

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, 635221Ia et 63549Ia, R.C.A.6V.Q. 349.

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période) :

Du 12 au 18 juin 2024

Lieu :

Formulaire en ligne

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, 635221Ia et 63549Ia 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

Conseillère municipale:

- M^{me} Marie-Josée Asselin, conseillère municipale du district de Loretteville–Les Châtelains et vice-présidente du comité exécutif

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

Coordination de la consultation :

- M^{me} Dominique Gagnon, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Participation sur la page Web du projet :

- 18 visiteurs ont fréquenté la page Web de la consultation écrite.
- 2 citoyens ont soumis des questions via le formulaire.

Questions et commentaires du public

Les commentaires ont été reproduits tels que reçus via le formulaire en ligne.

Citoyen/citoyenne 1 :

Nous sommes dans les logements face à la piscine dont une rangée d'arbres nous sépare du couvoir, qui est un des terrains convoités. Ce qui est agréable ici, c'est le calme et de pouvoir voir la circulation à travers les arbres, mais, ici dans un petit secteur calme, un immeuble va venir briser le paysage pour nous imposer l'urbanisme extrême qui s'impose partout pour transformer Québec en une version affreuse du centre-ville étouffant de Montréal urbanisé à l'extrême. Il n'y a pas de pénurie de logement, ceci est un prétexte pour que les compagnies viennent s'approprier des terrains et construire leurs cages à poules pour humains. Cela signifie sans doute qu'ils vont prévoir ajouter les très dangereuses antennes 5g prouvées cancérigènes et dangereuses pour la santé et les maladies neurologiques. Ce désastre qui semble déjà avoir été décidé d'avance va probablement chasser d'ici des gens qui vivaient paisiblement. Ils font croire aux gens qu'on peut se prononcer, alors que non dans les faits et je ne crois pas à la fabrication de consentement en quoi les gens à l'unanimité seraient en faveur de cela. Ce qui se passe est déplorable et inquiétant. Ces idées d'urbanisme extrême vont contribuer à la destruction des petites municipalités ainsi qu'à sa quiétude allant favoriser un sentiment d'insécurité tout en augmentant la circulation dans le secteur. Oui, j'espère qu'il y aura référendum sur certains points, car ce projet n'apporte rien de positif sinon que des profits pour ceux qui ont des contrats et qui vont s'approprier ces terrains.

Citoyen/citoyenne 2 :

I. Résumé du projet

La Ville de Québec projette 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.

Concrètement, trois zones seront créées ou maintenues. Une première zone comprend le terrain actuel du couvoir. Une hauteur équivalant à quatre étages sera prévue. Le nombre d'accès au boulevard de la Colline sera limité, dans le but de ne pas nuire à la fluidité de la circulation. Pour la zone 635221a, la Ville projette de modifier la dominante de la zone pour HC. Suivant la modification, les usages autorisés seront :

- Retirer – C1 Services administratifs
- Retirer – C2 Vente au détail et services
- Retirer – I2 Industrie artisanale
- Retirer – I3 Industrie générale
- Retirer – R2 Équipement récréatif extérieur de proximité
- Ajouter – H1 Logement isolé - 13 logements min. et 50 logements max.
- Ajouter – P3 Établissement d'éducation et formation, à l'exception d'un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plancher de plus de 12 000 mètres carrés.

II. Identification

Nous sommes les propriétaires du lot 1 109 080 (zone 635221A), lequel est touché par la modification réglementaire intitulée Changement de vocation de terrains à l'intersection de la rue Maurice-Barthe et du boulevard de la Colline.

III. Commentaires concernant la convocation aux séances de consultations

Tout d'abord, nous déplorons la façon dont la convocation aux séances de consultation publiques a été effectuée. De fait, les propriétaires des lots concernés par le changement de zonage n'ont reçu aucun avis formel quant à la présente situation. Des feuillets ont simplement été distribués, de sorte que plusieurs voisins ont exprimé, lors de la consultation publique du 11 juin 2024, ne pas les avoir reçus. De notre côté, nous n'avons pas été avisé de l'atelier d'échanges du 2 octobre 2023 alors que nous sommes une partie personnellement touchée par le projet.

IV. Arguments à l'encontre du projet projeté

Ensuite, nous tenons à exposer notre désaccord quant au changement de zonage de notre terrain.

Actuellement, nous exploitons un couvoir à volailles dans la bâtisse sise au 11605, boulevard de la Colline, laquelle se trouve sur le lot 1 109 080. Couvoir Québec Inc., également appelée Québec Turkey Hatchery inc, a été fondée en 1963. Elle fait partie

de la Fédération canadienne des couvoirs. Essentiellement, notre entreprise a pour mission de produire des dindonneaux de première qualité, lesquels sont ensuite transmis à des élevages spécialisés dans la production de viande de dindon, ainsi que la production d'œufs. Nous jouons un rôle essentiel dans la production d'œufs et de volaille au pays.

Notre entreprise contribue aussi à la création d'emplois dans le milieu agricole et au roulement de l'économie.

Le projet de règlement menace la pérennité et la survie de notre entreprise. En effet, advenant une détérioration substantielle de la bâtisse et/ou sa perte totale, il ne nous sera pas possible de la réparer et/ou de la reconstruire. Ainsi, la perte de notre entreprise met ainsi en péril plusieurs emplois et l'alimentation des canadiens et canadiennes. Tel que mentionné précédemment, nous sommes un maillon important de la chaîne alimentaire dans l'Est du Canada.

La modification projetée nous freine dans nos projets d'expansion/agrandissement du Couvoir. Cela risque aussi de nous causer préjudice dans nos demandes de financement, lors desquels les créanciers risquent de demander des garanties supplémentaires.

Bien que la fermeture de notre entreprise et la vente de notre immeuble ne soient pas dans nos projets, le changement de zonage entraînera une perte de la valeur de notre lot. En effet, la bâtisse, qui devra nécessairement être démolie, sera sans valeur marchande. Les acheteurs seront également limités aux promoteurs immobiliers.

Nous ne pouvons expliquer l'empressement de la municipalité d'inclure notre lot dans sa modification réglementaire, laquelle a notamment pour but de permettre la création de logements supplémentaires. En effet, nous n'avons pas l'intention de cesser l'exploitation de notre entreprise, de sorte qu'aucun projet résidentiel ne pourra être construit à court et moyen terme sur notre terrain et tant et aussi longtemps que notre lot ne sera pas vendu.

Considérant que le zonage actuel n'est pas contigu, celui-ci peut être modifié indépendamment, ce qui ne nécessite pas un changement immédiat. Considérant nos droits acquis et notre vision quant à l'exploitation à long terme de notre immeuble, le projet de développement résidentiel sur notre lot ne verra pas le jour dans les prochaines années.

Nous soumettons que le projet de la municipalité peut être réalisé sans l'ajout de notre lot. Lors de la séance de consultation publique du 11 juin dernier, il a été mentionné que ce projet avait également pour but d'éviter l'implantation d'une industrie dérangeante pour le voisinage telle une cimenterie, ce qui est purement hypothétique et erroné. Nous n'avons aucunement l'intention de changer la destination de notre entreprise. En outre, la vente de notre entreprise et/ou de notre lot n'est pas une option envisagée. Étant une

entreprise familiale, nous avons l'intention qu'elle perdure le plus longtemps possible. Mon fils et partenaire, XXXXXXXX, assure actuellement la relève de l'entreprise.

Lors de cette séance, nous avons obtenu l'aval des citoyens présents quant à nos arguments à l'encontre dudit projet. Certaines personnes présentes ont également manifesté leur incompréhension quant à notre inclusion dans la modification de zonage. Le conseil de quartier a rejeté le projet de règlement dans sa forme actuelle.

Nous soulignons aussi qu'aucune problématique quant à nos activités n'a été identifiée par le voisinage. Le couvoir n'occasionne aucune odeur nauséabonde ni bruit dérangeant. Nous ne troublons pas la quiétude des résidences avoisinantes.

V. Conclusion

Par conséquent, nous demandons que les préoccupations énoncées ci-haut soient sérieusement considérées. Nous demandons donc de modifier le projet de règlement afin de retirer notre lot de celui-ci et ainsi, conserver notre zonage.

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 juin 2024

Rédigé par :

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