

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.

Déposé au conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles

Le 25 juillet 2024

Dans le cadre de la Politique de participation publique, un rapport complet des activités de la démarche de participation publique est produit.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des activités de participation active et des mesures de consultation ainsi que ceux formulés par le conseil de quartier, le cas échéant;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

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, 635221la 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>

Démarche de participation publique

Étapes

- Atelier d'échanges : 2 octobre 2023
- Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Loretteville : 11 juin 2024, à 19 h, Édifice Denis-Giguère, 305 rue Racine, salle RC15;
- Consultation écrite : du 12 au 18 juin 2024, en ligne;

- Rapport disponible : 28 août 2024.

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe I)

- Compte rendu de l'atelier d'échanges
- Rapport de la consultation publique sur le projet de modification réglementaire – Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et demande d'opinion au conseil de quartier;
- Rapport de la consultation écrite (7 jours).

Rétroaction

À la suite de demandes reçues lors de la consultation publique, il est convenu d'autoriser la reconstruction ou l'agrandissement d'un bâtiment dérogatoire quant à son implantation dans la zone 635491a.

Concrètement, le seul bâtiment présent dans la zone 635491a, un couvoir, pourra être reconstruit en cas de sinistre ou agrandi.

Annexe I : Rapports des différentes étapes

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

Activité en amont du processus de modification réglementaire

Activité de participation active – Atelier participatif

Dialogue citoyen en ligne pour présenter le projet résidentiel et échanger avec les citoyens

Date et heure

Lundi 2 octobre 2023, 19 h

Lieu

Centre communautaire Saint-Émile, 2200 rue de la Faune, salle RC31

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants.
2. Présentation du déroulement.
3. Mention que l'activité est tenue en amont d'une éventuelle demande de modification à la réglementation d'urbanisme.
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de l'atelier participatif.
5. Présentation du contexte réglementaire et de la proposition de planification sectorielle par les personnes-ressources de la Ville.
6. Mention que les documents présentés seront rendus disponibles en ligne.
7. Période d'échanges en sous-groupes.
8. Partage et synthèse des discussions en grand groupe.
9. Rappel des prochaines étapes dans le cas d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de La Haute-Saint-Charles, quartier Loretteville

Description 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.

À terme, un projet incluant de généreux espaces verts et une mixité de logements familiaux pourrait être implanté.

Une gradation des hauteurs autorisées est proposée, en fonction de la topographie du site.

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

Animation de la rencontre

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

Conseillère municipale

- M^{me} Marie-Josée Asselin, conseillère municipale du district de Loretteville–Les Châtel

Personnel de la Ville

- M. Michael Boutin, conseiller en développement économique, Planification de l'aménagement et de l'environnement
- M. Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Gestion territoriale
- M. Cédric Gélinas-Trudel, ingénieur, Transport et mobilité intelligente

Nombre de participants

- 12 participants
- 640 avis distribués aux citoyens de la zone concernée et des zones contiguës
- 3 sous-groupes de discussion

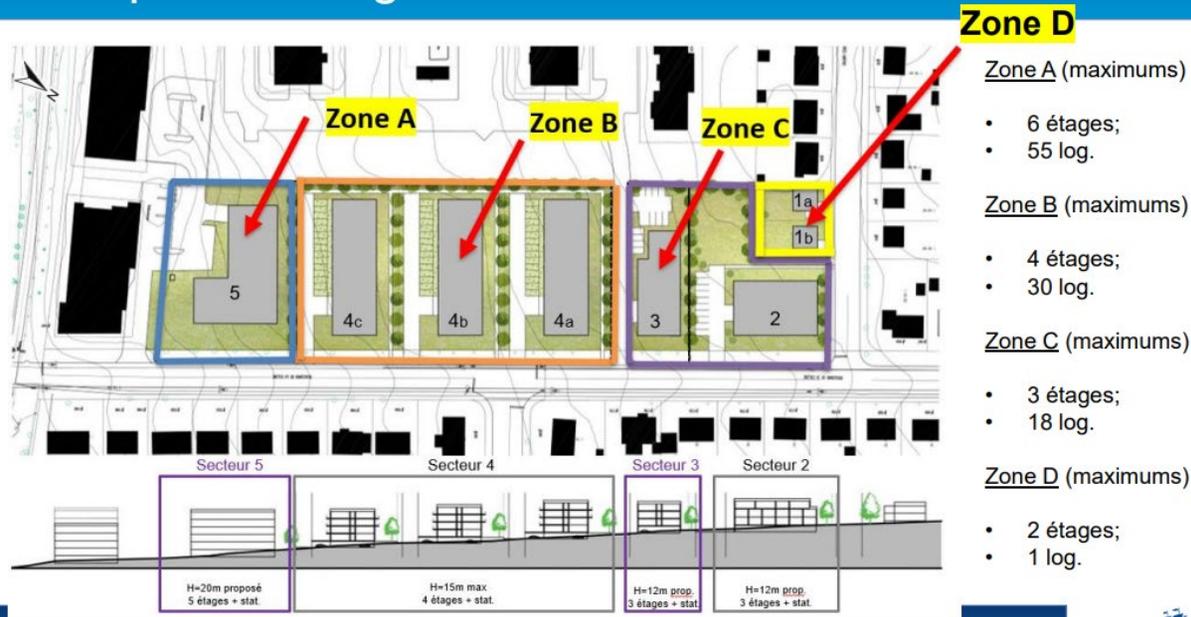
Faits saillants

Questions posées aux participants lors des sous-groupes

1. Êtes-vous en accord avec la vocation résidentielle que la Ville souhaite attribuer à ces terrains?
2. Selon vous, quels éléments de la planification sectorielle pourraient être améliorés et pourquoi?
3. Y a-t-il des éléments qui n'ont pas été considérés dans le projet qui vous a été présenté?
4. Selon vous, quels sont les éléments positifs du projet?
- 5.

Résumé – Proposition réglementaire

Proposition réglementaire : vocation résidentielle



21

Source : [Présentation du 2 octobre 2023](#)

Sous-groupe	Préoccupations formulées
1	<p>Accord avec la vocation résidentielle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oui, la vocation résidentielle est souhaitable pour éviter l'implantation de nouvelles industries dans ce secteur. <p>Points à améliorer et suggestions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il est suggéré d'augmenter la capacité des unités tout en considérant la présence de maisons unifamiliales à l'intersection de la rue Maurice-Barthe. <p>Éléments environnants à considérer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le volume de circulation sur le boulevard de la Colline. Il est suggéré de réévaluer le phasage des feux de circulation sur cet axe. • Considérer un éventuel élargissement du boulevard de la Colline du côté ouest dans l'implantation des nouveaux bâtiments. <p>Éléments positifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation du nombre de logements disponibles dans le secteur. • Rajeunissement du quartier par l'arrivée de jeunes familles dans ces nouveaux logements. • Évite les nuisances associées à l'implantation d'éventuelles entreprises ou industries.
2	<p>Accord avec la vocation résidentielle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oui. Il serait souhaitable que la modification soit réalisée rapidement. <p>Points à améliorer et suggestions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Considérer le remplacement du bloc désigné par le chiffre 2 par des maisons unifamiliales, à l'instar des propositions 1a et 1b. Cela permettrait l'aménagement d'un parc à l'arrière de ces propriétés et de préserver l'intimité des maisons existantes. • Considérer l'ajout d'un trottoir du côté ouest du boulevard de la Colline. <p>Éléments environnants à considérer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Puisque le boulevard de la Colline présente une forte pente, les freins de véhicules lourds causent des nuisances sonores dans le secteur. • Anticiper l'impact sur la demande en services, tels que les écoles et les garderies. • Améliorer le niveau de service en transport collectif dès l'implantation du projet. <p>Éléments positifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Amélioration du milieu de vie, paysage urbain plus agréable.

Sous-groupe	Préoccupations formulées
	<ul style="list-style-type: none"> • Augmentation de la valeur foncière des propriétés avoisinantes. • Amélioration de la canopée et verdissement du secteur. • Appréciation de la gradation des bâtiments en tenant compte du dénivelé. • Appréciation du maintien d'espaces verts entre les bâtiments, qui permet également des percées visuelles.
3	<p>Accord avec la vocation résidentielle :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Oui. <p>Points à améliorer et suggestions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Considérer le remplacement du bâtiment 2 par des maisons unifamiliales. • Ajout d'un parc et d'espaces publics. <p>Éléments environnants à considérer :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Questionnements relatifs à la perte de valeur des terrains des zones C et D suivant le changement de vocation. Les participants estiment qu'il soit peu réaliste que les propriétaires actuels acceptent cette modification étant donné la valeur des terrains commerciaux et industriels.

Réalisation du rapport

Date

27 octobre 2023

Réalisé par

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

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, 635221a et 635491a, 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)

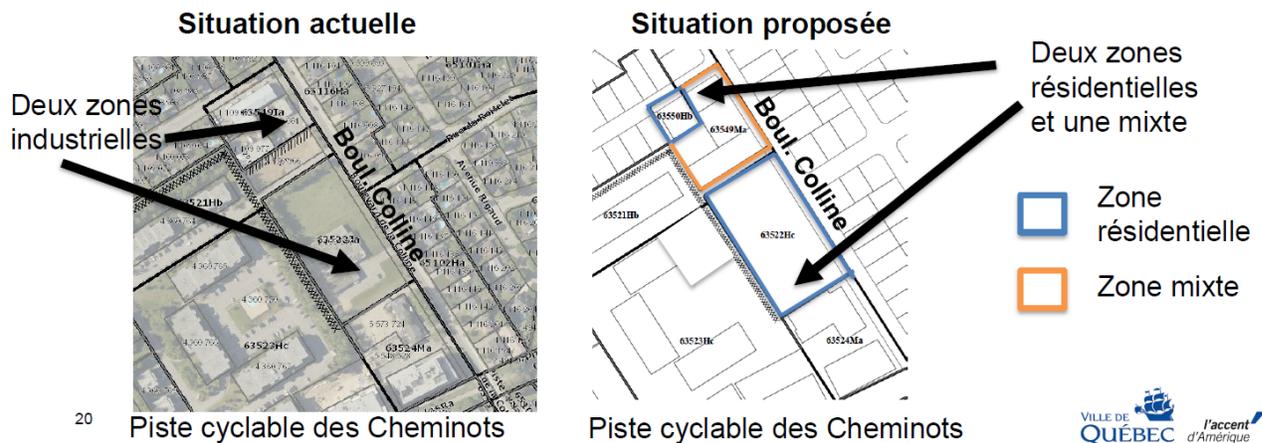


Figure 1 - Extrait de la [présentation](#) du projet de modification réglementaire, juin 2024

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

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
