

Modifications réglementaires concernant le site localisé à l'ouest de la route Jean-Gauvin et au nord de la rue de la Promenade-des-Sœurs (ancien site de dépôt de matériaux secs appartenant à la compagnie Véolia)

Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement afin d'assurer sa concordance au Schéma d'aménagement et de développement à la suite de la création d'une nouvelle aire de grande affectation du territoire Industrie et commerce dans le quartier du Cap-Rouge R.V.Q. 3339

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement aux zones 37107Rb et 37108Up (R.V.Q. 3341 et R.C.A.3V.Q. 363)

Activité de participation publique

Consultation publique

Date et heure (ou période)

Mercredi 4 décembre 2024, à 19 h

Lieu

Centre communautaire de Cap-Rouge
4473, rue Saint-Félix
Salle Nicolas-Juneau

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des intervenants;
2. Présentation du déroulement de la rencontre;
3. Rappel du cheminement d'une demande de modification à la réglementation d'urbanisme et du processus de consultation prévu selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de la consultation publique;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de modification est disponible sur place et en ligne;
6. Présentation du projet de modification réglementaire par les personnes-ressource;
7. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 7 jours qui suivent la consultation publique;
8. Période de questions et commentaires du public.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal et du conseil d'Arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge

Projet

Secteur concerné

Arrondissement Sainte-Foy- Sillery-Cap-Rouge, quartier du Cap-Rouge

Description du projet et principales modifications

Le Règlement R.A.V.Q. 1657 modifiant le Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADr) visant à créer une aire de grande affectation du territoire Industrie et commerce à même une partie d'une aire de grande affectation du territoire Parc et espace vert, est entré en vigueur le 11 juillet 2024. Cette nouvelle aire d'affectation du territoire couvre le site de l'ancien dépôt de matériaux secs situé à l'intérieur du quadrilatère formé par la rue de l'Hètrière, la route Jean-Gauvin, le boisé adjacent à la rue de la Promenade-des-Sœurs et la voie ferrée.

Afin de se conformer au SADr et d'encadrer l'implantation d'entreprises de hautes technologies et de commerce de détail et services sur l'ancien dépôt de matériaux secs de manière harmonieuse et cohérente avec les quartiers résidentiels avoisinants, une modification doit maintenant être apportée au Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD) ainsi qu'au Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme (R.C.A.3V.Q. 4).

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participationcitoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=699>

Participation

Conseillers municipaux

- M^{me} Marie-Pierre Boucher, conseillère municipale du district de Louis-XIV, responsable des dossiers de la planification de l'aménagement du territoire
- M. Louis Martin, conseiller municipal du district de Cap-Rouge-Laurentien

Personnes-ressources

- M^{me} Annie Boisvert, conseillère en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

- Mme Marie-Claude Bergeron, conseillère en urbanisme, Service de la gestion du territoire

Conseil de quartier du Cap-Rouge

- M. Jean-Pierre Fillion, M. Michel Lagacé, M^{me} Ariane Ste-Marie, M. Denis Jean, M^{me} Anne Corriveau, conseillère municipale

Animation de la rencontre

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

Nombre de participants

70 participants

Synthèse des commentaires et questions des citoyens

Remerciements des citoyens

Plusieurs participants remercient la Ville pour l'invitation qu'ils ont reçue ainsi que pour la qualité de la présentation faite lors de la rencontre;

Une participante aurait aimé recevoir l'invitation à la consultation qui s'est tenue en avril, au moment de la modification au schéma d'aménagement. Le schéma ayant déjà été modifié, on craint qu'il soit trop tard pour demander de maintenir l'usage *parcs et espaces verts*.

Questions et commentaires en lien avec l'accès au site et la circulation

- Plusieurs participants sont préoccupés par la **circulation sur la route Jean-Gauvin** et par la façon dont on accèdera au site. Ils aimeraient savoir où sont prévus les accès;
- La circulation sur la route Jean-Gauvin est déjà très problématique;
- Un administrateur du conseil de quartier du Cap-Rouge soulève l'idée que le règlement pourrait prévoir à la grille de spécifications l'interdiction d'accéder au site par Jean-Gauvin;
- On comprend mal comment on pourra **accéder aux commerces** par Jean-Gauvin compte tenu du talus existant. Certains sont d'avis que ce sera impossible;
- On demande également si une **étude de circulation** a été faite, si l'on a une idée de l'augmentation de l'achalandage que génèrera l'arrivée de nouveaux commerces et industries;

- En autorisant les lieux de rassemblements, on craint qu'il y ait des problèmes de stationnement dans le secteur;
- On demande si des discussions avec le réseau de **transport de la capitale** ont eu lieu;
- Un citoyen propose de voir avec le CN la possibilité d'aménager une gare à cet endroit;
- On demande s'il y a quelque chose de prévu pour la piste cyclable aménagée il y a plusieurs années sur Promenade-des-Sœurs, et qui arrête sans mener à nulle part;
- Un administrateur du conseil de quartier du Cap-Rouge se demande si ce ne serait pas mieux de prévoir uniquement l'usage industriel en ne prévoyant aucun accès par la route Jean-Gauvin et en conservant le talus existant.

Réponses de la Ville

- Il est encore trop tôt de se prononcer sur les impacts d'un développement sur la circulation puisqu'aucun projet n'est sur la table. Avant de s'avancer sur des mesures à mettre en place, des analyses de la circulation (relevé de vitesse, comptage) devront être réalisées avant la construction de tout projet. En fonction des résultats, les mesures adaptées seront mises en place. La desserte en transport en commun sera à ce moment analysée et revue en conséquence par le réseau de transport de la Capitale. Les liens routiers, cyclables et piétons à intégrer dans le projet devront être réfléchis et spécifiquement adaptés au secteur;
- La Ville est au courant de la situation de la circulation actuelle sur la route Jean-Gauvin. Les projets de développement sont des occasions qui permettent de bonifier les réseaux actuels. Dans le cas de l'intersection Jean-Gauvin et Charles-Albanel, des interventions sont prévues à moyen ou long terme afin d'améliorer la circulation;
- Quant à la piste cyclable qui mène nulle part, aucun projet n'est projeté en lien avec celle-ci.

Questions et commentaires en lien avec les usages projetés

- Plusieurs citoyens sont **mitigés** quant aux usages proposés pour ce site.
- Pourquoi la zone industrielle est-elle si grosse?
- Y a-t-il une demande pour ce type d'usage industriel d'innovation et haute technologie? Pourquoi avoir choisi du I-1?
- Certains participants sont d'avis que ce type d'usage n'a pas sa place;

- A-t-on vraiment besoin de plus de commerces dans ce secteur? Qu'est-ce qui justifie qu'on ait choisi cet usage? Pourquoi la zone commerciale mesure 70 mètres?
- Un administrateur du conseil de quartier du Cap-Rouge remet en question la pertinence d'y prévoir un usage commercial et soulève le fait que certains commerces de ce secteur ont déjà de la difficulté à survivre;
- Plusieurs participants auraient souhaité **que la Ville prenne le temps d'analyser d'autres options**, qu'il y ait **des usages à vocation communautaire**, ce qui aiderait à l'acceptabilité du projet selon certains; Pourquoi pas une patinoire couverte? Il manque l'effet « wow »;
- Pourquoi ne pas y faire quelque chose qui sort de l'ordinaire? Par exemple les Floralies qui se sont tenues au parc du Bois-de-Coulonge. Ou y aménager un grand parc comme on l'a fait à Montréal au parc Frédéric Bach, pour le bénéfice de tous les citoyens. L'usage *parcs et espaces verts* actuellement en vigueur permettrait de le faire maintenant, alors qu'un projet industriel et commercial prendra des années avant d'être autorisé et réalisé;
- On demande de **conserver la nature telle quelle**, en faisant un parc, en laissant des **sentiers naturels** accessibles aux amateurs de randonnée;
- Surtout de ne pas mettre de pierres concassées ni de petits cailloux dans les sentiers. Les utilisateurs n'aiment pas ça;
- On souligne l'importance de la nature pour la santé mentale;
- **Laisser cet espace nature aux citoyens**. C'est tout ce qui reste de nature dans ce secteur. Pas besoin d'infrastructures. Les citoyens ont besoin d'un espace comme ça pour pratiquer leurs activités;

- On demande si les opérations de l'écocentre seront maintenues?

- Pour la zone industrielle, un participant suggère que ce ne soit pas uniquement des bâtiments indépendants, mais plutôt un grand bâtiment où plusieurs entreprises pourraient s'installer, de façon à encourager les jeunes entreprises qui ne peuvent se payer des loyers trop onéreux. **Un secteur industriel ouvert et dynamique**, avec des accès facilitants, entre autres à des services de restauration, pour améliorer la qualité de vie des travailleurs;

- On se questionne sur ce qui justifie l'urgence de modifier le zonage?

- Un citoyen demande si les salles de spectacles et les bars seront autorisés, ce type d'usages générant une demande de stationnements supplémentaires dans le secteur, qui a déjà connu des problèmes en lien avec l'arrivée d'un restaurant;

- On demande des précisions sur la zone de conservation qui est coupée en deux;
- On se préoccupe de la garantie que ce qui est proposé sera respecté;
- Un participant demande que la **bande de protection** derrière la zone industrielle soit **prolongée** jusqu'à la rue de l'Hêtrière;
- Une administratrice du conseil de quartier propose **d'ajouter l'usage parcs et espaces verts à toutes les zones**, de cette façon, si aucun projet commercial ou industriel ne voit le jour, on pourrait y aménager un parc;
- Un administrateur du conseil de quartier s'informe sur la valeur au rôle d'évaluation du terrain de Véolia, qui ne paie actuellement pas de taxes municipales, sa valeur au rôle étant de 100\$. Il demande si avec le changement de zonage la situation va changer.

Réponses de la Ville

- La Ville souhaite tenir ses engagements en matière de protection des boisés et des milieux humides et désire conserver la partie boisée du site, tout en autorisant le développement sur le lot de l'ancien dépôt de matériaux secs afin de répondre à sa demande en espaces industriels et d'innovation. Des négociations sont en cours pour l'achat d'une partie du terrain. La Ville en profite donc pour modifier la réglementation de l'autre partie des terrains, soit celle où se trouve le dépôt de matériaux secs, ce terrain faisant l'objet d'une poursuite en expropriation déguisée, puisque la réglementation ne permet pas le développement du terrain;
- La Ville ne souhaite pas acheter la partie du terrain où se trouve le dépôt de matériaux secs pour fins de parc considérant la localisation et le passif environnemental du terrain implique une gestion du site pendant encore plusieurs années, et donc, des coûts très conséquents. De plus, le secteur est déjà bien desservi en matière de parcs;
- Il y a actuellement une rareté d'espaces développables à l'intérieur du périmètre urbain.
- Ce site est propice à accueillir ce type d'entreprises considérant son emplacement et les usages voisins actuels. Des usages habitation ne sont pas proposés puisque la cohabitation avec les activités du dépôt à neige et de l'écocentre ne serait pas adéquate. Le type d'industries projetées est sans impact, comme les établissements industriels de haute technologie qui ont des activités de fabrication, de services, de recherche ou de développement dans différents domaines. Dans la zone commerciale le long de Jean-Gauvin, le zonage permettra également les lieux de rassemblement intérieurs, par exemple une piscine intérieure ou un club de pickleball;

- La zone commerciale de 70 m est proposée en continuité à celle déjà existante et les normes d'implantation sont similaires à celles qu'on retrouve pour les deux bâtiments existants le long de la route Jean-Gauvin;
- L'écocentre poursuivra ses activités;
- Dans la zone commerciale, l'usage bar avec ou sans salle de spectacles n'est pas autorisé, mais on y autorise les lieux de rassemblement (par exemple le Palais Montcalm). Dans la zone industrielle, ni les bars, ni les salles de spectacles.
- On considérera la suggestion de prolonger la bande de protection derrière la zone industrielle jusqu'à la rue de l'Hêtrière;
- Concernant la question sur les taxes municipales, il faudra vérifier cette information auprès du service de l'évaluation. Cette information n'est pas connue des ressources présentes à la rencontre.

Questions et commentaires en lien avec l'environnement

- On se questionne sur la **faisabilité** de construire sur un ancien site de dépôt de matériaux secs et d'une possible approbation du ministère de l'Environnement dans un dossier similaire;
- Quelques participants reviennent sur le coût annoncé à la séance du mois d'avril;
- On demande qui fera la **décontamination** et en qui assumera les coûts;
- Certains doutent qu'un promoteur soit intéressé à payer un montant si élevé pour développer le terrain. D'autres croient que c'est possible et citent comme exemple le IKEA;
- Un participant insiste sur le fait que ce n'est pas un sol contaminé, mais bien un ancien site de dépôts;
- Un participant demande également des précisions sur le découpage des zones prévues au PDAD et sur la zone agroforestière. Il souligne d'ailleurs que cette dernière est exceptionnelle et invite les gens à aller marcher dans ce secteur;
- Plusieurs participants précisent que le terrain est très **vaseux** en été;
- Le même administrateur relève des différences d'information entre les fiches présentant le projet de modifications réglementaires concernant la présence / absence des milieux d'intérêt. Il fait état de l'absence des 3 regroupements forestiers sur une fiche;
- Il poursuit en faisant part de son étonnement face à l'état d'avancement du dossier. Selon lui, la Ville devrait être plus avancée et en mesure de **présenter davantage de détails** aux citoyens. Réduire ainsi le niveau de protection de l'environnement constitue selon lui d'un acte de foi;

- Il demande si la Ville a tenu des discussions avec Véolia concernant les **études post-fermeture** du site;
- Il demande des précisions sur la protection de certains endroits, sur la définition des activités récréatives qui seront permises.

Réponses de la Ville

- La requalification du site sera encadrée par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP). Comme il s'agit d'un ancien site d'enfouissement, ce n'est pas considéré comme de la contamination et c'est donc le *Guide de construction sur un ancien lieu d'élimination de matières résiduelles* et l'article 22, 9e alinéa de la *Loi sur la qualité de l'environnement* qui s'appliqueront. Le Ministère pourra notamment exiger le retrait, en tout ou en partie, des matières résiduelles du terrain, prescrire dans son autorisation toute condition, restriction ou interdiction relative aux mesures devant être prises pour éviter de porter atteinte à la vie, à la santé, à la sécurité, au bien-être ou au confort des personnes, des autres espèces vivantes, aux écosystèmes ou aux biens, et exiger toute garantie financière à ces fins.
- Bien que des chiffres aient été annoncés lors de la séance de consultation sur la modification au Schéma d'aménagement et de développement en avril 2024, la Ville ne peut s'avancer sur les coûts d'élimination de matières résiduelles puisqu'aucune évaluation précise n'a été réalisée. La remise en état du site n'implique pas nécessairement le retrait et l'élimination de la totalité des matières résiduelles. Soulignons que la réglementation concernant la construction sur un ancien lieu d'élimination de matières résiduelles désaffecté relève du ministère.
- Le site est un ancien lieu d'élimination de matières résiduelles. Les méthodes de remise en état ou les mesures d'atténuation nécessaires pour modifier l'usage du site seront autorisées, au cas par cas, par le Ministère.
- Quant aux différences d'information entre les fiches et à l'absence de certaines informations, on affirme qu'il s'agit assurément d'oublis ou d'une erreur, qu'on fera la vérification et que le tout sera corrigé le cas;
- La Ville n'a pas tenu de discussions avec Véolia concernant les études post-fermeture du site.

Questions et commentaires en lien avec la protection et l'aménagement du boisé

- Des précisions sont demandées à propos du boisé qui sera protégé du côté de la rue de la Promenades-des-Sœurs. Est-ce que tout le boisé demeurera accessible aux citoyens, sachant qu'une partie appartient actuellement à un propriétaire privé?

- On s'inquiète d'une éventuelle surutilisation du boisé, du taux d'achalandage;
- Un participant fait état de la présence d'un talus plus abrupte sur le terrain, du côté du boisé, qui pourrait être utilisé pour l'aménagement de la piste de vélo de montagne;
- On aimerait connaître les activités qui seront autorisées dans le boisé;
- Plusieurs participants **amateurs de vélo de montagne et de fatbike sont déçus**. Ils sont d'avis que la zone prévue pour le vélo de montagne est beaucoup trop petite. Pour certains c'est même ridicule! Quelques participants sont allés parcourir le terrain et affirment qu'ils ont fait le tour très rapidement, que c'est **beaucoup trop petit pour aménager quelque chose d'intéressant**, que la Ville devrait garder les 200 000\$ annoncés pour réaliser autre chose;
- Un citoyen tient à préciser que le vélo de montagne n'est pas une activité destructrice comme on le laisse souvent croire. Il cite des exemples d'endroits où cette activité se pratique dans des milieux où l'on retrouve un environnement exceptionnel;
- Un administrateur du conseil de quartier du Cap-Rouge donne des précisions sur l'utilisation du Fatbike, sur le fait qu'il n'a aucun impact sur l'environnement;
- Quelques participants sont d'avis que la **cohabitation** dans les sentiers entre les marcheurs et ceux qui pratiquent le vélo de montagne est **impossible**;
- Un administrateur du conseil de quartier du Cap-Rouge fait référence à la version projet de la Vision Chaudière, qui prévoyait d'aménager un parc pour les amateurs de vélo de montagne sous les lignes d'Hydro.

Réponses de la Ville

- Des négociations sont en cours pour l'achat de la partie qui appartient à un privé. On a l'intention que le boisé soit accessible aux citoyens;
- On prévoit aménager des sentiers pédestres, mais des consultations auront lieu avec les citoyens lorsque la Ville sera rendue à planifier l'aménagement;
- Quant aux différences d'information entre les fiches et à l'absence de certaines informations, une validation des informations contenues dans les fiches sera effectuée;

- Concernant la possibilité d'aménager un parc pour les amateurs de vélo de montagne sous les lignes d'Hydro, on prend note de la référence;

Questions et commentaires divers

- Un administrateur du conseil de quartier du Cap-Rouge explique aux citoyens présents dans la salle pourquoi ils ne sont que 4 administrateurs présents, alors que le conseil d'administration est composé de 10 membres. Ce n'est pas par manque d'intérêt, mais à cause des nombreux **changements de dates** imposés par l'administration;
- Le même administrateur demande des éclaircissements au sujet des **impératifs légaux** qui expliqueraient l'urgence de traiter le dossier;
- Il fait remarquer que dans l'**échancier** présenté, l'adoption du règlement est prévue le 17 décembre, le lendemain de la tenue de la demande d'opinion.

Réponses de la Ville

- On s'excuse à nouveau auprès des administrateurs du conseil de quartier du Cap-Rouge et on réitère que les reports de la rencontre sont dus à des contraintes d'agenda;
- Quant aux impératifs légaux, la poursuite en expropriation déguisée en cours de la part du propriétaire du terrain explique en partie l'urgence du traitement de ce dossier, mais il est également requis de modifier l'aire de grande affectation pour s'assurer de la conservation du boisé et être cohérent avec les intentions de la Ville et les besoins en espaces d'innovation. On doit également assurer la concordance du PDAD et du règlement de zonage au schéma d'aménagement et de développement à la suite de la modification de ce dernier.

On explique que l'adoption prévue le 17 décembre concerne le règlement R.V.Q. 3339 (PDAD), dont le contenu n'est pas soumis à la demande d'opinion au conseil de quartier du Cap-Rouge, que la matière soumise à la demande d'opinion du conseil de quartier du Cap-Rouge concerne les règlements R.V.Q. 3341 et R.C.A.3V.Q. 363 (règlement d'urbanisme) dont l'adoption est prévue en janvier.

Nombre d'intervenants

25 intervenants

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement, au conseil municipal et au conseil d'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge

Date

9 décembre 2024

Réalisé par

Priscilla Lafond, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications