

Changement de vocation de terrains à l'intersection de la rue Maurice-Barthe et du boulevard de la Colline

Projet de règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de La Haute-Saint-Charles sur l'urbanisme relativement aux zones 63521Hb, 635221a et 63549la, R.C.A.6V.Q. 349.

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Loretteville.

Date et heure : Mardi 11 juin 2024, 19 h

Lieu : Édifice Denis-Giguère, 305 rue Racine, salle RC-15

Déroulement de l'activité

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

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles, quartier de Loretteville, secteur situé approximativement à l'est de la rue Valvue, au sud de la rue Maurice-Barthe, à l'ouest du boulevard de la Colline ainsi qu'au nord de la piste cyclable du corridor des Cheminots.

Description du projet et principales modifications

Une modification réglementaire est proposée concernant les zones 63521Hb, 635221a et 63549la afin d'attribuer une vocation résidentielle à quelques terrains industriels ou vacants localisés à l'intersection de la rue Maurice-Barthe et du boulevard de la Colline.

Une gradation des hauteurs autorisées sera exigée, en fonction de la topographie du site. De plus, la Ville prévoit également un pourcentage d'aire verte et des superficies d'aire d'agrément, de façon à garantir des espaces récréatifs et de verdure aux futurs résidents.

La nouvelle vocation du secteur permettra de contribuer à la lutte contre la crise du logement, notamment en permettant la création de logements supplémentaires dans un secteur de la ville où le taux d'inoccupation est très faible.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=589>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier :

- M^{me} Lyse Pelletier, présidente
- M^{me} Véronique Perez, secrétaire
- M^{me} Nancy Beaupré
- M^{me} Linda Duchaine
- M. Raphaël Proulx
- M^{me} Catherine Gaudette

Conseillère municipale :

- M^{me} Marie-Josée Asselin, conseillère municipale, district Loretteville—Les Châtelains

Personnes-ressources :

- M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M. Michaël Boutin, conseiller en développement économique, Division de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre :

- M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Nombre de participants :

27 participants, dont 6 administrateurs du conseil de quartier.

Recommandation du conseil de quartier

À l'unanimité, les administrateurs du conseil de quartier de Loretteville recommandent au conseil d'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 63521Hb, 635221la et 63549la, R.C.A.6V.Q. 349*, en suggérant la modification suivante :

- Que l'usage actuel de la zone 635221a demeure comme tel (vouée à devenir la zone 63522Hc selon le projet de modification réglementaire), et que les possibilités d'agrandissement et d'augmentation de production de l'entreprise actuellement en fonction ne soient pas limitées. Or, lorsqu'elle cessera ses activités, la vocation résidentielle remplacera l'usage industriel.

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.	6	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	6	

Questions et commentaires du public et des administrateurs du conseil de quartier

- **Intervention 1** : Un propriétaire d'une industrie située dans la zone visée par le projet de modification réglementaire mentionne son désaccord envers la proposition. En dépit des droits acquis qu'il conserverait, il estime que la modification réglementaire imposera des restrictions qui pourraient nuire à la prospérité de son entreprise, notamment en limitant la possibilité d'agrandir. Il se questionne sur les motivations de la Ville à modifier dès maintenant la grille de zonage. Finalement, il déplore le fait de ne pas avoir été contacté avant la présente consultation.

***Réponse de la Ville** : Le régime de droits acquis protège les activités de l'entreprise, c'est-à-dire que monsieur pourrait poursuivre ses activités tant qu'il le voudra. Cependant, selon la modification proposée, il ne pourrait pas augmenter sa production et agrandir son bâtiment.*

On rappelle que c'est la Ville qui propose cette modification réglementaire. Le projet vise à répondre aux besoins en matière d'habitation tout en préservant la qualité de vie des résidants du quartier en limitant les nuisances liées aux activités industrielles. C'est pour ces raisons que la Ville planifie ces changements d'usage.

Finalement, il est mentionné que les activités de participation publique ont justement pour objectif d'entendre le point de vue de tous les citoyens concernés par la modification réglementaire. La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) prévoit, minimalement, la publication d'un avis sur le site Internet de la Ville de Québec. En plus de cela, en vertu de la Politique de participation publique, les citoyens et les entreprises des zones concernées par le projet et des zones limitrophes sont également convoqués à l'assemblée par le biais d'un avis postal. Plus de 600 avis ont été distribués afin d'informer les personnes concernées. Cela étant dit, les intervenants reçoivent le commentaire de monsieur.

- **Intervention 2** : Une citoyenne souhaite des précisions sur l'impact de la valeur du terrain, puisque qu'il ne sera plus possible pour l'acheteur d'y réaliser des activités industrielles. Elle évoque le risque que le propriétaire de l'entreprise ne puisse retirer que la valeur du terrain lors de la vente.

***Réponse de la Ville** : Les droits acquis protègent l'usage actuel. Ainsi, un éventuel acheteur pourrait poursuivre les activités actuelles de l'entreprise et cette dernière conserverait sa valeur. Par ailleurs, l'acheteur pourrait choisir de réaliser un projet résidentiel d'une certaine densité sur ce terrain. Cette possibilité pourrait avoir un impact positif sur la valeur du terrain étant donné la rareté de superficies constructibles sur le territoire de la ville de Québec.*

- **Intervention 3** : Un représentant d'entreprise située dans le secteur visé estime que le projet de modification réglementaire lui imposerait des restrictions importantes, dont la possibilité d'agrandir son bâtiment afin de respecter les normes de provinciales et fédérales relatives aux industries agroalimentaires ou pour augmenter sa production. Il

s'inquiète également pour l'avenir de son entreprise dans l'éventualité où le bâtiment subirait des dommages liés au feu¹, par exemple, ou si ses activités devaient cesser pour des raisons hors de son contrôle pour une durée de plus d'un an, soit la limite pour conserver ses droits acquis. Il souligne l'importance de son industrie agroalimentaire qui est en opération depuis 1963 et estime que la Ville commettrait une erreur de jugement en ne soutenant pas ses activités. Il énumère également les mesures mises en place afin de limiter les nuisances et mentionne qu'aucune plainte à cet égard n'a été formulée par le voisinage. Finalement, il estime que la modification réglementaire aurait un impact très négatif sur la valeur du terrain lors de la vente puisque les coûts de démolition des installations seraient pris en considération dans l'offre d'un éventuel acheteur. Ainsi, tous ces éléments contribuent à alimenter un stress qu'il qualifie d'important et souhaite que la Ville ne poursuive pas ses démarches de modification réglementaire.

Réponse de la Ville : *Nous recevons les commentaires de monsieur. Il est admis qu'aucune nuisance liée aux activités de l'entreprise n'a été identifiée par les résidents riverains.*

- **Intervention 4 :** Un citoyen du quartier estime que le projet de modification réglementaire semble être une expropriation déguisée, en limitant les propriétaires de jouir de leur liberté sur leur terrain. Malgré la pénurie de logements, il suggère que la densification projetée n'est pas adaptée au milieu. Il se positionne contre le projet de modification réglementaire et préférerait le *statu quo*.

Réponse de la Ville : *On rappelle qu'il s'agit d'une expropriation lorsqu'on exige à un propriétaire d'un terrain de le quitter et de cesser ses activités. Dans ce cas-ci, les entreprises pourront continuer leurs activités aussi longtemps qu'elles le souhaitent.*

- **Intervention 5 :** Un citoyen souhaite connaître le propriétaire de la rue située au nord du terrain du couvoir, menant aux Boisés de la Colline. Il aimerait savoir à qui appartenait ce terrain initialement.

Réponse de la Ville : *Il s'agit plutôt d'une allée d'accès qui appartient au projet Les Boisés de la Colline et qui a été acquis d'un propriétaire antérieur.*

- **Intervention 5 (suite):** Le même citoyen souhaite connaître l'impact du retrait d'une des zones au projet de modification réglementaire. Il s'inquiète que la Ville ne compense la perte du potentiel de densification sur ce terrain en augmentant les normes dans les zones résiduelles. Par exemple, dans l'éventualité où la zone projetée 63522Hc conservait les normes en vigueur, il se demande si le projet de modification réglementaire serait modifié de façon à augmenter les normes de densité dans les zones projetées 63549Ma et 63550Hb (voir figure 1).

¹ Information complémentaire : Il n'y a pas de perte de droits acquis dans le cas d'un incendie si certaines conditions sont remplies, par exemple, la reconstruction dans les 12 mois suivants le sinistre.

Modifications réglementaires

Changement de vocation industrielle à résidentielle ou mixte (résidentiel / commerce de proximité)

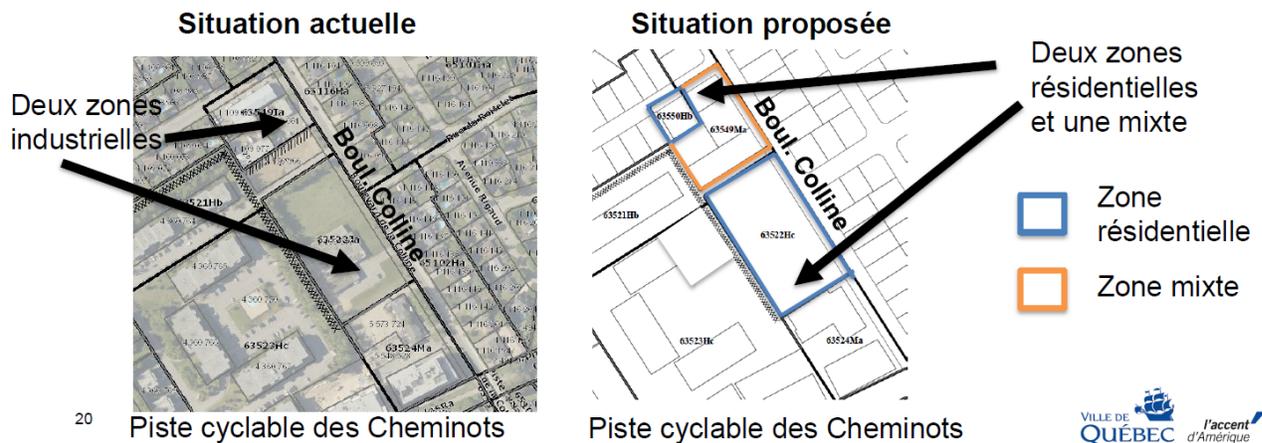


Figure 1 - Extrait de la [présentation](#) du projet de modification réglementaire, juin 2024

Réponse de la Ville : Non, il n'y aurait pas d'impact sur les normes proposées pour les zones situées au nord. Le projet de modification réglementaire tient compte du milieu d'insertion. Ainsi, afin de favoriser une cohabitation harmonieuse dans le quartier résidentiel de faible densité, une gradation est prévue dans les gabarits proposés.

- **Intervention 6 :** Un citoyen s'interroge sur le [processus d'approbation référendaire](#).

Réponse de la Ville : Un avis de participation référendaire sera publié et le processus pourra alors lui être expliqué dans le détail par l'assistante-greffière le moment venu. De plus, la conseillère en consultations publiques s'engage à lui transmettre le lien vers la page Web par courriel.

- **Intervention 7 :** Une administratrice s'interroge à savoir s'il y aurait un moyen pour une entreprise de conserver tous ses droits, dont celui d'agrandir le bâtiment et d'augmenter sa capacité de production, mais d'assurer un changement de zonage au moment de la vente ou lorsque les activités cesseront. Elle déplore le fait que des limitations soient imposées dès maintenant à une entreprise bien implantée et qui n'a pas l'intention de cesser ses activités.

Réponse de la Ville : Il s'agit du régime de droits acquis, tel que prévu par les articles 113, 115, 118, et 256.1 à 256.3 de la [Loi sur l'aménagement et l'urbanisme](#) (LAU). En résumé, le droit acquis est limité à l'usage et à la construction existante avant l'entrée en vigueur du nouveau règlement et qu'on ne peut accroître une utilisation dérogatoire. Cela dit, le conseil de quartier pourrait décider d'émettre une recommandation en ce sens et la Ville pourrait éventuellement considérer des ajustements à la proposition. On rappelle que l'intention de la Ville est de protéger le développement futur du secteur en évitant que d'autres industries remplacent celles actuellement en opération et qui pourraient avoir un impact négatif sur la qualité de vie des résidents. De plus, le projet répond à un besoin important de nouveaux logements.

- **Intervention 8 :** La conseillère municipale souhaite connaître le potentiel d'agrandissement du bâtiment industriel situé dans la zone 63522Hc.

Réponse de la Ville : Le potentiel est très grand. Les normes à respecter sont les suivantes : 6 mètres de marge avant, 6 mètres de marges latérales, et 9 mètres en marge arrière. La superficie pourrait doubler, voire tripler.

- **Intervention 9 :** Un citoyen souligne que les propriétaires de Couvoir Québec portent une attention particulière à la propreté de leur établissement. Il mentionne ne subir aucune nuisance associée à leurs activités. Considérant l'importance de cette entreprise dans l'industrie agroalimentaire canadienne, il estime que le zonage devrait demeurer tel qu'il est pour ne pas leur nuire.

Réponse de la Ville : On prend note de ces préoccupations. On rappelle que l'objectif initial du projet de modification réglementaire était de protéger les résidents en évitant qu'une industrie plus lourde ne remplace celle-ci. Les activités industrielles sont une préoccupation pour d'autres citoyens dans le secteur. L'idée est donc de trouver un compromis pour ne pas nuire à l'existant, tout en planifiant un développement cohérent de ce secteur.

- **Intervention 10 :** Un citoyen s'interroge à savoir si le déplacement des boîtes postales communautaires est lié au projet de modification réglementaire.

Réponse de la Ville : Non. Les questions soulevées concernant le déplacement des boîtes postales seront abordées suivant la consultation publique.

- **Intervention 11 :** Une administratrice du conseil de quartier s'informe à savoir si les droits acquis peuvent être conservés malgré un arrêt des activités d'une durée de plus d'un an pour des raisons hors du contrôle d'une entreprise. Elle cite l'exemple d'une épidémie qui pourrait interrompre les activités du couvoir.

Réponse de la Ville : On précise que si l'entreprise démontre sa volonté de poursuivre ses activités en dépit d'une pause involontaire, elle pourra conserver ses droits acquis.

- **Intervention 12** : Une administratrice s'informe à savoir s'il pourrait être envisagé d'aménager un parc plutôt que des résidences dans la zone 63550Hb.

***Réponse de la Ville** : Pour ce faire, il faudrait que la Ville achète ce lot, et ce n'est pas dans ses intentions. On rappelle le contexte de pénurie de logements actuel. Cela dit, il est souhaité que les futurs projets résidentiels incluent des espaces verts et aménagés au profit des futurs résidents.*

- **Intervention 13** : Une administratrice du conseil de quartier souligne les enjeux de circulation observés sur le boulevard de la Colline et s'informe sur la possibilité de réaménager cet axe routier en incluant, entre autres, une voie de refuge pour faciliter les virages.

***Réponse de la Ville** : Le boulevard de la Colline pourrait éventuellement être réaménagé en fonction des besoins futurs, notamment suivant le développement d'un quartier au nord, sur le territoire de Wendake. Cela dit, à court terme, l'implantation d'aménagements cyclables et de trottoirs est considéré.*

- **Intervention 14** : Une citoyenne suggère à la Ville de considérer le terrain à l'intersection du boulevard Bastien et de l'autoroute Robert-Bourassa pour la construction de logements.

***Réponse de la Ville** : Ce terrain n'appartient pas à la Ville.*

- **Intervention 15** : Une administratrice du conseil de quartier mentionne qu'elle adhère à la planification sectorielle proposée par la Ville pour éviter que ne s'implantent des industries susceptibles de causer plus de nuisances aux résidents du quartier.

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 : 12 juillet 2024

Rédigé par :

M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques
Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par :

M^{me} Lyse Pelletier, présidente du conseil de quartier de Loretteville