Modifications au Schéma d'aménagement et de développement révisé en lien avec le dossier des terres des Sœurs de la Charité

Règlement modifiant le Règlement de l'agglomération sur le schéma d'aménagement et de développement révisé pour donner effet à une décision du gouvernement du Québec d'ordonner l'exclusion d'une partie de territoire de la zone agricole provinciale, R.A.V.Q. 1496

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation

Période

25 mai 2022

Lieu

Centre de loisirs Monseigneur-de-Laval, 3, rue du Fargy

Activité réalisée à la demande du :

Conseil d'agglomération

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Beauport, quartier du Vieux-Moulin

Description du projet et principales modifications

Le gouvernement du Québec procédera à l'acquisition d'un peu plus de 200 hectares de terres agricoles appartenant aux Sœurs de la Charité dans les arrondissements de Beauport et de Charlesbourg. Par cette acquisition, le gouvernement souhaite développer un projet de parc d'innovation agricole permettant de conserver la vocation actuelle des terres.

Dans le cadre de cette entente, les Sœurs de la Charité conserveraient approximativement 10 hectares de terrains qui correspondent au site de la Maison généralice et à une bande de terrain au pourtour de cette dernière. Il est donc requis d'inclure ces parcelles à l'intérieur du périmètre urbain afin de pérenniser la fonction résidentielle existante de ce site. C'est pourquoi, à la demande du gouvernement du Québec qui adoptera prochainement un décret sur le sujet, la Ville de Québec souhaite modifier le Schéma d'aménagement et de développement révisé de l'agglomération de Québec.

Pour donner effet au décret du gouvernement du Québec, une modification au Schéma d'aménagement et de développement (SAD) révisé de l'agglomération de Québec est nécessaire.

Modifications règlementaires
Pour le territoire de 10 hectares à conserver par les Sœurs de la Charité, il est requis d'élargir le périmètre d'urbanisation par l'agrandissement d'une aire de grande affectation Urbain–Québec à même une aire de grande affectation Agriculture (exclusion de la zone agricole provinciale).

Rappelons que l'affectation Urbain–Québec couvre la majorité du territoire de l'agglomération de Québec, affectation qui regroupe les quartiers à dominante résidentielle.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec
https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=329

Participation

Conseillère municipale :

Mme Marie-Pierre Boucher, membre du comité exécutif responsable de la planification de l'aménagement du territoire et présidente de la Commission consultative sur le Schéma d'aménagement et de développement

Personne-ressource :

M. Guillaume Langevin, conseiller en urbanisme, Division de la planification stratégique du territoire

M. Mathieu Rousseau, directeur, Direction des affaires territoriales, ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation

M. Jean M. Gagné, conseiller spécial des Sœurs de la charité de Québec

Coordination de la consultation :

Mme Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne

Nombre de participants

41 participants

Nombre d'interventions

15 interventions

Questions et commentaires du public

- Un citoyen, résidant le long de la parcelle qui serait intégrée au périmètre urbain, exprime différents commentaires. Dans un premier temps, il trouve que, malgré le fait qu'il s'agisse d'une assemblée publique de consultation, le projet est arrivé à une phase

très avancée. Il aimerait comprendre ce que signifie la phrase « Il est donc requis d'inclure ces parcelles à l'intérieur du périmètre urbain afin de pérenniser la fonction résidentielle existante de ce site » [extrait tiré de l'invitation aux citoyens à participer à l'assemblée]. Pour le citoyen, les parcelles localisées autour de la Maison généralice sont de nature agricole, elles ne sont pas d'usage résidentiel, car il y a encore pratique de l'agriculture. Il mentionne avoir participé aux présentations, à l'époque, du projet de développement résidentiel du Groupe Dallaire, et qu'il avait été fait mention par un agriculteur que ces terres qui sont au pourtour de la Maison généralice, sont de catégorie 2, c'est-à-dire, de très bonnes terres agricoles. Il se demande pourquoi ces terres ne conservent pas leur vocation agricole. Il aimerait savoir ce qui advient de ces terres, maintenant qu'elles seront intégrées au périmètre urbain. Il indique que Bruno Marchand avait annoncé vouloir conserver la vocation agricole des terres des Sœurs de la Charité, notamment pour leur valeur historique et patrimoniale. Alors que les Sœurs mentionnent souhaiter résider dans la Maison généralice et pouvoir continuer de cultiver sur les hectares leur restant, est-ce qu'elles ne souhaiteront pas plus tard vendre leur parcelle? Il soupçonne la Ville de souhaiter bâtir des résidences là. Il rapporte les principes soutenant le Schéma d'aménagement et de développement et demande de la transparence quant à l'avenir de cette parcelle, quand les Sœurs ne seront plus là. Il trouve dommage que la vocation actuelle ne soit pas maintenue.
Réponse du MAPAQ : des 11,68 hectares que les Sœurs conservent, une bonne partie est occupée par la Maison généralice, le stationnement et les chemins d'accès. D'une part, les terres cultivables conservées par les Sœurs peuvent le rester, et d'autre part, nous rappelons que l'objectif était de conserver un maximum de terres agricoles. Lors des négociations avec la congrégation, il a été question de conserver une zone tampon au pourtour de leur résidence, et c'est cette entente qui nous a permis de conserver un maximum de terres agricoles. Également, le gouvernement conserve les terres avec le plus grand potentiel agricole, alors que le potentiel des terres cultivables comprises dans la zone tampon sont moins évidentes à mettre en valeur. Quant au reste des terres, le MAPAQ va consulter la population, mais ce qui reste des 12 hectares est à déterminer par la congrégation.
Réponse de la Ville : Les modifications règlementaires présentées visent à donner effet au décret gouvernemental. Ce n'est pas parce que le territoire est exclu du territoire agricole, qu'il ne peut pas y avoir pratique de l'agriculture, c'est simplement que ce sera un territoire qui ne sera pas protégé par la loi provinciale sur le territoire agricole. Certes, pour l'avenir, tout peut arriver. Une fois la parcelle incluse au périmètre urbain, avec l'affectation Urbain-Québec, il peut y avoir une gamme étendue d'activités pratiquées sur le site. Cependant, la modification concerne uniquement le Schéma d'aménagement de l'agglomération, qui représente un niveau macro de planification. Avant de savoir ce qui advient du site, il faudrait dans un premier temps qu'un projet soit soumis, qui va enclencher une nécessité de modifications au plan directeur d'aménagement de la Ville de Québec, et de la règlementation d'urbanisme (le zonage). Pour le moment, il n'y a pas de projet sur la table et l'agriculture peut continuer sur les terrains au pourtour de la résidence. Quant à la consultation, elle arrive toujours après l'adoption du projet de

règlement, et après celle-ci, le projet pourra être adopté ou non par le conseil d'agglomération. Quant à l'agriculture avec élevage, elle ne sera plus permise sur les parcelles incluses à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, à l'exception des élevages autorisés par l'agriculture urbaine (à distinguer de l'agriculture de grande échelle).

- Une citoyenne, de la Voix citoyenne, a participé depuis le début aux consultations du SAD. En 2016, il y avait un projet de 6500 constructions prévu sur les terres agricoles. Beaucoup de citoyens ont travaillé fort contre ce projet, des mémoires ont été déposés, malgré le fait qu'on leur disait que le projet était très avancé et sûr de passer. Pour ce groupe, il s'agit d'une bonne nouvelle que près de 200 hectares de bonnes terres agricoles soient protégés. La citoyenne exprime également qu'elle souhaiterait que les citoyens soient inclus dans le processus d'élaboration de la démarche de participation publique du futur agro-parc, car si le projet est présenté aux citoyens tout ficelé, il n'y aura pas de marge de manœuvre pour ceux-ci. Elle souhaite des colloques, des conférences, susciter la réflexion, afin qu'ensemble, on puisse bâtir le futur de ce site. Avec son groupe, ils avaient aussi des préoccupations en lien avec la zone tampon au pourtour de la résidence des Sœurs.

- Une citoyenne mentionne être voisine des terres des Sœurs de la Charité, sur l'avenue Saint-Samuel, et souhaite savoir si une portion des terres sera dédiée à des espaces de jardin communautaire. Elle ajoute être reconnaissante que les Sœurs aient cédé autant de terres au gouvernement pour la collectivité, la parcelle qu'elles conservent leur appartient et c'est à elles seules de décider ce qu'elles veulent faire sur leur terrain.
  Réponse du MAPAQ : nous n'en sommes pas encore là dans la conception du site, mais on souhaite qu'il y ait des espaces pour de l'agriculture urbaine ou citoyenne. Je ne peux dire où, ni sur quelle superficie, mais cela fera certainement partie de la réflexion dans le développement du projet.

- Une citoyenne demande quelles sont les orientations du schéma d'aménagement de la Ville, densification, avoir plus de logements, plus de HLM, est-ce que ce territoire s'inscrit dans les besoins de ce schéma?
  Réponse de la Ville : la nouvelle affectation Urbain-Québec est une affectation urbaine, donc il est certain que les principes du schéma c'est de viser la densification, donc un meilleur usage des sites du milieu urbain. On a un milieu de faible densité à proximité. Mais on ne sait pas encore ce qui arrivera de ces terres, on ne sait pas s'il y aura des projets résidentiels.

- Une citoyenne mentionne qu'aujourd'hui [le 25 mai 2022], il y a eu un projet de loi du gouvernement du Québec qui permettrait à toutes les villes de faire l'acquisition d'un terrain en priorité lorsque celui-ci devient disponible. Si elle comprend bien, lors de la mise en vente des terres des Sœurs, cela pourrait signifier que la Ville de Québec aurait la priorité sur l'achat de terrain.

- Une citoyenne demande quelles sont les intentions des Sœurs par rapport à la parcelle qu'elles conservent, est-ce que ça pourrait devenir un développement résidentiel lourd.
  Réponse du représentant des Sœurs de la Charité : on n'a pas encore réalisé la transaction, donc il n'y a pas de projet spécifique réfléchi pour le site pour le moment, si ce n'est que les religieuses ont décidé d'y demeurer jusqu'à la dernière et le conservent comme résidence principale. Si un projet émerge, ce sera en harmonie avec leurs valeurs. Cependant, en ce qui concerne l'arrière du bâtiment, il y a un projet à l'étude pour du logement abordable pour des personnes aînées. Nous en sommes aux études techniques afin de déterminer comment implanter le projet autour du bâtiment.

- Une citoyenne, qui habite le long de la parcelle conservée par les Sœurs, a hâte de savoir ce qui sera construit sur la parcelle et souhaite être tenue au courant du moment que cela sera annoncé et comment cela va se faire. Elle aimerait savoir ce qui empêcherait les Sœurs de morceler leur parcelle et de vendre par la suite à la Ville ou autres.
  Réponse de la Ville : au niveau du lotissement, il n'y a rien qui empêche de pouvoir vendre, cela concerne la congrégation si elle souhaite vendre des parcelles, si ce n'est qu'elle doit obtenir des autorisations pour ce lotissement. Avant qu'il y ait tout projet, cela va nécessiter d'autres étapes de modification règlementaire du plan d'urbanisme et de la règlementation, et ces modifications impliquent nécessairement des consultations publiques.

- Une citoyenne affirme qu'une fois le 10 hectares qui fait l'objet de la consultation sera intégré au périmètre urbain, la Ville pourra densifier selon son bon vouloir et fera des logements sociaux tels que mentionné par le maire Bruno Marchand.
  Rectification de la Ville : le terrain va appartenir aux Sœurs, donc la Ville n'a pas d'intention de racheter, densifier, faire des logements sociaux ou autres. Tel que mentionné plus tôt, les Sœurs veulent continuer leur vocation et c'est dans cet esprit que la proposition de logements abordables est faite.

- Une citoyenne affirme que le territoire à l'étude ce soir sera dézoné et ne sera donc plus agricole officiellement.

- Une citoyenne demande où en est la réflexion des Sœurs et du maire Marchand quant à un projet éventuel de logements sociaux.
  [La question avait déjà été répondue]

- Une citoyenne cherche à sensibiliser les élus municipaux au fait que, si dans le futur, un projet de développement résidentiel sur la parcelle des Sœurs leur est présenté, de viser une densité en harmonie avec le secteur environnant et d'amorcer une réflexion sur la densification douce. Ce n'est pas obligé de respecter un ratio de 15 résidences par hectare, mais ça ne doit pas non plus être de grandes tours.
  [Les élus prennent bien note de ce commentaire]

Précision de la Ville : lorsque l'on fait référence à faire atterrir le Schéma d'aménagement au plan directeur d'urbanisme, il faut comprendre que lorsque nous recevons le décret du gouvernement, nous devons faire une modification au schéma et par la suite, voir du côté du plan d'urbanisme notre nouvelle réalité. Si les Sœurs déposent éventuellement un projet qui ne serait pas conforme au zonage actuel, à ce moment-là, elles doivent déposer un projet, l'administration procédera à une première évaluation, à la suite de quoi les élus s'exprimeront dans un premier temps s'ils sont en accord ou non avec ce projet. S'ils le sont, alors on va en consultation publique, et selon l'ampleur du projet et sa nature, on emploiera différents modes de participation publique qui sont prévus par la politique de participation publique. Les citoyens seraient alors invités à participer et donner leur opinion sur les usages, également sur les modifications à la grille de zonage. Cependant, si le projet des Sœurs est conforme au zonage, alors la Ville n'a pas le choix d'accepter de donner le permis, comme pour tout autre projet déjà conforme au zonage en vigueur. Actuellement, le zonage est assez restrictif, donc les probabilités qu'il faille faire des modifications au zonage pour la réalisation d'un nouveau projet sont élevées, et il faudrait alors aller en consultation publique. [en réponse à un commentaire d'un élu présent en salle] il serait surprenant que l'on ait un projet d'une telle ampleur que l'on puisse avoir recours à l'article 74.4 de la Charte.

- Une citoyenne demande si la Ville a prévu de nouveaux accès vers la Maison généralice, car sa maison est située le long de l'entrée vers celle-ci, et c'est devenu problématique avec la circulation des employés de la congrégation. La situation est déjà problématique pour la vitesse et le nombre de véhicules sur Saint-Samuel et Guillaume-Le-Pelletier.
  Réponse de la Ville : pour le moment, il n'y a rien de prévu par rapport à ça, mais on prend note.

- Une citoyenne demande si la congrégation est en pourparlers avec des promoteurs, notamment le Groupe Dallaire, pour de futurs projets, même si elle n'en a pas encore de spécifique.
  Réponse du représentant des Sœurs de la Charité : non, il n'y a aucune discussion en cours de cette nature.

- Une citoyenne demande si le deuxième accès à la Maison généralice qui est présentement non utilisé sera éventuellement ouvert et utilisé.
  Réponse de la Ville : on prend note, nous n'en sommes pas rendus à la planification routière pour ce qui est du projet présenté ce soir. Il existe un accès principal. Le deuxième accès, localisé plus au nord, qui est dans la zone tampon, est un accès d'urgence.

- Une citoyenne demande pourquoi le MAPAQ a recours à un décret plutôt qu'à la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ).

Réponse du MAPAQ : c'était pour une question de délais, pour pouvoir conclure rapidement la transaction et mettre en œuvre le projet, il était plus rapide d'avoir recours à un décret qu'à la CPTAQ.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement, à la Direction générale et au conseil d'agglomération.

Réalisation du rapport

Date

10 juin 2022

Rédigé par

Mme Alexandra Mauger, conseillère en consultations publiques, Service de l'interaction citoyenne