

# **Rapport d'expertise en urbanisme sur la réglementation applicable au site du projet Rabaska sur le territoire de la Ville de Lévis**



Photographie Claude Lavoie, 16 octobre 2006

**Préparé par Claude Lavoie, urbaniste  
pour un groupe de citoyens des villes  
de Lévis et de Beaumont**

Le 1<sup>er</sup> novembre 2006

Longueuil, le 1<sup>er</sup> novembre 2006

M. Christian Ruel et al  
À l'attention de Me Simon Pelletier  
BCF avocats  
1100, boul. René-Lévesque Ouest  
Montréal, Qc H3B 5C9

Objet : rapport d'expertise en urbanisme sur le projet Rabaska, à Lévis  
Notre dossier : 1469

Monsieur Ruel,

Dans le cadre du mandat que vous m'avez confié, je vous sou mets mon rapport d'expertise sur la réglementation d'urbanisme de la Ville de Lévis applicable au site du projet Rabaska

Veuillez agréer l'expression de mes sentiments distingués.



Claude Lavoie

CL/ac



---

✉ 1171, rue des Éperviers, Longueuil, Québec, Canada J4G 1Z9

☎ + 📠 450 670 0433

💻 [lavoie.urb@videotron.ca](mailto:lavoie.urb@videotron.ca)

Table des matières

<b>1. LE MANDAT</b> .....	4
<b>2. LES ENJEUX</b> .....	5
<b>3. LES TERMES UTILISÉS</b> .....	5
<b>4. LES DOCUMENTS CONSULTÉS</b> .....	5
<b>5. LA VISITE DES LIEUX</b> .....	6
<b>6. LA LOCALISATION DU SITE</b> .....	6
<b>7. LES CARACTÉRISTIQUES DU SITE DU PROJET RABASKA</b> .....	8
<b>8. LA RÉGLEMENTATION DE ZONAGE DE LA VILLE DE LÉVIS</b> .....	13
8.1. <i>Le plan de zonage de la Ville de Lévis</i> .....	13
8.2. <i>Le règlement de zonage de la Ville de Lévis</i> .....	15
8.3. <i>L'incompatibilité de certains usages autorisés avec le projet Rabaska</i> .....	22
<b>9. LES USAGES REQUIS POUR LE PROJET RABASKA</b> .....	24
<b>10. L'ANALYSE DE THÈMES SPÉCIFIQUES DU RÈGLEMENT DE ZONAGE</b> .....	28
10.1. <i>Le « corridor industriel technique »</i> .....	28
10.2. <i>La « zone industrielle lourde à moyen et grand gabarit »</i> .....	29
10.3. <i>La classification Ai</i> .....	29
10.4. <i>L'entreposage des produits dangereux de la catégorie I-5</i> .....	29
<b>11. LES MARGES DE DÉGAGEMENT POUR CERTAINS USAGES</b> .....	31
<b>12. LE PROJET FACE AU ZONAGE AGRICOLE PERMANENT</b> .....	32
<b>13. LA SYNTHÈSE</b> .....	34
<b>14. LA CONCLUSION</b> .....	36
<b>15. LA DÉCLARATION DE L'EXPERT</b> .....	37

Liste des figures

Figure 1	La localisation du site de Rabaska sur le territoire de la Ville de Lévis.....	6
Figure 2	Le projet Rabaska dans la région et dans la carte agricole permanente .....	7
Figure 3	Les photographies aériennes du site vers le nord-est et l'est.....	9
Figure 4	Les photographies du site vers le nord-est et le sud-est .....	10
Figure 5	Les photographies aériennes vers l'ouest et le nord .....	11
Figure 6	Les photographies de la route 132.....	12
Figure 7	Le projet Rabaska dans le zonage en vigueur .....	14
Figure 8	Le statut des usages requis pour le projet Rabaska.....	26
Figure 9	Le GNL dans la liste des produits dangereux.....	30
Figure 10	Les marges à respecter d'une habitation pour certains usages réglementés .....	32

Liste des tableaux

Tableau 1	Les usages autorisés dans la zone IC 93-99 (dans le fleuve) .....	16
Tableau 2	Les usages autorisés : zone AR 93-83 (entre le fleuve et la 132).....	17
Tableau 3	Les usages autorisés : zone A 93-71 (le long de la 132).....	18
Tableau 4	Les usages autorisés : zone Ai 92-51 (entre la 132 et 20).....	18
Tableau 5	Les usages autorisés : zone Ai 01-23 (entre la ligne électrique et la 20) .....	20

Tableau 6	Liste des usages actuels reliés pour le projet Rabaska.....	22
Tableau 7	Les usages incompatibles avec le projet Rabaska.....	23
Tableau 8	La classification des usages requis pour le projet selon le MEFQ.....	24
Tableau 9	Le statut des usages requis pour le projet Rabaska.....	25

Liste des annexes

Annexe 1	LE CURRICULUM VITAE DE CLAUDE LAVOIE, URBANISTE .....	38
----------	---	----

## 1. LE MANDAT

Le mandat de l'urbaniste lui a été attribué verbalement par le procureur Simon Pelletier, au nom des demandeurs, le 11 octobre 2006 et confirmé par une lettre de celui-ci le 16 octobre suivant. Ledit mandat consiste à :

1. Recueillir la documentation pertinente chez le procureur.
2. Effectuer les recherches nécessaires et analyser la documentation disponible.
3. Analyser la documentation remise par le procureur et celle que l'urbaniste aura obtenue sur Internet ou autrement.
4. Préparer la cartographie de base qui sert à illustrer le rapport d'expertise.
5. Préparer la table des matières détaillée du rapport d'expertise, ainsi que la liste des plans et croquis qui y sont intégrés.
6. Rédiger la version préliminaire du rapport d'expertise, qui comprend au moins les thèmes suivants :
  - la classification du site du projet Rabaska par rapport à la zone agricole permanente sur le territoire de la Ville de Lévis et dans la région;
  - les usages autorisés par le règlement de zonage de la Ville de Lévis pour toutes les zones concernées par le projet Rabaska : la zone portuaire dans le fleuve, les zones entre le fleuve et la route 132, les zones entre la route 132 et l'autoroute 20. Cette analyse portera, entre autres, sur la classification des usages dans le « *Manuel d'évaluation foncière du Québec* », utilisée dans le règlement de zonage de la Ville de Lévis;
  - l'analyse du projet Rabaska et de ses composantes par rapport aux usages autorisés dans la réglementation de zonage de la Ville de Lévis;
  - la situation du site du projet Rabaska dans le tableau du patrimoine agricole du territoire de la Ville de Lévis et de la région;
  - l'étude des dispositions réglementaires régissant les activités du projet Rabaska à la lumière de la réglementation d'autres activités « sensibles » sur le plan environnemental, dont les carrières et sablières.
7. Présenter le rapport d'expertise au Tribunal.

## 2. LES ENJEUX

Le litige porte sur les enjeux suivants :

1. Les usages envisagés pour le projet Rabaska sont-ils autorisés par le règlement de zonage de la Ville de Lévis ?
2. Les usages autorisés dans les zones concernées par le projet Rabaska sont-ils compatibles avec ceux qui sont envisagés pour ce dernier ?

## 3. LES TERMES UTILISÉS

Pour les besoins du présent rapport d'expertise, certains termes et expressions ont le sens suivant :

▪ <i>Projet Rabaska</i>	Le projet de port méthanier et de site d'entreposage de gaz naturel liquéfié sur le territoire de la Ville de Lévis, proposé par une société en commandite réunissant Gaz Métro, Enbridge et Gaz de France.
▪ <i>GNL</i>	Gaz naturel liquéfié
▪ <i>CPTAQ</i>	La Commission de protection du territoire agricole du Québec
▪ <i>Règlement de zonage</i>	Le règlement numéro 234 concernant le zonage de la Ville de Lévis
▪ <i>Site du projet</i>	Le site couvrant les installations du port méthanier dans le fleuve Saint-Laurent, le transport du gaz sur la rive et l'aire d'entreposage et de manutention du GNL.
▪ <i>MEFQ</i>	Le manuel d'évaluation foncière du Québec

## 4. LES DOCUMENTS CONSULTÉS

Les documents suivants ont été consultés par l'urbaniste dans le cadre du présent mandat :

- a) *La requête en Cour supérieure de Christian Ruel et al*
- b) *Le schéma d'aménagement et de développement de la Communauté métropolitaine de Québec* ([http://www.cmquebec.qc.ca/contenu.php?s=h4\\_5](http://www.cmquebec.qc.ca/contenu.php?s=h4_5))
- c) *Le schéma d'aménagement de la municipalité régionale de comté de Desjardins*, septembre 1987
- d) *Le schéma d'aménagement révisé de la municipalité régionale de comté de Desjardins*, 28 novembre 2001
- e) *Le plan d'urbanisme de la Ville de Lévis*, décembre 1990
- f) *Le plan d'urbanisme de la Ville de Lévis*, novembre 1991
- g) *Le schéma d'aménagement et de développement de la Ville de Lévis*, site Internet, 2006  
[http://www.planificationlevis.ca/documents\\_sad/carte1\\_grandes\\_affectations.pdf](http://www.planificationlevis.ca/documents_sad/carte1_grandes_affectations.pdf)
- h) *Le règlement numéro 234 concernant le zonage de la Ville de Lévis*
- i) *Projet Rabaska : implantation d'un terminal méthanier*, juin 2004 et le site Internet  
<http://www.rabaska.net/index.php?idL=fr>
- j) *Rabaska : Aperçu de l'étude d'impact préliminaire sur l'environnement*
- k) *Le Manuel d'évaluation foncière du Québec*, 2006, version CD, et édition de 1992, ministère des Affaires municipales et des Régions, Publications du Québec

- l) *Lignes directrices pour la réalisation des évaluations de conséquences sur la santé des accidents industriels majeurs et leurs communications au public*, Luc Lefebvre, M. Sc, février 2001
- m) *Identification des dangers et définition des scénarios*, DET Norske Veritas, Rapport no. 2005-0430, novembre 2005

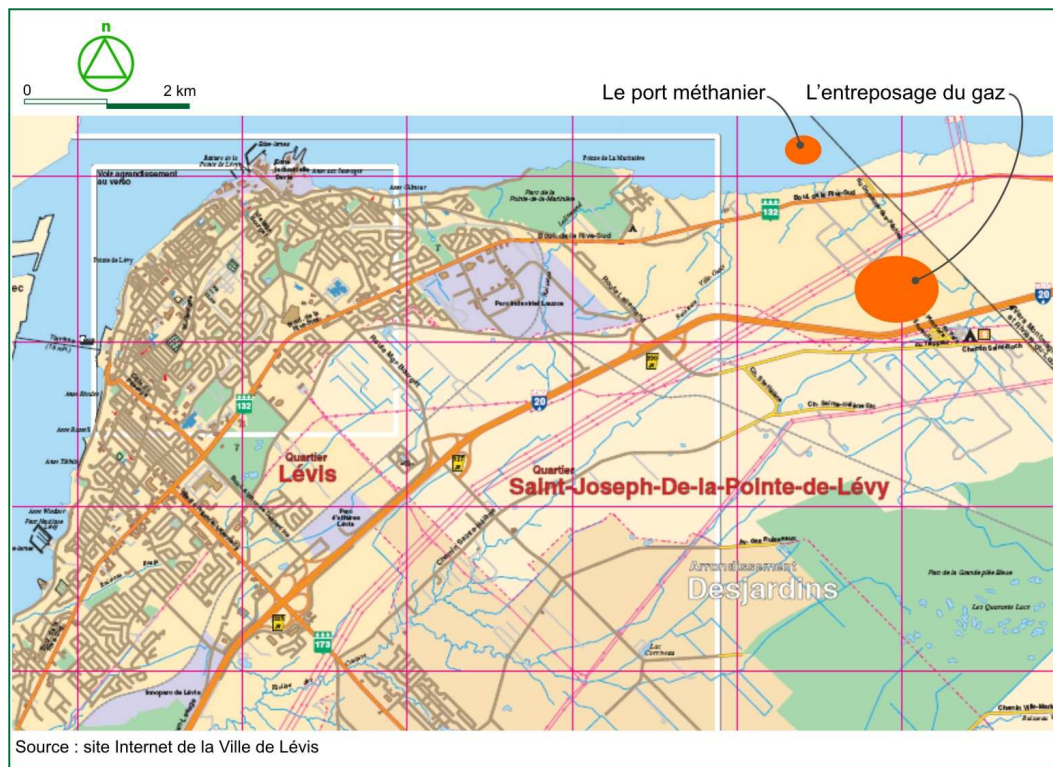
## 5. LA VISITE DES LIEUX

L'urbaniste a visité les lieux le 16 octobre 2006 au sol et il a survolé le secteur en avion.

## 6. LA LOCALISATION DU SITE

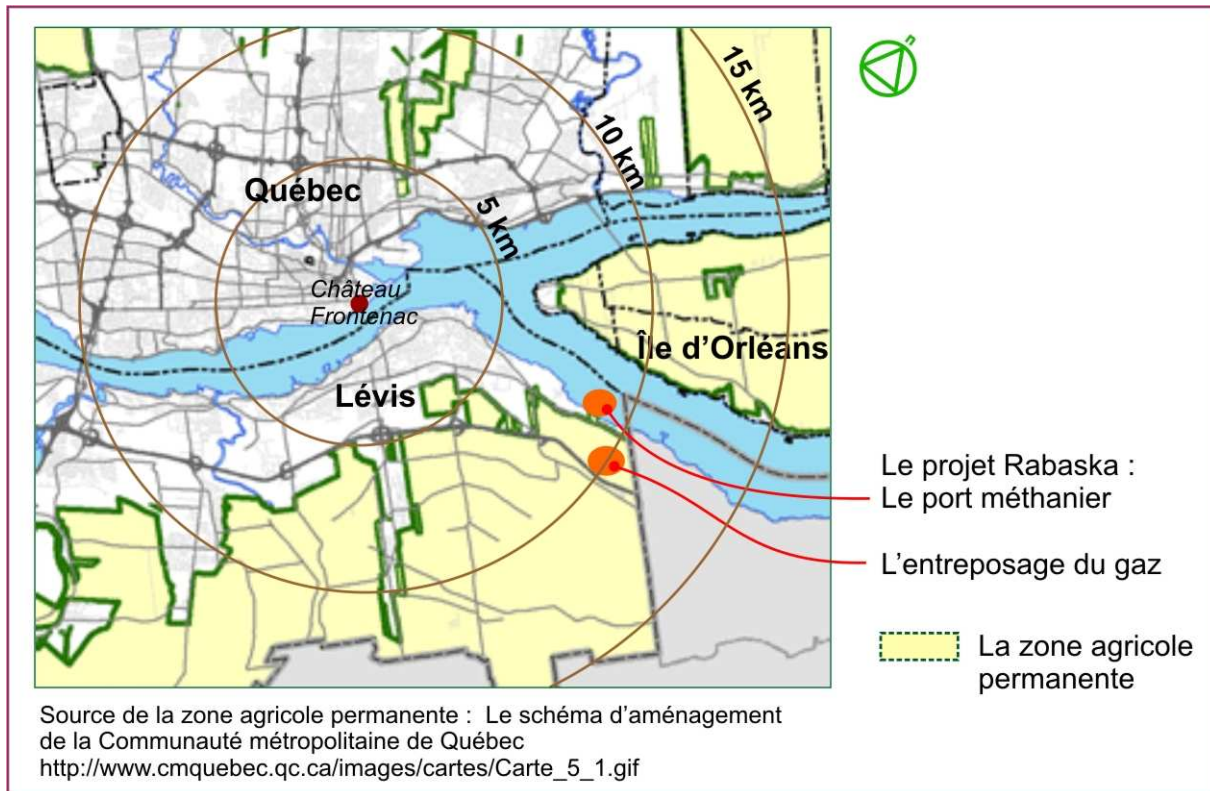
Le site du projet Rabaska est localisé dans le secteur nord-est du territoire de la Ville de Lévis, près de la limite municipale avec la municipalité de Beaumont et à environ 3 km du milieu urbanisé lévisien, comme l'indique la figure 1 ci-dessous. La figure 2 localise le site par rapport à l'ensemble de la région métropolitaine de Québec. On y constate que le projet est prévu à environ 10 km du Château Frontenac et du centre-ville de Québec.

**Figure 1** La localisation du site de Rabaska sur le territoire de la Ville de Lévis



La zone agricole permanente, telle qu'indiquée dans le schéma d'aménagement et de développement de la CMQ, s'applique à la partie nord-est du territoire de la Ville de Lévis. Ainsi, le projet Rabaska y est assujéti, comme le montre l'extrait suivant dans la figure 2 :

**Figure 2 Le projet Rabaska dans la région et dans la carte agricole permanente**





## 7. LES CARACTÉRISTIQUES DU SITE DU PROJET RABASKA

Les caractéristiques physiques du site et de ses environs sont illustrées sur les photographies aériennes et au sol des figures 3 à 6 inclusivement. Les faits saillants suivants découlent de leur observation :

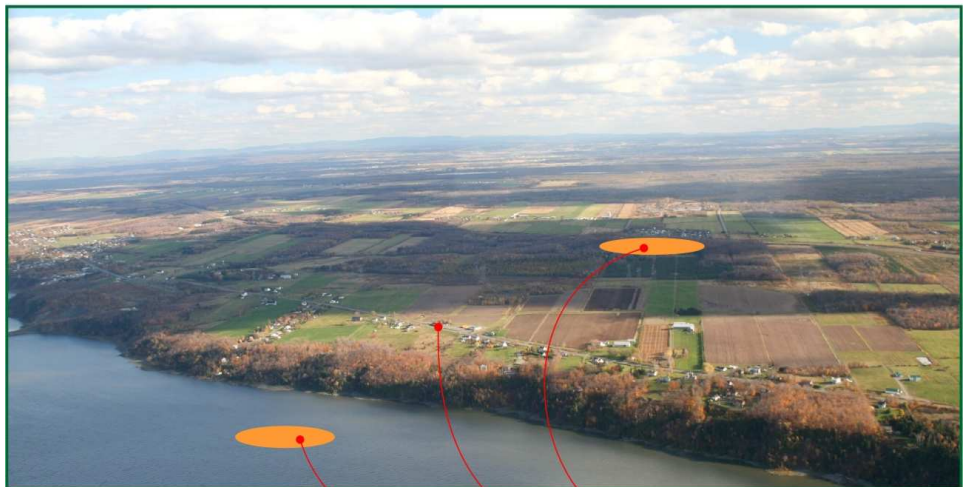
- a) Le site est éloigné du périmètre d'urbanisation qui se termine à la route Lallemand (photo 1, figure 3).
- b) Le site fait partie d'un territoire agricole non déstructuré, sauf par l'autoroute 20 (photo 2, figure 3; photos 3 et 4, figure 4).
- c) Les abords de la route 132 sont occupés par l'habitation de très faible densité (photo 2, figure 3; photos 4 et 5, figure 4).
- d) La rue Vitré est tracée depuis la route 132 jusqu'à la rive du Saint-Laurent (photos 3 et 4, figure 4 et photo 4 de la figure 6).
- e) Le port méthanier et l'aire d'entreposage du GNL font partie du paysage de l'Île d'Orléans et de la rive Sud du fleuve Saint-Laurent (photos 5 et 6, figure 5).
- f) Le secteur du site est traversé par trois lignes de transport d'énergie électrique à haute tension (photo 6, figure 5).
- g) Les abords de la route 132, dans le secteur du projet, sont occupés par des exploitations agricoles et des résidences à faible densité (photos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11 et 12, figure 6).
- h) Une institution d'enseignement primaire, l'école Sainte-Famille, occupe un bâtiment de cinq étages sur le côté nord de la route 132 (photo 7, figure 6).
- i) Le long de la route 132, on retrouve des établissements commerciaux, dont une entreprise de transport scolaire (photo 8, figure 6) et un fabricant d'enseignes commerciales (photo 12, figure 6).

**Figure 3 Les photographies aériennes du site vers le nord-est et l'est**



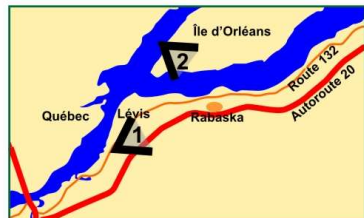
**1. Vue vers le nord-est**

- Parc Industriel Lévis-Est
- Route 132
- Port méthanier
- Route Lallemand
- Autoroute 20
- Entreposage du GNL



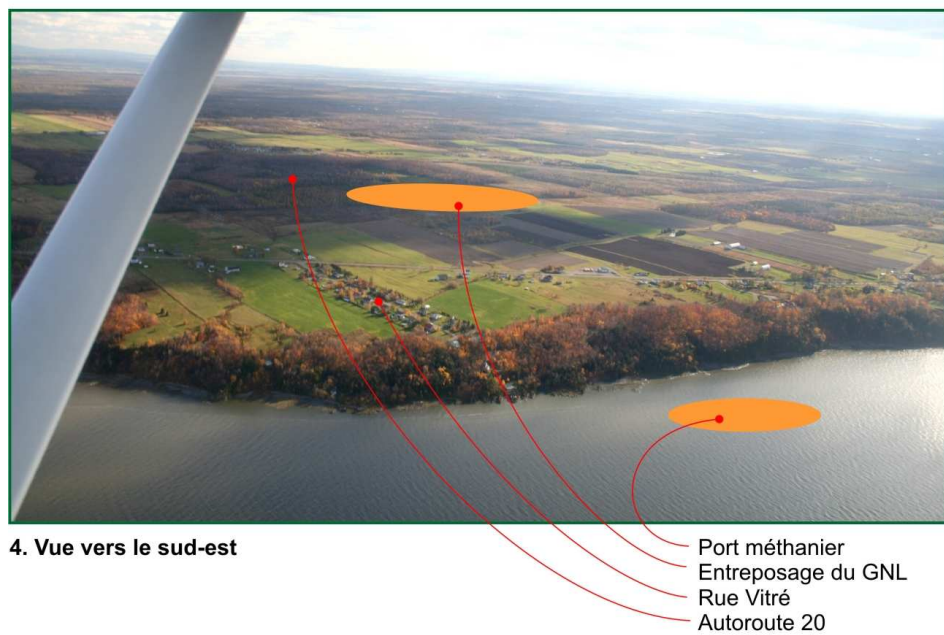
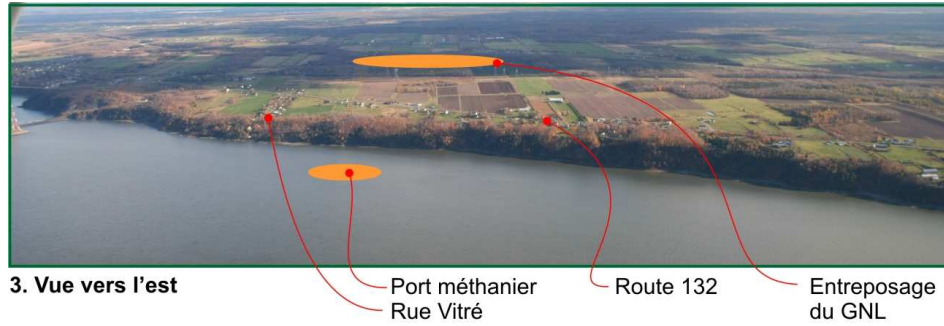
**2. Vue vers l'est**

- Entreposage du GNL
- Route 132
- Port méthanier



Photographies par Claude Lavoie, 16 octobre 2006

**Figure 4** Les photographies du site vers le nord-est et le sud-est



Photographies par Claude Lavoie, 16 octobre 2006

**Figure 5 Les photographies aériennes vers l'ouest et le nord**



**5. Vue vers l'ouest**

Autoroute 20

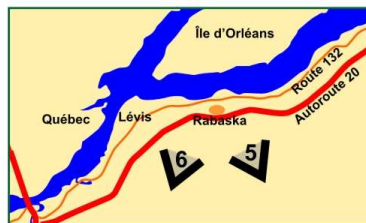
Entreposage  
du GNL

Port méthanier



**6. Vue vers le nord-est**

Entreposage du GNL  
Autoroute 20  
Lignes électriques  
à haute tension



Photographies par Claude Lavoie, 16 octobre 2006

**Figure 6 Les photographies de la route 132**



1. La route 132 à l'ouest du site



2. La route 132 vis-à-vis le site



3. La route 132 à l'est du site



4. La rue Vitré



5. Le milieu agricole vis-à-vis le site



6. Le milieu agricole à l'ouest du site



7. L'école Sainte-Famille



8. L'entreprise Martel Transport, vis-à-vis le site



9. Une résidence sur la route 132, à l'ouest du site



10. Une résidence sur la route 132, à l'ouest du site



11. Une résidence sur la route 132, vis-à-vis le site



12. L'Enseignerie, route 132, vis-à-vis le site

Photographies par Claude Lavoie, 16 octobre 2006

## 8. LA RÉGLEMENTATION DE ZONAGE DE LA VILLE DE LÉVIS

### 8.1. *Le plan de zonage de la Ville de Lévis*

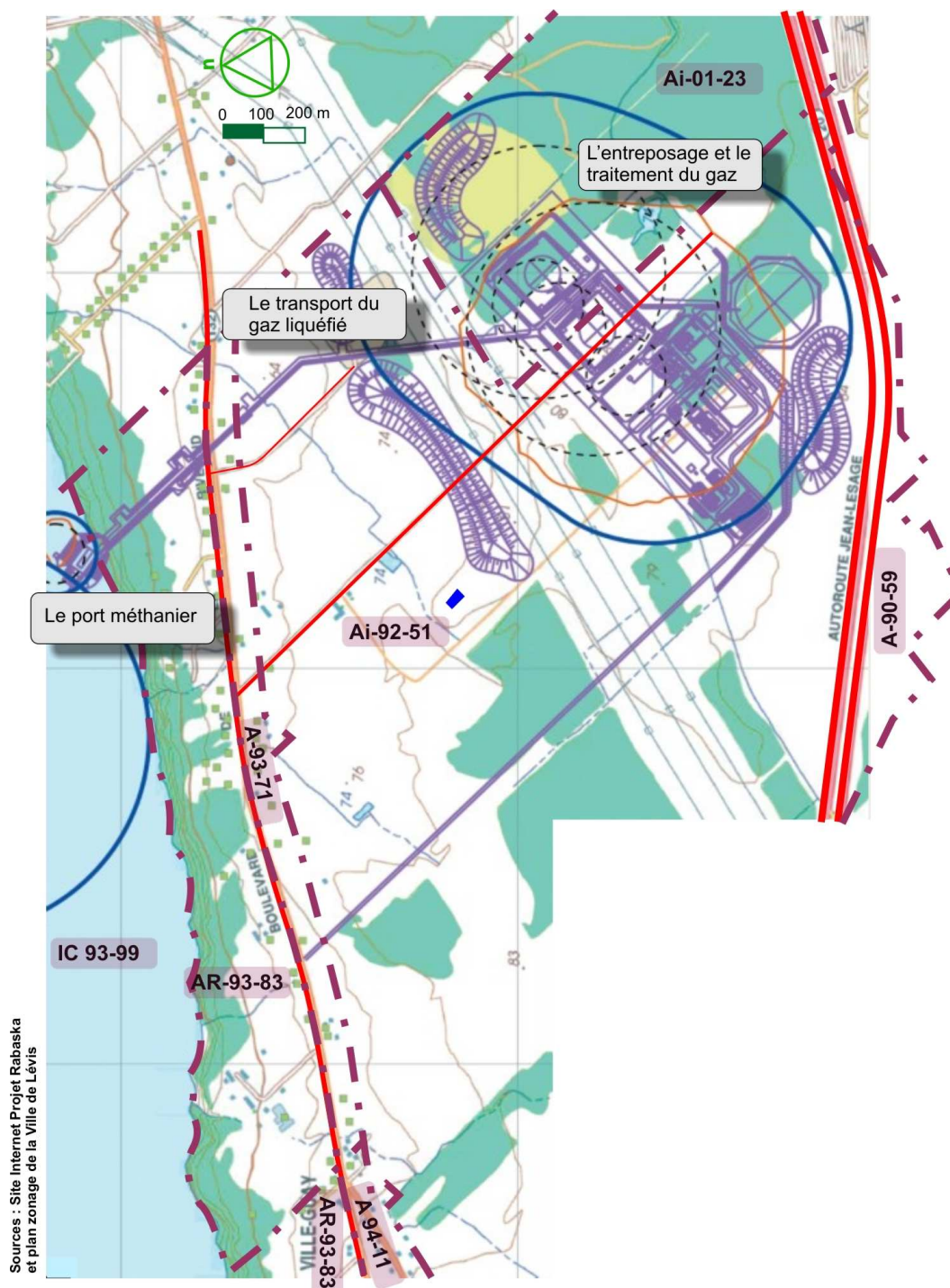
Dans le plan de zonage, annexé au règlement de zonage de la Ville de Lévis, le site Rabaska occupe cinq zones, localisées sur la figure 7 ci-après :

- a) **IC 93-99**, dans le fleuve Saint-Laurent, à vocation<sup>1</sup> « industrie lourde et à grand gabarit »;
- b) **AR 93-83**, entre le fleuve et la route 132, à vocation « rurale »;
- c) **A 93-71**, sur le côté sud de la route 132, à vocation « agricole »;
- d) **Ai 92-51**, entre la zone A 93-71 et l'autoroute 20, à vocation « agro-industrielle »;
- e) **Ai 01-23**, entre les lignes de transport d'électricité et l'autoroute 20, à vocation « agro-industrielle ».

---

<sup>1</sup> Les vocations de ces zones sont tirées du paragraphe 2.1.2 du règlement de zonage de la Ville de Lévis.

Figure 7 Le projet Rabaska dans le zonage en vigueur



## 8.2. Le règlement de zonage de la Ville de Lévis

Les cinq zones affectant une composante ou une autre du projet Rabaska comportent des usages de différentes natures. Pour la bonne compréhension de la situation, lesdits usages sont identifiés pour chacune des cinq zones dans les tableaux 1 à 5 inclusivement. Les numéros identifiant les usages sont tirés du « *Manuel d'évaluation foncière du Québec* », un ouvrage de référence, publié par la Direction générale de l'évaluation foncière du ministère des Affaires municipales et des Régions, codifiant tous les usages qui peuvent avoir lieu sur un immeuble. Même s'il a été conçu en fonction de l'évaluation foncière des biens immeubles, ce document est couramment utilisé par les urbanistes dans la conception et la rédaction des projets de règlements de zonage. Le numéro et la description de l'usage sont habituellement, dans le règlement de zonage de la Ville de Lévis, tirés dudit manuel.

Dans son règlement de zonage, la Ville de Lévis réfère à l'édition 1992 dudit manuel, comme indiqué à la troisième ligne de l'article 3.1 :

*La majorité de ces usages sont codifiés selon le volume 3-A du Manuel d'évaluation foncière du ministère des Affaires municipales, 1992.*

Il faut souligner que, dans les tableaux 1 à 5 ci-après, ont été mis en évidence les éléments suivants par un grisé pâle ou foncé :

	Usage <b>pertinent</b> au projet, i.e. qui répond aux besoins du projet Rabaska
	Usage <b>incompatible</b> avec le projet, i.e. qui présente des problèmes de cohabitation et de voisinage avec le projet Rabaska (par exemple : l'habitation)

Un usage **est pertinent** au projet Rabaska lorsqu'il permet l'une ou l'autre de ses composantes.

Un usage **est incompatible** avec le projet Rabaska lorsque la proximité de ce dernier représente un risque pour la sécurité et la santé de la population, par exemple une résidence, une école, un immeuble à bureau...

Un usage **est compatible** avec le projet Rabaska lorsqu'il autorise la réalisation d'une des composantes du projet ou lorsqu'il est du type agricole ou industriel. Dans ce dernier cas, il est compatible parce qu'il appartient à une catégorie apparentée au projet (par exemple : industrie lourde, entreposage...) et qu'il n'est pas affecté par l'une ou l'autre des caractéristiques dudit projet (risque d'explosion, achalandage de camionnage...)



**Tableau 1 Les usages autorisés dans la zone IC 93-99 (dans le fleuve)**

Usages autorisés	Par rapport à Rabaska	
	Pertinent	Compatible avec le projet
20 Industries des aliments et boissons, sauf 201, 202 2082 et 2083	Non	Oui
23 Industries du cuir, sauf 2310 (tanneries)	Non	Oui
24 Industries du textile	Non	Oui
26 Industries de l'habillement	Non	Oui
27 Industries du bois, sauf 271, 272, 2791 et 2793	Non	Oui
28 Industries du meuble et des articles d'ameublement	Non	Oui
293 Industries des boîtes en carton et de sacs en papier	Non	Oui
30 Imprimerie, édition et activités connexes	Non	Oui
32 Industries de produits métalliques, sauf 34 (matériel de transport)	Non	Oui
345 Industries de pièces et d'accessoires d'automobiles	Non	Oui
348 Industries de la construction et de la réparation d'embarcations	Non	Oui
35 Industries de produits électriques et électroniques	Non	Oui
38 Industries chimiques, sauf 3893 (explosifs et munitions)	Non	Oui
39 Autres industries manufacturières	Non	Oui
201 Conditionnement de la viande	Non	Oui
202 Transformation du poisson	Non	Oui
2082 Traitement du sucre de canne et de betterave	Non	Oui
2083 Moulins à huile végétale	Non	Oui
21 Industrie du tabac	Non	Oui
22 Industrie du caoutchouc et produits en matière plastique	Non	Oui
271 Industries du bois de sciage et du bardeau	Non	Oui
272 Industries de placages et de contre-plaqués	Non	Oui
2791 Industries de préservation du bois	Non	Oui
2793 Industries de panneaux agglomérés	Non	Oui
29 Industries du papier et de produits en papier sauf 293	Non	Oui
31 Industries de première transformation des métaux	Non	Oui
321 Industries des chaudières et plaques métalliques	Non	Oui
33 Industries de la machinerie	Non	Oui
34 Industries du matériel de transport, sauf 345 et 348	Non	Oui
36 Industries de produits minéraux non métalliques	Non	Oui
37 Industries de produits du pétrole et du charbon	Non	Oui
38 Industries chimiques	Non	Oui
4112 Aiguillages et cours de triage de chemin de fer	Non	Oui
4116 Entretien et équipement de chemin de fer	Non	Oui
4119 Autres activités reliées au transport par chemin de fer	Non	Oui
<b>4412 Gares maritimes (marchandises)</b>	<b>Oui</b>	<b>Oui</b>
<b>4419 Autres installations portuaires, sauf 744 (port de plaisance)</b>	<b>Oui</b>	<b>Oui</b>
<b>449 Autres infrastructures de transport maritime</b>	<b>Oui</b>	<b>Oui</b>

Usages autorisés	Par rapport à Rabaska	
	Pertinent	Compatible avec le projet
<b>4413 Installations portuaires</b>	Oui	Oui
<b>4414 Terminus maritimes</b>	Oui	Oui

Source : les grilles des spécifications des usages du règlement de zonage de la Ville de Lévis

**Tableau 2 Les usages autorisés : zone AR 93-83 (entre le fleuve et la 132)**

Usages autorisés	Par rapport à Rabaska	
	Pertinent	Compatible avec le projet
Ar-1 Agriculture sans élevage et pâturage	Non	Oui
<b>Corridor industriel technique * reliant les installations portuaires à la zone industrielle lourde à moyen et grand gabarit (Ai-92-51)</b>	<b>Oui</b>	<b>Oui</b>
H-1 Habitation unifamiliale isolée	Non	<b>Non</b>
H-4 Habitation bifamiliale isolée	Non	<b>Non</b>
H-13 Habitation collective	Non	<b>Non</b>
C-7 Restauration	Non	<b>Non</b>
C-9 Hébergement léger (gîte touristique)	Non	<b>Non</b>
60 Immeuble à bureau (plus de 1 000 m <sup>2</sup> de plancher)	Non	<b>Non</b>
61 Finance, assurance et services immobiliers (plus de 1 000 m <sup>2</sup> de plancher)	Non	<b>Non</b>
63 Services d'affaires, sauf 634 (services pour bâtiments) et 637 (entreposage et service d'entreposage)	Non	<b>Non</b>
65 Services professionnels	Non	<b>Non</b>
68 Services éducationnels (école, collège, université)	Non	<b>Non</b>
5999 Atelier d'artisans et d'artistes, vente produits artisanaux	Non	<b>Non</b>

Source : les grilles des spécifications des usages du règlement de zonage de la Ville de Lévis

\* Cette expression n'est pas définie dans la terminologie du règlement de zonage

**Tableau 3 Les usages autorisés : zone A 93-71 (le long de la 132)**

Usages autorisés	Par rapport à Rabaska	
	Pertinent	Compatible avec le projet
81 Agriculture (avec ou sans élevage)	Non	Oui
82 Activités reliées à l'agriculture	Non	Oui

Source : les grilles des spécifications des usages du règlement de zonage de la Ville de Lévis

**Tableau 4 Les usages autorisés : zone Ai 92-51 (entre la 132 et 20)**

Usages autorisés	Par rapport à Rabaska	
	Pertinent	Compatible avec le projet
A-1 Agriculture	Non	Oui
A-2 Agriculture sans élevage	Non	Oui
A-3 Foresterie	Non	Oui
20 Industries des aliments et boissons, sauf 201, 202 2082 et 2083	Non	Oui
23 Industries du cuir, sauf 2310 (tanneries)	Non	Oui
24 Industries du textile	Non	Oui
26 Industries de l'habillement	Non	Oui
27 Industries du bois, sauf 271, 272, 2791 et 2793	Non	Oui
28 Industries du meuble et des articles d'ameublement	Non	Oui
293 Industries des boîtes en carton et de sacs en papier	Non	Oui
30 Imprimerie, édition et activités connexes	Non	Oui
32 Industries de produits métalliques, sauf 34 (matériel de transport)	Non	Oui
345 Industries de pièces et d'accessoires d'automobiles	Non	Oui
348 Industries de la construction et de la réparation d'embarcations	Non	Oui
35 Industries de produits électriques et électroniques	Non	Oui
38 Industries chimiques, sauf 3893 (explosifs et munitions)	Non	Oui
39 Autres industries manufacturières	Non	Oui
201 Conditionnement de la viande	Non	Oui
202 Transformation du poisson	Non	Oui
2082 Traitement du sucre de canne et de betterave	Non	Oui
2083 Moulins à huile végétale	Non	Oui
21 Industrie du tabac	Non	Oui
22 Industrie du caoutchouc et produits en matière plastique	Non	Oui
271 Industries du bois de sciage et du bardeau	Non	Oui
272 Industries de placages et de contre-plaqués	Non	Oui
2791 Industries de préservation du bois	Non	Oui
2793 Industries de panneaux agglomérés	Non	Oui

Usages autorisés	Par rapport à Rabaska	
	Pertinent	Compatible avec le projet
29 Industries du papier et de produits en papier sauf 293	Non	Oui
31 Industries de première transformation des métaux	Non	Oui
321 Industries des chaudières et plaques métalliques	Non	Oui
33 Industries de la machinerie	Non	Oui
34 Industries du matériel de transport, sauf 345 et 348	Non	Oui
36 Industries de produits minéraux non métalliques	Non	Oui
37 Industries de produits du pétrole et du charbon	Non	Oui
38 Industries chimiques	Non	Oui
4112 Aiguillages et cours de triage de chemin de fer	Non	Oui
4116 Entretien et équipement de chemin de fer	Non	Oui
4119 Autres activités reliées au transport par chemin de fer	Non	Oui
<b>4412 Gares maritimes (marchandises)</b>	<b>Oui</b>	<b>Oui</b>
<b>4419 Autres installations portuaires, sauf 744 (marina)</b>	<b>Oui</b>	<b>Oui</b>
<b>449 Autres infrastructures de transport maritime</b>	<b>Oui</b>	<b>Oui</b>
8541 Pierre de taille	Non	Oui
8542 Extraction de la pierre pour concassage et enrochement	Non	Oui
8543 Extraction du sable et du gravier	Non	Oui
8197 Chenils	Non	Oui

Source : les grilles des spécifications des usages du règlement de zonage de la Ville de Lévis

**Tableau 5 Les usages autorisés : zone Ai 01-23 (entre la ligne électrique et la 20)**

Usages autorisés	Par rapport à Rabaska	
	Pertinent	Compatible avec le projet
A-1 Agriculture	Non	Oui
A-2 Agriculture sans élevage	Non	Oui
A-3 Foresterie	Non	Oui
20 Industries des aliments et boissons, sauf 201, 202 2082, 2083 *	Non	Oui
23 Industries du cuir, sauf 2310 (tanneries) *	Non	Oui
24 Industries du textile *	Non	Oui
26 Industries de l'habillement *	Non	Oui
27 Industries du bois, sauf 271, 272, 2791 et 2793 *	Non	Oui
28 Industries du meuble et des articles d'ameublement *	Non	Oui
293 Industries des boîtes en carton et de sacs en papier *	Non	Oui
30 Imprimerie, édition et activités connexes *	Non	Oui
32 Industries de produits métalliques, sauf 34 (matériel de transport) *	Non	Oui
345 Industries de pièces et d'accessoires d'automobiles *	Non	Oui
348 Industries de construction et de réparation d'embarcations *	Non	Oui
35 Industries de produits électriques et électroniques *	Non	Oui
38 Industries chimiques, sauf 3893 (explosifs et munitions) *	Non	Oui
39 Autres industries manufacturières *	Non	Oui
201 Conditionnement de la viande *	Non	Oui
202 Conditionnement du poisson *	Non	Oui
2082 Traitement du sucre de canne et de betterave *	Non	Oui
2083 Moulins à huile végétale *	Non	Oui
21 Industrie du tabac *	Non	Oui
22 Industrie du caoutchouc et produits en matière plastique *	Non	Oui
271 Industries du bois de sciage et du bardeau *	Non	Oui
272 Industries de placages et de contre-plaqués *	Non	Oui
2791 Industries de préservation du bois *	Non	Oui
2793 Industries de panneaux agglomérés *	Non	Oui
29 Industries du papier et de produits en papier sauf 293 *	Non	Oui
31 Industries de première transformation des métaux *	Non	Oui
321 Industries des chaudières et plaques métalliques *	Non	Oui
33 Industries de la machinerie *	Non	Oui
34 Industries du matériel de transport, sauf 345 et 348 *	Non	Oui
36 Industries de produits minéraux non métalliques *	Non	Oui
37 Industries de produits du pétrole et du charbon *	Non	Oui
38 Industries chimiques *	Non	Oui
4112 Aiguillages et cours de triage de chemin de fer *	Non	Oui
4116 Entretien et équipement de chemin de fer *	Non	Oui
4119 Autres activités reliées au transport par chemin de fer *	Non	Oui

Usages autorisés	Par rapport à Rabaska	
	Pertinent	Compatible avec le projet
<b>4412 Gares maritimes (marchandises) *</b>	<b>Oui</b>	<b>Oui</b>
<b>4419 Autres installations portuaires, sauf 744 (marina) *</b>	<b>Oui</b>	<b>Oui</b>
<b>449 Autres infrastructures de transport maritime *</b>	<b>Oui</b>	<b>Oui</b>
5191 Vente en gros de métaux et de minéraux, sauf produits du pétrole et les rebuts) *	Non	Oui
5192 Vente en gros du pétrole *	Non	Oui
5961 Vente au détail de foin, grain et mouture *	Non	Oui
6154 Construction d'immeuble pour revente *	Non	Oui
6372 Entreposage en vrac à l'extérieur *	Non	Oui
6379 Autres entreposages *	Non	Oui
7397 Entreprises privées de tombola *	Non	<b>Non</b>
851 Extraction de minerai *	Non	Oui
852 Exploitation minière du charbon *	Non	Oui
853 Pétrole brut et gaz naturel (extraction) *	Non	Oui
8544 Extraction de glaise, céramique et matériaux réfractaires *	Non	Oui
8545 Extraction de minéraux chimiques et fertilisants *	Non	Oui
7394 Piste de karting	Non	<b>Non</b>
7213 Ciné parc	Non	<b>Non</b>
7219 Cirques permanents	Non	<b>Non</b>
7223 Piste de courses d'automobiles, de chevaux ou autres	Non	<b>Non</b>
7314 Foires permanentes	Non	<b>Non</b>
7399 Autres lieux d'amusement	Non	<b>Non</b>
7315 Terrains d'expositions permanentes	Non	<b>Non</b>
7395 Salles de jeux automatiques	Non	<b>Non</b>
8197 Chenils	Non	Oui

Source : les grilles des spécifications des usages du règlement de zonage de la Ville de Lévis

\* Autorisés uniquement en bordure d'une rue publique existante avec infrastructures d'aqueduc et d'égout.

Afin de synthétiser la situation des usages dans la réglementation de zonage en vigueur, les usages autorisés reliés au projet Rabaska ont été réunis dans un même tableau, le numéro 6 ci-après, en regard de chacune des cinq zones.

**Tableau 6 Liste des usages actuels reliés pour le projet Rabaska**

<b>Zone</b>	<b>Usage autorisé</b>
<b>IC 93-99</b> (dans le fleuve)	4419 Autres installations portuaires, sauf 744 (port de plaisance)
	449 Autres infrastructures de transport maritime
	4413 Installations portuaires
<b>AR 93-83</b> (entre le fleuve et la 132)	« Corridor industriel technique » * reliant les installations portuaires à la zone industrielle lourde à moyen et grand gabarit ** (Ai-92-51)
<b>A 93-71</b> (le long de la 132)	Aucun
<b>Ai 92-51</b> (entre la 132 et 20)	Aucun
<b>Ai 01-23</b> (entre la ligne électrique et la 20)	Aucun

Source : Règlement de zonage de la Ville de Lévis

\* Cette expression n'est pas définie dans la terminologie du règlement de zonage.

\*\* L'expression « zone industrielle lourde à moyen et grand gabarit » n'apparaît pas dans la réglementation.

### **8.3. L'incompatibilité de certains usages autorisés avec le projet Rabaska**

Plusieurs usages autorisés dans les zones concernées ne sont pas compatibles avec les activités prévues dans le projet Rabaska, dont la résidence et certains types d'établissements institutionnels et commerciaux. Dans les tableaux 1 à 5 inclusivement, ne sont pas compatibles avec le projet Rabaska tous les usages vis-à-vis desquels apparaît le mot « non » dans la colonne intitulée « *Compatible avec le projet* ».

Les usages requis pour la réalisation du projet Rabaska posent des problèmes de compatibilité de voisinage avec plusieurs usages présents et autorisés dans le territoire couvert par ledit projet. Leurs caractéristiques sont indiquées dans le tableau 7 suivant :

**Tableau 7 Les usages incompatibles avec le projet Rabaska**

<b>Zone</b>	<b>Usages incompatibles avec le projet Rabaska</b>
<b>IC 93-99</b> (dans le fleuve)	Aucun
<b>AR 93-83</b> (entre le fleuve et la 132)	L'habitation, la restauration, l'hébergement, l'immeuble à bureau, les services financiers, d'affaires et éducationnels, l'atelier d'artisan et d'artiste
<b>A 93-71</b> (le long de la 132)	L'habitation
<b>Ai 92-51</b> (entre la 132 et 20)	Aucun
<b>Ai 01-23</b> (entre la ligne électrique et la 20)	Tombola, karting, ciné-parc, cirque permanent, piste de courses, foires permanentes, lieux d'amusement, terrain d'exposition permanente, salle de jeux automatiques



## 9. LES USAGES REQUIS POUR LE PROJET RABASKA

Les usages requis pour la réalisation du projet Rabaska et identifiés dans le MEFQ, i.e. ceux qui permettraient sa réalisation, apparaissent dans le tableau 8 ci-après.

**Tableau 8 La classification des usages requis pour le projet selon le MEFQ**

Numéro du MEFQ	Usage
3713	Ligne de l'oléoduc <sup>2</sup>
441	Installation portuaire Ce code inclut les quais, les jetées, etc., et les terrains adjacents occupés par des bâtiments à caractère commercial servant aux passagers, aux marchandises lourdes ou légères et à la pêche.
4413	Installation portuaire en général
4419	Autres installations portuaires (sauf 744 ports de plaisance)
4823	Ligne du gazoduc <sup>3</sup>
4823	Transport et gestion du gaz par canalisation Ligne du gazoduc et les équipements dédiés au transport du gaz entre une source de production et les centres de distribution régionaux (espaces dédiés)
4824	Centre et réseau d'entreposage du gaz naturel
4825	Distribution du gaz naturel
4825	Station de contrôle de la pression du gaz naturel
4825	Distribution du gaz naturel

Source : MEFQ, 2006

Pour que le projet Rabaska puisse être autorisé sur cette partie du territoire de la Ville de Lévis, les différentes zones concernées devraient permettre les usages requis pour ledit projet. Ces usages, qui devraient donc apparaître dans le règlement de zonage, sont tirés du MEFQ et nommés dans le tableau 9 suivant en référence à chacune des zones. Le tableau indique également le statut desdits usages dans la réglementation.

Étant donné qu'il y a possibilité, même lointaine, de mésentente sur l'utilisation des expressions « gazoduc » et « oléoduc » dans le contexte du projet Rabaska, ces deux usages sont, aux fins du présent rapport d'expertise, considérés comme étant requis pour la réalisation du projet Rabaska.

<sup>2</sup> Pipeline servant au transport du pétrole brut, selon Bibliorom Larousse.

<sup>3</sup> Canalisation destinée au transport à longue distance du gaz naturel ou du gaz de cokerie, selon Bibliorom Larousse.

**Tableau 9 Le statut des usages requis pour le projet Rabaska**

Usage requis pour réaliser le projet	Statut de l'usage dans les zones				
	IC 93-99 (dans le fleuve)	AR 93-83 (entre le fleuve et la 132)	A 93-71 (le long de la 132)	Ai 92-51 (entre la 132 et 20)	Ai 01-23 (entre la ligne électrique et la 20)
4413 Installations portuaires	<b>Présent et obligatoire</b>	<b>Absent et obligatoire</b>	Non nécessaire	Non nécessaire	Non nécessaire
4824 Centre et réseau d'entreposage du gaz naturel	Non nécessaire	Non nécessaire	Non nécessaire	<b>Absent et obligatoire</b>	<b>Absent et obligatoire</b>
4825 Station de contrôle de la pression du gaz naturel	<b>Absent et obligatoire</b>	<b>Absent et obligatoire</b>	<b>Absent et obligatoire</b>	<b>Absent et obligatoire</b>	<b>Absent et obligatoire</b>
4823 Ligne de gazoduc	<b>Absent et obligatoire</b>	<b>Absent et obligatoire</b>	<b>Absent et obligatoire</b>	<b>Absent et obligatoire</b>	<b>Absent et obligatoire</b>
3713 Ligne d'oléoduc	<b>Absent et obligatoire</b>	<b>Absent et obligatoire</b>	<b>Absent et obligatoire</b>	<b>Absent et obligatoire</b>	<b>Absent et obligatoire</b>

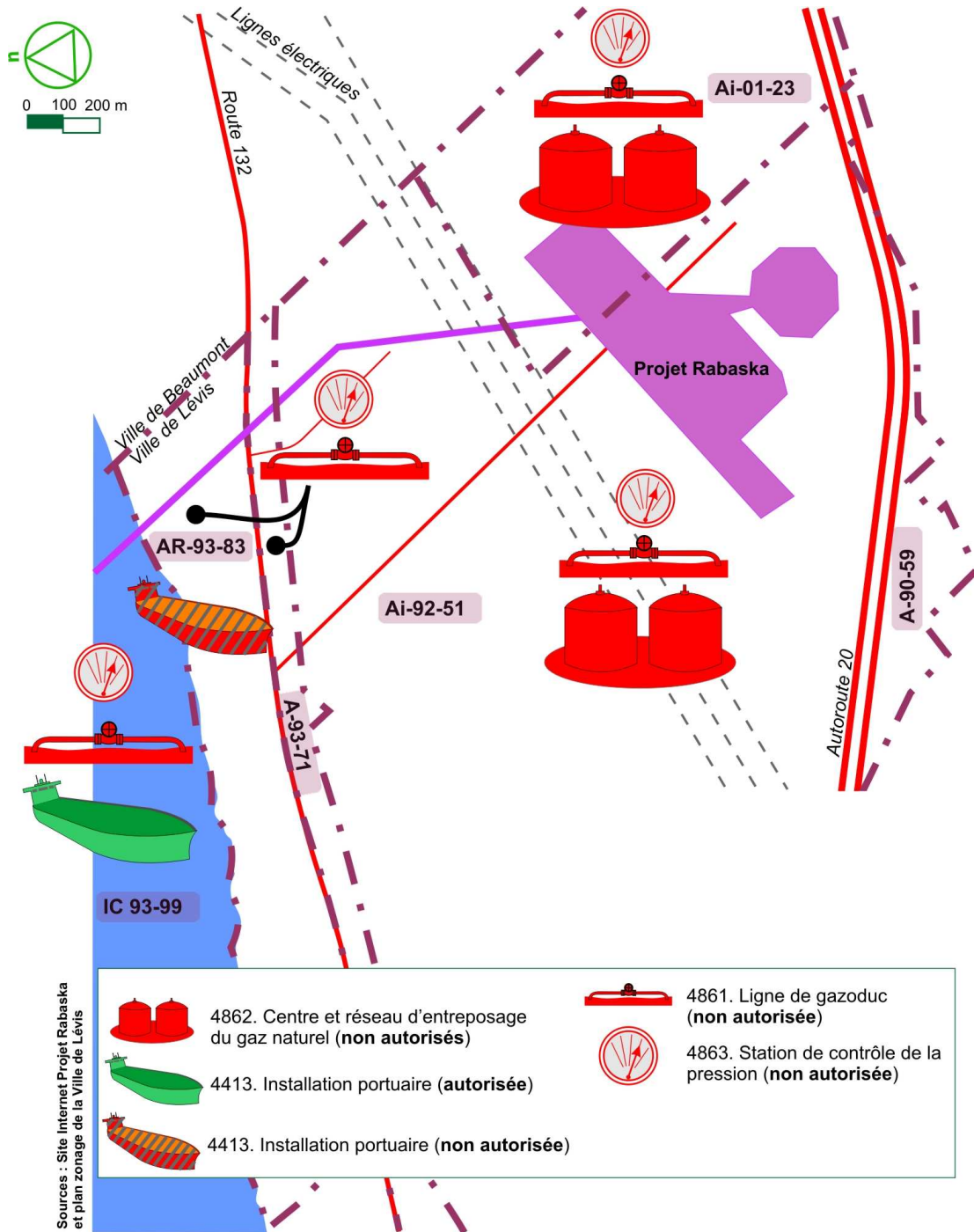
Source : Règlement de zonage de la Ville de Lévis et MEFQ et MEFQ

Le statut de ces usages requis pour le projet Rabaska est également montré graphiquement sur la figure 8 ci-après.

Face à ces énoncés, la situation des usages peut se résumer ainsi :

- a) Un seul usage requis est inscrit dans le règlement de zonage : l'installation portuaire (4413) dans la zone IC 93-99 (dans le fleuve).
- b) Les installations portuaires (4413) ne sont pas autorisées dans la zone AR 93-83 (entre le fleuve et la route 132).
- c) Le centre et le réseau d'entreposage du gaz naturel (4824) ne sont pas autorisés dans les zones Ai 01-23 (entre la ligne électrique et la 20) et Ai 92-51 (entre la 132 et 20).
- d) La station de contrôle de la pression du gaz naturel (4825) n'est pas autorisée dans les cinq zones concernées.
- e) Les lignes de gazoduc (4823) et d'oléoduc (3713) ne sont pas autorisées dans les cinq zones concernées.

**Figure 8 Le statut des usages requis pour le projet Rabaska**



Dans sa réglementation de zonage, la Ville de Lévis autorise certains usages reliés au pétrole, i.e. les « Industries de produits du pétrole et du charbon 37 », dans la seule zone Ai 01-23 (sise entre la ligne électrique et l'autoroute 20), mais ne l'autorise pas dans la seconde zone occupée par le projet Rabaska, soit la zone Ai 92-51.

Toutefois, même si ledit usage n'apparaît que dans une des deux zones, cette autorisation n'est pas pertinente pour le projet Rabaska, puisque la codification du MEFQ contient des usages spécifiquement consacrés au gaz naturel :

- a) 4862 Centre et réseau d'entreposage du gaz naturel
- b) 4863 Station de contrôle de la pression du gaz naturel

On ne peut associer l'usage 37 (industries de produits du pétrole et du charbon) avec les usages 4862 et 4863, puisque le règlement de zonage édicte une règle d'interprétation pour la compréhension de la codification des usages, particulièrement la cinquième phrase et la dernière phrase de l'article 3.1, intitulé « *Méthode de classification des usages* », qui se lit comme suit :

*La classification des usages se divise en groupes et chaque groupe se subdivise en classes. À l'exception des usages d'habitation, les classes sont formées d'usages spécifiques. La majorité de ces usages sont codifiés selon le volume 3-A du Manuel d'évaluation foncière du ministère des Affaires municipales, 1992. Les listes alphabétique et numérique de la codification de l'utilisation des biens-fonds font partie intégrante du présent règlement. La liste des usages autorisés dans une classe est exhaustive, de sorte que tout usage qui n'y est pas spécifiquement mentionné en est exclu. Dans certains cas, une précision est apportée à un usage codifié selon le Manuel d'évaluation foncière. Pour un usage qui ne serait pas spécifiquement indiqué dans le manuel d'évaluation foncière, un code est donné par similitude selon des caractéristiques communes, une compatibilité ou un degré de nuisance comparable. Un usage nommément autorisé dans une classe ne peut appartenir à une autre classe même s'il répond aux conditions de cette dernière.*

Nos soulignés

## 10. L'ANALYSE DE THÈMES SPÉCIFIQUES DU RÈGLEMENT DE ZONAGE

### 10.1. Le « *corridor industriel technique* »

Dans la zone AR 93-83, sise entre le fleuve et la route 132, est autorisé un usage défini comme « *Corridor industriel technique* ». Or, cet usage n'est pas défini dans le MEFQ et ne l'est pas non plus dans le paragraphe 1.7 du règlement de zonage, traitant de la terminologie.

Telle que libellée, cette expression prête à confusion. À la rigueur, un territoire généralement rectangulaire et allongé, couvrant une superficie relativement grande, peut être identifié par le vocable « corridor », comme dans l'expression « *le corridor de haute technologie de Silicone Valley* », en Californie. *Mutatis mutandis*, on pourrait référer au « *corridor industriel de la vallée du Rhin* ». Toutefois, c'est l'addition du mot « technique » dans l'expression qui provoque la confusion, puisqu'un corridor ne peut être à la fois industriel et technique. Qui plus est, un « corridor » n'est pas considéré, en urbanisme, un usage.

En considérant autant la lettre que l'esprit de la codification du MEFQ, ainsi que les règles de l'Art en urbanisme, nous sommes d'avis qu'un « *corridor industriel technique* » ne peut être considéré comme un usage.

La référence à la définition des trois entités de l'expression « *corridor industriel technique* », telle qu'elle apparaît dans le dictionnaire Bibliorom est utile dans le présent débat :

**corridor** *nom masculin*

(italien *corridore*)

1. Couloir.
2. Géogr. Zone de passage étroite. *Le corridor de Dantzig* (entre 1918 et 1939).

**industriel, elle** *adjectif*

1. Relatif à l'industrie, qui relève de l'industrie. *Fabrication industrielle. Produit industriel.*

**technique** [teknik ] *adjectif*

(grec *tekhnê*, art)

1. Qui a trait à la pratique, au savoir-faire dans une activité, une discipline. *Ouvrage technique.*  
– *Enseignement technique* ou *technique*, n. m. : celui qui donne une formation professionnelle destinée aux métiers de l'industrie et du commerce.
2. Relatif au fonctionnement d'une machine. *Incident technique.*
3. Qui concerne les applications de la connaissance scientifique. *Les progrès techniques.*

## **10.2. La « zone industrielle lourde à moyen et grand gabarit »**

Dans les usages autorisés dans la zone AR 93-83, localisée entre le fleuve et la route 132, se retrouve l'expression « *zone industrielle lourde à moyen et grand gabarit (Ai-92-51)* ». Cette expression et ses diverses composantes ne sont pas définies dans le paragraphe 1.7 du règlement de zonage, traitant de la terminologie.

## **10.3. La classification Ai**

À maintes reprises, le règlement de zonage et le plan qui l'accompagne réfèrent au préfixe « Ai ». Même si au paragraphe 2.1.2 le vocable « Ai » apparaît dans la liste des zones et secteurs de zone, cette catégorie « Ai » n'existe pas dans la nomenclature des différents types de zones du paragraphe 3.2.7 du règlement de zonage. Ledit paragraphe n'édicte que trois zones pour le groupe Agriculture « A », i.e. :

- A1 : classe agriculture
- A2 : classe agriculture sans élevage
- A3 : classe foresterie

## **10.4. L'entreposage des produits dangereux de la catégorie I-5**

Selon deux sources consultées<sup>4</sup>, le GNL est classifié parmi les produits dangereux, tel que l'indique un extrait du document de Luc Lefebvre à la figure 9 de la page suivante.

---

<sup>4</sup> Luc Lefebvre, M. Sc *Lignes directrices pour la réalisation des évaluations de conséquences sur la santé des accidents industriels majeurs et leurs communications au public*, février 2001  
DET Norske Veritas, *Identification des dangers et définition des scénarios*, Rapport no. 2005-0430, novembre 2005

Figure 9 Le GNL dans la liste des produits dangereux

ANNEXE 1 - Page : 33

Substances	NO. CAS	NO. UN	Quantité seuil (tonne métrique)	Concentrations de référence toxicologiques (ppm)		Inflammable
Éthérate diméthylque de trifluorure de bore	353-42-4	2965	6,80	8,6	TEEL2	
Éthylacétylène	107-00-6	2452	4,50	-	-	X
Éthylamine	75-04-7	1036 2270	4,50	60	IDLH éq.	X
Éthylbenzène	100-41-4	1175	50,00	125	TEEL2	X
Éthylène	74-85-1	1038 1962	4,50	3000	TEEL2	X
Éthylènediamine	107-15-3	1604	9,10	50	TEEL2	
Explosifs (Classe 1,1)			2,25	-	-	
Fer pentacarbonyle	13463-40-6	1994	1,14	0,05	TEEL2	
Fluor	7782-41-4	1045	0,45	5	ERPG2	
Fluorure d'hydrogène anhydre, acide fluorhydrique	7664-39-3	1052 1790	0,45	20	ERPG2	
Fluorure de perchlore	7616-94-6	3083	2,25	10	IDLH éq.	
Fluorure de vinyle	75-02-5	1860	4,50	5	TEEL2	X
Formaldéhyde (solution)	50-00-0	2209	6,80	10	ERPG2	
Formiate de méthyle	107-31-3	1243	4,50	450	IDLH éq.	X
Furanes	110-00-9	2389	2,25	0,43	TEEL2	
→ Gaz naturel liquéfié (voir méthane)	8006-14-2	1074	4,50	-	-	
GPL	68476-85-7	1075	4,50	2000	TEEL2	
Hydrazine	302-01-2	2029	6,80	0,8	TEEL2	
Hydrogène	1333-74-0	1049	4,50	-	-	X
Iodure de méthyle	74-88-4	2644	3,40	50	ERPG2	
Isobutane	75-28-5	1969	4,50	3000	TEEL2	X
Isobutylène	115-11-7	1055	4,50	20000	TEEL2	X
Isobutyronitrite	78-82-0	2284	9,10	50	ERPG2	
Isocyanate de méthyle	624-83-9	2480	4,50	0,5	ERPG2	
Isoprène	78-79-5	1218	4,50	-	-	X
Isopropylamine	75-31-0	1221	4,50	-	-	X
Mercaptan éthylique	75-08-1	2363	4,50	10	TEEL2	X
Mercaptan méthylique	74-93-1	1064	4,50	25	ERPG2	
Mercaptan méthylique perchloré	594-42-3	1670	4,50	1	TEEL2	
Mercure	7439-97-6	2809	1,00	0,1	TEEL2	
Méthacrylate de 2-isocyanatoéthyle	30674-80-7	2478	0,05	0,1	ERPG2	
Méthacrylonitrite	126-98-7	3079	4,50	5	TEEL2	
→ Méthane	74-82-8	1971 1972	4,50	25000	TEEL2	X
Méthylacétylène	74-99-7	1060	4,50	1700	TEEL2	X
Méthyl-2 butène-1	563-46-2	2459	4,50	-	-	X
Méthyl-3 butène-1	563-45-1	2561	4,50	-	-	X
Méthyl vinyl cétone	78-94-4	1251	0,05	0,2	TEEL2	
Méthylacroléine	78-85-3	2396	0,45	-	-	X
Méthylamine	74-89-5	1061	4,50	100	ERPG2	X
Méthylhydrazine	60-34-4	1244	6,80	0,5	TEEL2	
Méthyltrichlorosilane	75-79-6	1250	2,25	3	ERPG2	

Source : Luc Lefebvre, M. Sc Lignes directrices pour la réalisation des évaluations de conséquences sur la santé des accidents industriels majeurs et leurs communications au public, février 2001, p. 33

Si tant est que le GNL est considéré dans la catégorie des produits dangereux, le secteur où se situent l'entreposage et la manutention du GNL devrait, en conséquence, se voir attribuer une classification I-5, en référence au sous-alinéa 3.2.3.5 qui se lit comme suit :

*3.2.3.5 Classe Déchets dangereux (I-5)*

*Cette classe comprend les établissements dont l'activité consiste à transférer, entreposer ou gérer des produits dangereux ou des déchets toxiques.*

Or, la réglementation de zonage de la Ville de Lévis en vigueur ne comporte pas de classification de type I-5 dans les cinq zones concernées par le projet Rabaska.

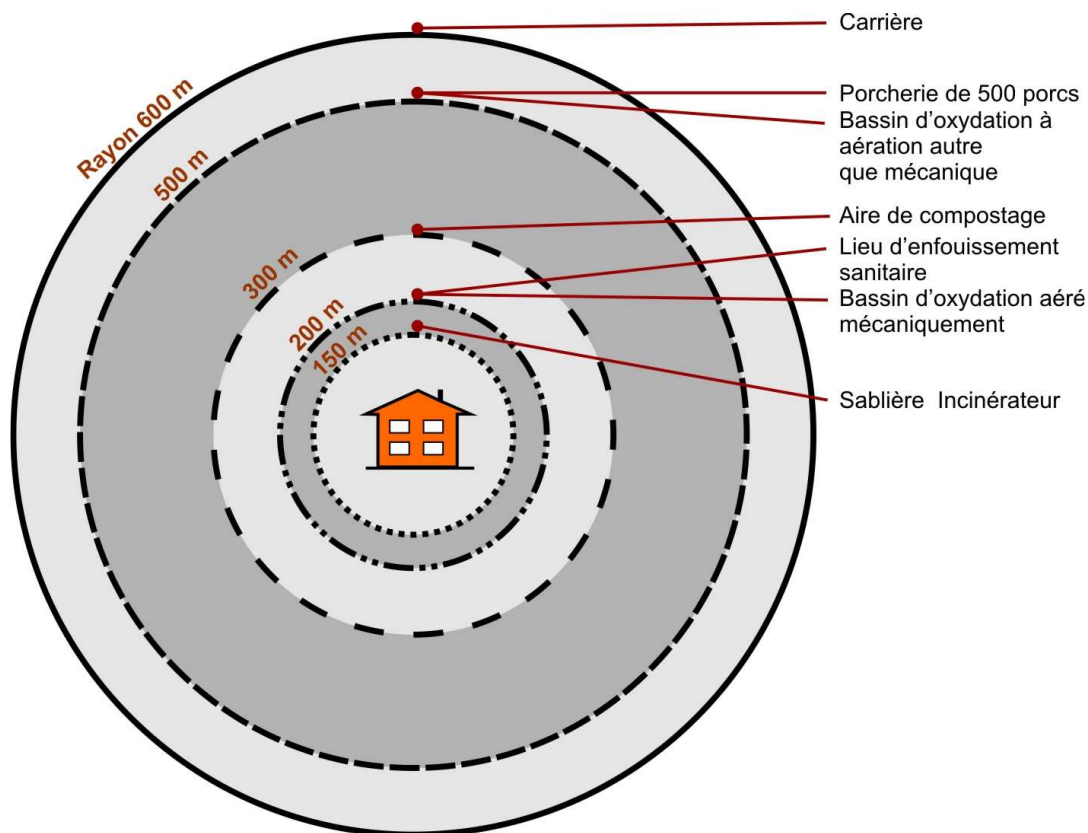
## **11. LES MARGES DE DÉGAGEMENT POUR CERTAINS USAGES**

Dans sa sagesse, le Législateur a édicté des marges de dégagement pour des usages assujettis à divers règlements provinciaux. Ainsi, tel que l'illustre la figure 10 de la page suivante, une nouvelle carrière doit respecter une marge de 600 m par rapport à toute habitation, alors qu'une nouvelle porcherie de 500 porcs ne peut être aménagée à moins de 500 m d'une résidence; une marge de 300 m s'applique à un lieu d'enfouissement sanitaire, de 200 m pour un bassin d'oxydation aéré mécaniquement et de 150 m pour un incinérateur.

Dans tous ces cas, il n'y a pas de risques pour la santé et la sécurité publique par l'explosion ou la déflagration et le Législateur a cru bon d'imposer une marge d'éloignement. Nonobstant les spécifications scientifiques qui n'ont pas à être traitées dans le présent rapport d'expertise, il est plausible de supposer, par déduction, qu'une marge substantiellement supérieure devrait s'appliquer lors de l'entreposage et de la manipulation du GNL.



Figure 10 Les marges à respecter d'une habitation pour certains usages réglementés



Source : Règlement sur les carrières et sablières et Règlement sur les déchets solides, Loi sur la qualité de l'Environnement (L.R.Q., c. Q-2, a. 20, 22, 23, 31, 46, 70 et 87); Directive relative à la détermination des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs en milieu agricole, Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (P-41.1)

## 12. LE PROJET FACE AU ZONAGE AGRICOLE PERMANENT

Les discussions sur les usages autorisés, potentiels et nécessaires dans le règlement de zonage de la Ville de Lévis par rapport au projet Rabaska peuvent être, jusqu'à un certain point, futiles devant la présence irréfragable de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., chapitre P-41.1) qui édicte, à l'article 98, la présence de ladite Loi sur toute disposition incompatible, entre autres, d'un règlement de zonage municipal, en l'occurrence sur celui de la Ville de Lévis :

*98. La présente loi prévaut sur toute disposition inconciliable d'une loi générale ou spéciale applicable à une communauté ou à une municipalité.*

*Elle prévaut également sur toute disposition incompatible d'un schéma d'aménagement et de développement, d'un plan directeur ou d'un règlement de zonage, de lotissement ou de construction.*

Nos soulignés

En regard de l'application du règlement de zonage de la Ville de Lévis, cette préséance indique, dans une perspective urbanistique, que toute affectation autre qu'agricole apparaissant dans un secteur agricole sur un schéma d'aménagement, un plan d'urbanisme ou un plan de zonage est incompatible avec les activités agricoles.

### 13. LA SYNTHÈSE

L'analyse du site du projet Rabaska a porté sur ses caractéristiques géographiques, sur son environnement et sur son statut dans la réglementation de la Ville de Lévis. De cette démarche se dégagent les faits saillants suivants :

- a) La partie du projet Rabaska située entre la route 132 et l'autoroute 20 est au cœur d'un grand territoire à vocation agricole non déstructuré assujéti aux dispositions de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.
- b) Le site du projet est situé à environ 3 km du périmètre d'urbanisation de Lévis, à environ 10 km du centre-ville de Québec et face à l'extrémité sud-ouest de l'île d'Orléans.
- c) La route 132 est occupée par des résidences et des établissements institutionnels et commerciaux.
- d) L'aire projetée pour l'entreposage et la manutention du GNL est située en zone agricole permanente.
- e) L'aire projetée pour le port méthanier et les installations en rive est située dans le périmètre d'urbanisation, donc à l'extérieur de la zone agricole permanente.
- f) Dans le règlement de zonage en vigueur sur le territoire de la Ville de Lévis, le secteur du projet occupe cinq zones distinctes :
  - IC 93-99, dans le fleuve Saint-Laurent, à vocation « industrie lourde et à grand gabarit »;
  - AR 93-83, entre le fleuve et la route 132, à vocation « rurale »;
  - A 93-71, sur le côté sud de la route 132, à vocation « agricole »;
  - Ai 92-51, entre la zone A 93-71 et l'autoroute 20, à vocation « agro-industrielle »;
  - Ai 01-23, entre les lignes de transport d'électricité et l'autoroute 20, à vocation « agro-industrielle ».
- g) Dans la zone IC-93-99, dans le fleuve, seulement trois usages requis pour le projet Rabaska sont autorisés, tous reliés aux installations portuaires.
- h) Dans la zone IC-93-83, entre le fleuve et la route 132, un seul usage est pertinent au projet. Toutefois, c'est avec réserve que nous l'indiquons, puisque l'expression « *corridor industriel technique* » n'est pas définie dans le règlement de zonage et que nous ne considérons pas un « corridor » comme un usage.
- i) Aucun usage requis pour le projet Rabaska n'est autorisé dans les trois zones sises entre la route 132 et l'autoroute 20, i.e. A 93-71, Ai 92-51 et Ai 01-23.
- j) Le portrait des **usages requis et manquants** pour la réalisation du projet Rabaska peut se résumer ainsi :
  - Un seul usage requis est inscrit dans le règlement de zonage : l'installation portuaire (4413) dans la zone IC 93-99 (dans le fleuve).
  - Les installations portuaires (4413) ne sont pas autorisées dans la zone AR 93-83 (entre le fleuve et la route 132).
  - Le centre et le réseau d'entreposage du gaz naturel (4824) ne sont pas autorisés dans les zones Ai 01-23 (entre la ligne électrique et la 20) et Ai 92-51 (entre la 132 et la 20).
  - La station de contrôle de la pression du gaz naturel (4825) n'est pas autorisée dans les cinq zones concernées.

- Les lignes de gazoduc (4823) et d'oléoduc (3713) ne sont pas autorisées dans les cinq zones concernées.
- k) L'usage de la catégorie 37 (industries de produits du pétrole et du charbon) est autorisé dans les zones IC-93-99, Ai-92-51 et Ai-01-23. Cependant, étant donné la règle d'interprétation de la codification des usages de l'article 3.1 du règlement de zonage, cet usage 37 ne peut être retenu puisque ladite codification du MEFQ attribue un code spécifique à un gazoduc, à un pipeline et à un centre et réseau d'entreposage du gaz naturel.
- l) Plusieurs usages autorisés dans les zones concernées ne sont pas compatibles avec les activités prévues dans le projet Rabaska, dont la résidence et certains types d'établissements institutionnels et commerciaux.

## 14. LA CONCLUSION

Après avoir analysé tous les éléments du dossier dans une perspective urbanistique, je suis d'avis que, telle que libellée, la réglementation d'urbanisme de la Ville de Lévis n'autorise pas la réalisation du projet Rabaska, à l'exception des installations portuaires, et ce pour les raisons suivantes :

- a) Les installations portuaires (4413) ne sont pas autorisées dans la zone AR 93-83 (entre le fleuve et la route 132).
- b) Le centre et le réseau d'entreposage du gaz naturel (4824) ne sont pas autorisés dans les zones Ai 01-23 (entre la ligne électrique et la 20) et Ai 92-51 (entre la 132 et 20).
- c) La station de contrôle de la pression du gaz naturel (4825) n'est pas autorisée dans les cinq zones concernées.
- d) Les lignes de gazoduc (4823) et d'oléoduc (3713) ne sont pas autorisées dans les cinq zones concernées.

En définitive, aucune des cinq zones concernées ne permet la réalisation du projet Rabaska.

De plus, les usages requis pour le projet Rabaska posent des problèmes de compatibilité de voisinage avec plusieurs des usages autorisés dans les zones concernées, dont l'habitation, les institutions d'enseignement et les établissements commerciaux.

## 15. LA DÉCLARATION DE L'EXPERT

Je soussigné, Claude Lavoie, urbaniste, déclare ce qui suit :

- 1) Je comprends que mon devoir primordial est d'être au service du Tribunal, autant dans la rédaction du présent rapport que dans la présentation orale lors des assises.
- 2) J'ai traité dans le présent rapport les thèmes qui ont été définis dans mon mandat et sur lesquels on demandait mon opinion en tant qu'expert.
- 3) J'ai n'ai traité que des thèmes et des domaines que je crois être de mon domaine d'expertise.
- 4) J'ai attiré l'attention du Tribunal sur tous les faits, renseignements et documents que je considère pertinents.
- 5) J'ai toujours indiqué la source des renseignements factuels.
- 6) Lorsque j'ai inclus un renseignement qui m'a été confié par quiconque, je l'ai fait après m'être formé une opinion indépendante sur le sujet.
- 7) Je considère le présent rapport comme un témoignage qui sera donné sous serment et j'aviserai le Tribunal si des modifications doivent y être apportées.

Je confirme que les faits relatés dans mon rapport sont exacts au meilleur de ma connaissance et que les opinions qui y sont exprimées représentent mon avis professionnel authentique et complet.

Je déclare enfin que, dans ce dossier, je ne suis pas dans une situation de conflit d'intérêts, puisque je n'ai pas été consultant pour la Ville de Lévis, la Ville de Beaumont, la Communauté métropolitaine de Québec et le promoteur du projet Rabaska et que je ne possède aucun immeuble sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Québec, de la Ville de Lévis ou de la municipalité de Beaumont.

Longueuil, le 1<sup>er</sup> jour de novembre 2006



---

Claude Lavoie, urbaniste

## Annexe 1 LE CURRICULUM VITAE DE CLAUDE LAVOIE, URBANISTE

### □ **DIPLÔMES UNIVERSITAIRES**

- Maîtrise en Urbanisme, *Université de Montréal* - 1968
- Baccalauréat en Sociologie, *Université de Montréal* - 1966
- Diplôme de l'*Institut d'arbitrage et de médiation du Québec* - 1996

### □ **FONCTIONS**

- Syndic de l'Ordre des urbanistes du Québec, depuis 2003
- Commissaire à l'Office de consultation publique de la Ville de Montréal, depuis 2004

### □ **EMPLOYEURS**

- *L'Agence d'Urbanisme Lavoie* (urbaniste-conseil) depuis 1995
- *L'Agence d'Urbanisme Lavoie et Picotte* (urbaniste-conseil et associé), 1988-1995
- *L'Agence d'Urbanisme Robert, Carlier, Lavoie* (à titre d'urbaniste-conseil et associé), 1972-1975
- *L'Atelier d'Urbanisme Larouche et Robert*, décembre 1968 à août 1972
- *Commission des Écoles Catholiques de Montréal*, été 1968
- *Service d'Urbanisme de la Ville de Montréal*, été 1967.

### □ **ASSOCIATIONS PROFESSIONNELLES**

- *Ordre des Urbanistes du Québec*, membre depuis 1971 (membre du Bureau: 1971, 1974, 1975, Président du Comité de déontologie, 1999-2003), permis #124
- *L'Institut canadien des urbanistes*
- *L'Institut d'arbitrage et de médiation du Québec*, depuis 1997
- *Association des urbanistes-conseils du Québec* (président fondateur)
- *Forum Design Montréal*, vice-président fondateur.

### □ **PUBLICATIONS**

- *Initiation à l'urbanisme - gestion municipale* 1978, Éditions Georges Le Pape, Montréal
- *Développement et Aménagement du Territoire* (en collaboration), 1975, Fédéral Publications Services, Montréal
- *Le point de vue d'une PMV (petite et moyenne ville) : Carignan* 1985, Ville de Carignan
- Chronique régulière sur les livres en urbanisme pour la revue *Habitat*.
- Chronique de vulgarisation sur l'urbanisme pour le journal *Constructo*

### □ **ENSEIGNEMENT**

- *Université du Québec à Montréal, module d'Urbanisme*, 1976 à 1982
- *Université de Montréal, Institut d'Urbanisme*, 1974 à 1976
- *Association d'Immeuble du Québec* (sessions en français et en anglais) Montréal, Sherbrooke, Québec, 1978, 1979, 1980
- *Centre d'Études et de Formation en Aménagement du Territoire*, 1970 à 1974
- *L'urbaniste au tribunal, La déontologie de l'urbaniste* : cours à l'Ordre des Urbanistes du Québec : depuis 2002

### **EXPÉRIENCE PROFESSIONNELLE**

- Aménagement de parcs et espaces verts
- Aménagement portuaire et marinas
- Arbitrage et médiation en affaires municipales et immobilières
- Carrières et sablières : permis, aménagement et réaménagement
- Consultation en urbanisme : immobilier, développement, stratégie, communication
- Design urbain de projets d'ensemble immobilier et de réaménagement
- Développement industriel
- Développement récréotouristique
- Développement résidentiel
- Dossiers environnementaux
- Enseignement en urbanisme et aménagement du territoire
- Étude en tourisme et loisirs
- Expertise judiciaire (témoin expert)
- Gestion de l'énergie par la réglementation d'urbanisme
- Montage audiovisuel
- Plan d'insertion et d'intégration architecturale (PIIA)
- Plan d'urbanisme
- Plan particulier d'urbanisme (PPU)
- Planification urbaine, rurale et régionale
- Programme d'amélioration de quartier (PAQ)
- Réglementation d'urbanisme (zonage, construction, lotissement)
- Rénovation urbaine
- Revitalisation de centre-ville
- Transport ferroviaire

### □ **EXPERTISE JUDICIAIRE**

Plus de cinquante participations à titre de témoin-expert devant diverses instances : Cour Supérieure, Cour du Québec (Chambre de l'expropriation), Tribunal administratif du Québec, Commission de protection du territoire agricole, Tribunal d'appel en matière de protection du territoire agricole, Bureau de révision de l'évaluation foncière, Régie des alcools, des courses et des jeux, diverses cours municipales.

### □ **FORMATION COMPLÉMENTAIRE**

- Licence supérieure (morse 12 m/m) en radio amateur : VE2LMV
- Diplôme de navigateur avancé de *Canadian Power Squadron*
- Diplôme d'accès aux chantiers de construction de la *Commission de Santé-Sécurité au Travail du Québec*.

### □ **COORDONNÉES**

1171, rue Des Éperviers  
Longueuil, Québec, Canada  
J4G 1Z9

Téléphone et télécopie : (450) 670 0433  
Courriel : lavoie.urb@videotron.ca