

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 de l'agglomération modifiant le Schéma d'aménagement et de développement révisé relativement à la création d'une aire de grande affectation du territoire Industrie et commerce dans le quartier du Cap-Rouge R.A.V.Q. 1657

Activité de participation publique

Consultation publique

Date et heure (ou période)

Mercredi 17 avril 2024, à 19 h

Lieu

Bureau d'arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge
1130, route de l'Église, à la salle du conseil

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 la personne-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

Projet

Secteur concerné

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

Description du projet et principales modifications

En cohérence avec le Plan régional des milieux humides et hydriques (PRMHH), le boisé de la Promenade-des-Sœurs est voué à être préservé afin de maintenir la canopée existante et de conserver les milieux humides et hydriques qui le ponctuent. Des discussions sont en cours entre la Ville et Véolia quant à l'acquisition du boisé par la Ville, ce qui permettrait d'en assurer la préservation. Les lots 5 830 993 et 1 696 875 correspondant à l'ancien dépôt de matériaux secs pourraient, quant à eux, accueillir des entreprises œuvrant dans la haute technologie ainsi que certains types de commerces. La Ville a déjà mentionné le besoin de développer de nouveaux espaces industriels et d'innovation sur son territoire comme en témoigne sa Vision du développement des espaces industriels et d'innovation 2022-2031. Ce site est d'ailleurs propice à ce type de développement par son emplacement considérant les contraintes liées à l'ancienne fonction du site. La requalification devrait alors se faire dans le respect de la Loi sur la qualité de l'environnement (LQE).

Actuellement, les lots visés pour une éventuelle requalification (5 830 993 et 1 696 875) se trouvent au sein d'une aire de grande affectation du territoire Parc et espace vert. Ce type d'aire ne correspond pas à la planification urbaine et à la vocation souhaitées pour le site dans l'avenir. Ainsi, un amendement doit être apporté au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Québec afin de créer une aire de grande affectation du territoire de type Industrie et commerce afin d'y inclure l'intégralité des lots 5 830 993 et 1 696 875.

La grande affectation du territoire Industrie et commerce permet d'autoriser les grands groupes d'usages Administration et services professionnels, Vente au détail et services personnels, Hébergement, Vente au détail et services spécialisés, Vente au détail et services de véhicules automobiles, Vente et services à contraintes, Industrie technologique, Industrie générale, Industrie lourde, Extraction et Agriculture sans élevage. Les lots correspondant au boisé de la Promenade-des-Sœurs (propriétés de Veolia : lots 5 830 991 et 5 830 992, d'un particulier : lot 1 694 035 et de la Ville : lots 1 694 097, 1 694 095 et 4 180 090) demeurent quant à eux dans l'aire de grande affectation du territoire Parc et espace vert existante.

Le Règlement R.A.V.Q. 1657 prévoit ainsi la disposition suivante :

- La création d'une aire de grande affectation du territoire Industrie et commerce à même une partie d'une aire Parc et espace vert qui est réduite d'autant.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/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

Personne-ressource

- M. François Trudel, directeur, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- 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

Animation de la rencontre

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

Nombre de participants

70 participants

Commentaires et questions des citoyens

- **Citoyen 1**
 - *Quelles sont les étapes qui suivent la consultation? À vous entendre, on croirait que la modification réglementaire sera adoptée de toute façon.*
 - *Est-ce que je comprends que ce changement de zonage sert à accommoder Véolia? À lui permettre d'autres usages que ceux actuellement autorisés?*

Réponse de la Ville : À la suite de la séance ce soir, il y aura une période de consultation écrite (7 jours qui donnera lieu à la rédaction d'un rapport de consultation qui sera déposé aux conseillers municipaux qui auront à prendre la décision

Pour le moment, il n'y a aucun projet. Cette proposition de changement d'usage découle d'un exercice de planification. Lorsqu'un projet sera déposé – ce qui ne sera pas le cas à court terme – les équipes de la Ville seront sollicitées pour évaluer le projet et ses impacts pour vérifier si la proposition est adéquate et pour bien l'encadrer.

- **Citoyen 2**

-Je suis un utilisateur très régulier du boisé de la Promenade des soeurs pour le fat bike, le ski de fond, la marche, l'observation, la photo, la vidéo et je participe à l'entretien aussi. C'est un groupe de bénévoles qui l'entretient et on peut considérer que nous sommes tolérés par le propriétaire, car nous avons déjà eu une discussion avec lui. Actuellement, un groupe est en formation pour représenter les utilisateurs du boisé. Nous sommes préoccupés par l'arrivée d'un nouveau propriétaire et nous souhaitons lui offrir la cogestion de ce boisé. Est-ce que je comprends que le terrain privé sera acheté par la Ville? Ça nous fait manquer une belle occasion de continuité écologique et récréative.

Réponse de la Ville : En référence à la diapo 5 de la présentation, la Ville précise qu'elle prévoit acquérir la portion du terrain situé du côté de la Route Jean-Gauvin, ainsi qu'une petite portion située entre deux zones dont Véolia est actuellement propriétaire. La Ville conserve l'affectation « Parc et espace vert » pour la totalité du boisé et souhaite acquérir le boisé uniquement. L'ancien dépôt de matériaux secs demeurera propriété de Véolia.

- Je fais référence au propriétaire privé d'un terrain privé. Vous savez qu'il y a des attentes citoyennes. Nous aimerions un développement récréatif, sportif, communautaire. Nous avons beaucoup d'idées. Moi je rêve d'une piste d'endurance de vélo de montagne, mais ça ne semble pas s'en aller dans cette direction. Vous mentionniez tantôt que la Ville pouvait imposer certaines limites au développement autorisé. Est-ce que la Ville peut exiger, par exemple, que les entreprises soient écoresponsables? Des bâtiments certifiés Leed? Des entreprises qui respectent les principes du développement durable, dont l'un des critères est l'acceptabilité sociale. Est-ce que la Ville peut aller jusque-là?

Réponse de la Ville : C'est possible dans une certaine mesure. Le règlement de zonage encadre les normes d'implantation, les gabarits des bâtiments, les hauteurs, les superficies au sol, le pourcentage d'aire verte. Il y a également d'autres outils réglementaires qui peuvent nous permettre d'aller plus loin. C'est ce que nous faisons dans le cadre de la démarche « Développer autrement » qui vise à inciter les promoteurs à intégrer des mesures de développement durable, de bonnes pratiques

en matière d'architecture et d'aménagement notamment. C'est un objectif de la Ville que de mettre cela en pratique à court terme.

- Vous dîtes "inciter" pas "obliger".

Réponse de la Ville : C'est ça. On ne peut pas imposer des manières de faire, mais on se sert des leviers à notre disposition pour baliser, encadrer certaines façons de faire.

- **Citoyen 3**

-Je souhaite attirer votre attention sur le rôle de l'évaluation foncière, on y retrouve beaucoup d'informations intéressantes. Je ne considère que le terrain qui servait au dépôt de matériaux, pas les boisés. Il s'agit d'un grand terrain : 270 000 mètres carrés (soit environ 3 fois le terrain du IKEA). Ce terrain n'est évalué qu'à 100 \$ et à titre de comparaison les terrains du boisé de la Promenade des sœurs sont évalués à 645 000 \$ pour 108 000 mètres carrés (soit environ 6\$/mètre carré) et le dépôt à neige voisin - qui vous appartient - est évalué à 1 200 000 \$ pour une superficie de 165 000 mètres carrés, soit environ 7 \$ /mètre carré. Le IGA, qui est à côté, est évalué à 5 750 000 \$ pour une superficie de 32 000 mètres carrés, ce qui représente environ 177 \$ / mètre carré. Ensuite, pour ce qui est de nos terrains résidentiels - nous payons tous nos taxes – ils sont évalués grosso modo à près de 350 \$ / mètre carré. Alors, ce qui justifie cette évaluation à 100 \$ / mètre carré relève du fait que Véolia bénéficie d'une jurisprudence bien établie en matière d'évaluation foncière qui veut qu'un terrain dont une réglementation environnementale limite fortement son usage peut se retrouver hors commerce et voir sa valeur ramenée au seuil nominal. Vous avez mentionné plus tôt un risque de poursuite pour expropriation déguisée. Je suis tenté de vous suggérer d'acheter le terrain 4 fois sa valeur, pour 400 \$! J'aimerais que vous expliquiez pourquoi vous considérez cette poursuite éventuelle dans votre raisonnement.

Réponse de la Ville : C'est une excellente question qui permet d'illustrer le principe de passif environnemental. Ce terrain servait de dépôt de matériaux secs depuis au moins 1973 (au regard de la photo-interprétation). Donc, c'est un terrain contaminé, ce qui vient ramener sa valeur à un montant négatif. Il est impossible d'attribuer une valeur négative, au rôle d'évaluation, à un terrain, car au moment de percevoir le compte de taxes, la Ville devrait alors verser de l'argent au propriétaire. Donc ça illustre que ce terrain a un très grand passif environnemental. Tous ces terrains contaminés dont la Ville est propriétaire apparaissent au budget de la Ville et en en faisant l'acquisition de ce terrain, la Ville augmenterait sa dette. Donc, le terrain en lui-même n'a pas beaucoup de valeur parce qu'il a un passif environnemental.

- Ça ne répond pas à la question. Ma question était de savoir pourquoi vous considérez le risque de poursuite pour expropriation déguisée.

Réponse de la Ville : L'affectation de ce terrain limite grandement tout usage qui pourrait en être fait. Il y a eu récemment plusieurs jugements qui ont donné raison aux demandeurs – des municipalités ont été déboutées parce qu'on jugeait qu'il s'agissait d'expropriations déguisées. Et, les tribunaux penchent de plus en plus en faveur des promoteurs. Et dans ce cas, l'issue serait soit un dédommagement très important soit l'acquisition du terrain avec son passif environnemental ce qui implique des frais de gestion d'environ 100 000 \$ / année et une réhabilitation complète qui est évaluée à environ 2.5 milliards \$. Donc ça reviendrait à acheter une dette de 2.5 milliards.

- **Citoyen 4**

- Je comprends qu'il n'y a pas encore de projet sur la table, mais on sait qu'il y en aura un. Ma question porte sur la circulation et les accès. On sait que la Route Jean Gauvin est déjà très achalandée. C'est plusieurs mètres plus bas que le dépôt, il y a plusieurs arbres qui fournissent une belle canopée et les commerces seraient le long de Jean Gauvin si je comprends bien. Donc est-ce que ces arbres devront être rasés? Est-ce que les accès seront maintenus par la Route Jean Gauvin ou plutôt par la rue de l'Hêtrière et l'écocentre? Est-ce que ce sont des éléments auxquels vous avez déjà réfléchi? Ce serait important. Il y a des arrêts de bus, et les gens risquent leur vie en traversant cette rue-là à chaque fois.

Réponse de la Ville : *Pas à ce stade-ci. Les accès n'ont pas encore défini ou réfléchi. Il y aura une réflexion en temps et lieu. Un représentant du service des transports de la Ville est déjà impliqué dans les réflexions, dans la planification. C'est une préoccupation dont nous sommes conscients et ce sera regardé concrètement lorsqu'un projet concret sera déposé afin d'identifier les impacts et de trouver des solutions pour l'ensemble des usagers. À la suite des consultations pour le 1121 rue Charles-Albanel, nous sommes bien au fait des préoccupations des citoyens relativement à la circulation, à l'enjeu de l'alignement de l'entrée du IGA et de l'entrée du petit centre commercial. Vos inquiétudes sont prises en compte, c'est sûr.*

- **Citoyen 5**

-Y aura-t-il une étude sur la dispersion de biogaz lors de la réalisation des travaux?

Réponse de la Ville : Absolument. Ce volet sera encadré par le ministère de l'Environnement. Ce site est géré par le ministère et toute intervention doit être autorisée par le ministère.

- Donc il n'y a pas d'étude actuellement?

Réponse de la Ville : Actuellement, il n'y a pas de projet. Mais, de ce que l'on comprend, c'est que des biogaz se disperseraient pendant encore 5 à 10 ans et qu'il n'y aurait pas de réhabilitation d'ici là, même partielle.

- **Citoyen 6**

-Je suis dans le domaine de la gestion des matières résiduelles depuis 44 ans. Je connais très bien le site et malheureusement c'est moi qui ai informé le vice-président de Véolia du changement de vocation du site. C'est une erreur parce qu'ils poursuivent maintenant. J'ai cru comprendre que vous parliez d'enlever des matières résiduelles du site. Que ce soit la Ville ou une entreprise privée, à 2.5 milliards, personne ne voudra le faire par manque d'espace où les mettre. Donc je ne pense pas que vous serez en mesure de les enlever.

Réponse de la Ville : Cette estimation a été faite pour une réhabilitation totale du site pour permettre, ensuite, des usages de parc. Pour d'autres types d'usages tels que commerciaux ou industriels légers, il pourrait y avoir un autre niveau de réhabilitation qui permette d'accommoder ces usages-là.

- On envisage des usages industriels légers avec des bureaux construits sur une dalle de béton sur des matières résiduelles qui bougent avec le temps. Donc ça va bouger, ça va craquer, des biogaz vont se disperser. Des résidents de la rue Hochelaga à Montréal pourraient en témoigner : des biogaz se propagent dans leur cave. Donc je suis surpris qu'on autorise la construction de bâtiments sur ces matériaux. Par ailleurs, relativement à la valeur du terrain, même si nous en faisons l'acquisition à 100 000 \$, cela resterait très intéressant considérant la valeur que prendra ce terrain lorsque le zonage sera changé. Car, bien qu'il s'agisse d'un zonage de parc, il est toujours possible d'y développer une activité comme cela a été fait pour le Jardin botanique de Montréal qui a été construit sur un ancien site d'enfouissement et qui attire des milliers de visiteurs. Donc nous serions en mesure d'en faire un site exemplaire et attractif, mais penser qu'une industrie légère va accepter de construire sur un terrain dont on ne connaît pas la capacité du sol c'est très problématique. La Ville devrait acheter l'ensemble du site et pas seulement une partie.

- **Citoyen 7**

- Nous avons choisi d'habiter dans le secteur et nous nous sommes appropriés le boisé, on y fait du fat bike, de la raquette, des cabanes à oiseaux. Et, je ne suis pas d'accord lorsque vous dites que le terrain vague à côté ne présente aucun intérêt écologique. C'est un milieu dans lequel il y a beaucoup de vie : des insectes, de petits rongeurs, de petits mulots et cette faune est vitale pour le boisé et pour les autres animaux qui y sont. J'ai l'impression qu'on fait un mini-max, c'est-à-dire qu'on acquiert le minimum – le boisé – et qu'on laisse le maximum – soit tout le reste du terrain, à Véolia. J'aurais aimé qu'on crée une sorte de ceinture verte le long de la voie ferrée pour masquer les bâtiments qui seront construits et pour qu'ils ne soient pas visibles du quartier résidentiel. Par ailleurs, ça permettrait de relier le boisé au terrain de pratique de golf et à un autre petit boisé situé de l'autre côté.

J'ai aussi beaucoup de doutes quant au retrait des matériaux du site. Pour les envoyer où? Bien que ce ne soit pas optimal, actuellement, le couvert végétal rend

le tout acceptable. Je comprends que la Ville veuille développer, mais je me demandais s'il y avait une volonté de créer un ensemble vert, plutôt que de morceler l'espace avec des usages différents.

Réponse de la Ville : Pour ce qui est de la ceinture verte, cela relève d'une disposition réglementaire et c'est tout à fait envisageable. Et je prends note également du besoin pour une planification plus détaillée.

- **Citoyen 8**

- Ma préoccupation relève du processus de consultation. La séance publique a lieu actuellement et on a 7 jours pour faire des commentaires via le formulaire sur le site Web de la Ville. Si tout le monde n'est pas d'accord avec ce règlement, le passerez-vous pareil? L'objectif de la consultation est de retenir l'opinion des citoyens. Si vous teniez un processus référendaire, je suis certain que le commentaire de monsieur sur le parc serait retenu.

Réponse de la Ville : La décision sera prise en conseil de ville et les décisions peuvent toujours être retirées, on peut changer d'idées. Ce soir, on vient vous expliquer qu'on n'a pas l'intention d'acheter le site, on n'a pas l'intention d'acheter un passif. Il y a un coût annuel pour gérer ce passif et un coût si on souhaite le réhabiliter. Advenant ce cas, il faudrait consulter l'ensemble des citoyens de la ville, car ce sont eux qui paieraient les coûts de cette réhabilitation. Lorsqu'on vous consulte pour des modifications au schéma d'aménagement, on recueille vos commentaires et suggestions qui alimentent la réflexion et peuvent mener à des modifications. Mais nous n'avons pas l'intention d'acheter l'ensemble du terrain, en revanche, on a l'intention d'acheter le boisé de la Promenade-des-Sœurs et cela relève notamment des engagements pris dans le cadre du plan régional des milieux humides et hydriques qui vise la protection et la mise en valeur de milieux humides et hydriques notamment lorsqu'il y a de l'appropriation citoyenne. Car actuellement, vous vous êtes approprié un terrain privé. La Ville veut l'acquérir pour vous le remettre et c'est cette modification qu'on vient vous présenter aujourd'hui.

- Votre explication donne l'impression que le boisé est le bonbon pour vous permettre de sortir les matériaux du terrain avec Véolia. Une fois que le terrain aura été zoné industriel léger, quelle garantie aurons-nous que vous allez maintenir le critère technologique? On le sait, la Ville a une politique de densification des milieux résidentiels. Avez-vous la même volonté pour les milieux industriels? Y a-t-il dans les terrains zonés industriels, dans la ville, des espaces disponibles pour permettre à des industries technologiques de s'y implanter? Un des arguments était d'offrir un espace additionnel pour implanter des industries technologiques. Si la politique de densification est imposée au secteur résidentiel, elle devrait l'être également au secteur industriel. Donc, est-ce que cette politique de densification des milieux industriels existe? Je comprends votre argument de vous sortir d'une situation difficile, mais comme monsieur l'a exprimé, j'aimerais moi aussi que ce soit un espace vert avec toutes sortes d'activités possibles.

Réponse de la Ville : Relativement à la garantie d'établissement d'industries de haute technologie, je rappelle que le schéma d'aménagement est une planification à haut niveau donc ce sont de grandes affectations « industries et commerces » qui couvrent beaucoup de choses. En revanche, les outils municipaux (règlement de zonage) qu'on mettra en place à l'automne nous permettront de cibler plus précisément. Pour ce site, on vise l'usage I1 qui est celui des industries de haute technologie et pas les autres types.

En ce qui concerne les espaces industriels, on a répertorié les différents développements industriels de la Ville dans le cadre de la Vision élaborée en 2022 et on a constaté qu'il y a effectivement du potentiel de densification dans nos espaces existants (ajout d'étages aux bâtiments ou utilisation de terrains sous-utilisés tels que des stationnements). On cherche à favoriser le développement de ces espaces. Cependant ces espaces ne satisferont qu'au tiers de la demande. Donc, la demande est supérieure à l'offre actuellement c'est pourquoi on cherche également d'autres sites.

- Donc ce que vous nous présentez, c'est ce qu'il va se passer. Si on souhaite que ça demeure un parc, que peut-on faire?

Réponse de la Ville : C'est une option à 2.5 milliards.

- **Citoyen 9**

-Je comprends qu'il y a actuellement un litige en cour avec Véolia. Est-ce que je comprends que les frais de décontamination incomberont à Véolia et que la Ville change le zonage pour lui permettre de décontaminer le terrain et de le revendre par la suite? Avez-vous une autre issue ou est-ce la seule envisagée actuellement? Est-ce que la Ville est poursuivie ou est-elle mise en demeure? Pouvez-vous donner plus de détails sur la teneur du litige?

Réponse de la Ville : Elle est mise en demeure. Oui, nous pourrions vous transmettre ce que Véolia a transmis à la Ville et qui est public.

- Je trouve cela dommage. Cela semble être une occasion ratée d'offrir un projet plus «citoyen» aux gens du secteur. Ça fait 2 mégas projets quasiment face à face annoncés dans les dernières semaines. Réalisez-vous que cela peut paraître assez brutal, pour les gens du secteur, de proposer un projet industriel et un projet de condos d'environ 250 unités l'un en face de l'autre, avec des infrastructures qui ne seront, a priori, pas mises à jour : la Route Jean Gauvin, les rues Charles Albanel et l'Hétrière conserveront leur largeur actuelle. Ça donne l'impression de faire les choses à l'envers, de prévoir de gros projet sans adapter les infrastructures afférentes.

Réponse de la Ville : Pour l'instant, il n'y a pas de projet. On présente une modification au schéma d'aménagement. On est loin d'avoir un projet.

- Mais l'intention est de voir des bâtiments se construire sur ce terrain n'est-ce pas?

Réponse de la Ville : Oui. Le temps venu, on analysera le projet. La Ville peut mettre des conditions de réalisation et participer, par exemple, au dimensionnement de l'infrastructure ou revoir les infrastructures relatives à la circulation.

- Dans le contexte actuel, c'est un enjeu de voir cette masse de commerces, d'industries et de résidences sans revoir le dimensionnement des infrastructures routières, le transport en commun, etc.

- Vous disiez que la décontamination prendrait du temps. Dans quel horizon de temps peut-on s'attendre à voir la construction de nouveau bâtiment?

Réponse de la Ville : On s'attend à une période de 5 à 10 ans.

- Ce serait le scénario dans le cas où Véolia paierait les frais de réhabilitation de 2.5 milliards \$.

Réponse de la Ville : Pas nécessairement. Le montant de 2.5 milliards correspond à une réhabilitation complète du site avec extraction des matériaux. Dépendamment des usages, des projets, ils pourraient trouver d'autres solutions techniques ou technologiques à leurs frais également. Mais toujours sous réserve d'une autorisation ministérielle. Dépendamment de l'affectation que l'on souhaite pour un terrain, c'est le ministère de l'Environnement qui identifie quel niveau de décontamination est nécessaire. Si l'on souhaite faire un parc, le niveau de décontamination est différent de celui requis pour un site industriel. C'est pour cette raison que les montants sont différents selon que l'on souhaite faire un parc, de l'industriel ou de l'habitation, par exemple. Donc les frais de décontamination peuvent être moins importants dépendant du type d'affectation. Et c'est le ministère de l'Environnement qui identifie le niveau de décontamination requis en fonction de l'affectation choisie.

- **Citoyen 10**

-On sait que le site a été en opération pendant une trentaine d'années, a-t-on une idée de l'envergure des travaux de décontamination?

Réponse de la Ville : Cela dépendra des orientations que donnera le ministère, ce n'est pas la Ville qui détermine les critères de la décontamination et comment le faire.

-Vous avez surement réalisé ce type de travaux ailleurs sur le territoire de la ville, vous devez avoir une idée de leur envergure.

Réponse de la Ville : On ne peut pas émettre une opinion sur un site qui ne nous appartient pas.

- En changeant le zonage, la décontamination semble incontournable, et en ce sens les informations présentées ce soir sont incomplètes considérant que vous ne présentez pas de plan plus précis des opérations. Y a-t-il des risques pour la santé des résidents à proximité? On n'a pas d'information sur le type de matériaux qui ont été ensevelis. Les enjeux relatifs à la santé me préoccupent et j'aurais aimé avoir des réponses.

- En ce qui concerne la circulation dans le secteur, je vous confirme que les infrastructures actuelles ne sont pas du tout adaptées pour absorber un flux plus important et elles ne le sont pas non plus pour du transport lourd auquel on peut s'attendre considérant le changement de zonage. Je trouve également incomplet, de ce point de vue là, que vous ne présentiez pas vos perspectives considérant les impacts du changement de zonage sur les infrastructures routières. Des aménagements sont-ils prévus en vue de l'augmentation de la circulation de véhicules lourds? Lorsque des projets majeurs sont déposés à la Ville, en plus de la conformité au règlement de zonage, la Ville peut passer une entente avec le promoteur dans le cadre de laquelle le promoteur peut avoir à défrayer une partie des coûts encourus pour le surdimensionnement ou l'adaptation d'infrastructures publiques (route, parc, égouts et aqueducs, etc.). Donc, la Ville a les outils réglementaires afin d'imputer les coûts de mise à niveau des infrastructures au promoteur lorsqu'un projet est déposé.

Réponse de la Ville : Différentes interventions sont prévues et elles ont été présentées lors de la séance de consultation de février dernier sur le projet résidentiel avec volet commercial au 1221, rue Charles-Albanel. Nous avons présenté l'ajout, à court terme, d'une voie de virage à gauche dans la rue Charles-Albanel entre le Normandin et la rue Germaine-Lecours pour faciliter les mouvements et réduire la congestion à l'intersection. On prévoit, également, à moyen et à long termes, la révision des cycles de feu. Ce site a été identifié parmi les sites accidentogènes dans le cadre de la Stratégie de sécurité routière, et on prévoit son réaménagement complet à long terme. Notre objectif est d'améliorer la fluidité, la circulation, mais aussi les transports actifs et le transport en commun dans le secteur.

À court terme, également, on prévoit, entre la rue Robert -L. Séguin et la route Jean-Gauvin, l'ajout d'une voie de virage à gauche pour faciliter le virage à gauche à la hauteur de feu qui vient d'être implanté. Une fois que des projets seront déposés, il sera possible de réaliser d'autres analyses pour identifier l'ampleur des besoins et de prévoir les ajustements nécessaires. Nous sommes par ailleurs, en discussion avec certains propriétaires pour permettre des réalignements qui permettront également d'améliorer la fluidité entre les commerces sur la route Jean-Gauvin.

- **Citoyenne 11**

- Je souhaite revenir sur le non-sens de ce règlement qui aura pour effet d'augmenter la circulation et de minéraliser à proximité d'un milieu humide. Ce milieu humide est très prisé. La minéralisation aura des effets négatifs sur ce milieu. La base de plein air est en train de rétrécir et est mal en point. C'est aussi un tout petit boisé, s'il est encerclé de rues et d'espaces minéralisés cela va entraîner des inondations comme cela est arrivé dans d'autres boisés de la ville. Je pense qu'on se tire dans le pied.

- La Ville a fait de bons projets dernièrement comme la piste cyclable le long du boulevard Champlain, la Baie de Beauport, le boisé Neilson qu'elle a acquis, je pourrais en citer beaucoup d'autres. Le tramway aussi. Considérant le changement le climatique, on a besoin de milieux de vie sains, sans trop de trafic et de pollution. Les résidants de Cap-Rouge demandent une piscine depuis longtemps. Quoi de mieux pour ce site qui n'est pas encore bâti qu'une piscine avec des parcs autour! J'ai parlé récemment avec un élu qui mentionnait des recherches sur des sites industriels désuets. On le sait, c'est très cher de remettre ce genre de site, minéralisé, en état. Ça coûte beaucoup moins cher de raser une forêt et de bâtir là où il n'y a rien. C'est certain qu'il y a un grand travail de décontamination à faire ici. Les résidants de Cap-Rouge vont voir arriver 250 nouveaux habitants et ce site serait bien utilisé s'il était converti en parc avec une piscine. J'aimerais que la Ville prenne du recul, change de paradigme et arrête de considérer les terrains de façon isolée, mais plutôt qu'elle regarde la globalité quand vient le temps planifier la manière dont le territoire sera occupé. Je pense qu'il est essentiel que la Ville investisse et achète ce terrain pour l'avenir de la communauté.

Réponse de la Ville : Relativement au milieu humide, et sur la gestion des eaux pluviales, sachez que la Ville partage les mêmes préoccupations. Et l'on veillera à ce qu'il y ait une gestion adéquate pour préserver les milieux humides. Nous sommes très conscients du fait que le milieu humide déborde de ce qui est visible, au niveau de l'eau, c'est pourquoi une caractérisation est nécessaire. Elle permettra de délimiter précisément le milieu humide et d'identifier la surface à préserver. Nous avons, à la Ville, les compétences et l'expérience pour mener cela à bien. C'est ce que nous faisons dans le cadre du plan régional des milieux humides et hydriques. Et c'est notamment pour cette raison que nous souhaitons acquérir ce boisé.

On ne souhaite pas déboiser pour permettre des projets industriels, donc il faut utiliser des terrains qui ont un potentiel et parfois, ça peut impliquer des terrains qui nécessitent une décontamination. La ville n'est pas extensible et si on veut pouvoir protéger les boisés, les milieux humides, travailler la densification, assurer des logements, il faut envisager ce genre de terrain. Nos parcs industriels, actuellement, ont un taux d'inoccupation qui est autour de 2 %. Pour ce qui de la gestion par lot, vous avez tout à fait raison. Et à ce titre, la Ville a lancé la consultation pour le Plan d'urbanisme et de mobilité afin d'arrêter la gestion par lots. Je vous invite à aller sur la plateforme Transformer la ville pour transmettre vos idées et suggestions. Il y aura également des séances en personnes avec les conseils de quartier et de partenaires terrain également.

- **Citoyenne 12**

- Ça fait trois ans que j'habite le secteur, avant j'ai habité en basse-ville où nous avions trois piscines à moins de 20 minutes de marche de notre résidence. À Cap-Rouge, on n'a pas d'infrastructures, pas de piscine. On a un parc avec des modules de jeu et des jeux d'eau qu'on a obtenu après des années de demande récurrentes. La majorité des parcs, à Cap-Rouge, sont désuets, les jouets, etc. L'accès au parc est dangereux, les autos nous contournent au lieu de freiner ou

d'arrêter. Je prends également l'autobus, la ligne 94 et je débarque au coin de la rue de la Promenade-des-sœurs. C'est, à chaque jour, un combat pour réussir à traverser. Il y a déjà actuellement énormément de véhicules qui transitent à cet endroit. C'est déjà problématique. Mon garçon fréquente le CPE Mille Fleurs au coin des rues de la Promenade des Fleurs et Esther Blondin. Il y avait à cet endroit des bâtiments commerciaux et l'affectation a été changée pour permettre des tours à condos. La semaine dernière le propriétaire a défait la tour de condos sans aviser le CPE et mon garçon joue dans la cour située à quelques mètres seulement de cet endroit. On a l'impression qu'il n'y a aucune considération pour le citoyen. On est dans le boisé, mes enfants et moi, tout le temps. On adore ce boisé. Les gens qui fréquentent la base de plein air de Sainte-Foy savent bien que le boisé est en train de mourir du fait des industries qui ont été construites à proximité. Tous les arbres meurent parce qu'il n'y a pas de drainage. Avant on nourrissait les oiseaux, maintenant il n'y en a presque plus, il y a du bruit en permanence alors que c'est un parc. Chez nous, l'été, on entend les camions qui sont à l'écocentre, alors que c'est loin! Pourquoi est-ce que la Ville ne se porterait pas acquéreur pour faire exactement ce que va faire Véolia et construire une glace réfrigérée? On n'a plus de glace réfrigérée. On est obligé d'aller au Centre de glace. Si je veux patiner, je dois me rendre au coin d'Henri IV. Pour nager, je dois aller au CNDF ou à Sainte-Foy. On n'est pas desservi. Je comprends qu'il manque de terrains, mais je pense qu'il y a moyen de revoir ça.

Ça fait un an que je fais des plaintes au 311 pour demander une 3^e voie sur la route Jean Gauvin et j'apprends aujourd'hui que ça va se faire... Dans la rue de la Promenade-des-Sœurs, on a rasé un terrain complet pour faire un tramway et puis finalement... On a besoin d'un réseau de transport adapté. Je travaille sur le boulevard Laurier et je m'y rends avec l'autobus 94, ce n'est pas normal que je n'aie pas d'abribus, ce n'est pas normal qu'on n'ait pas des arrêts clignotants, ce n'est pas normal qu'on risque notre vie à chaque fois qu'on traverse la rue de la Promenade-des-Sœurs. Il y a plein de problèmes et on dirait que c'est tellement difficile d'avoir accès aux services de la Ville. Même pour ce qui est de la garderie de mon fils, c'est à la CNESSST que je dois appeler car ça ne relève pas de la Ville. On essaie de se battre et de faire des appels, mais il ne se passe rien. Ce projet de règlement me préoccupe, particulièrement quand viendra le temps d'y développer un projet. Pourquoi on n'est pas capable de faire mieux, le trafic sur la route Jean Gauvin et dans la rue de la Promenade-des-Sœurs est épouvantable.

Réponse de la Ville : Vous avez amené beaucoup de préoccupations, toutefois certaines d'entre elles ne relèvent pas du projet de règlement présenté ce soir et votre conseiller municipal, présent ce soir, pourra vous en faire le suivi.

- Mais le bruit, le trafic, etc. relèvent de l'aménagement qui est fait du secteur.

Réponse de la Ville : Pour l'instant il n'y a aucun projet.

- Si Véolia décide de procéder à la décontamination du site et le vend. Pourquoi la Ville ne pourrait-elle pas le faire?

Réponse de la Ville : La Ville n'est pas promoteur.

- Pourquoi ne pourrait-elle pas obliger Véolia à le faire? Souvent la Ville octroie des permis et ce n'est pas ce qui est fait. On octroie 10 mètres, la personne en prend 12, elle paie une amende et ça finit là.

Réponse de la Ville : Actuellement, nos outils réglementaires nous permettent d'identifier ce qui est, ou non, acceptable. Lorsqu'un promoteur présente un projet d'importance, il est accompagné par la Ville avec une certaine proximité, ce qui permet même d'identifier quels éléments de la Ville, à proximité du projet, devront être (ré)aménagés. Cet accompagnement de la Ville permet d'encadrer le projet de sorte qu'il réponde aux enjeux du secteur dans lequel il est implanté. On note vos préoccupations pour les mettre au dossier et les prendre en considération lorsqu'un projet sera présenté.

- Sur le plan présenté, on comprend qu'il y a une parcelle qui appartient à la ville, une autre à Véolia et une autre sur laquelle il y a un bonhomme. Allez-vous acheter cette parcelle?

Réponse de la Ville : Cette parcelle appartient à un propriétaire privé. Oui, c'est ce qui est prévu.

- **Citoyen 13**

-Je suis impressionné de la qualité des interventions des citoyens ce soir. Je partage toutes vos préoccupations et vos questionnements. La Ville dit qu'elle ne veut pas se porter acquéreuse d'un terrain sous prétexte qu'on achèterait une dette de 2.5 milliards. Mais ceci n'est valable qu'à condition d'y faire du développement résidentiel alors que personne ne sera prêt à payer ce montant y compris Véolia. Ça va se limiter à une décontamination partielle ou superficielle. Donc la prémisse est fautive, si on considère plutôt un usage récréatif, comme une piscine, par exemple. Cela fait des années que les gens de Cap-Rouge réclament une piscine, ou alors une patinoire ou un complexe multifonctionnel comme à Saint-Augustin. Donc la Ville pourrait se porter acquéreur en considérant une vocation autre qui permette d'éliminer la question d'un passif de 2.5 milliards. Donc, j'aimerais que vous réévaluiez la situation.

Réponse de la Ville : Relativement à l'analyse, la question du passif n'est pas l'unique facteur. Quand on regarde l'ensemble du site, on voit qu'il y a déjà quelques activités commerciales, d'autres activités plus lourdes comme l'écocentre et le dépôt à neige. Donc en lui-même le site présente des caractéristiques adéquates à ce type d'usages. Par ailleurs, on vous a présenté l'analyse urbanistique qui a été faite de ce site.

- **Citoyen 14**

- Je comprends que vous achetez le boisé pour protéger le milieu humide. Est-ce que les activités actuelles sont compatibles avec le milieu humide ? Donc, ça pourrait, par exemple, remettre en question l'activité du fat bike ?

Réponse de la Ville : La caractérisation permettra d'identifier quelles activités peuvent être réalisées sans impacter ce milieu humide. Ça dépend où il est fait et s'il vient dégrader le milieu humide. Notre objectif est de faire de la valorisation des milieux humides, de donner accès aux citoyens et il y a différentes façons de le faire. Est-ce que cela concernera l'ensemble du terrain ? Nous n'avons pas encore de réponse actuellement.

- Je comprends, je l'ai vécu à Longueuil avec le boisé du Tremblay que la Ville a acheté pour protéger le milieu humide et où nous avons perdu tous nos sentiers. La Ville en a créé d'autres et les vélos ont été interdits. Dans l'ouest de la ville de Québec, on trouve très peu de sentiers pour faire du vélo de montagne ou du fat bike. Il y en a plus à Charlesbourg ou même à Limoilou. Ça me ferait de la peine de le perdre, mais je peux comprendre. Si on garde la vocation actuelle du boisé, je pense que la création de bandes vertes pour séparer les deux types d'usage m'apparaît essentielle. Par ailleurs, comme de l'autre côté de la rue de l'Hétrière il y a d'autres sentiers fréquentés par les amateurs de vélo d'hiver, ce serait particulièrement intéressant de conserver cette vocation. Je comprends très bien la position de la Ville relativement au terrain de Véolia, et je ne serais pas intéressé, en tant que citoyen, à payer, au travers de mes taxes, le passif de Véolia. Je pense que les entreprises doivent assumer les coûts et les conséquences de la pollution qu'elles occasionnent.

- **Citoyenne 15**

-J'ai été surprise de vous entendre dire que vous ne souhaitez pas déboiser ou détruire des milieux humides pour faire de l'industriel parce que c'est exactement ce qu'il se passe dans les secteurs de l'Aéroport et des Châtels. Je crains que dans quelques années, lorsqu'il manquera encore d'espace pour de l'industriel, vous ne décidiez de prendre du terrain sur le boisé de la Promenade-des-Sœurs. Lorsqu'on regarde votre plan, on voit déjà qu'une petite section du boisé sera à l'intérieur de la zone industrielle, je ne comprends pas. Aussi, vous dites que décontaminer le site est la meilleure chose à faire pour l'environnement. Mais une fois décontaminé, vous construirez des champs de stationnements, des industries, qui n'ont rien de bon pour l'environnement. C'est contradictoire.

Réponse de la Ville : Vous vous référez aux anciens parcs industriels quand vous parlez des champs de stationnement. Mais ce n'est plus ainsi que nous souhaitons développer des parcs industriels. Actuellement, les parcs industriels ont de grands stationnements, parfois des marges étroites, peu d'aires vertes. Les nouveaux parcs industriels seront travaillés autrement et justement, on vise à réduire les espaces de stationnement. La bande boisée dont vous parliez, à l'intérieur de la zone, fait justement partie des éléments dont nous pouvons demander le maintien afin de créer une barrière et d'amortir les impacts de la zone industrielle.

- Je ne comprends toujours pas que l'on considère le bénéfice environnemental de décontaminer le terrain si c'est pour, ensuite, y faire des activités industrielles. Actuellement, même s'il est contaminé, c'est un espace vert qui est fréquenté par les citoyens. On sait que Véolia ne paiera pas les coûts associés à la décontamination du terrain. On devrait le garder tel quel.

Réponse de la Ville : Véolia décidera du niveau de décontamination qu'il souhaite réaliser en fonction des orientations qu'il recevra du ministère de l'Environnement.

- **Citoyenne 16**

- Pouvez-vous donner plus de détails sur le montant de 2.5 milliards? Comment arrive-t-on à un tel montant et qui l'a fourni?

Réponse de la Ville : Il s'agit d'une première estimation basée sur les volumes de matériaux déclarés par Véolia au travers de certaines documentations ainsi que sur les coûts de décontamination de certains terrains déjà réalisés par la Ville. C'est une estimation que nous avons réalisée à partir du coût à la tonne. Ce chiffre est réaliste pour des travaux réalisés à des fins de réhabilitation complète.

- Donc, c'est basé sur le prix à la tonne pour la décontamination d'un terrain similaire?

Réponse de la Ville : Exact.

- **Citoyenne 17**

- Merci pour la présentation et aux interventions précédentes qui permettent de mieux comprendre les enjeux. Dans la présentation, vous avez présenté un plan sur lequel on voyait du commercial le long de la route Jean-Gauvin et de l'industriel en arrière. A-t-on une garantie que ce sera ça considérant que la Ville ne se porte pas acquéreuse du terrain ? Pourrait-il y avoir d'autres usages que ceux-là? Ça fait longtemps que je réside dans le secteur et pendant de nombreuses années il y a eu des problèmes d'odeur. Je suis juste de l'autre côté de la route Jean Gauvin quand il y avait des vents dominants du sud-ouest, c'était terrible pendant l'été. Ça fait au moins une dizaine d'années que ce n'est plus le cas et je suis préoccupé de la durée des travaux de décontamination (5 à 10 ans) pendant laquelle l'odeur pourrait réapparaître.

Réponse de la Ville : Le schéma d'aménagement est un premier outil à l'échelle de l'agglomération pour la planification qui permet de définir de grandes affectations. À

l'aide des outils réglementaires de la Ville, qu'on modifiera à l'automne, on pourra définir de plus petites zones et identifier les usages spécifiques de chacune. Pour les usages industriels c'est vraiment le I1 qui est privilégié et on fera le même exercice du côté des commerces, pour définir le type de commerces adéquats à ce milieu. Ces modifications réglementaires-ci sont également encadrées par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et donc, elles feront l'objet de séances de consultation (tant pour le plan directeur d'aménagement que pour le zonage). Concernant les problèmes d'odeur, nous prenons bonne note de votre préoccupation.

- **Citoyen 18 :**

-Je réitère la question de Monsieur relativement aux odeurs, c'est important. Il ne faut pas revenir en arrière. Vous n'avez pas dit quel était le zonage du terrain avant 2020. Donc on comprend qu'en 2020, il est devenu parc et qu'aujourd'hui on veut changer la vocation. Qu'est-ce que c'était avant?

Réponse de la Ville : C'était parcs et espaces verts depuis 2009, mais nous allons le vérifier. Nous allons vérifier quel était le zonage de 2009 à 2020.

-Donc il ne s'est pas passé grand-chose autour de 2020 du fait de la pandémie. Et maintenant, on veut faire des changements du fait de la menace de poursuites juridiques de Véolia. Vous parlez d'usages commerciaux et industriels avec une intention de vocation plus spécifique de I1 – plus léger. Qu'est-ce qui nous garantit que vous ne changerez pas d'idée à l'automne et qu'on ne risque pas d'aboutir avec des industries plus lourdes? Votre définition d'industriel adéquat dans votre grand plan est très très large. Il y a déjà eu de mauvaises expériences à Cap-Rouge, avec Anacolor. Peut-on avoir des garanties qu'on ne retournera pas à ce genre de situation?

Réponse de la Ville : Nous procéderons à ces modifications réglementaires dès que les modifications au schéma d'aménagement seront entrées en vigueur. Tous les documents passeront par le conseil de ville, plutôt que par le conseil d'agglomération. L'ensemble des documents sera public et ce sera soumis à consultation à nouveau. Notre intention est vraiment d'autoriser le I1.

-Donc, il ne devrait pas y avoir de changement à ce I1?

Réponse de la Ville : Non.

- **Citoyen 19**

- Lorsque je regarde votre schéma on peut voir un vert qui n'est pas défini dans la légende, à quoi cela correspond-il? Et pourquoi n'est-il pas défini?

Réponse de la Ville : Effectivement. Comme c'est une planification, les couleurs sont un peu schématiques. Elles ne reflètent pas les usages ou les grandes affectations. On peut effectivement remarquer une nuance différente sur les terrains qui appartiennent au CN et qui correspondent à la voie ferrée. On aurait pu utiliser

un gris, effectivement, pour les utilités publiques pour illustrer l'utilisation réelle de ces terrains-là.

- Pour cette nuance, il n'y a pas de modification de zonage prévu?

Réponse de la Ville : Exactement, ces lots-là ne sont pas touchés par la modification réglementaire, donc rien ne change à ce niveau-là.

- **Citoyen 20**

-Je n'habite pas dans le secteur, mais la vie municipale m'intéresse ainsi que ce genre de projets. Vous prévoyez un zonage de commerces et industries. A-t-on besoin de commerces supplémentaires?

Réponse de la Ville : Il manque de terrains pour accueillir des commerces et industries sur le territoire de l'agglomération. Les études et la capacité des parcs et espaces le montrent clairement. La Ville a une politique de densification des espaces. Par ailleurs, le zonage commercial regroupe une grande variété de commerces qui peuvent aller des soins personnels ou d'autres types de commerce. Donc, ce n'est pas exclusivement du commerce de détail comme on l'a actuellement.

-En ce qui concerne la décontamination, pourrait-on envisager de garder le site tel qu'il est et d'y apporter d'autres matières et de les recouvrir [d'en faire un site de dépôt]. Quels seraient les coûts-bénéfices de la décontamination ou d'un autre usage très simple qui soit utilisable très facilement sans amener d'autres sources de pollution dans le secteur? A-t-on vraiment autant de demandes de développement de sites industriels technologiques? Si oui, et si on en manque, pourquoi alors avons-nous dépollué un immense terrain à proximité d'un supposé garage à tramway où il était prévu une ville avec plein de choses industrielles technologiques hyper modernes. On a oublié qu'il y avait ce site-là à développer. La décontamination de ce site a été réalisée à coup de plusieurs millions. Pourquoi n'utilise-t-on pas ce site au lieu de vouloir utiliser un petit carré de verdure qui devrait rester comme il est ?

Réponse de la Ville : Pour l'instant il n'y a aucun zonage. Nous sommes en consultation pour la Vision Chaudière donc il n'y a aucun zonage qui permette l'expression de ce site qui est fait en fonction du déploiement du réseau de transport structurant.

-D'ailleurs, quand on parle de décontamination, à quoi fait-on référence exactement? De quelles opérations s'agit-il exactement? S'agit-il simplement du retrait et déplacement de matières ou la traite-t-on chimiquement ? Que fait-on exactement quand on décontamine?

- **Citoyen 21**

- *Le 2.5 milliards ne me rentre pas dans la tête. Qui vous a transmis ce chiffre : Véolia ou les experts de la Ville? C'est la Ville qui avance ce montant-là?*

Réponse de la Ville: C'est une estimation faite par la Ville sur la base des données dont on disposait. Le coût, de même que les usages qui pourraient être faits de ce site et leurs implications ont été pris en considération dans les différents scénarios. Ça demeure une première estimation et tout cela sera soumis au ministère de l'Environnement. C'est lui qui dictera quels niveaux de décontamination réalisés et donc les coûts afférents. *Exact, c'est une estimation de la Ville.*

-*Ça a coûté 19 millions de décontaminer le terrain du IKEA situé à un jet de pierre, qui était aussi un ancien site d'enfouissement. La Ville a mis 7.8 millions dans ce dossier. Comment arrive-t-on à une telle différence?*

Réponse de la Ville: Chaque site est unique et chaque niveau de contamination est différent. Le site de Véolia est un site de grande ampleur où les activités de dépôts de contaminants ont duré de nombreuses années. Donc on ne peut pas faire une règle de 3 en se basant sur les coûts de la décontamination d'un autre site. Les coûts dépendent de l'ampleur du site et de volume de matériaux à extraire.

-*Pour le garage du tramway, on prévoyait des coûts de décontamination de l'ordre de 6.5 millions. Je comprends que c'est différent, mais on peut s'entendre sur le fait que la différence entre les montants est importante.*

Réponse de la Ville: On ne peut pas comparer ces deux sites. Il y a différents niveaux de contamination et différents types de contamination, différents volumes, différentes techniques de décontamination. La décontamination n'est pas la même selon le type d'usages qui est prévu ensuite, également. C'est très hasardeux de comparer les projets ainsi.

- **Citoyen 22**

- *Je comprends que lorsqu'on inscrit un passif dans des états financiers, il ne s'agit pas de transférer la facture aux citoyens via les taxes. C'est plutôt une écriture comptable jusqu'à ce qu'on agisse. Donc, tant qu'on n'agit pas, il n'y a pas de coût. Sur le site, vous disiez que les activités ont commencé en 1975.*

Réponse de la Ville: Nous avons des orthophotos qui datent de 1973, mais les activités de Véolia se sont déroulées de 1985 à 2009. J'ai commencé à travailler au ministère de l'Environnement en 1980 et ce site-là est en opération depuis longtemps. Il me semble également que la Ville de Sainte-Foy l'a déjà opéré.

- *Il s'agit d'un dépôt de matériaux secs. Les matériaux secs n'émettent pas de gaz. Pourtant, il y a quelques années, lorsqu'on circulait sur la Route Jean Gauvin, en hiver, avec les fenêtres fermées, une odeur pénétrait dans l'auto. Il doit y avoir autre chose que des matériaux secs. Un ancien cours d'eau passait là, il doit y avoir des eaux contaminées également. Je souhaite juste que vous preniez ceci en note et je pense que personne ne va décontaminer ce terrain. D'ailleurs depuis le Règlement*

sur les déchets solides, adopté en 1978, il n'y a pas un site, au Québec, où le ministère de l'Environnement ait autorisé une construction sur un de ces sites. Si jamais vous trouvez un site où la construction aurait été autorisée, dites-le-moi. Considérant que les critères d'obtention de permis/d'autorisation sont de plus en plus difficiles, à la Ville comme au ministère, je vais vous souhaiter bonne chance. Les terrains de l'écocentre et du dépôt à neige appartenaient aussi à Véolia avant que la Ville ne les achète. Si la valeur est de 1,2 million, elle a dû les acquérir à montant similaire. Donc 100, 1000 ou 100 000 \$ pour le dépôt avec une écriture comptable qui demeure à la Ville et qu'elle peut décider d'en faire ce qu'elle veut (un parc ou autre), c'est peut-être la meilleure option.

Réponse de la Ville: Si nous faisons un parc, ce serait aussi considéré comme un changement d'usage et ce serait également soumis à une autorisation gouvernementale ainsi qu'à d'éventuelles exigences du ministère de l'Environnement. Donc il y aurait, de la même manière, des démarches à prévoir et potentiellement de la décontamination. L'affectation actuelle du terrain, au niveau réglementaire, est parcs, toutefois cela demeure un terrain privé. Si la Ville en faisait l'acquisition pour en donner l'accès aux citoyens, ce serait alors considéré comme un changement d'usage pour le ministère et selon le Guide de construction sur les anciens sites d'enfouissement.

- C'est vrai, cela requiert une autorisation. Mais pour un parc sur lequel on trouve des arbres et du phragmite, j'ai le sentiment que ce sera plus facile d'obtenir une autorisation pour laisser le site dans son état actuel, que de construire quelque chose.

Réponse de la Ville: Les autorisations pour parc sont très sévères parce qu'il peut y avoir des contacts avec le sol. Ce n'est pas un parc au sens de l'usage, c'est un ancien site d'enfouissement. Et dans votre cas de figure, il faudrait un changement de vocation/d'usage qui entraînerait des enjeux de décontamination et ces normes-là sont très élevées.

- Il est important de différencier les matières résiduelles présentes sur le site et des sols contaminés.

- **Citoyen 23**

- J'ai entendu des voisins dire qu'il y avait eu de l'enfouissement de matière sanitaires bien avant l'enfouissement de matériaux secs : enfouissement sanitaire – remblai – matériaux secs. C'est à prendre en note. Pour rassurer les gens, le fat bike a lieu l'hiver lorsque le milieu humide est gelé. Le vélo de montagne se fait dans le champ, pas dans le boisé. Si le projet était rejeté ou qu'il n'a pas lieu, est-ce que la Ville prévoirait encore acheter le boisé?

Réponse de la Ville: Oui, parce qu'il fait partie des milieux humides et hydriques que nous souhaitons protéger et mettre en valeur.

- **Citoyen 24**

À titre de précision, on parle de 2.5 milliards pour une réhabilitation complète. Advenant le cas où la Ville acquerrait ce terrain et faisait une autre réhabilitation complète, serait-ce le même coût ou est-ce affecté au type de réhabilitation?

Réponse de la Ville: Ça requiert des analyses supplémentaires.

- Je constate que vous avez fait une bonne analyse et avez identifié la meilleure solution dans le contexte de l'enjeu d'expropriation, mais il aurait été pertinent que la Ville étudie d'autres scénarios et les coûts associés puis les présente aux citoyens et les consulte afin d'identifier quelques mesures d'atténuation. Vous en faites beaucoup et vous souhaitez changer vos façons de faire, cette suggestion va dans ce sens. Il semble qu'il y avait plusieurs belles options, si vous nous aviez dit que vous les aviez analysées et qu'elles ne fonctionnaient pas ou au contraire qu'une d'entre elles fonctionnait et qu'on partait avec, cela aurait montré qu'on aurait fait différemment de ce qu'on a toujours fait.

- **Citoyen 25**

- Est-ce que Véolia est au courant de cette démarche et de l'objectif de zonage du site? Savent-ils que vous cherchez à dézoner pour permettre une bande commerciale face à la route Jean Gauvin et des aires d'industries technologiques pour le reste?

Réponse de la Ville: C'est une information publique, tout à fait.

- Si j'étais propriétaire de Véolia et que j'étais assis dans la salle, je craindrais le dézoning. Avant de décontaminer, on réalise une caractérisation. La nature des contaminants identifiés détermine les options d'usages. Il n'y a pas d'enjeux si on fait un stationnement parce que « le bruit de fond » qui émane des contaminants sera probablement bloqué par l'asphalte et ça nécessitera, peut-être, un mètre de décontamination. Mais si on prévoit des espaces fréquentés pendant de longues périodes, le « bruit de fond » considéré sera alors beaucoup plus important. Et, le ministère de l'Environnement pourrait alors demander une décontamination beaucoup plus sévère, donc des coûts plus élevés, ce qui entraînera une augmentation de la rente foncière au pied carré pour ce site. Véolia va souhaiter rentrer dans ses coûts, il va donc vendre ses terrains très chers, et risque d'avoir de la difficulté à vendre ce terrain. Il pourrait alors y avoir des discussions avec le ministère de l'environnement pour évaluer des options de décontamination moins coûteuses de sorte à permettre des usages autres que ceux que vous avez prévus.

Peut-être qu'une affectation de parc, parce qu'elle n'entraînera pas la présence continue d'individus pourrait permettre de faire certains aménagements. Il y a eu des projets-pilotes de cet ordre à Montréal, dans le quartier sud où il y avait beaucoup de petites entreprises. L'objectif consistait à mesurer l'intensité du bruit de fond de sorte à qualifier les usages tout en maintenant une rente foncière à un niveau soutenable à la suite de la décontamination pour que l'usage soit permis et

se réalise. Donc on pourrait une alternative qui permette un usage de nature verte, avec des frais de décontamination réduit.

- **Citoyen 26**

-Vous avez mentionné que vous étiez actuellement en consultation sur la Vision Chaudières, c'est bien ce que vous avez dit?

Réponse de la Ville : Oui, il y a eu des consultations. En fait il y a eu le dépôt de la Vision préliminaire en novembre 2020, puis une période de consultation qui a pris fin en janvier 2021 et nous sommes toujours en attente de la décision de la Ville alors que vous aviez promis une décision pour juin 2021. Nous sommes toujours en attente de la décision du gouvernement du Québec.

- Et c'est la raison pour laquelle vous refusez de céder un terrain pour une école, c'est bien ce que comprends?

Réponse de la Ville : Il s'agit là d'un tout autre débat, mais sur Chaudière, il n'y a actuellement aucun zonage. Donc si la question est de savoir pourquoi les besoins industriels ne s'expriment pas là c'est parce qu'il n'y a pas de zonage.

- Il y a un zonage, mais vous voulez le modifier. Le parc industriel Copernic, par exemple, existe au schéma d'aménagement?

Réponse de la Ville : Tout à fait, mais il n'y a pas de zonage.

- Mais je constate que la période de consultation pour la Vision Chaudière a pris fin en 2021 et il n'y a toujours pas de suivi pour cette Vision-là.

Nombre d'interventions

26 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement et au conseil municipal

Date

30 avril 2024

Réalisé par

Céline Schaldembrand, conseillère en communication, révisé par Priscilla Lafond, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications