléguée au conseil de quartier de Saint-Émile.

Réponse de la Ville : *La Ville rappelle que les zones visées par la modification réglementaire sont situées dans le quartier Neufchâtel Est—Lebourgneuf. Ainsi, la consultation publique se tient dans ce quartier et l'opinion du conseil de quartier est demandée. Les membres du conseil d'administration et les personnes abonnées à la liste de diffusion du conseil de quartier de Saint-Émile ont aussi été invités.*

Intervention 13 : Un administrateur souhaite valider sa compréhension à savoir si c'est un propriétaire intéressé par une unité de jumelé qui a fait la demande et non le promoteur.

Réponse de la Ville : La Ville confirme. Elle souligne que c'est le genre de projet qui va dans le sens de la Vision de l'habitation, étant donné que ça permet d'ajouter des logements sans s'étaler.

Intervention 14 : Une administratrice demande si les documents de la consultation pour les maisons d'appoint sont disponibles. Elle explique que cette présentation est bien faite.

Réponse de la Ville : L'enregistrement de la séance et la présentation qui a été partagée pour le projet d'ajout d'une unité d'habitation additionnelle à une maison unifamiliale isolée sont disponibles sur la [page Internet du projet](#).

Intervention 15 : Un administrateur soumet la proposition de recommander l'adoption des modifications réglementaires à la condition que celles-ci soient présentées au conseil de quartier de Saint-Émile. Il comprend que la modification se situe sur le territoire du CQNEL, mais il est sensible au fait que les impacts seront ressentis principalement du côté du Saint-Émile.

La proposition est appuyée et sera incluse aux options de vote.

Nombre d'interventions

15 interventions

Prochaines étapes

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

Réalisation du rapport

Date

28 mai 2024

Rédigé par

Éloïse Gaudreau, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par :

Lise Bilodeau, présidente du conseil de quartier de Neufchâtel Est—Lebourgneuf.