

## **Modifications réglementaires aux usages reliés à l'industrie lourde et automobile dans trois zones sur le boulevard Charest Ouest**

À déposer au conseil municipal :

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15030Cc, R.V.Q.3215

À déposer au conseil d'arrondissement de La Cité-Limoilou :

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15031Ip, R.C.A.1V.Q.495

2 février 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 réalisée;
- 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.

## Description du projet

La ville souhaite interdire l'implantation de nouvelles industries lourdes et de commerces reliés à l'automobile dans trois zones du boulevard Charest Ouest. Ces modifications visent à encourager la revitalisation du secteur et le développement d'activités qui génèrent une plus grande présence humaine.

## Modifications réglementaires

Il est proposé de réaménager les zones 15030Cc et 15031Ip pour y créer de nouvelles zones (15023Ip et 15048Cc) et de modifier la zone 15024Ip;

Les usages reliés à des activités d'industrie lourde ou automobile seraient également retirés des grilles de spécifications des zones 15030Cc et 15031Ip pour être concentrés dans les zones spécifiques à vocation industrielle;

Le conseil municipal ayant la compétence exclusive pour exercer le pouvoir réglementaire des conseils d'arrondissement sur la zone 15030Cc, les modifications touchant cette zone sont détaillées dans le sommaire décisionnel GT-2023-379 qui présente le projet de Règlement R.V.Q.3215;

Les modifications proposées sur la zone 15031Ip sont détaillées dans le sommaire décisionnel GT-2023378 qui présente le projet de Règlement R.C.A.1V.Q.495.

Il est à noter que ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

## Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=596>

## Démarche de participation publique

### Étapes

- Assemblée publique de consultation : le 15 novembre 2023, à 19 h, au centre communautaire Édouard-Lavergne situé au 390, rue Arago Ouest (salle 303);
- Consultation écrite en ligne : du 16 au 22 novembre 2023 inclusivement;
- Demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Sauveur : le 17 janvier 2024, à 19 h, au centre communautaire Édouard-Lavergne situé au 390, rue Arago Ouest (salle 303).

### **Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe 1)**

- Rapport de la consultation publique sur le projet de modifications réglementaires — Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) et rapport d'opinion du conseil de quartier;
- Rapport de la consultation écrite (7 jours).

### **Rétroaction**

À la suite des activités de participation publique, il n'est pas recommandé de poursuivre le processus de modifications au Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15030Cc, R.V.Q.3215 et au Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15031Ip, R.C.A.1V.Q.495.

## **Annexe 1 : Rapports des différentes étapes**

## Modifications réglementaires aux usages reliés à l'industrie lourde et automobile dans trois zones sur le boulevard Charest Ouest

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15030Cc (R.V.Q.3215) et Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15031Ip (R.C.A.1V.Q.495).

---

### Activité de participation publique



#### **Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de Saint-Sauveur**

##### **Dates et heures**

Mercredi 15 novembre 2023, de 19 h à 21 h (assemblée publique de consultation);  
Mercredi 17 janvier 2024, de 19 h à 21 h (demande d'opinion au CQ Saint-Sauveur).

##### **Lieu**

Centre communautaire Édouard-Lavergne (390, rue Arago ouest – Salle 303)

##### **Déroulement de l'activité**

1. Ouverture de l'assemblée publique de consultation;
2. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de cette assemblée publique de consultation et de la demande d'opinion;
3. Présentation du contexte réglementaire et des modifications à la réglementation d'urbanisme proposées par un intervenant de la Ville;
4. Rappel sommaire des préoccupations et commentaires formulés lors de l'assemblée publique de consultation;
5. Période de questions et commentaires du conseil d'administration du conseil de quartier de Saint-Sauveur;
6. Formulation de l'opinion du conseil de quartier de Saint-Sauveur;
7. Fin de l'assemblée publique de consultation et de demande d'opinion;
8. Reprise de l'ordre du jour de l'assemblée ordinaire du conseil de quartier.

**Activité réalisée à la demande du :** Conseil municipal et du conseil de l'arrondissement de La Cité-Limoilou.

## Projet

### Secteur concerné

Arrondissement de La Cité–Limoilou, quartier Saint-Sauveur

### Description du projet et des principales modifications

Il est proposé de réaménager les zones 15030Cc et 15031Ip pour y créer de nouvelles zones (15023Ip et 15048Cc) et modifier la zone 15024Ip.

Les usages reliés à des activités d'industrie lourde ou automobile seraient également retirés des grilles de spécifications des zones 15030Cc et 15031Ip pour être concentrés dans les zones spécifiques à vocation industrielle.

Le conseil municipal ayant la compétence exclusive pour exercer le pouvoir réglementaire des conseils d'arrondissement sur la zone 15030Cc, les modifications touchant cette zone sont détaillées dans le sommaire décisionnel GT-2023-379 qui présente le projet de Règlement R.V.Q.3215.

Les modifications proposées sur la zone 15031Ip sont détaillées dans le sommaire décisionnel GT-2023378 qui présente le projet de Règlement R.C.A.1V.Q.495.

Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

### Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=596>

---

## Participation

### Administrateurs du conseil de quartier :

- M<sup>me</sup> Myriam Nickner-Hudon, présidente
- M<sup>me</sup> Estelle Lacourse-Dontigny, administratrice
- M. Sylvain Simoneau, secrétaire
- M. Marc-André Beauchemin, administrateur
- M. Mathieu Montégiani, administrateur
- Xavier Mercier-Méthé, vice-président

### Conseiller municipal

- M. Pierre-Luc Lachance, conseiller municipal du district électoral de Saint-Roch–Saint-Sauveur

### Personne-ressource

- M. Louis Montgrain, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

### Animation de la rencontre

- M. Dave Gagnon-Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### Nombre de participants

- **18 participants**, dont 6 personnes administrant le conseil de quartier

### Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de Saint-Sauveur s'abstient de formuler une opinion au conseil municipal à l'égard des projets de Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15030Cc (R.V.Q.3215) et Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15031Ip (R.C.A.1V.Q.495), quartier Saint-Sauveur, district électoral de Saint-Roch–Saint-Sauveur).

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
A.	0	<b>Accepter la demande</b> Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
B.	0	<b>Refuser la demande</b> Recommander aux autorités municipales concernées de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	<b>Accepter la demande, avec proposition d'ajustement</b> Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
<b>Abstention</b>	<b>6</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	

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

Lors de l'assemblée publique de consultation ainsi que lors de la demande d'opinion au conseil de quartier, le conseiller en urbanisme de la Ville de Québec a expliqué le contexte réglementaire de ce projet. Les participants ont eu l'occasion d'échanger et de partager leurs idées et leurs préoccupations.

**Intervention 1 :** Un propriétaire immobilier dans les zones visées déplore qu'il n'ait pas été consulté ou avisé pour ce projet de modifications réglementaires. Il s'oppose aux modifications présentées indiquant qu'elles auraient un impact sur les entreprises des zones visées. Il se dit ouvert à en discuter avec la Ville.

**Réponse de la Ville :** Ce projet a fait l'objet d'une longue réflexion. Le secteur a évolué rapidement au cours des dernières années. Le portrait du secteur l'an dernier est très différent de celui d'aujourd'hui, nous en sommes conscients.

**Intervention 2 :** Un copropriétaire d'une entreprise située dans la zone s'oppose au projet. Selon lui, il y a un manque de vision dans ce projet de modifications réglementaires.

Regroupant un restaurant, des activités d'agriculture urbaine, une distillerie ainsi qu'un projet de musée, l'homme d'affaires explique que tout est possible grâce à la souplesse des usages autorisés. Outre cela, son entreprise agit comme un « bon citoyen corporatif », car il attire à la fois les résidents et les touristes dans ce secteur.

Dans les autres villes, il y a un marché pour le recyclage du patrimoine industriel. Si la Ville souhaite avoir un quartier vivant, la réflexion mérite d'être raffinée. En somme, il y a du potentiel pour une mixité d'usages et cela nécessite d'avoir une vision et de l'ouverture.

**Réponse de la Ville :** La proposition de modifications réglementaires vise à restreindre certains groupes d'usages possibles afin de limiter la multiplication de ce type de commerces dans ce secteur. Toutefois, la réglementation pourrait être modifiée afin de prendre en considération certains types d'usage déjà établis dans le secteur, question de ne pas les rendre dérogatoires sous droit acquis, mais de permettre à ces commerces de poursuivre leur activité de plein droit.

**Intervention 3 :** Un entrepreneur indique être surpris par ce projet de modifications réglementaires. Il salue la volonté d'avoir plus d'espaces verts, et de favoriser une plus grande présence humaine dans ce secteur. Par ailleurs, son entreprise fabrique, vend et entrepose des meubles. Les modifications proposées à la superficie lui seraient contraignantes et il serait dans l'obligation de ne pas s'engager pour un bail à long terme.

**Réponse de la Ville :** L'activité principale ne peut pas être entreposage. Il est possible d'entreposer votre production, pour autant que ça ne soit pas l'usage principal.

**Intervention 4 :** Un actionnaire d'une entreprise de location et de vente de véhicules légers souligne que ce projet de modifications réglementaires représente un enjeu dans sa capacité de croissance.

**Réponse de la Ville :** Nous entendons vos préoccupations et vos commentaires.



**Intervention 5 :** Un actionnaire d'une entreprise de location et de vente de véhicules légers souligne que ce projet de modifications réglementaires représente un enjeu dans sa capacité de croissance.

**Réponse de la Ville :** Nous entendons vos préoccupations et vos commentaires.

**Intervention 6 :** Le représentant d'une entreprise de biotechnologie présente dans le secteur a des préoccupations quant à la suppression de l'usage C40 alors qu'il a un bail de 7 ans dans la zone visée. Il indique souhaiter que l'on maintienne la mixité actuelle, permettant aux entreprises de disposer de l'espace requis pour entreposer leurs équipements. Bien qu'offrir davantage d'espaces verts lui semble louable, il indique manquer actuellement de cases de stationnement pour les employés et la clientèle. La plantation d'arbres d'alignement aux abords du boulevard lui semblerait plus pertinente dans ce contexte que de retirer davantage de cases de stationnement.

**Réponse de la Ville :** Il faut vérifier les usages qui vous sont actuellement autorisés, ils vous permettent d'entreposer les équipements nécessaires à vos opérations.

**Intervention 7 :** L'intervenant, architecte pour un des promoteurs actifs dans les zones visées, mentionne sa surprise de ne pas avoir été consulté. Il indique également que la hauteur minimale exigée pour une des zones soit plus élevée que la hauteur des bâtiments dont la valeur patrimoniale en garantit la conservation. Il souhaite que soit mieux défini l'usage C40.

**Réponse de la Ville :** Nous travaillerons avec les promoteurs et les commerçants pour trouver un juste équilibre des usages, plus spécifiquement en ce qui a trait à l'usage C40. Or, si toutes les classes sont incluses, tout pourra se faire, alors que nous souhaitons ici circonscrire certaines activités permises.

**Intervention 8 :** Le représentant d'une entreprise de 51 employés, actif depuis 15 ans, se sent visé par le projet de modifications. Il craint que les modifications freinent la croissance et le développement de son entreprise. Il s'oppose donc aux modifications proposées aux usages affectant directement les opérations de son entreprise, notamment la livraison de biens.

**Réponse de la Ville :** Nous vous remercions d'avoir partagé vos commentaires.

**Intervention 9 :** La représentante du Comité de citoyens du quartier Saint-Sauveur exprime des inquiétudes sur ce projet de modifications, alors que la Vision de l'aménagement du boulevard Charest Ouest n'a pas encore été annoncée. Elle déplore qu'il n'y ait toujours pas eu de dialogue avec les différentes parties prenantes sur cette Vision. Elle indique ne pas comprendre pourquoi ce projet de modification précède la Vision, et s'interroge quant à savoir si d'autres modifications pour ce secteur sont à venir.

**Réponse de la Ville :** Les démarches de participation publique ont été entamées pour la Vision de l'aménagement du boulevard Charest Ouest, mais avec l'annonce sur la mobilité du gouvernement du Québec, elles ont été mises sur pause. L'objectif de ce projet de modifications réglementaires est de favoriser une plus grande présence humaine dans ce secteur.

Oui, il y aura d'autres projets de modifications réglementaires, suivant les demandes, qui répondent des grandes orientations, stratégies et Vision de la Ville, en matière de développement durable, de verdissement et de sécurité routière.

**Intervention 10** : Un intervenant invite la Ville à revoir son échancier à l'égard de ce projet de modifications réglementaires afin de prendre le temps de consulter les entreprises du secteur.

**Réponse de la Ville** : Merci pour vos commentaires. À la suite des commentaires reçus lors de la Consultation publique de ce soir, un rapport sera transmis aux élus de l'arrondissement en prévision de la discussion et de l'adoption de ce projet de règlement. Il faut noter que le projet peut être modifié selon vos commentaires, toutefois la décision finale relève des élus.

**Intervention 11** : Un administrateur demande des précisions concernant la limitation de l'usage automobile alors que les droits acquis sont préservés. Certes, ces derniers ne permettent pas les agrandissements. Existe-t-il des clauses dérogatoires suivant lesquelles les entreprises pourraient agrandir? Est-ce que les aires vertes peuvent être calculées en tenant compte du verdissement en toiture?

**Réponse de la Ville** : Il est possible de faire certains agrandissements à partir d'articles de droits acquis. La superficie végétalisée d'une toiture est considérée dans le pourcentage minimal d'aire verte exigé pour un lot, jusqu'à concurrence de 25 % de ce pourcentage.

**Intervention 12** : Un administrateur considère que les commentaires partagés par les entrepreneurs sont constructifs. Il comprend l'objectif de la Ville, mais selon lui, le projet de modifications réglementaires mérite d'être clarifié, et témoigner de plus de flexibilité à la suite des interventions.

**Réponse de la Ville** : La Ville prend note du commentaire.

**Intervention 13** : Un administrateur demande ce qu'est une aire de rassemblement autorisée.

**Réponse de la Ville** : Le lieu de rassemblement est un usage autorisant plusieurs types d'activités, dont une exposition ou un centre de conditionnement physique de plus de 200 mètres carrés par exemple.

**Intervention 14** : Une administratrice du conseil de quartier souhaite savoir s'il y a de l'intérêt pour des centres de traitement de données, et demande ce qui est désigné par l'usage C40 — générateur d'entreposage.

**Réponse de la Ville** : Nous limitons fréquemment la superficie pour ce type d'activités jugée excessivement énergivore. L'usage autorisé ne concerne que l'entreposage intérieur et nous n'autorisons pas l'entreposage extérieur. Une entreprise dans cette zone est toutefois autorisée à procéder à de l'entreposage en cour arrière. Ce n'est pas un usage générateur de déplacements.

Nous avons prévu de retirer cet usage, mais nous examinerons la possibilité de le réintroduire considérant que la proximité avec les quartiers centraux de ce secteur pourrait servir un centre de distribution pour le dernier kilomètre.

**Intervention 15 :** Un résident souhaite savoir à quel endroit exactement débute le territoire de la ville sur le boulevard Charest : est-ce à la première intersection (avenue Saint-Sacrement)? Il s'informe également de la motivation derrière les modifications proposées : est-ce la conversion en boulevard urbain?

**Réponse de la Ville :** Le territoire débute après Saint-Augustin, mais cette entrée de ville se situe effectivement à l'intersection du boulevard Charest et de l'avenue Saint-Sacrement. L'aménagement de cette entrée dépend fortement des intentions du gouvernement provincial en matière de transport collectif.

**Intervention 16 :** Une personne administrant le conseil de quartier salue les efforts de revitalisation des bâtiments industriels. Elle soutient que de vastes espaces actuellement occupés par des stationnements de surface gagneraient à faire l'objet de verdissement.

**Réponse de la Ville :** La Ville prend note du commentaire.

**Intervention 17 :** Une personne administrant le conseil de quartier indique que la gestion des usages se fait généralement par zone. Elle demande s'il est possible de préciser le positionnement d'un usage spécifique sur un lot, en façade par exemple. Elle demande également à quel usage correspond un salon de dégustation.

Elle trouve intéressant le retrait d'usages liés à l'industrie automobile, précisant qu'il serait bénéfique d'augmenter la superficie d'aires vertes. Elle a remarqué un certain dynamisme avec le changement de types de locataires ces dernières années et s'inquiète que le retrait de ces usages vienne perturber ce dynamisme.

**Réponse de la Ville :** On ne peut pas cibler une portion du lot pour désigner un usage. Nous pourrions limiter le nombre d'établissements exploitant l'usage dans une zone. Une microbrasserie sous 200 mètres carrés est un usage C2 (vente au détail et services) et au-delà de 200 mètres carrés, c'est un usage I2 (industrie artisanale).

**Intervention 18 :** Une personne administrant le conseil de quartier demande pourquoi il faut créer une zone spécialement pour une entreprise et pourquoi il est proposé de retirer un si grand nombre d'usages. Selon elle, ça ne dérangerait personne qu'une discothèque s'établisse dans ce secteur.

À retirer trop d'usages, il est probable que des entreprises désirant agrandir génèrent un grand nombre de demandes de modifications à la réglementation dans l'avenir. Cela lui semble beaucoup trop restrictif.

**Réponse de la Ville :** Pour l'entreprise en question, il s'agit d'une zone sous la compétence de la Ville. Nous n'avons pas toute la latitude désirée puisque d'autres zones contigües sont sous la compétence de l'arrondissement. Nous vous proposons ces modifications, mais nous considérons évidemment vos commentaires.

**Intervention 19 :** Une personne administrant le conseil de quartier se demande comment se positionner sans avoir de vue d'ensemble sur la vision de la Ville sur le boulevard Charest Ouest. Il n'y a actuellement aucune manière agréable de se rendre à pied dans ce secteur. Si retirer des espaces de stationnement semble intéressant, comment se rendront les gens autrement?

**Réponse de la Ville :** Ces propositions de modification visent une transition entre l'existant et une perspective permettant d'envisager davantage d'activités humaines et une meilleure mobilité active dans le secteur.

**Intervention 20 :** Une personne administrant le conseil de quartier demande ce qui fait qu'une zone soit de compétence Ville ou de compétence Arrondissement.

**Réponse de la Ville :** Le conseil municipal se donne le pouvoir de garder certaines zones sous son autorité, le long d'artères structurantes par exemple, afin que l'ensemble du conseil municipal puisse se prononcer sur les modifications plutôt que seulement les élus d'un arrondissement.

**Intervention 21 :** Une personne administrant le conseil de quartier s'inquiète du nombre de demandes de modifications à la réglementation d'urbanisme qu'occasionnerait le retrait d'autant d'usages.

Elle précise que le conseil de quartier a déjà eu, en peu de temps, à donner son opinion sur un poste à essence à l'intersection de la rue Anna, sur une clinique dentaire de la rue Cyrille-Duquet, sur un entrepôt devant occuper le terrain vague à côté du viaduc ferroviaire, sur une modification de zonage demandée par un promoteur ainsi que sur un commerce érotique. Ce sont donc cinq modifications qui ont été dernièrement demandées pour le secteur visé par la démarche de Vision Charest Ouest. Cinq exceptions à la pièce, précise-t-elle.

S'il lui semble évident que nous espérons des déplacements actifs dans le secteur industriel, elle indique qu'il importe d'avoir une vision plus globale de ce qui est souhaité comme projet de mobilité dans ce secteur-là. Mentionnant comprendre que le projet de mobilité n'est pas sur le point de se concrétiser avec le gouvernement provincial actuel, elle indique que le besoin d'encadrer le développement du secteur implique une diversité d'usages et une vision pour l'avenir.

**Réponse de la Ville :** La vision d'ensemble motivant les modifications sur les zones qui vous sont proposées ce soir entraînera également des propositions de modifications dans les arrondissements Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge et Les Rivières.

## Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, au conseil municipal ainsi qu'au conseil de l'arrondissement de La Cité–Limoilou.

---

## Réalisation du rapport

### Date

Le 2 février 2024

### Rédigé par

Mme Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications.

M. Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications.

### Approuvé par :

M<sup>me</sup> Myriam Nickner-Hudon, présidente du conseil de quartier de Saint-Sauveur

## Modifications réglementaires aux usages reliés à l'industrie lourde et automobile dans trois zones sur le boulevard Charest Ouest

Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15030Cc (R.V.Q.3215) et Règlement modifiant le Règlement de l'arrondissement de La Cité-Limoilou sur l'urbanisme relativement à la zone 15031Ip (R.C.A.1V.Q.495).

### Activité de participation publique

#### Consultation écrite

##### Dates

Du 16 au 22 novembre 2023 inclusivement.

##### En ligne :

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=596>

**Activité réalisée à la demande du :** Conseil municipal et du conseil de l'arrondissement de La Cité-Limoilou

---

### Projet

#### Secteur concerné

Arrondissement de La Cité-Limoilou, quartier Saint-Sauveur

#### Description du projet et des principales modifications

Il est proposé de réaménager les zones 15030Cc et 15031Ip pour y créer de nouvelles zones (15023Ip et 15048Cc) et de modifier la zone 15024Ip.

Les usages reliés à des activités d'industrie lourde ou automobile seraient également retirés des grilles de spécifications des zones 15030Cc et 15031Ip pour être concentrés dans les zones spécifiques à vocation industrielle.

Le conseil municipal ayant la compétence exclusive pour exercer le pouvoir réglementaire des conseils d'arrondissement sur la zone 15030Cc, les modifications touchant cette zone sont détaillées dans le sommaire décisionnel GT-2023-379 qui présente le projet de Règlement R.V.Q.3215.

Les modifications proposées sur la zone 15031Ip sont présentées dans le sommaire décisionnel GT-2023378 qui présente le projet de Règlement R.C.A.1V.Q.495.

Il est à noter que ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

#### Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=596>

## Participation

### Personne-ressource

- M. Louis Montgrain, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

### Coordination de la consultation

- M. Dave Gagnon-Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### Invitation à la consultation écrite :

- Une invitation a été acheminée en porte-à-porte dans les zones visées par les modifications proposées, dans les zones contigües, de même qu'aux abonnés de la liste de diffusion par courriel du conseil de quartier de Saint-Sauveur.

### Nombre de participants

- 6 participants

## Questions et commentaires du public

**Intervention 1 :** Bonjour, je souhaite exprimer un point de vue sur la vision du secteur Charest Ouest. Je suis un résident-proprétaire du coin depuis 2011, qui circule tous les jours dans l'axe concerné à pied, en automobile, en vélo ou en trottinette. Je fréquente aussi les quelques commerces tels l'épicerie, la SAQ, le salon sphynx, le serrurier, la fringuée futée, etc.

Globalement, la vision apparaît positive quant aux objectifs exprimés. Cependant, la Ville de Québec ne pourra s'en remettre simplement à des modifications du zonage si un changement du secteur est réellement souhaité.

À l'heure actuelle, la configuration des lieux est tout simplement lamentable. Alors que l'on trouve un excellent supermarché, une pharmacie et une SAQ très fréquentés par une population dont une grande partie n'a pas d'automobile, il est absurde que les lieux ne soient pas plus accueillants, d'autant plus qu'il s'agit de l'entrée de la ville.

Il y a lieu de travailler grandement l'esthétique et la verdure, aussi dans une optique de cohérence avec le secteur est du boulevard Charest, qui comporte des corridors de verdure de part et d'autre, ainsi qu'avec la présence du parc Dollard-des-Ormeaux.

Les terre-pleins sont négligés et comportent trop peu d'arbres. Les trottoirs sont étroits et on ne trouve pas de piste cyclable. Aucune œuvre d'art n'annonce que l'on retrouve un quartier résidentiel à proximité.

Les transports en commun ne sont pas non plus très fréquents et les abribus, inesthétiques ou manquants à plusieurs endroits. On ne trouve pas de microbrasserie ou de terrasses

intéressantes — d'ailleurs, la seule qu'il y avait dans le quartier (Griendel) déménage prochainement dans Montcalm. Cela devrait sonner une alarme chez nos décideurs, et c'est un signal d'échec.

Vraiment, on doit constater que le quartier progresse très peu et très lentement sur le plan des aménagements publics et de la qualité de vie, malgré toutes les déclarations faites en ce sens. Il serait souhaitable que ce secteur bien situé développe une offre de service de proximité qui pourrait, en même temps, attirer tant les automobilistes (facilité de stationnement) que les usagers à pied ou à vélo.

En somme, le zonage, c'est très bien, mais s'il est souhaité que ce secteur puisse attirer de nouveaux résidents et des entreprises de qualité, la Ville doit déployer des efforts.

Et de grâce, de grâce, construisez un trottoir du côté nord du boulevard Charest, au bas de l'escalier Joffre, en direction ouest. C'est lamentable, inexcusable, et dangereux. J'aurai peine à croire aux belles promesses de la Ville tant que celle-ci tolérera de pareilles absurdités.

**Intervention 2 :** Par la présente, nous voulons souligner notre opposition aux modifications réglementaires liées aux usages autorisés touchant la zone actuelle 15031p. Nous avons été très surpris d'apprendre, entre autres, que l'usage 3 (Industriel général) ne serait plus autorisé et sommes inquiets de l'impact que cette modification pourrait avoir sur notre organisation à court et moyen terme. Bien que nos activités répondent aux exigences d'usage 1 (Haute technologie, automatisation, instrumentation et contrôle), nous avons toujours été confiants que l'option de l'usage autorisé 3 (Industrie générale) pourrait également nous permettre de prospérer sans contrainte majeure.

Notre vérification diligente effectuée en 2018 avec notre équipe légale nous a toujours rassuré lors de notre processus décisionnel de déménager au [ADRESSE D'UNE ZONE VISÉE]. En étant une entreprise d'ingénierie électrique et d'assemblage de panneaux de contrôle, l'usage 3 et/ou 1 industriel (faible nuisance) ainsi que C40 ont toujours été compris comme les usages conformes à nos activités.

[NOTRE ENTREPRISE] est locataire [ADRESSE D'UNE ZONE VISÉE] depuis 2019. Nous occupons plus de 30 % de la superficie du bâtiment, soit 1/3 d'espace de bureau et 2/3 d'espace d'assemblage, de production et d'entreposage pour nos produits et nos stocks. Nous sommes une division canadienne du groupe [RAISON SOCIALE] et nous sommes spécialisés dans la conception et l'assemblage d'armoires de commandes électriques pour des équipements haute tension.

Nous existons depuis 1989, nous avons près de 70 employés travaillant à notre site de Québec. Nos produits sont livrés partout en Amérique du Nord, en Europe et en Asie. Notre clientèle compte tous les grands manufacturiers mondiaux de l'industrie électrique et nous travaillons en partenariat avec les plus grandes utilités électriques américaines et canadiennes.

En 2016, afin de répondre à notre croissance soutenue, nous devons augmenter notre capacité de production et un déménagement était nécessaire. Localisés dans le parc industriel Duberger, nous étions à la recherche d'un site industriel dans le même secteur de la ville de Québec, et qui permettrait de répondre à notre besoin de capacité immédiate et future tout en minimisant



l'impact sur nos opérations et la qualité de vie de nos employés. Le choix du site a été fait selon plusieurs critères, dont les usages : I1, I3 Usage Industriel Général, C40 Entreposage.

À la suite d'une recherche exhaustive, notre courtier immobilier nous a présenté le site du [ADRESSE DANS UNE ZONE VISÉE] et tout le potentiel du secteur. D'ailleurs, à l'époque, le tramway devait utiliser l'artère Charest Ouest ce qui nous donnait confiance dans la revitalisation du secteur au cours des prochaines années. Malgré l'état du bâtiment, nous savions que cet emplacement serait un endroit idéal pour le développement et le succès de notre entreprise.

Nous avons été le premier locataire du [CETTE ADRESSE] et avons fait le choix audacieux de déménager dans cet édifice en juin 2019. Arrivés dans des locaux laissés à l'abandon, nous avons aménagé à grands frais des bureaux modernes et attractifs qui attirent les meilleurs talents de l'industrie. De plus, nous avons investi dans une usine de production propre, moderne et vivante permettant une productivité accrue, qui amène une richesse au Québec et fait rayonner la Ville auprès des plus grands de l'industrie électrique à travers le monde.

En décembre 2022, nous avons appris avec un énorme soulagement que notre édifice avait été acquis par le groupe immobilier Groleau, soit le même propriétaire qui a transformé l'usine Goodyear de la rue Tallion et apporté ce nouvel élan de dynamisme dans notre secteur. Bien entendu, notre intérêt fut de connaître leur intention avec leur nouvelle acquisition et nous étions très satisfaits lorsqu'ils nous ont confirmé leurs intentions d'harmoniser tous leurs bâtiments du secteur.

Dans un contexte de pénurie de main-d'œuvre, chaque détail compte. La revitalisation du secteur joue un rôle très important dans l'attraction, le recrutement et la rétention de nos employés tout en augmentant la valeur de notre entreprise. Aujourd'hui, à la suite du projet de modification de la Ville de Québec, bien que nous comprenions et respectons la position de notre locateur, nous sommes inquiets face à leur questionnement d'arrêter le projet de revitalisation du secteur, incluant les rénovations et investissements majeurs requis pour le site du [ADRESSE ACTUELLE].

Notre ancien site était situé dans le parc industriel Duberger et l'un de nos critères était de demeurer dans le même secteur. D'ailleurs, plusieurs de nos employés viennent au travail à pied et en vélo, car ils habitent en périphérie. Si le changement de zonage nous oblige à déménager, dans un contexte de pénurie de main-d'œuvre, nous risquons de perdre de la main-d'œuvre qualifiée.

La rétention et l'attraction de la main-d'œuvre sont des enjeux majeurs. Notre site actuel nous offre un avantage concurrentiel et nous voulons continuer à y prospérer. Nous avons investi plus de 1,5 M\$ en 2018-2019 en amélioration locative afin d'assurer un confort et un environnement professionnels et sécuritaires à nos équipes d'ingénieurs, de techniciens, d'assembleurs électriques et autres professionnels.

De plus, bien que nous doublions notre superficie à l'époque, nous n'aurions jamais choisi ce site si nous avions des limitations ou des doutes pour une expansion future de nos activités. S'il y a une suite aux changements d'usage proposés par la Ville de Québec, nous comprenons que nous aurions un droit acquis, mais ce changement d'usage risque de mettre un frein à nos opportunités d'expansion à même le bâtiment. Après 3 ans, nous sommes déjà à l'étroit dans nos locaux actuels et nous louons un entrepôt de 1500 pi<sup>2</sup> sur un site secondaire par manque d'espace, dans l'attente qu'un local adjacent se libère.

Si nous sommes contraints au local actuel par droit acquis sans possibilité d'expansion, nous devrons probablement envisager un déménagement dans un avenir rapproché. Cela engagera donc notre entreprise dans un processus d'investissement et de dépenses imprévues. Comme nous sommes maintenant une division d'une entreprise américaine, sa seule division en sol canadien, et que plus de 90 % de notre chiffre d'affaires est exporté aux États-Unis, en Asie et en Europe, il y a un risque important que notre division soit tout simplement relocalisée par nos investisseurs privés aux États-Unis si des investissements massifs sont requis à nouveau. [NOTRE ENTREPRISE] est une entreprise en pleine croissance et nous sommes fiers de faire rayonner la Ville de Québec à travers le monde. La valorisation du secteur nous tient aussi à cœur et la fierté ressentie lorsque nous recevons clients, collègues du siège social et autres partenaires d'affaires dans notre belle ville en fait foi. D'ailleurs, nous serons plus de 100 personnes de [NOTRE ENTREPRISE] à nous réunir dans quelques semaines à la nouvelle distillerie Arsenal afin de souligner notre année 2023. Le taux de participation de nos employés n'a jamais été aussi élevé. Notre équipe apprécie réellement le nouveau dynamisme et l'élan de changement du secteur.

Nous sommes tout à fait conscients que la revitalisation du secteur Charest Ouest est une préoccupation majeure pour la Ville de Québec et nous comprenons l'objectif du projet. Nous croyons que la vision de la ville se concrétisera encore plus facilement et rapidement par l'implication de propriétaires, d'entrepreneurs et locataires visionnaires, qui sont déjà nombreux dans ce secteur. La mixité du secteur a toujours été un atout pour son développement et cela a permis à des entreprises comme Groleau immobilier d'investir massivement dans des immeubles laissés à l'abandon pendant plusieurs années et de valoriser notre secteur. Nous avons d'ailleurs été très étonnés lors de la rencontre du conseil de quartier du 15 novembre dernier d'entendre qu'il n'avait pas été partie prenante ou du moins contacté par la Ville de Québec lors du processus.

En conclusion, nous espérons que vous prendrez en compte nos questionnements, nos inquiétudes et les risques envers le futur de [NOTRE ENTREPRISE] et de ses employés lors de la poursuite de votre démarche de changement d'usage de notre secteur Charest Ouest. Nous sommes prêts à discuter, supporter la ville et notre locateur, le groupe Groleau, dans le développement et l'embellissement de l'entrée de la ville et de ce secteur à haut potentiel. Nous y avons tous intérêt pour le bien de nos employés, de la prospérité de nos entreprises et de notre magnifique ville de Québec. Bien à vous.

**Intervention 3** : À qui de droit, par les présentes, nous nous opposons vigoureusement aux modifications réglementaires liées aux usages autorisés dans les trois zones de l'axe Charest, touchant notamment, mais non limitativement, les zones actuelles 15030Cc et 15031Ip.

C'est pour cette raison que nous avons décidé de rédiger ce mémoire à trois entreprises, puisque nous œuvrons tous dans le domaine de l'automobile et nous serons gravement impactés si les modifications réglementaires sont adoptées telles quelles.

Pour ce faire, voici la structure du document suivant :

Section 1 : nous vous présenterons nos trois entreprises de manière distincte.

Section 2 : nous vous ferons part de nos questionnements.

Section 3 : nous vous expliquerons les impacts sur chacune de nos entreprises.

Section 4 : nous vous exposerons des solutions proposées.

Section 1 : Présentation des trois entreprises

1.1 Présentation [ENTREPRISE 1] : Permettez-nous de vous présenter [NOTRE GROUPE 1] dans son ensemble. Ce dernier opère en particulier avec fierté la bannière [NOM DE L'ENTREPRISE 1].

Le [GROUPE 1] est une entreprise familiale ayant son siège social sur la rue Dorchester à Québec. Nous sommes propriétaires immobiliers dans plusieurs villes du Québec, ainsi qu'investisseurs/actionnaires dans cinq entreprises. Nous générons de l'emploi à plus de 40 employés, ainsi qu'une multitude de fournisseurs et sous-traitants. [NOTRE GROUPE 1] a toujours opéré ses entreprises en respect des réglementations en vigueur, et ce, à tous les niveaux.

[NOM DE L'ENTREPRISE 1], créé en 1972, est une institution fondée sur le Boulevard Champlain. Notre commerce occupe les locaux du [ADRESSE DE LA ZONE 15030Cc] depuis 1985 et possède une réputation enviable dans le domaine de l'automobile. Ayant effectué plus d'un million de traitements d'huile depuis son ouverture [NOM DE L'ENTREPRISE 1] contribue à allonger la durée de vie des véhicules, réduisant donc l'impact environnemental que comporte la fabrication de nouveaux véhicules automobiles. De plus, nous sommes un fier fournisseur de la Ville de Québec.

[NOM DE L'ENTREPRISE 2] à Trois-Rivières a été fondé en 2016 avec la collaboration de la Ville de Trois-Rivières, afin de permettre l'établissement de l'entreprise sur une artère passante, soit le Boulevard Jean XXIII. Pour prendre de l'expansion, l'entreprise a procédé à l'acquisition d'[CETTE AUTRE ENTREPRISE] sur [CETTE ARTÈRE] avec une magnifique visibilité sur l'autoroute 40.

[NOM DE L'ENTREPRISE 3], tirage de joints et peinture après sinistre à Québec, fondée en 2012. En plus de ses employés [ENTREPRISE 3] engage des dizaines de sous-traitants à Québec.

[NOM DE L'ENTREPRISE 4], une application de réservation de stationnements, œuvrant à Québec, Montréal, Gatineau et Toronto, est née d'une idée en 2016 et compte plus de 15 employés et 125 000 utilisateurs. L'application a comme mission la mutualisation des espaces de stationnement et permet aux propriétaires de stationnements de les partager. Nous contribuons à la diminution de la construction d'espaces de stationnement. Ce modèle d'affaires a un impact sur la diminution de construction de stationnement et avec son système de réservation à l'avance, elle permet une diminution des émanations de CO2 en diminuant le nombre de véhicules qui tournent en rond à la recherche de stationnements.

[ENTREPRISE 4], une entreprise de recherche et développement créée en 2022, a développé un système de prise de décision à l'aide de l'I.A. Cette entreprise aussi née d'une idée s'apprête à engager plusieurs postdoctorants en 2024. Nous sommes à la recherche d'une ville avec laquelle nous pourrions installer nos bureaux pendant plusieurs années tout en gardant la possibilité de prendre de l'expansion.

1.2 [GROUPE 2] et [ENTREPRISE 5] Elles sont des entreprises familiales, en affaires depuis 1992 et opérant au [ADRESSE DE LA ZONE 15030Cc] depuis près de 15 ans.

Le [GROUPE 2] est une entreprise offrant un service de limousine et de minibus à une clientèle locale, nationale et internationale. Nous avons une clientèle bien établie qui nous fait confiance pour le transport de leurs employés, dirigeants et voyageurs. Nous avons des clients notables tels qu'Air Canada, Sunwing, Destination Nord Amérique, TripAdvisor et le Château Frontenac.

Nous effectuons plus de 10 000 contrats de transport par an.

Différents services sont offerts à notre clientèle tels que des transferts aéroportuaires, des transferts longue distance. Un de nos créneaux, le plus important, est d'offrir les tours de ville privés à nos clients par le biais plusieurs agences de voyages.

Nous offrons, donc, une panoplie de services de transport pour les voyageurs, les gens d'affaires et la clientèle locale également. Nous n'offrons pas seulement services de transport, mais aussi des services de tours guidés par des guides touristiques certifiés par la Ville de Québec. Nous sommes, donc, très fiers de notre ville et voulons toujours le mieux pour Québec.

Nous avons une vingtaine d'employés de la région de Québec.

[GROUPE 2] est une entreprise familiale et d'ailleurs l'entreprise est actuellement en processus de transfert vers la nouvelle relève. C'est une fierté de voir cette entreprise passer à la prochaine génération.

Lorsque la pandémie a frappé en 2020, nos opérations ont quasiment pris fin. Toutefois, nous n'avons pas abandonné et nous avons profité de cette accalmie pour développer un service de lave-auto professionnel, puisque nous avons déjà certains équipements pour entretenir nos propres véhicules. Nous avons, donc, lancé notre division le [ENTREPRISE 5], division dans laquelle nous offrons des services de nettoyage de véhicules, polissage, application de protection de peinture, etc.

Nous avons connu une croissance très rapide et avons généré de nouveaux emplois grâce à ce projet. Nous avons même lancé, au printemps 2023, une boutique de produits d'esthétique automobile et nous offrons maintenant nos produits aux quatre coins du Québec en ligne ou directement à nos locaux.

C'est donc cette mixité d'usage au [ADRESSE DE LA ZONE 15030Cc] qui nous a permis de passer au travers de la pandémie. Cela nous a permis d'offrir de nouveaux services à notre clientèle.

Nous avons choisi notre local au [ADRESSE DE LA ZONE 15030Cc] il y a près de 15 ans en raison de plusieurs facteurs très importants pour notre entreprise. En premier lieu, c'est un emplacement judicieusement situé entre le Vieux-Québec et l'aéroport de Québec (YQB). Également, c'est un endroit où le coût des loyers n'est pas démesuré et s'arrime avec notre capacité de payer.

### 1.3 [ENTREPRISE 6]

L'entreprise entame ses activités en 1996 sous le nom de [NOM DE L'ENTREPRISE 6], offrant un service de retouches automobile à domicile. Elle s'établit rapidement dans le [ADRESSE DE LA ZONE 15030Cc] afin d'élargir ses services et devenir un atelier de carrosserie complet. Faisant initialement affaire avec des particuliers, nous avons fait par la suite acquisition d'une

franchise [DE CETTE BANNIÈRE] en 2010 nous permettant d'offrir l'opportunité de travailler avec des assureurs automobiles et des gestionnaires de flottes de véhicules.

En 2014, l'entreprise est reprise par deux employés voulant faire leurs preuves en tant qu'entrepreneurs et devient [NOUVEAU NOM DE L'ENTREPRISE 6]. Le chiffre d'affaires connaît une croissance marquée, ayant presque doublé depuis.

Durant les 25 dernières années, le service à la clientèle et la qualité ont été mis de l'avant, nous offrant une réputation très enviable. Notre plus important client assureur voit un taux de satisfaction de 99 % auprès des assurés qu'il nous réfère. Nous avons des clients réguliers, des clients qui réfèrent leurs proches, des gestionnaires de flottes, des représentants œuvrant avec d'autres ateliers de carrosserie et des directeurs de concessionnaires automobiles qui nous confient leurs véhicules personnels. Ils savent que leurs automobiles sont entre bonnes mains.

[ENTREPRISE 6], c'est une histoire de cœur, de passion et de travail bien fait. C'est plus de 18 000 véhicules réparés et autant de clients satisfaits.

Nous sortons de la pandémie avec une année record suite à deux années de vache maigre. Nous étions considérés comme essentiels, mais la baisse des déplacements automobile due au télétravail s'est fait sentir. Malgré les confinements, les restrictions, les couvre-feux, une baisse marquée de l'achalandage et une forte augmentation du coût des matériaux d'atelier et de peinture, nous avons gardé la tête hors de l'eau et conservé nos employés durant cette période.

Le [ADRESSE DE LA ZONE 15030Cc] est un emplacement de choix pour nous. Situé près d'un grand axe facile d'accès et connu. Le loyer est abordable, les accommodations excellentes et le stationnement suffisamment grand. Notre local est propre et bien entretenu. Plusieurs améliorations ont été effectuées au fil du temps pour l'adapter à nos besoins et s'assurer de maintenir un niveau de qualité élevé.

## Section 2 : Questionnements

En entrée de jeu, lorsque vous présentez votre projet, vous citez : « *La ville de Québec souhaite revitaliser le secteur situé au nord du boulevard Charest Ouest et à l'est de l'avenue Saint-Sacrement, dans le quartier Saint-Sauveur. Le secteur comprend trois zones judicieusement localisées à l'entrée de la ville. La réglementation actuelle est contraignante et favorise la présence d'industries lourdes et commerces reliés à l'industrie automobile.* »

Plusieurs éléments nous interpellent de façon négative et nous portent à nous questionner sur les réelles intentions de cette modifications réglementaires.

Premièrement, vous mentionnez vouloir enlever les commerces reliés à l'automobile à l'entrée de la ville dans le secteur : ce secteur est en fait la portion du boulevard Charest Ouest situé entre le boulevard Saint-Sacrement et la rue Verdun.

Si nous regardons, selon vos dires (voir annexe 1), l'entrée de la ville soit le boulevard Charest Ouest, il est composé à l'ouest de Saint-Sacrement d'une multitude de concessionnaires automobiles et à l'est de la rue Verdun de stations d'essence, concessionnaires automobiles et d'ateliers de réparation.

Pourquoi attaquez-vous le secteur entre Saint-Sacrement et Verdun? Pourquoi avons-nous l'impression que vous faites une guerre à l'automobile?

Deuxièmement, vous mentionnez de permettre l'exploitation de commerces à vocation érotique. Pourquoi ce type de commerces donne une meilleure image à l'entrée de ville que les commerces liés à l'automobile?

Troisièmement, vous avez mentionné qu'il y a une réglementation différente pour [CETTE AUTRE ENTREPRISE] puisqu'[elle] n'est pas situé[e] sur le boulevard Charest. Il en est de même pour nos entreprises qui ont pignon sur la rue Taillon.

Donc pourquoi la réglementation est-elle différente pour nous?

Quatrièmement, vous parlez de favoriser la présence humaine. Nos trois entreprises attirent plus de 20 000 clients particuliers par année qui, par le fait même, apportent une activité économique en allant consommer dans les commerces du secteur.

Pourquoi nos 20 000 clients ne sont-ils pas considérés comme de la présence humaine?

Section 3 : Impact pour chacune des entreprises

3.1 [ENTREPRISE 1] S'il y a le changement de réglementation dans sa forme actuelle, il y aurait des impacts majeurs sur notre entreprise, et ce, à plusieurs niveaux. Ces changements mettent nettement en péril l'activité d'une entreprise établie depuis 1972.

#### 1. Impacts financiers majeurs

Nous avons investi depuis les 6 dernières années plus de 200 000 \$ dans la rénovation et l'amélioration de nos locaux. Si nous avons été mis au courant de ce projet qui date de 2019, nous aurions diminué nos investissements au lieu de risquer de tout perdre.

La rareté des locaux dans la région, ainsi que les coûts de réaménagement pour une deuxième fois en peu de temps, mettent clairement en péril la continuité des affaires.

#### 2. Employés

80 % de nos employés habitent dans le secteur. Ils se rendent au travail à pied, à vélo, en covoiturage ou en automobile. Il est clair qu'un déménagement occasionnerait des pertes d'emplois puisque ceux-ci ne pourront, sans doute, plus se déplacer sur les lieux d'un futur emplacement.

#### 3. Clientèle

Notre entreprise occupe ces locaux depuis 35 ans. Il est clair qu'un déménagement occasionnerait une perte de clientèle de proximité qui s'en ira vers la compétition.

#### 3.2 [GROUPE 2] et [ENTREPRISE 5]

Ce changement de réglementation risque d'avoir de fortes répercussions sur notre entreprise. Voici une liste non exhaustive des principaux impacts que nous notons :

##### 1. Expropriation déguisée

Ce qu'on comprend, c'est qu'à la fin de nos baux respectifs, nous devons trouver de nouveaux locaux, puisque nous ne pourrions pas renouveler nos baux alors que les locaux à vocation industrielle se font extrêmement rares dans le secteur. Nous risquons de prendre le premier local

qu'on trouve sans avoir le temps de trop réfléchir, cela amène un risque important pour le futur de notre entreprise.

#### 2. Impact pour nos employés

Nos employés aiment venir travailler chez nous puisque c'est un endroit central de la ville. C'est facile d'accès en voiture, en transport en commun, à vélo ou même à pied pour certains. Nos employés seraient chamboulés si on leur apprenait qu'on devait déménager. Il y a un risque que certains employés ne suivraient pas si un potentiel déménagement devait arriver.

#### 3. Impacts financiers

Tous les locataires du secteur investissent année après année dans leurs locaux, afin de les améliorer et de les rendre plus attrayants. En investissant ces sommes, on se dit qu'on pourra les amortir sur plusieurs dizaines d'années. Toutefois, la ville nous apprend que ce n'est pas le cas, que donc nos dépenses faites à même nos locaux auront été faites en quelque sorte pour rien si le projet va de l'avant...

#### 4. Impact sur la clientèle

Nous avons une clientèle locale pour notre lave-auto et beaucoup de nos clients sont des gens qui demeurent dans le quartier Saint-Sauveur. Ils sont habitués de venir chez nous et ils apprécient entre autres la facilité d'accès de nos commerces. Nous croyons que c'est important de garder des commerces reliés à l'automobile avec une facilité d'accès pour les gens qui demeurent en ville.

#### 5. Fragilise nos plans d'expansion

Ce projet vient freiner notre dynamisme et notre vision pour le futur. Nous sommes prisonniers de ce projet qui, s'il est adopté, fragilisera beaucoup notre entreprise pour le futur.

3.3 [ENTREPRISE 6] Le changement de zonage proposé nous forcerait à déménager. Ce qui implique de trouver un emplacement avec l'usage C37 : Atelier de carrosserie, transférer nos équipements, améliorer le nouveau local selon nos besoins et faire le suivi avec des centaines de clients. Le tout amenant des frais considérables et sans aucun doute une augmentation marquée du coût du loyer. Or, étant franchisé, nous devons respecter le territoire qui nous est alloué par la maison mère, ajoutant ainsi un obstacle majeur à un changement d'emplacement.

Nous pourrions être contraints de briser notre contrat, devenant ainsi un atelier indépendant et perdant au minimum le deux tiers de notre clientèle (assureurs et flottes). Une belle formule pour mettre la clé dans la porte.

### Section 4

#### Solutions proposées

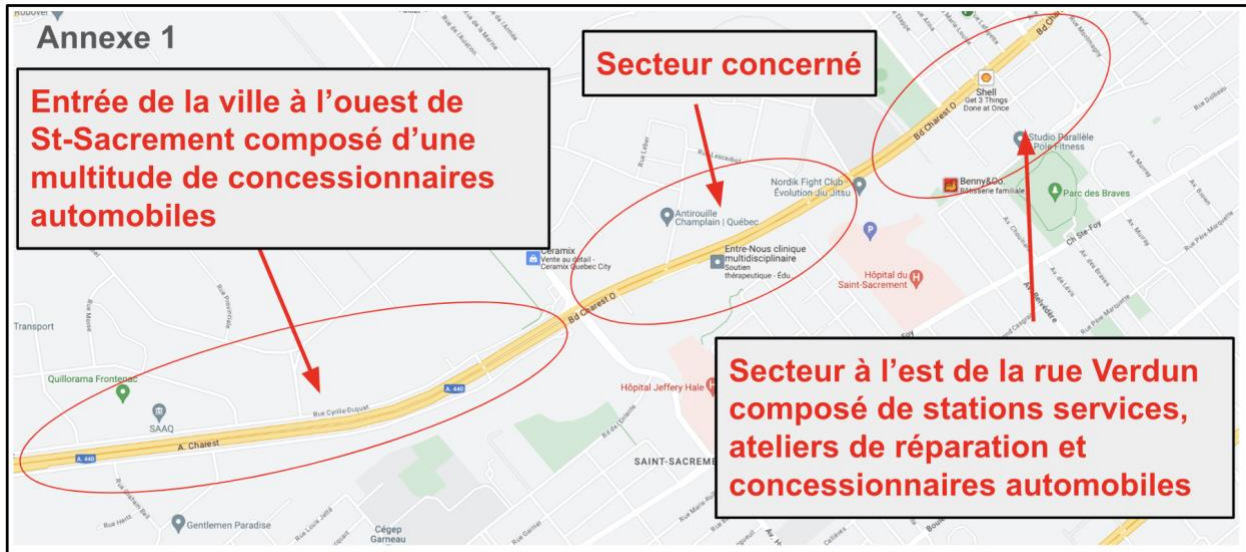
Solution 1 : Le statu quo

Solution 2 : Puisque nos trois commerces sont situés en bordure de la zone 15024Ip et qu'ils ne sont pas situés directement sur Charest Ouest, mais sur la rue Taillon, nous proposons de redéfinir la zone afin que les commerces du [ADRESSE DANS LA ZONE 15030Cc] qui ont façade sur Taillon soient inclus dans la zone 15024Ip (voir annexe 2).

Solution 3 : Si les solutions 1 et 2 ne sont pas acceptées, nous demandons que nos droits acquis comportent l'élément suivant :

- Pouvoir louer une surface additionnelle dans la zone équivalente à 100 % de notre superficie actuelle afin de pouvoir continuer nos activités de développement.

Annexes



**Intervention 4** À qui de droit. Par les présentes, nous nous opposons vigoureusement aux modifications réglementaires liées aux usages autorisés dans trois zones de l'axe Charest, touchant notamment, mais non limitativement les zones actuelles 15030Cc et 150311p, et ce, pour les motifs qui suivent.



D'entrée de jeu, nous déplorons que nous n'ayons pas été consultés au préalable ni même informés, des modifications proposées, et ce, bien que nous soyons propriétaires de la quasi — totalité des immeubles compris dans ces zones, que nous ayons récemment travaillé avec la ville dans le cadre de plusieurs projets de construction et de rénovation et que lesdites modifications auront des impacts majeurs et matériels sur tous nos immeubles et nos locataires. Il est également déplorable que la ville modifie le zonage une fois que nous et nos locataires ayons investi des dizaines de millions dans le secteur.

Nos décisions d'acquérir des immeubles sur le Boulevard Charest et d'y investir massivement étaient et sont directement liées au zonage qui était et est en vigueur et à la mixité des usages permis à ce titre. Cette mixité a été possible car le zonage le permettait. En modifiant et en réduisant de façon aussi brutale qu'inattendue les usages permis, la ville crée une déplorable incertitude qui affectera d'autres promoteurs, tous secteurs confondus. Ils seront nombreux à devenir frileux devant ce choix unilatéral des autorités municipales de radicalement modifier les règles du jeu en cours de route et une fois l'argent investi.

Nous souhaitons donc, à la suite de votre lecture des présentes et à notre participation à la consultation citoyenne du 15 novembre 2023, que la ville revienne sur sa position et ne donne pas suite aux modifications de zonages envisagées pour ce secteur

#### 1. Présentation de [ENTREPRISE]. :

[L'ENTREPRISE] est une entreprise familiale fondée il y a près de 25 ans en la Ville de Québec par deux personnes d'affaires bien connues et jouissant d'une excellente réputation dans la collectivité, les [PROPRIÉTAIRES].

Supportée par une équipe de plus de 50 employés et de centaines de clients, partenaires et fournisseurs locaux, [L'ENTREPRISE] et ses sociétés affiliées possèdent et opèrent, dans la région de Québec, un portefeuille immobilier (commercial et industriel) de plus de 30 immeubles comportant 2 500 000 pieds carrés avec en sus plus de 150 unités résidentielles de toute sorte. [L'ENTREPRISE] exploite également, directement ou en partenariat, une vingtaine d'entreprises diversifiées dans les domaines de la restauration, du transport, de la construction, de l'électricité et des centres sportifs, dont notamment l'Aréna des 3 Glaces, la Halte-Bouvier et le Colisée de Loretteville.

Depuis sa création, [L'ENTREPRISE] a été maintes fois reconnue par ses pairs comme étant un chef de file dans la sphère de la gestion, de l'administration et de la construction immobilière, remportant notamment les prix Nobilis suivants :

- Lauréat — Rénovation et/ou agrandissement résidentiel de plus de 100 000 \$ (2011)
- Lauréat — Bâtiment commercial (neuf ou rénové) de plus de 1 000 000 \$ (2021)
- Lauréat — Rénovation intérieure de plus de 200 000 \$ (2021)
- Lauréat — Bâtiment commercial (neuf ou rénové) (2022)

Solidement implantée dans la communauté, [L'ENTREPRISE] supporte plusieurs œuvres caritatives et commandite plusieurs athlètes faisant rayonner la Ville de Québec à l'échelle provinciale.

Comptant sur la deuxième génération de la [famille], [L'ENTREPRISE] continuera dans les années à venir à investir dans la ville et assurer une croissance soutenue.

En bref, [L'ENTREPRISE] est un bon citoyen corporatif, engagé et respectueux des citoyens de la ville et des milieux de vie dans lesquelles elle investit.

## 2. Propriétés de [L'ENTREPRISE] :

[L'ENTREPRISE] possède et opère, directement ou via ses filiales [NUMÉRO REQ] et [NUMÉRO REQ], une dizaine d'immeubles dans les zones visées par les modifications réglementaires liées aux usages autorisés dans trois zones sur le Boulevard Charest Ouest, soit :

[TABLEAU DÉTAILLANT 5 PROPRIÉTÉS SITUÉES DANS LA ZONE 15050Cc ET 5 AUTRES PROPRIÉTÉS DANS LA ZONE 15031Ip]

Les immeubles en question ont une superficie locative globale de plus de 1 000 000 pieds carrés avec un taux d'occupation de 0 %.

Ces immeubles génèrent un nombre extrêmement important de demandes de location depuis plus de 10 ans. Nous sommes donc en excellente position pour connaître les besoins des locataires intéressés à louer dans ce secteur. Ces besoins ne sont aucunement comblés par les modifications réglementaires envisagées par la ville. Bien au contraire, ces modifications au zonage auront des effets néfastes sur le processus de revitalisation du secteur sur lequel nous travaillons depuis plusieurs années.

Plus de 60 locataires de différents horizons louent présentement des locaux dans ces immeubles. C'est plus de 1000 employés qui s'y rendent chaque jour. [L'ENTREPRISE] travaille actuellement au développement de l'immeuble sis au [ADRESSE DE LA ZONE 15031Ip]. Elle entreprendra prochainement la mise à niveau de l'immeuble situé au [ADRESSE DE LA ZONE 15031Ip], et ce, à l'instar de ce qui a été réalisé comme rénovation avec l'immeuble sis au [AUTRE ADRESSE DE LA MÊME ZONE]. Nous avons également retiré le pylône/panneau-réclame qui était en façade du [ADRESSE DE LA MÊME ZONE].

En d'autres termes, nous travaillons, avec nos locataires, à rendre le secteur plus esthétique, plus accueillant et plus vivant, tant pour les locataires et commerçants que pour le public et la clientèle en général. Le zonage actuel avec sa mixité d'usages participe grandement à ce processus.

Soulignons que [L'ENTREPRISE] a travaillé main dans la main avec la Ville de Québec au cours des dernières années, notamment pour le développement du Colisée de Loretteville et du Domaine du Couvent de Beauport.

## 3. Commentaire sur les projets de modifications réglementaires :

### 3.1 Commentaires généraux et impacts négatifs sur les locataires et usagers :

Les immeubles précités détenus par [L'ENTREPRISE] dans ce secteur permettent à des dizaines et des dizaines de locataires d'opérer, d'investir et d'assurer leur croissance dans la Ville de Québec, de surcroît dans un quartier en pleine revitalisation. Les propriétaires immobiliers de ces zones et leurs locataires créent et maintiennent plusieurs centaines d'emplois en sus de faire appel à plusieurs fournisseurs locaux. Ces locataires œuvrent dans une pléiade de domaines diversifiés, dont des restaurants, des ateliers, des commerces de location, des bureaux, des centres de distribution, des entrepôts et des magasins en tous genres.

Ces locataires ont choisi de s'établir dans l'arrondissement de La Cité-Limoilou pour divers motifs tels l'accès à des axes routiers majeurs, les services de transport en commun, la visibilité accrue offerte par le Boulevard Charest, les investissements massifs de [L'ENTREPRISE] dans la rénovation des bâtiments, etc. Ces locataires comptent sur des milliers de clients, des installations, des fournisseurs et des employés pour qui la localisation de leurs locaux est critique. Les distances d'approvisionnement plus courtes et la proximité de la main-d'œuvre constituent des arguments importants pour les employeurs que sont nos locataires et occupants.

Nous avons acquis, au fil de près de deux décennies, une dizaine d'immeubles dans le quartier Saint-Sauveur, et plus particulièrement dans les zones concernées, en tenant compte notamment du zonage en vigueur. En effet, la décision de procéder à l'acquisition d'un immeuble se fonde principalement sur le retour sur investissement, lequel repose sur la capacité de générer des revenus à profit. Ladite capacité de générer des revenus est intrinsèquement liée aux baux pouvant être signés avec de potentiels locataires. Bref, comme tout développeur consciencieux, nos acquisitions se fondaient sur l'hypothèse d'une stabilité afférente aux usages permis dans les zones dans lesquels se situent les immeubles.

Les modifications règlementaires proposées retirent, cumulativement, dans les zones où nous détenons et opérons des immeubles, plus de 19 usages préalablement autorisés. Vous retrouverez à l'Annexe « A », jointe aux présentes pour en faire partie intégrante, un tableau sommaire illustrant la réduction significative des usages permis.

Dans l'exposé de la situation quant aux zones ci-dessous, la ville indique notamment, pour justifier lesdites modifications que :

- Le souhait de la ville est de revitaliser le secteur dans le cadre de l'élaboration du projet de trambus le long du boulevard Charest Ouest.
  - o Nous comprenons mal comment le fait de réduire drastiquement le nombre d'usages permis dans les zones affectées va revitaliser le secteur susmentionné. Bien au contraire, le nombre de locaux vacants va nécessairement augmenter.
  - o Nous sommes d'opinion qu'un éventuel système de transport en commun, quelle que soit sa forme, que ce soit un trambus ou un tramway, ne générera pas de la demande pour les usages que la ville se propose de favoriser. En effet, la demande pour des tours de bureaux se concentre dans les secteurs de Lebourgneuf, Sainte-Foy et Saint-Roch. Il en est de même pour l'usage C3 (Lieu de rassemblement) que la ville se propose d'ajouter... il n'y a tout simplement pas de marché pour ce genre d'usage sur l'axe Charest.
  
- La ville a mis en attente la réalisation de la vision d'aménagement du secteur Charest Ouest, le temps de recevoir les propositions du gouvernement provincial quant à l'offre de transport en commun sur le boulevard Charest Ouest (REC).
  - o Tel qu'en font foi les derniers rebondissements dans le dossier du tramway, il y a beaucoup d'incertitude sur les projets de transport structurant dans la région et

nous estimons prématuré que la ville veuille modifier le zonage pour un projet qui n'existe tout simplement pas à l'heure actuelle pour l'axe Charest.

- L'un des éléments soulignés comme étant un irritant à la revitalisation de ce secteur est la présence d'usages contraignants reliés principalement à l'automobile.
  - Nous ne partageons pas l'opinion de la ville à l'effet que la présence de commerces œuvrant dans le domaine automobile soit un irritant ou contraignant. Plusieurs de nos locataires opèrent avec succès des entreprises reliées de près ou de loin au monde automobile, et ce, dans le respect du voisinage et avec modération.
  - Loin d'être contraignant, le zonage actuel permet une grande mixité des usages qui se reflète d'ailleurs très bien dans la diversité de nos locataires et de leurs commerces.
- La ville désire encourager le développement d'activités qui génèrent une plus grande présence humaine.
  - Une fois de plus, nous nous expliquons mal comment réduire drastiquement le nombre d'usages permis dans les zones affectées va générer une plus grande présence humaine. Bien au contraire, comme vous serez à même de le constater ci-dessous, l'une des modifications réglementaires affecte directement les locataires qui œuvrent dans des secteurs d'activités qui amènent un bon nombre d'individus à fréquenter le secteur sur une base quotidienne.
- La Gestion du territoire propose des modifications afin d'améliorer à long terme l'esthétique de la porte d'entrée de la ville qu'est le boulevard Charest Ouest, entre autres, en interdisant les nouvelles industries lourdes et de commerces reliés à l'automobile.
  - Nos immeubles sont l'illustration même que le développement de sites commerciaux et industriels ne rime pas nécessairement avec laideur. Nous investissons massivement afin de nous assurer que nos immeubles s'intègrent parfaitement dans le secteur tout en respectant le cadre bâti. Pourtant, les modifications réglementaires annoncées remettent en question la viabilité de ces investissements.
  - Qui plus est, peut-on encore parler de « l'entrée de la ville » quand nous faisons référence à la zone 15031Ip, [ÉNUMÉRATION D'ADRESSES DE CETTE ZONE] pour ne nommer que ces derniers immeubles? D'ailleurs, face au 1050-1060 boulevard Charest, les commerces à caractère érotique sont permis. Il en est de même pour l'entreposage. Bien que nous soyons d'avis que « l'entrée de la ville »

se situe davantage sur le boulevard Laurier à la sortie des ponts, si le coin Charest/Saint-Sacrement constitue l'entrée de la ville, il nous semble que la ville devrait plutôt se préoccuper de l'immense terrain situé du côté sud qui demeure vacant depuis de trop nombreuses années.

Usages autorisés et modifications envisagées :  
\*Zone actuelle 15030Cc/future zone 15048Cc\*

Ainsi, dans la zone actuelle 15030Cc, future zone 15048Cc, c'est plus de sept usages qui seraient retirés. Nous convenons que l'impact de certains de ces usages, comme ceux énumérés ci-après, est négligeable dans les circonstances :

- C5 Commerce à caractère érotique
- C30 Stationnement et poste de taxi
- C31 Poste de carburant

Cependant, le retrait des usages suivants est tout simplement et totalement inacceptable, injustifiable et porte préjudice à nos locataires, à notre entreprise de même qu'à la vitalité du secteur :

- C33 Vente ou location de véhicules légers
- C35 Lave-Auto
- C36 Atelier de réparation
- C37 Atelier de carrosserie

Suite aux retraits précités, seuls les usages suivants seront permis :

- C1 Services administratifs
- C2 Vente au détail et de services
- C3 Lieu de rassemblement
- P3 Établissement d'éducation et de formation
- P5 Établissement de santé
- I1 Industrie de haute technologie
- I2 Industrie artisanale
- R1 Parc

Bien que notre préférence soit le maintien du statu quo, les aménagements envisagés ci-dessous pourraient constituer *a minima* un compromis acceptable, eu égard à l'immeuble situé au [ADRESSE SITUÉE DANS LA ZONE 15030Cc], lequel est présentement situé dans la zone 15030Cc laquelle sera incluse par suite des modifications proposées dans la zone 15048Cc :

- Ajouter l'usage C-40 Générateur d'entreposage ou réserver son application au seul *situs* de l'immeuble (*spot zoning*), à l'instar des modifications que vous proposez pour celui situé au 1275, rue de l'Ancienne-Cartoucherie. Ce bâtiment, qui comprend 5 locataires, n'est aucunement visible du boulevard Charest et est situé en façade d'une rue commerciale et industrielle.

\*Zone actuelle 15031Ip/future zone 15031Ip\*

Quant à la zone 15 031 Ip, ce n'est pas moins de 12 usages qui seraient retirés, soit :

- C21 Débit d'alcool

- C31 Poste de carburant
- C32 Vente ou location de petits véhicules
- C33 Vente ou location de véhicules légers
- C34 Vente ou location d'autres véhicules
- C35 Lave-Auto
- C36 Atelier de réparation
- C37 Atelier de carrosserie
- C38 Vente, location ou réparation d'équipement lourd
- C40 Générateur d'entreposage
- C41 Centre de jardinage
- I3 Industrie générale

Suite aux retraits précités, seuls les usages suivants seront permis :

- C1 Services administratifs
- C2 Vente au détail et services
- C3 Lieu de rassemblement
- P3 Établissement d'éducation et de formation
- P5 Établissement de santé sans hébergement
- I3 Industrie de haute technologie
- I2 Industrie artisanale
- R1 Parc

\*Zone actuelle 15031lp/future zone 15024lp :

Finalement, quant à la zone 15024lp, ce n'est pas moins de 6 usages qui seraient retirés, soit :

- C1 Services administratifs
- C2 Vente au détail et services
- C20 Restaurant
- C21 Débit d'alcool
- C41 Centre de jardinage
- P3 Établissement d'éducation et de formation
- P5 Établissement de santé sans hébergement

Comble de l'ironie, les modifications proposées aux zones précitées n'ajoutent laconiquement qu'un seul usage en remplacement, soit le C3 (Lieu de rassemblement).

Basé sur notre historique des demandes par des locataires éventuels, cet usage ne cadre tout simplement pas avec le secteur qui se prête davantage aux vocations commerciales et industrielles préconisées par le zonage actuel. Aucun locataire ne sera en mesure de payer le loyer pour un tel usage sur l'axe Charest, ces derniers (cheerleading, studios de karaté, etc.) recherchant plutôt des locaux à loyer modique, tel que ceux situés dans un sous-sol ou à l'étage.

La possibilité d'attirer des locataires et de générer des revenus locatifs pour accroître la valeur des immeubles est quasi nulle, sinon tout simplement inexistante avec ce zonage particulier C3, d'autant que celui-ci est d'ores et déjà bien desservi dans d'autres zones de la ville.

Nous avons investi au fil des ans plusieurs dizaines de millions de dollars. Il en est de même pour tous nos locataires dont certains, forts de ces investissements et de leur confiance dans le développement économique du secteur, ont signé des baux locatifs à long terme (jusqu'à 20 ans dans certains cas), toujours dans l'optique que les usages permis allaient leur permettre de croître et de s'agrandir au besoin. Les modifications réglementaires envisagées empêcheront pour l'avenir à ces commerces de s'adapter à leur croissance en les empêchant d'agrandir leur espace locatif ou de le modifier en utilisant des locaux adjacents.

Nos investissements ont radicalement changé la trame urbaine de l'axe Charest. À titre d'exemple, nous avons complètement transformé l'immeuble situé au [ADRESSE DE LA ZONE 15031p] : une vieille usine abandonnée est devenue un emblème architectural attirant d'excellents commentaires tous azimuts. Vous constaterez à l'annexe B la transformation qu'a connue le bâtiment et le terrain. L'esthétisme de l'immeuble a été positivement mis à niveau en s'appuyant sur le cadre bâti afin de conserver l'aspect patrimonial du bâtiment.

À l'instar du succès connu au [ADRESSE DE LA ZONE 15031p], nous comptons complètement revamper notre immeuble situé au [AUTRE ADRESSE DE LA ZONE 15031p], pour en améliorer la façade et la fenestration, et ce, en symbiose avec notre immeuble voisin. Cependant, nous requestionnons complètement notre projet et les investissements massifs que nous comptons faire devant les modifications radicales envisagées en matière de zonage. Il en est de même pour certains autres de nos immeubles dans les zones affectées. Bref, l'incertitude liée aux modifications réglementaires va freiner drastiquement, sinon complètement éliminer, les investissements dans les zones visées et donc avoir l'effet inverse de celui que devrait souhaiter la ville : rendre le secteur plus attrayant, plus dynamique et plus vivant.

Avec les modifications réglementaires proposées, nous anticipons à court, moyen et long terme un exode de certains locataires vers d'autres quartiers et assurément vers d'autres municipalités, leur potentiel de croissance respectif étant directement impacté par les nouvelles contraintes édictées au sujet des usages permis. Attirer de nouveaux locataires sera plus difficile et les retombées économiques usuelles seront directement impactées en réduisant considérablement les usages permis et les normes d'implantation. Le nombre de locaux vacants, à l'entrée de la Capitale Nationale, se multipliera.

Pour plusieurs locataires, il est totalement impensable d'envisager un déménagement ou une expansion dans d'autres locaux, notamment pour les raisons suivantes :

- Ils ont investi des sommes considérables pour aménager leurs locaux et les entretenir. Ils ne peuvent tout simplement pas se permettre financièrement d'absorber des coûts additionnels et non prévus.
- Leur main-d'œuvre, qui se fait de plus en plus rare, apprécie le milieu de travail et son accessibilité, par divers moyens de transport. Un déménagement signifierait pour certains la perte de ressources clés.
- La clientèle, la proximité et l'achalandage sont critiques pour la survie de plusieurs entreprises. Un déménagement signifierait pour certains une fermeture imminente ou même la faillite.
- La livraison des biens et marchandises propres à chaque locataire serait compromise puisque l'accessibilité à plusieurs de nos immeubles situés sur l'axe Charest est un facteur

clé pour plusieurs locataires, surtout à l'ère du « *Just In Time* ») en matière d'approvisionnement.

- Déménager et aménager de nouveaux locaux dans un autre secteur de la ville ou encore dans une autre municipalité engendrerait des coûts faramineux, notamment attribuables à l'inflation, à la hausse des coûts des matériaux, à la hausse des coûts de la main-d'œuvre et à la hausse soutenue des taux d'intérêt.

Ces locataires se trouvent donc entre l'arbre et l'écorce si la nouvelle réglementation est adoptée. D'une part, ils se voient limités dans leur croissance et leur expansion, d'autre part, ils ne peuvent ou ne veulent tout simplement pas déménager.

L'application des modifications réglementaires proposées par la ville serait tout simplement catastrophique, autant pour nous que pour nos locataires. La valeur de revente de nos immeubles en sera grandement affectée. Il en est de même pour la valeur de revente des entreprises de nos locataires, conséquence des limites imposées et de l'impossibilité de prendre de l'expansion.

Une des grandes forces des immeubles situés dans les secteurs, depuis sa création pourrait-on dire, est la capacité d'accompagner et de soutenir la croissance de leurs usagers et locataires.

Loin d'être contraignante, la réglementation actuelle, dans les zones 1 5030Cc et 150311p, permet une grande mixité des usages et normes d'implantation qui nous permettent d'attirer des locataires de qualité œuvrant dans des domaines très variés et souvent complémentaires, tels que précités.

Bien que la réglementation actuelle permette les industries lourdes et les commerces reliés à l'industrie automobile dans les zones 15030Cc et 150 311 p, elle ne les favorise pas indument. Nous comptons certains locataires dans ces domaines, qui tous opèrent dans les règles de l'art leurs entreprises, mais l'inventaire de nos locataires est beaucoup plus diversifié et compte pas moins de 14 types d'usages permis dans les zones précitées, dont une dizaine de locataires qui seront impactés négativement, suivant l'adoption des modifications réglementaires proposées.

Le retrait de la quasi-totalité de ces usages est tout simplement et totalement inacceptable et injustifié et porte préjudice à nos locataires et à notre entreprise. Suite aux retraits susmentionnés, dans chacune des zones, nous estimons que près de 15 locataires louant une superficie totale de près de 300 000 pieds seront affectés négativement par les changements de zonage proposés.

Finalement, en limitant les usages, on limite par là même, l'inventaire de locaux pouvant accueillir des locataires de tout genre. Ce faisant, devant la rareté de locaux vacants, les loyers auront inexorablement tendance à augmenter.

Usages particuliers :

En sus des modifications apportées aux usages autorisés, la ville se propose de retirer, notamment, à titre d'usage associé, ce qui suit :

- Un spectacle ou une présentation visuelle associée à un restaurant ou à un débit d'alcool (article 223); et
- une piste de danse associée à un restaurant ou à un débit d'alcool (article 24).



Ce retrait affecte directement la capacité de locataires actuels, louant des centaines de mille de pieds carrés d'assurer la croissance de leur entreprise et l'agrandissement éventuel de leurs locaux. Par ricochet, la valeur de revente des entreprises de ces locataires s'en trouve grandement affectée. Les activités exploitées par ces locataires génèrent pourtant une grande présence humaine, ce qui est l'un des objectifs que la ville dit poursuivre dans le cadre des modifications réglementaires envisagées.

Bâtiments principaux :

La ville imposerait dorénavant un pourcentage minimal de 15 % pour une aire de vente quant aux normes d'implantation dans la zone 1 50301p et augmenterait ce pourcentage à 15 % dans la zone 1 5048Cc. Si de telles modifications entrent en vigueur, la capacité d'attirer de nouveaux locataires en sera grandement affectée en ce que toutes les entreprises n'exercent pas quotidiennement des activités de vente au détail, ce qui est précisément le cas de plusieurs de nos locataires, lesquels se voient ainsi limités dans leurs possibilités d'expansion. Encore une fois, la valeur de nos immeubles et des entreprises de nos locataires serait négativement impactée.

Aires vertes.

Parmi les modifications proposées, la ville désire, dans le cas de la zone 15030Cc (15048Cc), augmenter le pourcentage d'aires vertes, soit passant de 10 % à 15 %, et dans le cas de la zone 150311p, imposer un nouveau pourcentage de 15 %.

Tel que mentionné par un représentant [D'UNE ENTREPRISE] lors de la consultation publique s'étant tenue le 15 novembre 2023 à l'occasion du conseil de quartier, ces modifications sont totalement inutiles, surtout dans un quartier à vocation commerciale et industrielle. Avec les intempéries, les conditions hivernales et la circulation automobile, la couverture gazonnée est tout simplement massacrée, année après année. De plus, hausser le pourcentage d'aires vertes contribue à réduire le nombre de pieds carrés disponibles et pouvant être développés contribuant ainsi, une fois de plus, à la raréfaction des locaux disponibles. Tel que mentionné par ledit représentant, nous vous soumettons que la ville devrait plutôt envisager une plantation accrue d'arbres en lieu d'aires vertes.

### 3.2 Taux d'inoccupation des immeubles commerciaux et industriels

Vous n'êtes pas sans savoir que la Ville de Québec vit actuellement une grande pénurie de locaux commerciaux et industriels.

Selon le dernier rapport trimestriel émis par une importante firme de courtage au sujet des statistiques afférentes à l'immobilier industriel à Québec, le taux d'inoccupation est de 3,3 %, ce qui est, de notre avis, très bas.

Tel que mentionné ci-dessus, les immeubles que nous opérons dans les zones visées ont un taux d'occupation de 100 % et nous avons une liste d'attente pour des locataires potentiels. Bref, nous manquons tout simplement de locaux à louer.

Ainsi, limiter les usages à vocations industrielles ne pourra que réduire l'inventaire de locaux vacants dans d'autres secteurs de la ville et contribuer à augmenter les loyers.

### 3.3 Moderniser les parcs industriels

Notre compréhension est à l'effet que la mairie désire moderniser les parcs industriels. L'an dernier, M. le Maire affirmait à cet effet lors d'une conférence ce qui suit :

« On est lourd. On est parfois pénible pour ceux qui veulent innover. »

« Présentement avec le manque d'espace, l'enjeu c'est quoi? C'est que les gens s'en vont ailleurs. Ça veut dire qu'on augmente le transport, les GES et l'étalement urbain dont on sait les effets sur les changements climatiques. Québec, on ne peut pas juste dire qu'on ferme les vannes et que les gens iront ailleurs »

Selon notre revue de presse, un article mentionne même que de l'avis de M. le Maire, auquel nous souscrivons, les règlements qui se sont empilés les uns sur les autres au fil des décennies mènent parfois à certaines aberrations qui compliquent la vie des développeurs et des locataires en multipliant les règles s'appliquant parfois à l'un, parfois à l'autre, et limitant grandement les usages permis.

Toujours selon notre revue de presse, nous comprenons que dans les 10 prochaines années, la Ville de Québec aura besoin de trouver 3 000 000 de pieds carrés de terrains industriels à développer pour répondre à la demande grandissante, soit l'équivalent de plus de 600 terrains de football! Il est donc pour le moins dichotomique la ville veuille réduire le nombre de terrains à vocations industrielles dans les zones précitées.

Finalement, nous comprenons que selon l'administration municipale, une réglementation plus souple permettra d'optimiser les espaces disponibles et de développer plus de mètres carrés de terrains. Force est donc de constater que les modifications réglementaires interdisant certains usages, dont ceux à vocation industrielle, ne permettent pas d'optimiser les espaces disponibles et développer plus de terrains, bien au contraire.

### 4. Habitation et espaces verts

Nous profitons des présentes pour initier une discussion qui se veut constructive avec la Ville de Québec sur des modifications réglementaires liées aux usages autorisés dans certaines zones en vue de permettre l'habitation de tout genre, dont des logements, des résidences pour personnes âgées et des hôtels. En effet, [L'ENTREPRISE] a tout récemment procédé à l'acquisition des immeubles sis aux [ADRESSES DE LA ZONE 15030Cc], au coin de l'avenue Saint-Sacrement, et au [AUTRE ADRESSE DE LA MÊME ZONE]. Tels immeubles sont susceptibles d'augmenter la densité en hauteur en érigeant des unités d'habitation et générer de la présence humaine, à l'instar du développement futur de Place Fleur de Lys qui comportera une mixité d'usages, dont des résidences et des commerces de proximité. Sans des unités d'habitation, nous n'avons tout simplement pas la demande pour construire des immeubles en hauteur.

Considérant la pénurie de logements sans précédent décriée par toutes et tous, incluant les hautes instances municipales en la Ville de Québec, dont M. le Maire, nous sommes d'avis que la modification réglementaire afférente à certaines zones, dont notamment la zone 105030Cc (désormais 150488Cc), devrait sérieusement être envisagée et considérée. Certains de nos terrains localisés dans la zone susvisée ont le potentiel d'accueillir les infrastructures et les

équipements accessoires requis afin de créer des dizaines et des dizaines d'unités d'habitation en tous genres.

D'ailleurs, de telles modifications réglementaires s'inscriraient tout naturellement et respecteraient le concept d'organisation spatiale à l'effet que le centre-ville et les pôles urbains régionaux sont des territoires de forte attractivité qui concentrent plusieurs activités, dont les lieux de travail de forte densité. L'ajout d'unités d'habitation à un carrefour stratégique de la Ville de Québec, desservies par le transport en commun, à proximité de plusieurs employeurs majeurs tels des hôpitaux, des compagnies d'assurances et le Gouvernement du Québec permettrait de densifier un secteur en pleine croissance.

Par ailleurs, permettre la construction d'immeubles résidentiels dans les zones précitées contribuerait d'atteindre de l'une des grandes orientations d'aménagement, soit une Capitale PERFORMANTE qui donne priorité à la mobilité durable en arrimant la planification des transports et l'aménagement du territoire en :

- Dirigeant les plus fortes densités résidentielles, commerciales et d'administration dans les secteurs les mieux desservis par le transport en commun; et
- Déterminant des critères de localisation pour certains équipements des gouvernements et de leurs mandataires ainsi que pour les bureaux administratifs.

En effet, certains lots du quartier Saint-Sauveur pourraient accueillir des usages mixtes, soit des bureaux gouvernementaux et des tours d'habitation.

De plus, ajouter des usages en matière d'habitation et de logement favoriserait l'atteinte de l'une des cibles du *Plan Directeur d'Aménagement et de Développement*, soit la planification de l'aménagement et le développement du territoire dans une perspective de développement durable qui passent notamment par la diversification des activités dans les quartiers de manière à offrir plus de services, plus de commerces et plus d'emplois près des lieux de résidence.

Ainsi, à l'instar d'une ville canadienne de taille relativement semblable à la Capitale Nationale, soit la ville de Calgary, et considérant les effets du télétravail sur les taux d'occupation des immeubles commerciaux, il est envisageable et même probable que dans un proche avenir, des programmes municipaux ou provinciaux favorisent, accentuent et accélèrent la conversion d'immeubles à bureaux en condominiums. Bien que ce ne soit pas notre intention à l'heure actuelle, certains immeubles des zones concernées pourraient faire l'objet, en totalité ou en partie, de telles conversions. Nous sommes d'avis que telle tendance sera durable à long terme. Il s'agit ici d'une piste de réflexion.

Finalement, l'ajout d'espaces d'habitations pourrait se combiner à la création d'espaces verts (plantation d'arbres) afin d'inscrire ces nouveaux aménagements dans une perspective de développement durable, un aspect contemporain et central eu égard aux enjeux sociétaux et environnementaux grandissants en milieu urbain et lors de la réalisation de projets immobiliers d'envergure.

## 5. Conclusion :

Nous partageons ardemment le souhait de la Ville de Québec de revitaliser le secteur situé au nord du Boulevard Charest et à l'est de l'avenue St-Sacrement, dans le secteur Saint-Sauveur.

Nous participons à une telle revitalisation activement en investissant plusieurs dizaines de millions de dollars pour bâtir, embellir, développer, verdir, diversifier la clientèle et rénover tous nos immeubles situés à l'entrée de la Ville de Québec sur le Boulevard Charest et en attirant plus de soixante locataires locaux, provinciaux, nationaux et internationaux, de qualité, œuvrant dans des domaines variés dans nos immeubles situés dans le quartier précité, générant par là même des retombées économiques non négligeables, des entrées de fonds diverses pour la ville et la création et le maintien d'un grand nombre d'emplois. Ces locataires constituent pour ainsi dire une communauté et non pas un regroupement anonyme d'opérateurs, de locataires et de propriétaires.

Les modifications législatives vont saper nos efforts de créer une zone d'usages mixtes et complémentaires. Attirer de tels locataires n'aurait pas été possible si les zonages proposés étaient en place lors de l'acquisition de nos immeubles. Mentionnons que plusieurs de nos locataires ont des baux à long terme. Les modifications prévues jettent une incertitude sur de tels baux. Limiter leur croissance freinera indubitablement leur volonté de s'investir et d'investir, ce que de nombreux locataires ont d'ailleurs déjà manifesté à l'occasion du conseil de quartier.

Le développement de tous et chacun de nos immeubles sur l'Axe Charest se fait en harmonie et en collaboration avec les autorités municipales dans le plus haut respect des lois et règlements applicables.

Respectueusement, nous estimons prématuré de modifier les grilles de zonages et les zones sous la prémisses qu'un futur réseau de transport (REC) puisse s'établir sur l'axe Charest. Rien n'est moins certain en date des présentes, ni même dans un futur proche. À cet effet, la fiche de modification réglementaire mentionne même que la reprise des travaux de la vision d'aménagement du secteur Charest Ouest est potentielle.

Notons que cette vision a été élaborée dans le cadre de l'élaboration de l'ancien trambus, lequel n'apparaît plus, à notre connaissance, dans les plans de la ville en date de la présente. Nous vous soumettons que la ville devrait consulter davantage les propriétaires et locataires visés pour comprendre leurs réalités respectives. Nous vous soumettons également que la ville devrait, plutôt que complètement, interdire un usage X ou Y, encadrer tels usages de manière à atteindre ses objectifs.

Nous vous remercions à l'avance de votre collaboration et sommes disponibles à votre plus proche convenance afin de discuter des présentes.

**Intervention 5 :** Madame, Monsieur, Par la présente lettre, je souhaite contester vigoureusement les modifications des règlements liés aux usages autorisés dans les trois (3) zones de l'axe du boulevard Charest Ouest, notamment mais non-limitativement les zones actuelles, soit 15030Cc et 15031Ip pour les motifs suivants :

Notre entreprise [NOM DE L'ENTREPRISE] qui œuvre depuis plus de 50 ans (fondé en 1972) dans le domaine de la publicité, envois postaux et impression numérique de tous genres, a choisi d'avoir pignon sur rue dans le parc industriel Saint-Malo, plus précisément au [ADRESSE DE LA ZONE 15031IP] pour plusieurs raisons.

Nous avons pris une décision stratégique en optant pour l'immeuble mentionné. Notre entreprise, en pleine croissance, avait besoin d'une plus grande superficie, donc nous avons opté pour nous installer dans ce local qui était à l'époque très désuet. Nous sommes ravis de la revitalisation que

nous avons effectuée à l'intérieur du bâtiment uniquement dans le but de nous installer de manière optimale et de garantir notre visibilité.

En 2018, lors de notre installation, nous avons effectué les travaux de rénovation nécessaires, à nos frais, pour environ 750 000 \$, afin d'obtenir l'installation adéquate de nos équipements. Nous avons acquis l'un de nos concurrents, qui à l'époque était en difficulté financière, et par conséquent nous avons évité la perte de quelques emplois.

De 2018 à aujourd'hui, nous avons acquis cinq (5) autres entreprises de la région de Québec et ainsi sauvé plus de 20 emplois.

Nous avons procédé à trois (3) agrandissements de 20 000 pi<sup>2</sup> en 2018 à 34 000 pi<sup>2</sup> en 2023.

La nouvelle réglementation va complètement arrêter cette progression. Notre développement sera freiné si nous restons limités dans l'agrandissement potentiel.

Dans un contexte de crise de personnel, nous avons la chance d'avoir un bassin d'employés de proximité dans les secteurs de Saint-Roch, Saint-Sauveur et même Sainte-Foy. Nous avons 60 employés et la plupart proviennent des secteurs approximatifs de notre entreprise. Par ailleurs, nous générons de la richesse grâce à des salaires plus que raisonnables pour nos employés.

Le fait de nous relocaliser dans un autre secteur du parc industriel, comme le parc Colbert où nous étions pendant plus de 30 ans, ne nous permettrait pas d'obtenir une telle progression de notre entreprise.

Le fait de changer de zonage va complètement bloquer notre progression et peut même mettre en péril notre entreprise.

Donc, je vous demande sincèrement de prendre en considération cette demande afin de revenir sur la décision de la modification du règlement.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie de bien vouloir agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

**Intervention 6** : La Ville de Québec est présentement dans le processus de modifier certaines dispositions réglementaires liées aux usages autorisés dans trois zones situées sur le boulevard Charest ou à proximité. Sommairement, la ville se propose de :

- Réaménager les zones 15030Cc et 15031Ip pour y créer de nouvelles zones (15023Ip et 15048Cc) et de modifier la zone 15024Ip; et
- Retirer plusieurs usages dans les zones 15030Cc et 15031IP afin de concentrer ces usages dans des zones spécifiques à vocation industrielle.

Une séance de consultation publique a eu lieu le 15 novembre 2023, au conseil de quartier, et la ville tient aussi une consultation écrite du 16 au 22 novembre 2023, où sont invitées les parties intéressées à soumettre un mémoire.

Le présent document est le mémoire de [L'ENTREPRISE], incorporée sous la dénomination sociale de [RAISON SOCIALE DE L'ENTREPRISE].

### Présentation de [L'ENTREPRISE]

[L'ENTREPRISE], fondée il y a maintenant neuf ans, transforme les espaces de vie des gens qui, comme nous, aiment rassembler, célébrer et savourer chaque instant. Chez [L'ENTREPRISE], nous croyons que la vie est trop courte pour compromettre sur le style, le confort et l'originalité. Nous nous engageons à offrir à nos clients une expérience unique et à les aider à créer des espaces qui inspirent. Nous sommes plus qu'un magasin de meubles, nous sommes le partenaire de ceux qui veulent vivre une vie sans compromis.

Nous nous engageons donc à créer une expérience mémorable à chaque instant pour nos clients, que nous traitons comme nos invités, les recevant comme nous aimerions être reçus. C'est pourquoi nous offrons une expérience distinctive et une gamme de produits uniques, en intégrant nos valeurs de créativité, d'inspiration, d'hospitalité, de connexion et d'engagement.

[L'ENTREPRISE] se décline en quatre boutiques, trois à Québec et une à Laval, et caresse d'autres projets d'expansion. Nos meubles et accessoires sont conçus par nous ou choisis avec soin chez des fournisseurs triés sur le volet, à travers la planète, nous permettant d'offrir des lignes exclusives. [L'ENTREPRISE] est une entreprise de Québec et nous sommes fiers d'y être implantés solidement.

En 2022, [L'ENTREPRISE] a choisi de déménager au [ADRESSE DE LA ZONE 15031lp], et d'y installer son siège social, son usine de fabrication, son centre de distribution et sa troisième boutique à Québec. Cet immeuble phare de l'Arsenal Saint-Malo, malheureusement longtemps désaffecté, a été admirablement modernisé par [SON PROPRIÉTAIRE]. L'image de cet immeuble industriel revampé et ses usages permis par le zonage collaient parfaitement avec la vision actuelle et future des besoins de [L'ENTREPRISE].

### Impact des changements proposés au zonage pour [L'ENTREPRISE]

[L'ENTREPRISE] est située dans la zone 15031lp et le demeurerait selon les changements proposés. Les usages actuellement permis dans cette zone sont multiples et plusieurs sont utilisés ou en voie de l'être par [L'ENTREPRISE]. Malheureusement, les changements projetés par la Ville de Québec dans les usages permis viendraient chambarder nos plans et compromettre notre viabilité à long terme sur ce site. Or, nous avons signé un bail de douze ans, débutant en 2022, tenant compte des données connues, notamment un zonage large et permissif nous permettant d'y entrevoir notre avenir. Nous avons également investi plus d'un million de dollars dans nos aménagements intérieurs.

Notre décision de déménager au [ADRESSE DE LA ZONE 15031lp], et d'y investir autant d'argent pour nous y aménager, étaient et sont directement liés au zonage qui était en vigueur et qui le sera dans les prochaines années. En modifiant de façon aussi inattendue et radicale les règles du jeu en cours de route, dans les usages permis, la ville nous crée énormément d'incertitude.

Voici en bref les usages utilisés ou en voie de l'être par [L'ENTREPRISE], et qui doivent être maintenus dans les usages permis dans le futur.

C1 Services administratifs (non remis en question)

C'est l'usage du siège social de notre entreprise, occupant environ 1 200 mètres carrés, appelé possiblement à être agrandi selon la croissance.

C2 Vente au détail et services (non remis en question)

Notre troisième boutique à Québec occupe environ 375 mètres carrés. Elle pourrait être appelée à s'agrandir, selon sa vocation distinctive par rapport à nos autres boutiques dans la ville.

C3 Lieu de rassemblement (ajout proposé)

C20 Restaurant (non remis en question)

C21 Débit d'alcool (remis en question par les changements proposés)

Bien recevoir fait partie de notre ADN. Dès la conception de la nouvelle boutique sur la rue Taillon, aménagée en 2022, nous avons prévu une aire de service de type comptoir pour éventuellement servir à notre clientèle des collations légères et des boissons alcoolisées. De plus, [L'ENTREPRISE], c'est aussi une communauté de designers, de clients et de partenaires. Dans nos façons de faire, nous entretenons et faisons grandir cette communauté en créant des événements inspirants dans nos boutiques, particulièrement celle de la rue Taillon, à proximité du siège social et de la fabrication. Recevoir cette communauté avec la possibilité de lui servir un verre de vin ou une bière, et un peu de nourriture, c'est essentiel pour la croissance de cette communauté et pour notre développement.

Les demandes de permis d'alcool et d'occupation n'ont pas encore été formulées, par manque de temps, le déménagement sur la rue Taillon de toutes nos installations de fabrication, de distribution et du siège social ayant représenté un défi logistique de taille dans la dernière année et demie. Toutefois, ces demandes ne devraient plus tarder. Est-ce que notre usage projeté relève de C20 ou de C21 ? Nous ne voulons pas être un restaurant (C20) qui sert accessoirement de l'alcool, car nous n'avons pas aménagé de cuisine de restauration. Nous sommes d'avis que l'usage C21 Débit d'alcool est le plus approprié, en nous inspirant de la formulation du règlement sur l'urbanisme. Nous visons en effet à être un lieu « de réception avec un service de boissons alcoolisées », qui « accessoirement offre un service de restauration », le plus fréquemment avec de la nourriture préparée par un traiteur externe et reconditionnée dans le comptoir de service que nous avons aménagé. Pour ces raisons, il est essentiel que l'usage C21 Débit d'alcool demeure permis dans la zone 15031lp.

Enfin, tenant compte de ce qui précède sur les événements et réceptions organisés actuellement ou dans le futur dans la boutique de la rue Taillon, aux fins d'entretenir et de développer notre communauté, l'ajout de l'usage C3 Lieu de rassemblement est vu positivement à long terme par notre entreprise.

C40 Générateur d'entreposage (remis en question par les changements proposés)

[L'ENTREPRISE] opère au [ADRESSE DE LA ZONE 15031lp], son seul centre de distribution vers toutes ses boutiques. Environ 2 725 mètres carrés sont utilisés actuellement pour cet usage.

L'arrivée des marchandises importées ou fabriquées en sous-traitance se fait par camions remorques jusqu'à 53 pieds, à un quai de chargement de deux portes. Les livraisons repartent via cinq portes au sol. On ne pourrait prétendre que l'usage préservé C2 *Vente au détail et services* serait suffisant pour nos besoins, car il ne s'agit pas d'un petit entrepôt desservant les besoins de la seule boutique de la rue Taillon, mais bien d'un vaste entreposage et centre de distribution pour toute l'entreprise. L'usage C40 *Générateur d'entreposage* doit demeurer permis dans la zone 15031lp.

I3 Industrie générale (remis en question par les changements proposés)

[L'ENTREPRISE] opère un centre manufacturier de meubles en bois et en métal (tables, lits, meubles d'appoint, etc.), incluant deux chambres à peinture et teinture, le tout occupant 2 300 mètres carrés. C'est plus qu'une simple industrie artisanale (I2). L'usage I3 *Industrie générale* doit demeurer permis dans la zone 15031lp.

Notre perspective sur la revitalisation du secteur Charest

Nous comprenons les objectifs poursuivis par la ville dans les changements qu'elle propose, pour revitaliser un secteur du boulevard Charest qui en avait besoin, et y amener plus de personnes à le fréquenter. La mission de [L'ENTREPRISE], avec son siège social, sa boutique et les activités réunissant sa communauté de clients, de designers ou d'autres partenaires, rejoint déjà parfaitement cet objectif.

Toutefois, [L'ENTREPRISE], c'est aussi un centre manufacturier et un centre de distribution. L'immeuble où est située [L'ENTREPRISE], en plus de sa façade et son numéro civique sur la rue Taillon, est borné par le boulevard Charest et la rue Lescarbot. D'une part, la distance entre le boulevard Charest et la façade latérale (Sud) [SUR LA] rue Taillon, est très importante. De plus, c'est sur la rue Lescarbot, au Nord, donc à l'opposé de Charest, que se situent les usages industriel (I3) et d'entreposage (C40) de [L'ENTREPRISE]. Or, la rue Lescarbot est limitrophe, sur son versant Nord, de la zone 15024lp, zone qui, tant dans ses usages actuels que projetés, permet les usages I3 et C40. L'impact de maintenir des vocations d'entreposage et d'industrie générale [SUR LA] rue Taillon, est donc minime en regard des objectifs de la ville pour les bordures immédiates du boulevard Charest.

Dans un autre ordre d'idées, les bâtiments [ADRESSES DE LA ZONE 15031lp], partageant un mur mitoyen, sont deux composantes de l'Arsenal de Saint-Malo, et sont recensés au Répertoire du patrimoine bâti de la Ville de Québec. On y apprend que l'intérêt de ces bâtiments repose notamment d'une part sur leur histoire, qui s'établit principalement en fonction de l'importance des entreprises et occupants industriels d'envergure associés au site (fabrique de munitions, puis Goodyear et General Electric), et de leur longévité d'usage industriel. D'autre part, leurs qualités architecturales s'établissent en fonction de leur contexte de construction, de l'emploi de formes et de volumes s'inscrivant dans le mouvement de l'architecture moderne, de leur grande superficie, de leur qualité de conception générale et de leur haut niveau d'intégrité et d'authenticité. Retirer la vocation industrielle et d'entreposage de ces bâtiments patrimoniaux reviendrait à en renier l'histoire et la vocation originelle depuis leur origine.

Nous avançons par ailleurs que le contexte particulier et la grande mixité actuelle des usages dans les immenses immeubles du [ADRESSES DE LA ZONE 15031lp], requièrent une approche plus



souple que simplement retirer des usages jugés moins compatibles en façade immédiate sur Charest.

À notre avis, la ville possède d'autres moyens efficaces pour éviter certaines nuisances dans sa vision du développement urbain du boulevard Charest. Qu'il s'agisse notamment de bruit, d'odeurs, de stationnement extérieur ou de circulation, bien des règlements municipaux lui permettent d'intervenir.

De plus, les fiches de zonage peuvent contenir des usages particuliers spécifiquement autorisés ou spécifiquement exclus, sans retirer un usage plus large. C'est d'ailleurs un moyen que la ville utilise déjà, par exemple, en interdisant, dans la fiche de la zone 15031lp, à l'intérieur de l'usage autorisé *P3 Établissement d'enseignement et de formation*, « un établissement d'enseignement secondaire d'une superficie de plus de 5 000 mètres carrés ».

Enfin, le caractère patrimonial de ces immeubles en assujettit toute modification architecturale à la Commission d'urbanisme et de Conservation de Québec (CUCQ).

Nous sommes également d'avis que trop de purisme dans le retrait d'usages actuellement permis est néfaste pour la vitalité économique de notre ville. C'est notamment un manque de respect envers des acteurs économiques proactifs, dont nos dirigeants à la ville devraient plutôt être fiers. À commencer par notre entreprise, qui a créé de nombreux emplois dans ce secteur, qui a connu une belle croissance ces dernières années, et qui reçoit une superbe cote d'amour de sa clientèle. Pensons aussi à d'autres locataires, nos voisins, qui implantent de nouvelles entreprises au caractère novateur et grandiose, notamment la Distillerie Arsenal & CO.

Enfin, mentionnons [LE PROPRIÉTAIRE], un propriétaire immobilier visionnaire qui, en acquérant de nombreux immeubles du secteur Charest que la ville veut revitaliser, et en y investissant massivement, redonne à des bâtiments désaffectés ou négligés, ces dernières années, un second souffle respectueux de leur architecture et de l'histoire du site. C'est exactement ce que la Ville de Québec dit poursuivre dans ses objectifs. Mais malheureusement, avec les changements de zonage proposés, elle vient brimer cet élan visionnaire et concret amorcé de si belle façon par [LE PROPRIÉTAIRE] et divers locataires qui, comme nous, ont cru à la revitalisation de ces magnifiques immeubles, en s'y installant.

## Conclusion

[L'ENTREPRISE] est une entreprise dynamique et novatrice qui a choisi d'installer à grands frais plusieurs de ses composantes vitales sur la rue Taillon, dans un immeuble à l'architecture incomparable, et dans les conditions connues d'un zonage large permettant son développement et son expansion. [L'ENTREPRISE] a besoin que les usages *C21*, *C40* et *I3* demeurent permis dans la zone 15031lp.

Retirer ces trois usages *C21*, *C40* et *I3* dans la zone 15031lp est une voie de facilité par rapport à d'autres approches possibles. C'est aussi renier un pan de l'histoire des magnifiques bâtiments de l'Arsenal Saint-Malo et leur vocation industrielle depuis leur construction, par de grands occupants d'envergure. C'est enfin un manque flagrant de reconnaissance vis-à-vis des entreprises visionnaires qui s'y sont installées et qui ont investi massivement dans la revitalisation de ce secteur, bien avant que la Ville de Québec ne se manifeste concrètement avec les présents changements proposés au zonage.

La Ville de Québec est plutôt invitée à trouver des solutions originales et à utiliser tous les autres moyens à sa disposition pour atteindre ses objectifs, sans retirer les usages C21, C40 et I3 dans la zone 15031lp, afin de préserver l'histoire et d'encourager l'élan et les investissements générés depuis deux ans (et ceux à venir), par des entreprises privées dynamiques, dans ce secteur en revitalisation du boulevard Charest.

**Intervention 7** : Le CCCQSS a pris connaissance de la volonté de la Ville de Québec de modifier les usages autorisés dans certaines zones situées dans l'entrée du boulevard Charest Ouest, dans l'objectif d'en améliorer l'esthétisme et d'y générer une plus grande présence humaine.

Nous avons assisté la semaine dernière à la séance de consultation publique, et nous avons entendu les préoccupations et les objections exprimées par des acteurs commerciaux, industriels et immobiliers directement touchés par les modifications proposées.

À cet égard, le CCCQSS aimerait rappeler que les activités industrielles et commerciales se déroulant dans ce secteur ont des répercussions sur les conditions de vie des citoyens et des citoyennes qui résident dans tout le quartier Saint-Sauveur. Entre autres, le camionnage et le flux automobile générés par toutes ces activités, de même que leurs besoins croissants en surface de stationnements (exprimés par certains), ont des impacts réels et négatifs sur la sécurité des déplacements actifs de même que la santé des résidents et des résidentes.

Alors que plusieurs entreprises ont nommé le besoin que soient protégés leurs projets de développement et d'expansion à venir (allant donc au-delà de la protection des droits acquis), nous invitons la Ville de Québec à éviter d'aller dans cette direction. Les citoyens et les citoyennes du quartier Saint-Sauveur ont besoin que la Ville agisse pour diminuer le camionnage et le flux automobile transitant dans l'entrée du boulevard Charest, pour diminuer la quantité de particules fines présentes dans l'ensemble des secteurs résidentiels et industriels de la Basse-Ville et pour générer des îlots de fraîcheur manquant de façon criante dans ces secteurs.

L'amélioration de l'entrée du secteur Charest ne devrait pas être d'abord souhaitée pour des raisons d'esthétisme et d'affluence humaine, mais pour des raisons liées aux conditions de vie de santé et de sécurité affectant la population de Saint-Sauveur. Plutôt que de protéger au cas par cas les projets d'expansion prévus dans les plans d'affaires des différents acteurs économiques touchés par les modifications proposées, nous invitons plutôt la Ville à leur offrir un accompagnement pour arriver à effectuer les transitions nécessaires.

---

### Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, au conseil municipal ainsi qu'au conseil d'arrondissement La Cité–Limoilou

---

### Réalisation du rapport

#### Date

Le 2 février 2024

#### Rédigé par

M. Dave G. Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications