

## Projet résidentiel au 6125, 1<sup>re</sup> Avenue

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot numéro 1 035 134 du cadastre du Québec (6125, 1<sup>re</sup> Avenue, quartier de Saint-Charles-Borromée (4-5), district électoral de Saint-Rodrigue)

Déposé au conseil municipal

2 juillet 2025

Ce projet fait l'objet d'une autorisation en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, L.Q. 2024, c. 2.

Une assemblée publique de consultation a été tenue conformément à la Loi et une démarche de participation publique comportant des mesures complémentaires d'information, de consultation et de rétroaction a été réalisée dans le cadre de la Politique de participation publique de la Ville de Québec.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

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

## Description du projet

Le projet immobilier soumis à cette nouvelle consultation vise à construire, sur le lot 1 035 134, un bâtiment résidentiel d'environ 200 logements locatifs répartis majoritairement sur six étages.

Afin d'autoriser la construction de ce projet résidentiel, le conseil municipal prévoit utiliser son pouvoir d'autoriser un projet d'habitation comme le prévoit la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

## Démarche de participation publique

### Étapes

- Assemblée publique de consultation : 29 mai 2025, 19 h, Arpidrome de Charlesbourg
- Consultation écrite : du 30 mai au 1<sup>er</sup> juin 2025 inclusivement

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

- Rapport de l'assemblée publique de consultation
- Rapport de la consultation écrite

## Rétroaction (voir fiche de modification réglementaire à l'annexe II)

À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue le 29 mai 2025, et la consultation écrite tenue entre le 30 mai et le 1<sup>er</sup> juin 2025, portant sur la résolution concernant le projet immobilier présenté, il a été demandé de modifier la résolution, afin d'assurer la mise en place de mesures d'apaisement de la circulation sur les 62<sup>e</sup> Rue Ouest et 63<sup>e</sup> Rue Ouest, favorisant une diminution de la vitesse sur ces deux rues.

La modification apportée à la résolution s'énonce comme suit :

- Un nouvel ATTENDU QUE :
  - **ATTENDU QUE** ce projet sera desservi principalement par une allée d'accès bidirectionnelle sur la 62<sup>e</sup> Rue Ouest, ayant comme conséquence d'augmenter la circulation automobile sur cette rue ainsi que sur la 63<sup>e</sup> Rue Ouest, et rendant de ce fait nécessaire l'ajout de mesures d'apaisement de la circulation sur ces deux rues.
- Une nouvelle CONDITION :
  - le propriétaire doit prendre à sa charge la totalité des coûts relatifs à la construction, par la Ville, d'un nombre maximal de six seuils de ralentissement sur les 62<sup>e</sup> Rue Ouest et 63<sup>e</sup> Rue Ouest, et ce, jusqu'à concurrence d'un montant maximal de 60 000\$.

## Annexe I : Rapports des différentes étapes

## Projet résidentiel au 6125, 1<sup>re</sup> Avenue

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot numéro 1 035 134 du cadastre du Québec (6125, 1<sup>re</sup> Avenue, quartier de Saint-Charles-Borromée (4-5), district électoral de Saint-Rodrigue)

---

### Activité de participation publique

#### Consultation publique

#### Date et heure

29 mai 2025, à 19 h

#### Lieu

Arpidrome de Charlesbourg, 750, rue de la Sorbonne, salle RC-36

#### Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
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 modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation 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 en ligne;
6. Présentation du projet de modification réglementaire par la personne-ressource;
7. Rappel de la tenue d'une consultation écrite dans les 3 jours qui suivent la consultation publique;
8. Période de questions et commentaires du public.

#### Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

---

## Projet

À la suite du processus de consultation publique réalisée par la Ville de Québec plus tôt cet hiver, une nouvelle mouture du projet est proposée par le propriétaire du site de l'ancien séminaire-couvent des Pères Eudistes, situé à l'intersection de la 1<sup>re</sup> Avenue et de la 62<sup>e</sup> Rue Ouest.

Rappelons que la proposition de février 2025 consistait à convertir le bâtiment existant de cinq étages en immeuble résidentiel de 50 logements destinés aux Anciens Combattants de la région de Québec, et à construire, dans la portion sud du terrain, un second immeuble d'environ 200 logements répartis sur six étages.

Faisant suite aux commentaires soulevés par les participants au processus de consultation, le règlement proposé en février dernier a été retiré. Il est maintenant projeté de construire uniquement un immeuble d'environ 200 logements dans la partie sud-ouest du site sous certaines conditions. Le retrait du projet de modification réglementaire permet à la Ville de demander au promoteur d'apporter des ajustements au projet. Pour plus de renseignements, consultez la section *Documentation*.

## Nouvelle mouture du projet

Le projet immobilier soumis à cette nouvelle consultation vise à construire, sur le lot 1 035 134, un bâtiment résidentiel d'environ 200 logements locatifs répartis majoritairement sur six étages.

Les ajustements proposés dans la nouvelle version du projet concernent, entre autres :

- L'accès au site qui devra être localisé face à l'intersection avec la 63e Rue Ouest;
- L'inclusion d'au moins 20 % de logements abordables en vertu du programme APH Select de la SCHL;
- L'ajout d'une toiture verte sur au moins 5 % de la superficie totale de la toiture;
- L'ajout d'une toiture blanche sur le reste de la superficie du toit;
- L'ajout de 50 espaces de stationnement pour vélo, à l'intérieur du bâtiment;
- Le stationnement intérieur qui devra accueillir au minimum 90 % des cases de stationnement offertes;
- Un aménagement paysager composé d'arbres et d'arbustes.

Par ailleurs, sur les quelque 500 arbres recensés sur le terrain, seulement une vingtaine seront abattus. En contrepartie, il est projeté d'en replanter plus d'une quarantaine. Le projet revêt un intérêt particulier puisqu'il permettra de contribuer à la lutte contre la crise du logement, notamment en permettant la création de logements supplémentaires dans un secteur de la ville où le taux d'inoccupation est très faible. Ce dernier est en

phase avec le [Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026](#) de la [Vision de l'habitation](#). Le projet est également conforme aux orientations de la [Stratégie de développement durable de la Ville](#), notamment parce qu'il se démarque sur les plans de la lutte contre les changements climatiques, de la mobilité active et durable et des aménagements extérieurs.

### Autorisation d'un projet d'habitation

Afin d'autoriser la construction de ce projet résidentiel, le conseil municipal prévoit utiliser son pouvoir d'autoriser un projet d'habitation comme le prévoit la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

### Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=816>

---

## Participation

### Membres du conseil municipal

- Claude Lavoie, conseiller municipal du district de Saint-Rodrigue, président de l'arrondissement de Charlesbourg et membre du comité exécutif

### Personnes-ressources de la Ville

- Michel Hubert, conseiller en urbanisme, Gestion du territoire
- Sébastien Dumas, conseiller en développement économique, Développement économique et des grands projets

### Animation de la rencontre

- Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### Personnes-ressources pour le projet (partie requérante)

- Luc Blier, Société Immobilière Codimm
- Alain Desmeules, Société Immobilière Codimm

### Participation du public

En plus des personnes mentionnées ci-dessus, 29 personnes assistent à la rencontre

---

## Commentaires et questions du public

### Faits saillants

#### Circulation et sécurité routière

- Forte inquiétude concernant l'augmentation du trafic sur les rues 62e et 63<sup>e</sup> Ouest.

- Intersections jugées dangereuses, notamment en bas de pente (1<sup>re</sup> avenue / 63<sup>e</sup> Ouest).
- Secteur déjà difficile l'hiver (déneigement, espace limité).
- Vitesse excessive des véhicules et crainte pour la sécurité des enfants.
- Demande de déplacer la sortie du projet vers la 59<sup>e</sup> Rue Est ou la 1<sup>re</sup> Avenue.

### **Stationnement**

- Crainte d'un nombre insuffisant de cases pour les résidents et visiteurs.
- Présence du CHSLD qui utilise déjà beaucoup de stationnements.
- Doute sur la fiabilité de l'étude sur le stationnement.

### **Densification et cadre de vie**

- Inquiétudes quant à la densification rapide dans un secteur résidentiel paisible.
- Craintes liées à l'ajout de 200 à 250 logements et jusqu'à 400 véhicules.
- Perte possible de tranquillité pour les familles et enfants du quartier.
- Besoin d'un équilibre entre développement et qualité de vie.

### **Consultation et transparence**

- Impression d'un manque d'écoute et de prise en compte des propositions.
- Plusieurs citoyens disent ne pas avoir été informés ou invités.
- Frustration que les décisions semblent prises d'avance.

### **Protection du patrimoine**

- Crainte que le bâtiment du couvent soit négligé ou démolí à long terme.
- Opposition à tout agrandissement ou modification extérieure.

### **Aspects techniques et environnementaux**

- Inquiétudes sur la capacité de l'aqueduc et le risque de refoulement.
- Doutes sur la gestion des eaux pluviales (type de sol).
- Sécurité des accès chantier, circulation de camions, horaires et stationnement des travailleurs.

### **Logement abordable**

- Besoin d'avoir des logements réellement abordables pour les personnes à faible revenu.
- Doute sur la définition de « logement abordable ».

- **Intervention 1 :** Une résidante de la 62<sup>e</sup> Rue Ouest se dit globalement satisfaite de la proposition, notamment du fait que l'entrée du site soit prévue sur la 63<sup>e</sup> Rue Ouest plutôt que sur la 62<sup>e</sup> Rue Ouest, ce qui réduit les nuisances pour elle. Toutefois, elle aurait préféré un autre emplacement, notamment du côté de la 58<sup>e</sup> Rue Est ou du corridor des Cheminots, où un feu de circulation existait auparavant. Elle s'inquiète des impacts pour ses voisins et questionne la possibilité de modifier l'emplacement de l'entrée. Elle souhaite également savoir s'il existe des contraintes techniques à la consultation écrite de 3 jours en ligne, puisque son conjoint est actuellement en Lettonie. Elle évoque des contraintes avec la page web du projet.

**Réponse de la Ville (intervention 1) :** La page web du projet était en cours de mise à jour, mais elle est fonctionnelle depuis le 21 mai. La présentation diffusée lors de la séance d'information sera d'ailleurs mise en ligne sur cette page dès demain.

Concernant l'aménagement des accès, le Service du transport et de la mobilité intelligente (STMI) de la Ville, en collaboration avec des ingénieurs en circulation, a analysé l'intersection avec la 63<sup>e</sup> Rue Ouest. Celle-ci sera régulée par un panneau d'arrêt, ce qui favorisera un développement structuré du secteur. L'option d'un accès par la 1<sup>ère</sup> Avenue a été écartée pour des raisons de sécurité, notamment parce que l'ajout d'un feu de circulation à cet endroit n'est pas recommandé.

En ce qui concerne la 3<sup>e</sup> Avenue, la pente importante de la rue ainsi que les conditions hivernales accentuent les risques liés à la circulation et à la vitesse. Pour ces raisons, le STMI a jugé qu'il n'était pas sécuritaire d'y aménager une nouvelle intersection. L'entrée actuelle du couvent des Pères Eudistes sera donc maintenue. Par ailleurs, le bâtiment situé sur le site est reconnu pour sa valeur patrimoniale supérieure. Il est en bon état et ne pourra être démolie. Le propriétaire a l'obligation d'en assurer l'entretien, et des amendes peuvent être émises en cas de manquement, comme ce fut le cas pour d'autres bâtiments patrimoniaux.

**Réponse du promoteur (intervention 1) :** À l'origine, le projet envisagé pour le couvent prévoyait l'aménagement de logements sociaux destinés aux anciens combattants. Toutefois, l'organisme porteur n'a pas obtenu le financement nécessaire à sa réalisation.

À ce jour, aucun projet précis n'est confirmé pour le couvent. Une proposition visant l'aménagement d'environ cinquante logements est à l'étude, mais elle n'a pas encore été finalisée. Le bâtiment, reconnu pour sa valeur patrimoniale, ne peut être démolie. Son enveloppe extérieure sera conservée, tandis qu'une transformation de l'intérieur en logements est envisagée.

- **Intervention 2 :** Une résidante se questionne sur la signification des autorisations spéciales permettant la construction d'un projet d'ensemble sur le site, soit la possibilité d'implanter plus d'un bâtiment sur le terrain. Elle souhaite savoir si la Ville prévoit la construction d'autres logements.

**Réponse de la Ville (intervention 2):** Il est mentionné dans la résolution qu'il est possible d'avoir un projet de deux bâtiments sur le terrain : le bâtiment des Pères Eudistes qui existe déjà et le projet résidentiel situé au 6125, 1re Avenue, objet de la rencontre de ce soir. Il n'est pas possible d'avoir 3 bâtiments.

**Intervention 2 (suite 1) :** La même résidante soulève des préoccupations concernant la gestion de la circulation de la 62<sup>e</sup> Rue Ouest. Elle s'interroge sur les mesures prévues pour en assurer la gestion, particulièrement en hiver, où la situation est déjà problématique en raison du déneigement. Elle mentionne que la Ville éprouve des difficultés à dégager la rue adéquatement, ce qui cause une accumulation de bancs de neige. Elle rapporte également qu'une grue aurait heurté le véhicule d'une citoyenne.

La citoyenne exprime des préoccupations quant à l'achalandage futur du secteur, considérant qu'environ 200 personnes pourraient habiter le site. Elle souhaite connaître le nombre exact de logements prévus et s'inquiète de l'impact sur le stationnement. Elle rappelle que l'usage de la voiture demeure une nécessité pour de nombreux ménages, estimant une moyenne de 1,5 véhicule par unité.

Elle souligne les difficultés actuelles à se stationner dans le secteur, notamment en raison de la présence du CHSLD voisin dont les employés occupent déjà une part importante de l'espace disponible. Elle craint que le stationnement prévu pour le projet soit insuffisant, ce qui entraînerait les nouveaux locataires à se stationner sur la 62<sup>e</sup> Rue Ouest, compliquant la circulation et le stationnement sur la rue où elle réside.

**Réponse du promoteur (Intervention 2 suite 1) :** Il est précisé que la majorité des stationnements prévus dans le cadre du projet résidentiel seront situés à l'intérieur. 188 seront des stationnements intérieurs et 13 des stationnements extérieurs, soit environ 90 % d'espaces de stationnement intérieur.

**Réponse de la Ville (Intervention 2 suite 1) :** Le nombre de stationnements prévus dans le cadre du projet est largement supérieur à la moyenne, ce qui permet d'anticiper une gestion adéquate des besoins des résidants. L'expérience terrain permettra de suivre l'opérationnalisation du projet et, au besoin, de mettre en place des mesures d'atténuation.

Plusieurs outils pourront être mobilisés pour apaiser la circulation en cas de problématique, tels que : le retrait de droits de stationnement, la révision des horaires de stationnement, l'instauration de sens uniques ou encore l'aménagement de saillies de trottoirs. Les études réalisées à ce jour indiquent que les impacts anticipés sur la circulation seront limités.

Par ailleurs, un suivi régulier de l'usage sera effectué afin de détecter rapidement tout enjeu de sécurité. Le cas échéant, des mesures correctives seront rapidement mises en place, incluant des aménagements pour ralentir la vitesse de circulation. Le projet est conçu de manière évolutive et pourra être ajusté en fonction des besoins observés sur le terrain.

**Intervention 2 (suite 2) :** La citoyenne exprime des préoccupations quant au nombre de places de stationnement disponibles, qu'elle juge insuffisant pour répondre à la demande future. Résidant dans un virage, elle anticipe une augmentation marquée de la circulation et craint que les automobilistes se rabattent massivement sur sa rue pour se stationner. Elle se dit soulagée de ne pas avoir encore été impliquée dans un accident en sortant de la 3<sup>e</sup> Avenue, mais redoute que la situation ne se détériore avec le temps. Elle formule des inquiétudes en matière de sécurité routière, notamment quant aux risques accrus d'accidents dans son secteur.

**Réponse de la Ville (Intervention 2 suite 2) :** Le projet prévoit 237 cases de stationnement pour 212 logements, ce qui représente un ratio supérieur à la moyenne. Une proportion importante des unités proposées sont des studios, et plusieurs locataires n'ont pas de véhicule personnel. Le promoteur, qui a réalisé un projet très similaire sur le site des Quatre-Bourgeois à l'intersection de la rue Samuel-King, indique que le taux d'occupation du stationnement y atteint environ 85 %. Étant donné la proximité des deux projets avec un corridor d'autobus, une part significative des résidants utilise les transports en commun, ce qui contribue à libérer des cases pour les visiteurs. Ainsi, avec 237 cases prévues, un nombre suffisant d'espaces de stationnement sera disponible. La Ville reconnaît la pertinence des préoccupations exprimées à cet égard et demeurera attentive aux enjeux soulevés.

Par ailleurs, la Ville investit actuellement 12 millions de dollars en sécurité routière. Le dialogue se poursuit activement avec les élus municipaux et le conseil de quartier, les échanges portant majoritairement sur les questions de circulation et de sécurité.

- **Intervention 3 :** La résidente du quartier exprime des préoccupations concernant la gestion du stationnement et le nombre de places prévues dans le cadre du projet. Elle craint qu'un ratio d'environ deux voitures par ménage ne mène à un manque d'espaces de stationnement adéquats et s'interroge sur les lieux où les résidants pourront se stationner. Elle remet également en question la fiabilité de l'étude présentée à ce sujet. Tout en reconnaissant l'importance de favoriser l'accès au logement locatif et les défis actuels en matière d'habitation, elle souligne, en tant que propriétaire, son souhait de préserver la qualité de vie dans son quartier.

**Réponse de la Ville (intervention 3) :** Le projet prévoit 237 cases de stationnement pour 212 logements. Selon les données recueillies dans des projets comparables, environ 20 % des résidents ne possèdent pas de véhicule. En tenant compte de cette donnée, le nombre réel de véhicules associés au projet sera inférieur au nombre total de logements, ce qui contribuera à réduire la pression sur le stationnement.

Par ailleurs, les études de circulation ont été réalisées par des ingénieurs spécialisés, conformément aux standards de l'industrie. Ces analyses ont pris en

*compte les périodes de pointe, notamment les déplacements via la 1<sup>ère</sup> Avenue. Il en ressort qu'une hausse d'environ un véhicule toutes les deux minutes est anticipée lors des heures de pointe, ce qui constitue une augmentation modérée de la circulation. Ces études visent à assurer une planification adéquate du projet en matière de mobilité et d'impacts sur le réseau routier.*

- **Intervention 4 :** Un résidant exprime des préoccupations concernant l'intersection située près de son domicile. Bien qu'il ne soit pas opposé au projet, il doute de la capacité à gérer l'augmentation du nombre de véhicules. Il s'interroge notamment sur la proportion de logements familiaux, en particulier ceux comptant deux adultes susceptibles de posséder chacun une voiture, avec des déplacements matin et soir. Il souligne que la petite intersection de la 1<sup>re</sup> Avenue est déjà problématique, avec une vitesse souvent dépassant les 80 km/h malgré une limite affichée à 50 km/h, ce qui l'oblige à attendre pour tourner à droite. Il craint que la situation ne devienne difficilement gérable avec l'ajout possible de plus de 300 véhicules dans ce périmètre restreint, mettant en danger la sécurité des enfants qui jouent ou circulent à vélo dans le secteur.

**Réponse du promoteur (intervention 4) :** *Le projet comprendra 43 studios. Dans des projets similaires, la moyenne d'âge des locataires est relativement élevée, avec peu de jeunes familles. Environ 50 % des logements sont des unités de deux chambres ou plus, tandis que l'autre moitié comprend des logements plus petits, tels que des 3½ et des studios. Il est très rare que les locataires possèdent plus d'un véhicule, ce qui différencie la situation de celle d'une maison unifamiliale avec deux voitures.*

*Par ailleurs, le zonage permet la construction d'une résidence pour personnes âgées de 300 unités, donc l'impact du projet actuel est plus minime, avec 212 logements. Il est donc précisé que les locataires de ce type de projet possèdent rarement deux véhicules, ce qui limite l'impact sur la circulation.*

- **Intervention 5 :** Un résidant exprime des préoccupations concernant la coupe d'arbres liée au projet. Il soulève des enjeux actuels liés au transport et craint une augmentation du trafic routier. Il mentionne que la sortie du site par la 63<sup>e</sup> Rue Ouest risque de causer des difficultés d'entrée et de sortie, notamment en raison de l'allongement des files de voitures depuis le feu de circulation, qui s'étendent jusqu'à la 62<sup>e</sup> Rue Ouest. Il note également que la présence de la piste cyclable pourrait accentuer la congestion, considérant l'espace disponible réduit pour les véhicules. Bien qu'il reconnaîsse la nécessité d'un projet comportant un nombre accru de logements, il estime que l'installation supplémentaire de panneaux d'arrêt et de feux de circulation doit être envisagée dès maintenant pour anticiper ces enjeux, soulignant que l'attente d'une aggravation du problème serait préjudiciable. Le citoyen s'interroge aussi sur les modifications récentes de la réglementation, notamment la réduction des contours minimaux des lots de 12 mètres à 4 mètres

d'un côté, ce qui facilite la construction d'un plus grand nombre de logements, augmentant ainsi ses craintes quant à une densification supplémentaire.

Enfin, il s'oppose à la démolition du complexe existant, estimant que la négligence dans l'entretien compromet la préservation du bâtiment patrimonial et pourrait ultimement mener à sa démolition pour permettre la construction d'environ 200 nouveaux logements. Il rappelle que le bâtiment est vacant depuis trois ans et redoute qu'il soit trop tard pour le sauver, avec pour conséquence la construction de nouveaux logements en remplacement.

**Réponse de la Ville (intervention 5) :** *Il est rappelé qu'un règlement oblige la conservation des bâtiments présentant une valeur patrimoniale, ce qui signifie que ce bâtiment doit être préservé. La seule modification permise concerne l'aménagement intérieur en vue d'y intégrer des logements. Le projet prévoit un maximum de deux bâtiments, soit le projet présenté ce soir et celui du couvent.*

*De plus, la Commission de l'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ) interdit toute modification extérieure au couvent, assurant ainsi la préservation de son aspect architectural et patrimonial.*

**Réponse du promoteur (intervention 5) :** *Initialement, un projet visant à installer du logement social pour les anciens combattants avait été envisagé sur ce terrain. Toutefois, en raison d'un manque de financement, ce projet n'a pas pu être réalisé. De plus, ce projet impliquait la démolition du bâtiment existant, ce qui a constitué un obstacle majeur compte tenu des règlements en vigueur. En effet, il n'est pas permis de modifier l'extérieur du bâtiment ni d'en autoriser la démolition, en raison de son statut patrimonial protégé. La structure est en bon état et doit être conservée telle quelle. Toute intervention envisagée sur ce bâtiment doit se limiter à un aménagement intérieur, sans ajout ni agrandissement. Au maximum, il pourrait accueillir une cinquantaine de logements résidentiels, sans augmentation de hauteur ni modification extérieure.*

**Réponse Ville (intervention 5 suite) :** *En février, la consultation portait sur l'ensemble de la zone, toutefois la résolution adoptée modifie uniquement le zonage relatif au projet actuel, sans toucher au bâtiment des Pères-Eudistes.*

*Si un projet de logements devait être envisagé pour le couvent, un changement de zonage serait nécessaire, car actuellement, le couvent ne se trouve pas en zone H1, qui permet une modification de la vocation du bâtiment. Une consultation publique devra donc être organisée au moment où un projet concret impliquant une modification de zonage sera présenté. Cette modification consistera notamment à intégrer la zone H1. Par ailleurs, la résolution relative au projet d'ensemble autorise la construction de deux bâtiments maximums sur le terrain.*

*En février dernier, il convient de souligner que le projet a significativement progressé en matière d'écoute citoyenne, notamment en contrignant le propriétaire à modifier l'emplacement de la sortie. Ce dialogue est maintenu et les préoccupations exprimées*

*sont pleinement entendues. Plusieurs solutions seront étudiées afin d'apaiser et d'atténuer les enjeux liés à la circulation. Toutes les observations formulées ont été entendues et feront l'objet d'une analyse approfondie dans la suite du projet.*

- **Intervention 6 :** Un résident de la 63<sup>e</sup> Rue Ouest, exprime qu'il n'est pas opposé au projet en soi, mais soulève des inquiétudes quant à l'augmentation possible du nombre de véhicules, qui pourrait atteindre jusqu'à 200, faute de données précises sur les baux. Il souligne que le CHSLD voisin a déjà mis en place des barrières pour limiter la circulation, et que la nouvelle sortie prévue dans le cadre du projet risque d'aggraver la situation, notamment en raison des déplacements des 60 employés du CHSLD. Le citoyen exprime son scepticisme face aux coûts élevés d'un feu de circulation, estimés à un million de dollars, et critique l'idée que les automobilistes emprunteront systématiquement des itinéraires plus longs, rappelant que le secteur est résidentiel et non un centre-ville. Selon lui, l'ajout d'un feu de circulation est nécessaire pour assurer la sécurité, prévenir le chaos engendré par l'achalandage et le stationnement, et répondre aux besoins réels du quartier.
- **Intervention 7 :** Un résident sur la 63<sup>e</sup> Rue Ouest questionne la cohérence du projet, rappelant qu'une sortie sur cette rue avait été refusée pour un projet hospitalier. Il s'interroge sur la raison pour laquelle une telle sortie serait acceptée dans le cadre d'un projet privé, et invite les élus à représenter et défendre les intérêts des citoyens. Il demande expressément qu'aucun accès ou sortie ne soit aménagé sur les rues 62<sup>e</sup> et 63<sup>e</sup> Ouest, qu'il juge inappropriés pour supporter l'augmentation du trafic. Selon lui, la sortie devrait plutôt être située vers la 59<sup>e</sup> Rue Est, ce qui serait une meilleure option pour limiter les impacts sur le quartier.
- **Intervention 8 :** Un résident de la 62<sup>e</sup> Rue Ouest soulève une proposition concernant les accès au projet. Il précise que la 62<sup>e</sup> Rue Ouest comporte actuellement deux tronçons qui seront conservés, permettant deux voies de sortie. Il suggère d'envisager l'élargissement du dernier segment de la 62<sup>e</sup> Rue Ouest, notamment en coupant certains arbres, afin de créer deux voies de circulation. Il propose également l'aménagement d'un terre-plein à l'intersection entre la 1<sup>re</sup> Avenue, la 62<sup>e</sup> et la 63<sup>e</sup> Rue Ouest, similaire à celui présent sur le boulevard Monaco, pour améliorer la sécurité et la gestion du trafic. Cette suggestion vise à réduire les dangers potentiels liés à l'augmentation du trafic engendrée par le projet.
- **Intervention 9 :** Un résident s'interroge auprès de la Ville de Québec sur plusieurs aspects techniques et sécuritaires liés au projet. Il demande si une étude sur la capacité de l'aqueduc a été réalisée afin de garantir l'absence de refoulement, ainsi que des précisions sur la nature du sol, notamment s'il est non poreux dans la zone de rétention.

Sur le plan de l'acceptabilité sociale, il souligne que l'intersection de la 62<sup>e</sup> et 63<sup>e</sup> Rue Ouest, située en bas d'une pente, constitue un enjeu majeur, notamment en

raison du trafic attendu. Il compare le profil des occupants de Sainte-Foy, principalement des étudiants avec un ratio de stationnement particulier, contrairement à celui de Charlesbourg, où la densité et le nombre potentiel de véhicules pourraient atteindre jusqu'à 300.

Le citoyen questionne également la gestion des accès au chantier : heures de travaux prévues, modalités de stationnement des ouvriers et des véhicules liés au chantier, en soulignant que le stationnement du couvent est actuellement utilisé par les employés du CHSLD voisin, ce qui représente un enjeu de sécurité supplémentaire compte tenu de la pente et du flux de circulation.  
Il conclut en exprimant ses doutes quant à la fonctionnalité sécuritaire de cette sortie en pente et demande des clarifications sur les mesures prévues.

**Réponse de la Ville (intervention 9) :** *Aucun enjeu n'a été identifié concernant la capacité de l'aqueduc dans le cadre de ce projet. Une contre-étude a également été réalisée en collaboration avec le service du transport afin de bien évaluer les impacts liés à la circulation.*

*Par ailleurs, nous prenons bonne note des préoccupations exprimées concernant le stationnement et nous nous engageons à étudier les mesures possibles pour augmenter le nombre de places disponibles.*

**Réponse du promoteur (intervention 9) :** *Sur le chemin Sainte-Foy, dans le secteur Saint-Sacrement, nous distribuons présentement des pamphlets informatifs présentant l'échéancier des travaux, notamment les travaux d'excavation. Ce document informe également des impacts prévus, notamment une augmentation temporaire du nombre de véhicules dans le secteur. Les mêmes procédures en communication seront mises en place pour le projet de ce soir. Pour limiter les nuisances, l'accès principal au chantier sera déplacé vers la 1re Avenue, par un petit chemin y menant. Les travaux commenceront entre 6h30 et 7h chaque matin, et les équipes de construction s'installeront le plus près possible du chantier afin de minimiser les déplacements. Concernant le stationnement, des places sont actuellement louées au CHSLD pour occuper l'espace, notamment pour contrer les problèmes de vols de cuivre et de vandalisme dans le couvent adjacent. Ces baux de stationnement seront révoqués à la fin des travaux. Quant à la gestion des stationnements du CHSLD, nous ne pouvons pas intervenir ni exprimer des commentaires.*

- **Intervention 10 :** Un résidant exprime des craintes relativement au logement abordable, considérant qu'il n'y a pas de définitions juridiques du terme. Il se questionne si le projet prévoit des logements abordables, car il est important d'augmenter le logement pour des personnes qui ont moins de moyens. Il s'inquiète également sur les problèmes de circulation qui seront engendrés avec une sortie sur la 62<sup>e</sup> Rue Ouest.

**Réponse du promoteur (intervention 10) :** Le logement abordable en vertu du programme [APH Select de la Société canadienne d'hypothèques et de logement \(SCHL\)](#) ne doit pas être supérieur à 1027\$. Donc 20% de logements seront à ce prix-là ou moins.

- **Intervention 11 :** Une résidante exprime ses préoccupations concernant la sortie des véhicules au croisement des rues 62<sup>e</sup> et 63<sup>e</sup> Ouest, estimant que cette configuration entraînera une augmentation importante du trafic. Résidant dans le secteur depuis 50 ans, elle rappelle qu'à l'époque de la construction du CHSLD, la première phase devait limiter les nuisances, ce qui ne s'est finalement pas avéré. Elle souligne que le centre d'hébergement occupe déjà une grande partie de l'espace de stationnement, causant des blocages, notamment lors des opérations de déneigement, lorsque plusieurs véhicules se retrouvent stationnés sur les rues 62<sup>e</sup> et 63<sup>e</sup> Ouest. Elle rapporte avoir personnellement vécu une situation où son entrée a été bloquée par un véhicule.  
Elle exprime une vive inquiétude quant à la tranquillité du quartier, particulièrement pour la sécurité des enfants, face à la circulation accrue et à la vitesse élevée des véhicules. Elle demande que des solutions soient étudiées pour dévier la sortie du projet vers un autre endroit, notamment plus loin vers la 59e Rue Est, afin de préserver la quiétude et la sécurité de son secteur résidentiel.
- **Intervention 12 :** Une résidante soulève des préoccupations concernant le projet, notant qu'il y aura 200 logements dans le bâtiment principal ainsi que 50 logements additionnels, ce qui, selon elle, représente une densification importante. Elle mentionne que les automobilistes empruntent des raccourcis dans le secteur, et que certaines pancartes de signalisation destinées à sécuriser les enfants ont été enlevées. Elle déplore qu'aucune modification de la rue, comme l'ajout de dos d'âne, n'ait été effectuée malgré des demandes répétées, ce qui, selon elle, risque d'aggraver la surcharge de circulation dans une rue déjà étroite et difficile d'accès. Bien qu'elle comprenne et soutienne la nécessité d'ajouter des logements pour les personnes dans le besoin, elle s'inquiète de la densification trop élevée et des problèmes de sécurité liés à la circulation que cela pourrait engendrer.  
Elle souligne également que plusieurs résidants n'ont pas reçu d'avis ou d'invitation à participer aux consultations concernant ce projet.

**Réponse de la Ville (intervention 12) :** Il est important de préciser que la distribution des avis a été élargie afin de couvrir une zone plus étendue autour du projet. Le périmètre de consultation est prescrit et encadré par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et par la Politique de participation publique de la Ville de Québec, qui détermine précisément les secteurs concernés.

Pour ce projet, environ 130 propriétés ont été invitées à participer à la consultation. Cette sélection n'est pas aléatoire, mais respecte les exigences réglementaires visant à garantir une participation représentative des citoyens directement concernés.

- **Intervention 13 :** Une résidante du secteur signale qu'un camion a déjà heurté un arbre ainsi que la pancarte du couvent des Pères Eudistes, causant des blessures à une personne. Elle souligne que la rue, en pente, est particulièrement dangereuse lorsqu'il y a de la glace, et que des accidents s'y produisent fréquemment. Lors des opérations de déneigement, il n'est possible de faire passer qu'un seul véhicule à la fois. En raison de ces conditions, elle estime que la sortie du projet devrait être située ailleurs, pour des raisons de sécurité.
- **Intervention 14 :** Une autre résidante du secteur exprime son sentiment de manque de dialogue. Elle rappelle qu'en février, la discussion portait uniquement sur la sortie sur la 62e Rue Ouest. Selon elle, ses propositions n'ont pas été véritablement prises en compte et elle a l'impression que l'écoute est superficielle. Elle déplore l'absence de changements concrets, estimant que les décisions restent figées et ne reflètent pas les préoccupations exprimées.

**Réponse de la Ville (intervention 14) :** *Il est important de relire le rapport de la dernière séance, où toutes les modifications prises en compte sont détaillées. Les préoccupations liées à la circulation ont bien été entendues. Par conséquent, plusieurs propositions, sous forme d'hypothèses, seront analysées afin de trouver des solutions adaptées.*

- **Intervention 15 :** Une résidante du secteur souligne que, bien qu'il s'agisse d'un beau projet, la présence de 200 logements, même destinés principalement à des personnes âgées, implique la réception régulière de visiteurs, notamment des enfants. Elle estime qu'avec ces visiteurs, le nombre de véhicules pourrait facilement doubler, atteignant environ 400 voitures, ce qui représente une charge importante pour la circulation.  
Elle rappelle que l'accès prévu est passé de la 62<sup>e</sup> à la 63<sup>e</sup> Rue Ouest, mais elle suggère plutôt que la sortie soit décalée vers la 1<sup>ère</sup> avenue, près de la 58<sup>e</sup> Rue, derrière le bâtiment existant. Selon elle, ce changement contribuerait à réduire significativement les impacts liés à la circulation.

**Réponse de la Ville (intervention 15):** *Nous vous remercions pour votre commentaire, nous avons bien entendu les préoccupations liées à la circulation qu'ont été mentionnées jusqu'à présent.*

- **Intervention 16 :** En réaction à la réponse du personnel de la Ville, un résidant exprime la frustration ressentie par plusieurs résidants, soulignant que le principal motif de contestation est lié à la proposition d'accès par la 62<sup>e</sup> Rue Ouest. Selon lui, les citoyens ont le sentiment de ne pas être entendus, malgré la présentation de quatre propositions alternatives situées du côté de la 1<sup>ère</sup> avenue.

**Réponse de la Ville (intervention 16):** À la fin de la consultation du 11 février, il avait été proposé, avec un consensus, d'utiliser la sortie par la 62<sup>e</sup> Rue Ouest vis-à-vis la 63<sup>e</sup> Rue Ouest. Cette décision avait été prise à l'unanimité. Aujourd'hui, nous revenons à la table à dessin. Cette soirée a d'abord servi à vous écouter, et nous continuerons d'explorer différentes options. Toutefois, il est important de souligner que la sortie envisagée par la 1<sup>re</sup> avenue présente un obstacle majeur considérant qu'il y a un boisé situé à cet endroit et que la coupe de ces arbres est interdite dans cette zone par la Commission de l'urbanisme et de conservation de Québec (CUCQ). Nous vous remercions sincèrement pour votre participation et votre engagement dans ce processus.

- **Intervention 17 :** Une citoyenne se questionne sur les prochaines étapes.

**Réponse de la Ville (intervention 17) :** Comme mentionné à la dernière diapositive, vous pouvez déposer vos commentaires sur la consultation écrite dès demain, et ce, jusqu'au 1er juin. Par la suite, un rapport de consultation sera préparé et publié. Ce rapport intégrera vos commentaires et nourrira les réflexions autour du projet. Enfin, le Conseil de la ville prendra la décision finale concernant le projet.

---

## Nombre d'interventions

17 interventions

---

## Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, au Service du développement économique et des grands projets et au conseil municipal

---

## Réalisation du rapport

### Date

16 juin 2025

### Réalisé par

Rayane Baïtiche, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### Approuvé par

Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

## Projet résidentiel au 6125, 1<sup>re</sup> Avenue

Autorisation d'un projet immobilier sur le lot numéro 1 035 134 du cadastre du Québec (6125, 1<sup>re</sup> Avenue, quartier de Saint-Charles-Borromée (4-5), district électoral de Saint-Rodrigue)

---

### Activité de participation publique

#### Consultation écrite

##### Date et heure (ou période)

Du 30 mai au 1<sup>er</sup> juin 2025, inclusivement

##### Lieu

Formulaire en ligne

##### Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

---

### Projet

À la suite du processus de consultation publique réalisée par la Ville de Québec plus tôt cet hiver, une nouvelle mouture du projet est proposée par le propriétaire du site de l'ancien séminaire-couvent des Pères Eudistes, situé à l'intersection de la 1<sup>re</sup> Avenue et de la 62<sup>e</sup> Rue Ouest.

Rappelons que la proposition de février 2025 consistait à convertir le bâtiment existant de cinq étages en immeuble résidentiel de 50 logements destinés aux Anciens Combattants de la région de Québec, et à construire, dans la portion sud du terrain, un second immeuble d'environ 200 logements répartis sur six étages.

Faisant suite aux commentaires soulevés par les participants au processus de consultation, le règlement proposé en février dernier a été retiré. Il est maintenant projeté de construire uniquement un immeuble d'environ 200 logements dans la partie sud-ouest du site sous certaines conditions. Le retrait du projet de modification réglementaire permet à la Ville de demander au promoteur d'apporter des ajustements au projet. Pour plus de renseignements, consultez la section *Documentation*.

## Nouvelle mouture du projet

Le projet immobilier soumis à cette nouvelle consultation vise à construire, sur le lot 1 035 134, un bâtiment résidentiel d'environ 200 logements locatifs répartis majoritairement sur six étages.

Les ajustements proposés dans la nouvelle version du projet concernent, entre autres :

- L'accès au site qui devra être localisé face à l'intersection avec la 63<sup>e</sup> Rue Ouest;
- L'inclusion d'au moins 20 % de logements abordables en vertu du programme APH Select de la SCHL;
- L'ajout d'une toiture verte sur au moins 5 % de la superficie totale de la toiture;
- L'ajout d'une toiture blanche sur le reste de la superficie du toit;
- L'ajout de 50 espaces de stationnement pour vélo, à l'intérieur du bâtiment;
- Le stationnement intérieur qui devra accueillir au minimum 90 % des cases de stationnement offertes;
- Un aménagement paysager composé d'arbres et d'arbustes.

Par ailleurs, sur les quelque 500 arbres recensés sur le terrain, seulement une vingtaine seront abattus. En contrepartie, il est projeté d'en replanter plus d'une quarantaine. Le projet revêt un intérêt particulier puisqu'il permettra de contribuer à la lutte contre la crise du logement, notamment en permettant la création de logements supplémentaires dans un secteur de la ville où le taux d'inoccupation est très faible. Ce dernier est en phase avec le [Plan de mise en œuvre accélérée 2023-2026 \(PDF : 1 Mo\)](#) de la [Vision de l'habitation](#). Le projet est également conforme aux orientations de la [Stratégie de développement durable de la Ville](#), notamment parce qu'il se démarque sur les plans de la lutte contre les changements climatiques, de la mobilité active et durable et des aménagements extérieurs.

## Autorisation d'un projet d'habitation

Afin d'autoriser la construction de ce projet résidentiel, le conseil municipal prévoit utiliser son pouvoir d'autoriser un projet d'habitation comme le prévoit la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

## Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=816>

## Participation

### Membres du conseil municipal

- Claude Lavoie, conseiller municipal du district de Saint-Rodrigue, président de l'arrondissement de Charlesbourg et membre du comité exécutif

### Personnes-ressources de la Ville

- Michel Hubert, conseiller en urbanisme, Gestion du territoire
- Sébastien Dumas, conseiller en développement économique, Développement économique et des grands projets

### Animation de la rencontre

- Ernesto Salvador Cobos, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

### Personnes-ressources pour le projet (partie requérante)

- M. Luc Blier, Société Immobilière Codimm
- M. Alain Desmeules

### Participation sur la page web du projet

21 personnes ont apporté des commentaires ou posé des questions et deux mémoires ont été déposés.

---

## Questions et commentaires du public

### Faits saillants

#### Enjeu principal

- Opposition à l'accès par la 62<sup>e</sup> et 63<sup>e</sup> Rues Ouest, jugé dangereux, inadéquat et irrespectueux du cadre résidentiel;
- Demande d'un accès via la 1<sup>re</sup> Avenue ou 3<sup>e</sup> Avenue Ouest.

#### Autres enjeux soulevés

- Inquiétudes pour la sécurité routière, notamment pour les enfants, les aînés et en période hivernale (déneigement, rues étroites);
- Craintes liées à la circulation et au stationnement, jugés insuffisants pour accueillir les besoins du projet;
- Peur d'une détérioration de la qualité de vie, en raison du bruit, de la perte de tranquillité et de la transformation du cadre résidentiel;
- Préoccupations environnementales, notamment concernant l'abattage d'arbres matures et la gestion des eaux pluviales;

- Sentiment d'un manque d'écoute et de transparence de la part de la Ville malgré les consultations précédentes;
- Remise en question de la vocation du projet, certains résidents préférant un projet pour aînés avec services communautaires, mieux adapté aux besoins du quartier.

*Les commentaires reprennent le texte intégral de leurs auteurs, cependant certaines informations personnelles ont pu être retirées.*

<b>Intervention 1</b>	<p><i>Bonjour, malgré les petites modifications apportées au projet j'ai toujours la même inquiétude. La voici :</i></p> <p><i>L'entrée au stationnement proposée est sur la 62e rue Ouest vis-à-vis la 63e rue Ouest (une modification qui n'accommode rien du tout selon moi), ce sont des rues familiales tranquilles sur lesquelles il y a déjà du trafic causé par des gens souhaitant passer de la 3e Avenue Ouest à la 1ère Avenue. Pour moi cela ne fait aucun sens de mettre l'accès au stationnement sur la 62e rue alors qu'il devrait être situé sur la 1ère Avenue (avec l'ajout d'une lumière au besoin pour assurer la sécurité de tous).</i></p> <p><i>D'abord, la 1ère Avenue est une artère principale où le trafic causé par l'ajout de ces logements n'aura presque pas d'impact, comparativement à ce même trafic sur la 62e et 63e rue Ouest.</i></p> <p><i>La circulation sur la 62e rue Ouest est actuellement déjà limitée surtout en hiver à cause de nombreuses voitures stationnées sur la 62e rue ouest ce qui oblige la circulation sur une seule voie (1 voiture à la fois des deux côtés). Il est aussi important de savoir que beaucoup de personnes âgées résidant au CHSJE Centre d'hébergement St-Jean-Eudes circulent à pied ou en chaise roulante sur la 62e et 63e rue Ouest au printemps, à l'été et à l'automne (et j'imagine les anciens combattants qui résideront dans le logement des Eudistes marcheront aussi dans ces rues).</i></p> <p><i>Leur qualité de vie sera également impactée par l'augmentation du trafic dans ces rues, en particulier si l'accès au stationnement se fait via la 62e rue Ouest. Ensuite, l'accès aux arrêts d'autobus de la 801 et à la piste cyclable serait grandement facilité si l'accès au stationnement était sur la 1ère Avenue, ce qui encouragerait les locataires à opter pour des moyens de transport en commun et écologiques tels que l'autobus et le vélo. De plus, tous les gros logements du secteur ont l'accès à leur stationnement via la 3e Avenue Ouest ou la 1ère Avenue.</i></p> <p><b>Réponse de la Ville :</b> <i>En ce qui concerne la 1<sup>re</sup> Avenue, la pente importante de la rue ainsi que les conditions hivernales accentuent les risques liés à la circulation et à la vitesse. Pour ces raisons, le Service du transport et de la mobilité intelligente (STMI) a jugé qu'il n'était pas sécuritaire d'y aménager une</i></p>
-----------------------	---

	<p><i>nouvelle intersection. L'entrée actuelle du bâtiment des Pères Eudistes sera donc maintenue.</i></p> <p><i>Les analyses réalisées par le STMI ne démontrent pas d'impact majeur sur la circulation de la 62<sup>e</sup> Rue Ouest avec l'arrivée du projet. Toutefois un monitorage sera maintenu après la construction pour évaluer la situation. S'il y avait des problématiques constatées, plusieurs outils pourront être mobilisés pour apaiser la circulation en cas de problématique, tels que : modification de la réglementation sur le stationnement, ou encore l'aménagement de saillies de trottoirs. Les études réalisées à ce jour indiquent que les impacts anticipés sur la circulation seront limités.</i></p> <p><i>Comme mentionné, un suivi régulier de l'usage sera effectué afin de détecter rapidement tout enjeu de sécurité. Le cas échéant, des mesures correctives seront rapidement mises en place, incluant des aménagements pour ralentir la vitesse de circulation. Le projet est conçu de manière évolutive et pourra être ajusté en fonction des besoins observés sur le terrain.</i></p>
<b>Intervention 2</b>	<p><i>Le projet résidentiel prévu au 6125, 1<sup>re</sup> Avenue est, dans l'ensemble, relativement bien accueilli par les résidents des rues 62<sup>e</sup> et 63<sup>e</sup> Rue Ouest. Toutefois, un point majeur continue de susciter une vive préoccupation, l'accès et la sortie du projet ne doivent en aucun cas se faire par la 62<sup>e</sup> Rue.</i></p> <p><i>Cette préoccupation a été exprimée de manière répétée, tant lors de la dernière consultation écrite que lors de la rencontre du 29 mai 2025. Il s'agit clairement de l'enjeu principal, voire unique, soulevé par les résidents avoisinants.</i></p> <p><i>Bien que certains ajustements aient été apportés, il est décevant de constater que la nouvelle mouture du projet semble ignorer l'enjeu principal soulevé par les citoyens. D'ailleurs, pour le projet du CHSJE, les mêmes préoccupations avaient été soulevées et une solution a été trouvée (sortie d'urgence uniquement sur la 62<sup>e</sup> rue Ouest), alors pourquoi ce serait différent cette fois-ci ?</i></p> <p><i>Nous espérons sincèrement que la Ville tiendra réellement compte de ces remarques et envisagera l'entrée et la sortie du projet directement sur la 1<sup>re</sup> avenue (comme c'est le cas pour les immeubles à logements des environs). L'ajout d'un feu de circulation sur la 1<sup>re</sup> Avenue semble être une avenue tout à fait envisageable et même davantage sécuritaire pour faciliter</i></p>

	<p><i>l'implantation de cette solution. Une telle mesure permettrait de réduire l'achalandage dans les rues résidentielles avoisinantes tout en assurant un accès sécuritaire pour les futurs résidents du projet.</i></p> <p><b>Réponse de la Ville :</b> Concernant l'accès au projet sur la 62<sup>e</sup> rue Ouest, voir réponse de la Ville à l'intervention 1.</p>
<b>Intervention 3</b>	<p><i>Nous n'avons pas été en mesure de participer à la première consultation (février 2025) en raison de la maladie, mais nous étions là hier le 27 mai 2025.</i></p> <p><i>Aucun problème avec l'érection d'immeubles à logements. Cependant, la sécurité routière, le stationnement et le déneigement sont des enjeux primordiaux. Ces trois dossiers sont déjà bien réels depuis plusieurs années sur la 62e Rue Ouest et la 63e Rue Ouest et la Ville n'a encore rien fait pour y remédier et vous osez me faire croire que vous allez tout faire pour régler les futurs problèmes additionnels à l'aide de votre panoplie de belles solutions?</i></p> <p><i>Là, c'est la Ville qui me prend pour une idiote.</i></p> <p><i>Sachez également que, selon mon estimation, environ 95 % des résidents ne respectent pas la limite de vitesse affichée sur ces deux rues. Je suis souvent dans la rue puisque mes deux moyens de transport principaux sont le transport en commun et la marche. Son de cloche différent de celui des résidents présents hier soir n'est-ce pas? Et ça c'est sans compter ceux qui nuisent au déneigement pour prioriser leur précieuse entrée privée au dépend de celles des autres résidents. Imaginez donc ce que ce sera lorsque 200 nouveaux résidents penseront eux aussi qu'il n'y a que les autres qui conduisent mal ou qui ne respectent pas la limite de vitesse...</i></p> <p><i>Vous devriez installer, dans les plus brefs délais, des afficheurs de vitesse, sur la 63e Rue Ouest (dans les deux directions), pour que les automobilistes voient à quelle vitesse ils roulent. Je ne savais pas que la vente d'un véhicule sans indicateur de vitesse était permise au Québec.</i></p> <p><b>Réponse de la Ville :</b> Concernant l'accès au projet sur la 62<sup>e</sup> rue Ouest, voir réponse de la Ville à l'intervention 1.</p>
<b>Intervention 4</b>	<p><i>Opposition à la voie de circulation au croisement de la 62<sup>ième</sup> rue et de la 63<sup>ième</sup> rue et commentaire sur le projet.</i></p> <p><i>Tout d'abord je suis toujours en désaccord avec la construction d'un édifice de cette ampleur sur le terrain des pères Eudiste. Je n'aime pas les édifices en hauteur donc en partant difficile pour moi d'apprécier le projet. Entre l'édifice des Pères Eudiste</i></p>

	<p>bien camouflé par les arbres et ce nouvel édifice beaucoup plus gros impossible que ça ne déguise pas le paysage.</p> <p>J'ai assisté à la réunion du 29 mai, pour ce qui est de la première je n'ai pas mémoire d'avoir reçu l'avis donc je n'y étais pas.</p> <p><i>Vous avez bien drapé votre projet avec vos arguments de "vente" mais désolé je n'achète pas. Vous avez parlé du site magnifique avec la verdure qui s'y trouve, ce ne sera plus le cas après votre passage soyons honnête. Vous avez mentionné conservé le plus d'arbre possible et pour chaque arbre enlevé vous allez en replanter 2. Ça ne remplacera pas les arbres matures qui sont là et rien n'assure que les nouveaux arbres arriveront à pousser, j'ai un voisin qui a dû replanter à trois reprises car ça ne survivait pas et j'en ai un autre que la ville a planté un arbre de remplacement depuis au moins 5 ans et il n'y a pas de progression apparente. Et pour le reste comme le jardin communautaire, c'est bien beau dans la mesure où c'est entretenue et pas abandonner parce que c'est trop d'ouvrage même chose pour votre toiture verte. Comme je disais "argument de vente" le projet fini peut fort bien être différent pour des raisons diverses utilisées pour couper des coûts en réalité.</i></p> <p><i>Un de vos arguments pour le projet et le besoin de logement social. Sur le projet de 212 logements vous en avez 42 qui vont être réservé pour cela nombre qui est très près du nombre de studio qui sera disponible selon le promoteur. Doit-on en conclure que les logements sociaux seront majoritairement des studios. Et à 1027\$ par mois pour ces logements dit sociaux selon le promoteur vous pensez vraiment que vous allez régler le problème de logement pour ceux qui n'en trouve pas parce qu'ils ne peuvent se permettre un tel montant. En plus vous semblez compter sur le fait que sur les 212 logements ce n'est pas tout le monde qui aura une voiture et qu'ils n'en auront pas deux pour justifier vos 200 places de stationnement et essayer de convaincre que le stationnement ne débordera pas dans nos rues.</i></p> <p><i>Ceci dit dans l'éventualité où vous allez de l'avant avec ce projet voici l'élément majeur qui ne passe pas. Vous êtes arrivé à cette réunion avec la conviction que vous aviez résolu le problème de circulation en déplaçant la sortie que vous avez prévu sur la 62ième rue pour la mettre quelques pieds plus loin devant la 63ième rue. Et bien une comme l'autre n'est pas</i></p>
--	--

acceptable. Vous prétendez vous préoccuper de notre sécurité et notre qualité de vie et bien de faire sortir ces 200 plus voitures à cet endroit va affecter notre sécurité et celle de la nouvelle génération d'enfants sur la 62 et 63ième rue en plus de détruire la quiétude qui existe sur nos 2 rues. Et c'est sans compter la dizaine d'arbres que vous allez devoir couper pour faire cet accès. Il y a déjà un problème de voiture excédentaire avec le Centre d'hébergement en plus de celui des gens de l'Atrium qui vienne se stationner dans nos rues et l'hiver il faut ajouter les gens qui réside de l'autre côté de la 1ère Avenue qui stationnent dans nos rues lors du déneigement de leur stationnement avec pour résultat que les rues sont mal déblayées puisque la gratte passe avant que tout ce "beau" monde soit parti.

Vos statistiques sur le trafic que cela occasionnerait ne sont que des chiffres et la réalité sera tout autre. Il a été dit lors de la rencontre suite à une question qu'il n'y aurait pas beaucoup de famille ce serait des gens plus âgées et bien ces gens-là ne circule pas aux heures de pointes, la plupart étant à leur retraite donc la circulation ne sera pas uniquement aux heures de pointe. Et que les gens sortent par la 62 ou par la 63 sera également un problème. Du côté de la 62 la sortie est déjà problématique que tu veuilles tourner à gauche ou à droite et si tu veux entrer sur la 62 en arrivant d'en haut et bien il faut presque arrêter sinon tu vas glisser et l'hiver tu risques de passer tout droit car la voiture ne veut pas arrêter elle continu de glisser, je ne l'invente pas ça m'est arrivé plus d'une fois d'avoir à finalement tourner sur l'entrée des Pères. Pour la 63 et bien la courbe qui est à gauche ne permet pas de voir les voitures qui montent sur un bon élan donc il faut être doublement prudent pour tourner à gauche et tourner à droite offre le même défi et même plus avec les poteaux que vous avez installé sur la piste cyclable. Il n'y a plus qu'une seule voie donc on ne peut plus se garantir avec la voie de droite si une voiture apparaît alors qu'on a débuté notre engagement dans la voie.

La solution sécuritaire et acceptable est de faire la voie de circulation au bas du terrain sur la 1ère Avenue. Et encore mieux ce serait de vous entendre avec le Centre d'hébergement pour faire la continuité du chemin qui existe déjà et donne sur la 3ième Avenue le trafic sera alors réparti entre la 1ère et la 3ième puisque ce serait ouvert dans les 2 sens. Et un autre gain à cette option est la facilité d'accès au transport en commun et à la piste cyclable puisque la voie de circulation serait juste à côté des deux.

	<p><i>Ça ne me fera pas aimer plus le monstre étagé mais au moins cette solution nous permettra de garder notre qualité de vie en conservant la quiétude du quartier tout en étant plus sécuritaire pour les enfants, les animaux de compagnie et même ceux qui aiment prendre des marches dans nos rues justement parce que le trafic est limité.</i></p> <p><b>Réponse de la Ville :</b> Concernant l'accès au projet sur la 62<sup>e</sup> rue Ouest, voir réponse de la Ville à l'intervention 1.</p>
<b>Intervention 5</b>	<p><i>Comme propriétaire du 175 62e rue O, je suis extrêmement préoccupé par le projet 6125, 1re Avenue dans sa forme actuelle. J'ai de jeunes enfants qui ne seront plus en sécurité.</i></p> <p><i>La consultation écrite de février fait clairement état de refus des citoyens qu'une entrée de stationnement se déverse dans la 62e rue Ouest. En plus de nos propres voitures, s'ajoutera un potentiel de 300 voitures, plus celles de la visite, celles des travailleurs de St-Jean-Eudes, du ministère des Forêts, des locataires en face de la 1<sup>e</sup> avenue qui viennent s'y stationner surtout en hiver, sans compter toute sorte de personnes de passage. La saison du déneigement est déjà assez dangereuse avec des accrochages de déneigeuses, des personnes âgées et des enfants y circulent, en plus des nombreuses personnes vulnérables à protéger en chaises roulantes de St-Jean-Eudes.</i></p> <p><i>Je suis surpris et déçu du manque d'écoute de la Ville de Québec, tout était déjà dit dans la consultation de février. La consultation publique du 29 mai n'a rien apporté de plus que de marteler le même message de la part de tous les participants : « Nous, les propriétaires de la 62e et 63e rue, nous ne voulons pas que le stationnement se déverse sur le 62e rue O. »</i></p> <p><i>Au lieu d'entendre les citoyens, la contre-proposition du 29 mai comprend une ouverture... toujours sur la 62e rue Ouest. En quoi cela démontre de l'écoute ?</i></p> <p><i>Le passage de toutes ces voitures dans la rue nuira significativement au bien-être résidentiel. La Ville de Québec se doit à protéger et des solutions de rechange concrètes doivent être mises sur la table le plus vite possible : par exemple, un feu de circulation à la 1<sup>e</sup> avenue (la vie de nos enfants justifie amplement cet investissement) ou encore, sortie de stationnement face à la 58e rue (1 arbre mature pourra être remplacé par 2 nouvellement plantés, comme le constructeur a</i></p>

	<p>mentionné à de nombreuses reprises à la consultation publique du 29 mai).</p> <p><i>En résumé, l'entrée du stationnement ne peut en aucun cas se faire dans la petite 62e rue O au risque de nuire à nos vies et à celles de nos enfants. Nous nous y opposons fermement. Je vous remercie de le prendre en considération. Prendre note que je m'adresserai également à d'autres instances. Cordialement.</i></p> <p><b>Réponse de la Ville :</b> Concernant l'accès au projet sur la 62<sup>e</sup> rue Ouest, voir réponse de la Ville à l'intervention 1.</p>
<b>Intervention 6</b>	<p><i>J'aimerais réitérer l'opinion de plusieurs sur le projet: l'entre et sortie devraient se faire sur la 1ere avenue ou 3e avenue directement pour ne pas affecter la circulation autour du bâtiment déjà présent et sur les 62e et 63e rue ouest</i></p> <p><b>Réponse de la Ville :</b> Concernant l'accès au projet sur la 62<sup>e</sup> rue Ouest, voir réponse de la Ville à l'intervention 1.</p>
<b>Intervention 7</b>	<p><i>Nous avions demandé que l'entrée-sortie pour l'immeuble ne soit PAS sur la 62e/63e Rue et qu'elle soit sur la 1ère avenue. Il semblait y avoir 3 options pour la sortie sur la 1ère avenue et 1 option sur la 4e avenue. C'est désolant que ces options ne semblent pas avoir été retenues. Nous avons un enfant et voulons qu'elle puisse jouer tranquillement dans la rue dans un quartier paisible. Nous voulons que notre quartier reste tranquille et que la sortie soit sur la 1ère avenue.</i></p> <p><b>Réponse de la Ville :</b> Concernant l'accès au projet sur la 62<sup>e</sup> rue Ouest, voir réponse de la Ville à l'intervention 1.</p>
<b>Intervention 8</b>	<p><i>Bonjour.</i></p> <p><i>En tant que résident à l'intersection de la 62 et 63e rue ouest, je tiens à réitérer mon désaccord que la sortie du dit projet résidentiel soit mise en place à cet endroit. Je ne suis pas contre le projet et est sensible à la réalité du besoin de logement. Cependant, il est clair à mon avis que ces deux petites rues n'ont absolument pas la capacité d'absorber tout ce nouveau trafic. Il en va de la sécurité de tous, surtout de nos enfants, d'aménager une sortie sur la 1ere ave. Nous essayons de notre côté de faire partie de la solution en ayant une seule voiture pour la famille et en utilisant le transport en commun à proximité. Cependant, même si les locataires du futurs projets font de même, cela fera toujours un trop grand nombre de voitures pour ce minuscule cartier. Je vous crois bien intentionnés mais je ne cache pas ma déception au fait que la seule proposition retenue aie été la sortie au coins de la 62e et</i></p>

	<p><i>63e. La majorité des résidents s'étaient prononcés contre lors de la première consultation en ligne et n'ont pas été entendus. De nombreux citoyens se sont également mobilisés lors de l'assemblée du 29 mai. Seront nous écoutés cette fois? Merci de votre compréhension et de votre travail pour l'intérêt des citoyens qui j'espère passent avant ceux des grandes corporations immobilières.</i></p> <p><b>Réponse de la Ville :</b> Concernant l'accès au projet sur la 62<sup>e</sup> rue Ouest, voir réponse de la Ville à l'intervention 1.</p>
<b>Intervention 9</b>	<p><i>L'accès du projet, inutilement au travers d'un quartier résidentiel avec de jeunes enfants et des personnes à mobilité réduite issues du CHLSD, est problématique. Le lot à déjà un accès direct sur la première avenue. Ce devrait être là que le projet installe ses sorties. Ce projet est inutilement nuisant tel que conçu.</i></p>
<b>Intervention 10</b>	<p><i>Habitant sur la 63e rue Ouest près du projet résidentiel, je suis très inquiète du trafic que cela va occasionner sur notre rue et sur la 62e. SVP la tranquillité de notre secteur sera grandement affecté et nous aimerais que notre avis soit entendu et pris en compte. Merci.</i></p> <p><b>Réponse de la Ville :</b> Concernant l'accès au projet sur la 62<sup>e</sup> rue Ouest, voir réponse de la Ville à l'intervention 1.</p>
<b>Intervention 11</b>	<p><i>L'accès au stationnement ne devrait en aucun cas déboucher à l'intersection de la 63eme rue puisque j'habite sur la 62 eme rue et ça ne fera qu'augmenter le trafic entre la première et la troisième avenue. Cela deviendrait dangereux pour les enfants et les citoyens du quartier.</i></p> <p><b>Réponse de la Ville :</b> Concernant l'accès au projet sur la 62<sup>e</sup> rue Ouest, voir réponse de la Ville à l'intervention 1.</p>
<b>Intervention 12</b>	<p><i>Je ne suis pas d'accord car il y aura trop de trafic dans la rue. Depuis un mois, il y a déjà beaucoup de trafic. Les voisins ont des enfants, c'est dangereux pour eux, ils risquent de se faire frapper. Je ne suis donc pas d'accord pour que le stationnement du grand immeuble de 200 logements communique avec la 62e et la 63e rue. Je suis propriétaire sur la 63e rue depuis 54 ans.</i></p> <p><b>Réponse de la Ville :</b> Concernant l'accès au projet sur la 62<sup>e</sup> rue Ouest, voir réponse de la Ville à l'intervention 1.</p>

<b>Intervention 13</b>	<p><i>En tant que résident de la 62e rue. Je m'oppose à la sortie du stationnement à l'intersection de la 63e rue car cela va occasionner une forte augmentation de trafic automobile. De plus, déjà nous avons beaucoup de voiture qui passe de la 1re avenue à la 3ième avenue et qui fera augmenter le dangerosité pour nos enfants. Le nom projet résidentiel au 6125 1re avenue le dit, pourquoi ne pas utiliser l'entrée qui est déjà sur la 1re avenue</i></p> <p><i>Merci de prendre en considération</i></p> <p><b>Réponse de la Ville :</b> Concernant l'accès au projet sur la 62<sup>e</sup> rue Ouest, voir réponse de la Ville à l'intervention 1.</p>
<b>Intervention 14</b>	<p><i>premièrement je suis contre toute sortie sur la 62e rue ouest il y a déjà une sortie sur la 3e avenue ouest et la sortie des pères qui est parallèle à la 62e de plus si vous voulez une sortie, vous n'avez qu'à faire une sortie à la lumière près de la voie ferrée</i></p> <p><i>Deuxièmement: les familles des résidents du centre St-Jean Heude ont déjà de la difficulté à stationner ils ne trouveront plus de place de stationnement</i></p> <p><i>la nouvelle entrée-sortie est au point central des discussions pour les résidents des 62 et 63e rue.</i></p> <p><i>je m'oppose à la construction modification de ce bâtiment pour orientation résidentielle</i></p> <p><i>cet espace devrait être réservé à la résidence de personnes âgées ayant besoin de soins</i></p> <p><b>Réponse de la Ville :</b> Concernant l'accès au projet sur la 62<sup>e</sup> rue Ouest, voir réponse de la Ville à l'intervention 1.</p>
<b>Intervention 15</b>	<p><i>commentaire</i></p> <p><i>Bonjour nous sommes contre l'accès du site du projet via face à l'intersection avec la 63e Rue Ouest</i></p> <p><i>pas logique il va avoir une augmentation du trafic sur la 62 et la 63e rue nous vivons dans ce quartier et l'on sait ce qui se passe... l'hiver la 62 e rue est encombré par le stationnement ds la rue même circuler à pieds demande de faire attention pcq trop d'auto et mal déneigé si on ajoute à tout ça de nous résidents qui utiliserons les mêmes espaces on a un problème là --c'est désolant et voir triste que les résidents du CHSJE ne soient considérés dans votre équation ceux ci circulent dans nos rues( 62e-63) avec mobilités réduites ect -- et les enfants on parle ici de sécurité !</i></p> <p><i>Les résidents du quartier le savent eux que c'est impossible que</i></p>

	<p><i>le trafic dans notre secteur ne soit pas toucher-- vous êtes là pour notre sécurité et bien soyez à l'écoute SVP-- l'acceptation pour un tel projet serait l'aménagement via une artère principale soit jonction 1ère Avenue/58/59 e rue OU via l'utilisation de l'entrée de CHSJE-- lumières de circulation déjà en place des 2 côtés . Faudrait se rappeler que cette entrée (par la 3 e av O de CHSJE est suite à un objection du passage par la 62e --- donc je me questionne encore pourquoi pour un projet immobilier ce serait accepter cette sortie sur la rue résidentielle Espérant que nous sommes entendus salutations</i></p> <p><b>Réponse de la Ville :</b> Concernant l'accès au projet sur la 62<sup>e</sup> rue Ouest, voir réponse de la Ville à l'intervention 1.</p>
<b>Intervention 16</b>	<p><i>Nous avons ici un projet commercial d'une société privée, qui désire bâtir autour de 200 logements. Un tel nombre de logements va générer énormément de trafic.</i></p> <p><i>Je ne conçois pas que la ville puisse envisager que ledit projet privé envoie le trafic vers une rue résidentielle. Déjà lors de la construction, de l'hôpital Saint-Jean Eudes les gens du quartier n'ont pas accepté la construction d'un accès direct sur la 62e Rue Ouest. Je considère que pour un projet privé, la ville ne devrait même pas envisager un tel accès sur la 62e Rue Ouest. Dû au nombre de véhicules qui circuleront( 200 pour les résidents + les visiteurs et les employés ) l'accès au site NE DOIT PAS être ni à l'intersection de la 63e rue ouest ni sur la 62e rue ouest.</i></p> <p><i>DANGER pour la SÉCURITÉ de qui: la maman qui circule avec le bébé en poussette, la jeune famille qui se promène derrière le petit en tricycle, le jeune enfant en bicyclette, le résident de l'hôpital St-Jean Eudes qui se promène en chaise roulante avec son visiteur ou seul dans une chaise motorisée, le marcheur ou le joggeur qui choisit la rue parce qu'elle est sécuritaire, les résidents du quartier qui se rencontrent dans la rue pour jaser. L'accès au site, dû au nombre de véhicules du projet, doit être sur une rue commerciale, face à la 59e rue sur la première avenue serait un bon choix.</i></p> <p><b>Réponse de la Ville :</b> Concernant l'accès au projet sur la 62<sup>e</sup> rue Ouest, voir réponse de la Ville à l'intervention 1.</p>
<b>Intervention 17</b>	<p><i>Je suis en désaccord avec le changement d'usage H1 Logement au groupe H2 Habitation avec services communautaires.</i></p> <p><i>L'offre pour les habitations pour les ainés est de plus en plus limitée et est en grande demande.</i></p>

	<p><i>Le besoin pour les RPA est de plus en plus grandissant avec le vieillissement de la population. Selon l’Institut de la statistique du Québec, les personnes de 65 ans et plus constituaient 20 % de la population du Québec. Selon les prévisions des démographes, cette frange de la population atteindra 26 % en 2041.</i></p> <p><i>Référence : <a href="https://statistique.quebec.ca/fr/communiqué/portrait-personnes-ainées-quebec">https://statistique.quebec.ca/fr/communiqué/portrait-personnes-ainées-quebec</a></i></p> <p><i>2. Un projet d’habitation avec services communautaires va réduire les déplacements par voiture dans la ville de Québec et va augmenter l’utilisation de transport en commun.</i></p> <p><i>Un projet d’habitation pour ainé va augmenter les utilisateurs du transport en commun, car ils sont plus enclins à vendre leurs voiture et utiliser les transports en commun que les utilisateurs le loyer H1.</i></p> <p><i>3. Un projet d’habitation avec services communautaires va augmenter l’offre de loyer et de maison unie familiale.</i></p> <p><i>Un projet d’habitation pour ainé va aider la crise du loyer, car les futurs usagers vont vendre leur maison et laisser leur loyer pour les jeunes familles de la ville de Québec.</i></p> <p><i>Il est plus sécuritaire pour le projet de sortir sur la 1re avenue.</i></p> <p><i>Il est plus sécuritaire d’utiliser l’entrée principale de la première avenue, car elle est mieux configurée avec 2 voies de chaque côté. De plus, la ville peut ajouter un feu de circulation sur le 1re AV pour mieux gérer l’entrée du projet.</i></p> <p><i>Il est impératif que la ville de Québec opte pour un vison global d’ajout de logement sur la 1 avenue. La ville de Québec doit absolument lier le Projet résidentiel au 6125, 1re Avenue au Projet résidentiel au 111, 58 Rue est. Elle doit faire une intégration des 2 projets en modifiant la piste cyclable et la lumière pour permettre aux 2 projets d’utiliser l’intersection comme entrée principale. Le Projet résidentiel au 6125, 1re Avenue possède déjà une entrer sur la 1re av. voire référencement au mémoire dans le rapport de la consultation écrite de la consultation du 12 au 18 février 2025 Option de sortie 1re Av numéro 4.</i></p> <p><b>Réponse de la Ville :</b> Concernant l'accès au projet sur la 62<sup>e</sup> rue Ouest, voir réponse de la Ville à l'intervention 1.</p>
--	--

<b>Intervention 18</b>	<p><i>Concernant la ville de Québec (Maître d'œuvre):</i></p> <p>1. Assurer que les conduits pluviaux collecteurs sont d'une dimension suffisante afin de récolter l'afflux accru que le projet occasionnera;&lt;&lt;&lt;</p> <p><i>Afflux occasionné par l'ajout important de surface non perméable sur le terrain, chemin, trottoir, toiture, etc. Il est à noter que le sol du secteur est composé d'argile et le sol en place détient déjà une capacité d'infiltration très faible. Il est important de noter que l'emprise du bâtiment projeté se situe sur un bassin de rétention existant et que cette capacité de rétention devra être reconduite et augmenter afin de considérer les éléments mentionnés plus haut. En cas de refoulements la ville se portera-t-elle garante pour tout dommage occasionné? La question cible le sanitaire et le pluvial.</i></p> <p>2. L'étude d'impact sur la circulation doit être effectuée par une firme externe n'ayant aucun conflit d'intérêts. Merci de confirmer que celle-ci est commanditée par la ville.</p> <p>3. En considérant l'aménagement de l'accès au site via l'intersection de la 62e rue Ouest et 63 rue Ouest. (Sujet controversé vous empêchant d'obtenir l'acceptabilité sociale)</p> <p>a. Compte tenu de la pression additionnelle que la circulation additionnelle potentielle de 200 à 400 voitures aux heures de pointe; Comment cette circulation réagira-t-elle à l'intersection 1ère avenue / 62 rue Ouest et 3e avenue Ouest / 63e rue Ouest? L'Intersection est déjà très achalandée, ce qui se traduit par une longue file remontant jusqu'au-delà de la 64e rue Ouest pour les deux avenues. La congestion qui sera non souhaitable pour les occupants du quartier et pour les futurs occupants de l'immeuble projeté.</p> <p>b. Comment assurer la sécurité de l'intersection en temps hivernal puisqu'elle se situe en bas de pentes de la 63e rue Ouest?</p> <p>c. Dans la mesure où l'accès existant au site donnant sur la 1ère avenue est conservé afin de « soulager la pression » sur l'intersection de la 62/63, pouvez-vous confirmer que la proximité de l'intersection de la 62 Ouest et entrée existante du lot visé (1 035 134) respecte bien l'ensemble des normes du Tome I – Conception routière, ministère des Transports et de la Mobilité durable (MTMD).</p> <p>i. Classification fonctionnelle</p> <p>ii. Cadre environnemental</p> <p>iii. Notions de base en circulation routière</p>
------------------------	---

	<p><i>iv. Éléments de la route</i>  <i>v. Profils en travers</i>  <i>vi. Tracé et profil</i>  <i>vii. Distance de visibilité</i>  <i>viii. Accès</i>  <i>ix. Servitude de non-accès</i></p> <p><i>Gestion Chantier de construction :</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1. Imposition de restriction contractuelle :</i></li> <li><i>a. Accès chantier via la 62e rue Ouest limité;</i></li> <li><i>b. Période et heures de travaux bruyants limités concentré entre 7 :30 am et 21 :00 pm;</i></li> <li><i>c. Contraindre les ouvriers à utiliser des stationnements sur le site seulement;</i></li> <li><i>d. Assurer un contrôle de poussière au risque de plaintes et réclamations des citoyens .</i></li> </ol> <p><i>Note : À noter que l'aménagement d'une intersection avec lumière au coin de la 59e rue Ouest (impact sur boisé limité) ou à l'intersection de la 58e rue Ouest (impact avec le boisé plus important) limitera grandement l'opposition au projet. Seulement le contrôle du stationnement dans le secteur sera à contrôler.</i></p> <p><i>P.S. : La disponibilité du compte rendu de la rencontre de participation citoyenne du 29 mai pour la rédaction de ce formulaire aurait été grandement appréciée. Il y a aussi le conseiller au développement économique de la ville qui a malheureusement plus d'intérêt à regarder son cellulaire plutôt que d'écouter les citoyens n'aide pas à l'acceptabilité du projet. Bien que je puisse comprendre que l'exercice soit fastidieux et lourd (pour y avoir moi-même participé pour d'autres projets majeurs dans votre position), il est inacceptable de montrer au manque de professionnalisme de la sorte.</i></p> <p><b>Réponse de la Ville :</b> Concernant l'accès au projet sur la 62<sup>e</sup> rue Ouest, voir réponse de la Ville à l'intervention 1.</p>
<b>Intervention 19</b>	<i>L'entrée existante du terrain sur la ère avenue devra être utilisée afin éviter circulation sur la 62e rue. Rue utilisée pour les patients en fauteuil roulant avec proche aidant et pour le personnel et pour visiteurs des patients.</i>

<b>Intervention 20</b>	<p><i>J'ai assisté à la réunion du 29 mai 2025 concernant le projet 6125 1re Avenue.</i></p> <p>Ø Nous avons appris qu'il avait été décidé suite à la demande d'une personne de changer la sortie du nouvel immeuble de 100 pieds environ en avant de la 63e Rue Ouest. Je n'étais pas à la 1re réunion d'avril (car je n'avais pas reçu l'avis).</p> <p>Ø Le fait de mettre la sortie de l'immeuble sur la 62e Rue Ouest n'a aucun bon sens étant donné la circulation que ceci va apporter sur la 62e Rue Ouest et sur la 63e Rue ouest va gravement affecté notre qualité de vie et aux taxes que nous payons pour payer vos salaires vous les élus je crois que vous pourriez au moins nous écouter et ne pas penser que nous sommes des chailleux ou des idiots (c'est l'impression que j'ai eu lors de la dernière rencontre) car nous savons ce que l'impact de circulation va apporter à nos rues malgré ce que vos études disent et la sécurité des enfants est également en jeu.</p> <p>Ø Nous avons suggéré que vous fassiez une sortie sur la 1re Avenue au niveau de la 68e Rue. D'après votre réponse ceci est impossible selon le comité Urbain car vous ne pouvez couper des arbres sur la 1re Avenue, portant vous ne vous gênez pas pour couper d'autres arbres et votre nouveau projet de sortie apporte le fait que vous allez couper des arbres pour faire votre sortie en plus de tous ceux que vous allez couper pour faire votre projet. Vous avez beau dire qu'ils seront remplacés mais vous savez qu'un arbre prendra beaucoup d'années à venir à maturité.</p> <p>Ø Votre refus donne l'impression que les arbres de la 1re avenue sont plus importants que la vie d'un individu. Je suis pour la conservation des arbres mais étant donné que vous êtes prêts à abattre des arbres pour faire votre sortie alors qu'une sortie existe déjà, je ne vois pas la différence d'enlever des arbres sur la 1re avenue au lieu de les enlever sur la 62e Rue Ouest.</p> <p>Ø En plus des inconvénients qu'apporterait cette sortie sur la 62e Rue Ouest nous ne parlons même pas des inconvénients du déneigement l'hiver et des pentes de nos rues. Également de toute la circulation qu'apportera la construction de ce projet.</p> <p>Ø Je tiens à souligner que sur le nouveau plan présenté nous ne voyons absolument pas la sortie prévue face à la 63e Rue Ouest.</p> <p>Ø Quant le Centre d'hébergement a été construit nous avions demandé qu'il n'y ait pas de circulation sur la 62e Rue et une sortie a été faite sur la 3e Avenue Ouest.</p> <p>Ø Également pourquoi le conseiller municipal du District de</p>
------------------------	--

	<p><i>Saint-Rodrigue est-il responsable de ce dossier alors qu'on nous a toujours dit que nous étions dans le district de St-Jérôme de l'Auvergne.</i></p> <p><i>Ø J'aimerais que notre suggestion de sortie sur la 1re Avenue soit prise en considération .</i></p> <p><b>Réponse de la Ville :</b> Concernant l'accès au projet sur la 62<sup>e</sup> rue Ouest, voir réponse de la Ville à l'intervention 1.</p>
<b>Intervention 21</b>	<p><i>Premièrement, je suis relativement en accord avec l'objectif de la ville d'augmenter le nombre de logements sur son territoire par divers projets immobiliers, dans la mesure toutefois, où les résidents actuels impliqués sont raisonnablement respectés.</i></p> <p><i>Plus précisément, Pour le projet immobilier proposé sur le lot numéro 1 035 134 du cadastre du Québec, je le considère imposant comparativement à ce que l'on retrouve dans le secteur avoisinant (immeuble de près de 200 logements versus moins de 40 maisons unifamiliales situées sur la 62e Rue Ouest et la 63e Rue Ouest. De plus, le nouvel édifice aura la même hauteur que l'édifice actuel des Eudistes. En face, Sur la 62e Rue Ouest ce sont des maisons d'au plus un étage et demi. Et le CHSLD à coté a 3 étages. Il me semble que cela serait plus harmonieux si la partie nord du nouvel édifice était limité à 4 étages. Sa partie sud pourrait être plutôt de 7 étages. Le terrain étant en pente. Pour moi il s'agit d'irritants, mais qui sont insuffisants pour que je m'objecte à ce projet. Donc, compte tenu du contexte de crise du logement à Québec, je considère ce projet immobilier acceptable.</i></p> <p><i>Le problème majeur pour moi c'est la voie d'accès à ce nouvel immeuble projeté. Ce projet se situe entre la 1e Avenue et la 3e Avenue Ouest, 2 voies de circulation importantes. Considérant l'ampleur du projet, il me semble que sur le plan logique et sur le plan du respect des résidents de la 62e Rue Ouest et de la 63e Rue Ouest (qui sont des rues résidentielles non pas des rues de transit ou des avenues) l'accès principal au nouvel édifice (incluant le stationnement souterrain) doit se faire directement et exclusivement par la 1e Avenue ou sinon, par la 3e Avenue Ouest. Le promoteur immobilier impliqué devrait être mis à contribution pour la réalisation d'un tel accès direct puisque c'est son projet et qu'il est à but lucratif.</i></p> <p><i>Cet accès direct à la 1e Avenue pourrait être à côté de la piste cyclable et de la ligne d'hydro Québec. Il y a déjà un feu de circulation à cet endroit pour les cyclistes. Il s'agirait de le modifier pour le synchroniser avec la nouvelle voie d'accès à</i></p>

	<p><i>l'immeuble et la piste cyclable. Il pourrait aussi être synchronisé avec la 58e Rue Est. Bien sûr la porte du stationnement intérieur du nouvel immeuble devrait être rapprochée de la 1e Avenue, et probablement que d'autres arbres devraient être coupés. Mais le lot impliqué permet la replantation de nombreux d'arbres. Sans être un spécialiste en la matière, je crois qu'un site boisé en santé doit avoir des arbres de différents âges et de différentes essences.</i></p> <p><i>Quant à l'option '3e Avenue Ouest', je vous rappelle que le CHSLD St-Jean-Eudes a un accès direct à cette avenue, comme les résidents de la 62e Rue Ouest l'avaient demandé, il y a plus de 30 ans. Je vous rappelle aussi qu'il y a déjà un chemin entre le CHSLD et l'ancien édifice des Eudistes. Bien sûr je suis conscient que des aménagements seront nécessaires pour relier le futur immeuble au stationnement du CHSLD. Avec de la bonne volonté je crois que cela est possible.</i></p> <p><i>Je suis d'avis que l'option de déverser la circulation automobile liée au nouvel immeuble projeté à 'l'intersection' de la 63e et de la 62e va nuire significativement à la quiétude des résidents de ces 2 rues. Et peut-être que l'évaluation municipale sur ces rues va être affectée à la baisse. Cette option ne respecte pas ces résidents.</i></p> <p><i>Je suis conscient aussi que la fluidité de la 1e Avenue ainsi que celle et de la 3e Avenue Ouest seront affectées par l'arrivée de ce nouvel immeuble mais, je suis prêt à vivre avec cette nouvelle réalité. Car ce sont des axes de circulation importants qui ne peuvent être figés dans le temps. Par contre, la 62e rue ouest et de la 63e rue ouest sont des rues résidentielles. Je ne veux pas qu'elles deviennent des rues de transit. Et je n'ai même pas traité de la pollution de l'air et par le bruit.</i></p> <p><i>Je crois avoir fait suffisamment de compromis à l'égard de la réalisation de ce projet. C'est maintenant au promoteur et à la ville de faire leurs bouts de 'chemin'. C'est le promoteur et la ville qui vont retirer des bénéfices de ce projet.</i></p> <p><b>Réponse de la Ville :</b> Concernant l'accès au projet sur la 62<sup>e</sup> rue Ouest, voir réponse de la Ville à l'intervention 1.</p>
--	--

<b>Intervention 22</b>	Voir en annexe le document intitulé : <i>Objet : Commentaires citoyens – Projet immobilier sur le site de l'ancien séminaire-couvent des Pères Eudistes</i>
<b>Intervention 23</b>	Voir en annexe le document adressé au département des plaintes de la Ville de Québec : <i>Sujet: Projet résidentiel au 6125, 1ère Avenue</i>

---

### Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, à la Division du développement économique et des grands projets et au conseil municipal.

---

### Réalisation du rapport

#### Date

17 juin 2025

#### Rédigé par

Rayane Baïtiche, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

**Annexes :**

- **Objet : Commentaires citoyens – Projet immobilier sur le site de l'ancien séminaire-couvent des Pères Eudistes**
- **Sujet: Projet résidentiel au 6125, 1ère Avenue**

**Objet : Commentaires citoyens – Projet immobilier sur le site de l'ancien séminaire-couvent des Pères Eudistes**

Madame, Monsieur,

Nous tenons à vous faire part de notre position à l'égard du projet immobilier présenté dans le cadre de la nouvelle consultation publique concernant le lot 1 035 134, situé à l'intersection de la 1re Avenue et de la 62e Rue Ouest.

Tout d'abord, nous souhaitons souligner que le projet, dans son essence, est **très pertinent**. Il répond de manière claire à un **besoin réel en logement** dans le secteur et s'inscrit dans une logique responsable de densification urbaine. Nous accueillons favorablement cette initiative, qui contribuera à offrir davantage de logements, y compris abordables, dans notre quartier.

Cela étant dit, en tant que **résidents des 62e et 63e rues**, nous souhaitons exprimer **trois préoccupations majeures**, qui, selon nous, doivent impérativement être prises en compte pour assurer la réussite du projet dans le respect du voisinage.

---

**1. Préservation de la quiétude et du caractère local des 62e et 63e rues**

Nos rues sont **les seuls espaces de circulation sécuritaire et tranquille** à proximité immédiate de deux boulevards fortement passants : la 1re et la 3e Avenue. Ce sont des rues de quartier où les enfants peuvent encore jouer à vélo et où les résidents peuvent marcher en toute sécurité.

Nous **refusons catégoriquement toute aire de circulation sortante liée au projet sur la 62e ou la 63e rue**. Peu importe la solution retenue par les professionnels mandatés, l'accès automobile au site doit se faire **exclusivement par la 1re Avenue**, qui constitue à la fois le front du terrain, son adresse civique, et la voie la plus apte à accueillir le flux de circulation induit.

Nous **ne voulons pas seulement être entendus : nous exigeons que ce principe soit respecté dans la conception finale**. Il vous revient, en tant que promoteur et autorité municipale, de faire appel aux professionnels compétents pour trouver une solution conforme aux normes techniques (pente, visibilité, aménagement, sécurité).

La Ville semble affirmer qu'une sortie vers la 1re Avenue serait difficile en raison de la pente à cet endroit. Toutefois, un feu de circulation a déjà été installé uniquement pour permettre la traversée cyclable, ce qui montre qu'une adaptation de l'artère est possible. Il serait donc envisageable d'étudier l'ajout d'une sortie véhiculaire, possiblement en lien avec la 59e Rue. Ce n'est qu'une suggestion, mais elle mérite considération.

**Plusieurs pistes d'accès alternatives sont envisageables, notamment :**

- Créer une sortie **face à la 59e Rue Ouest**, permettant une correspondance de circulation avec un gabarit similaire;
- Envisager une **sortie conjointe avec le CHSLD par la 3e Avenue**, sur un accès déjà existant ou à reconfigurer;
- **Conserver ou légèrement déplacer l'entrée actuelle** sur la 1re Avenue afin d'optimiser la sécurité et l'angle de virage;
- **Évaluer toute autre solution technique** qu'un ingénieur en circulation ou un urbaniste certifié pourrait recommander.

Encore une fois, il ne s'agit pas pour nous de dicter les moyens, mais de **réaffirmer clairement notre position non négociable : aucune circulation automobile ne doit être déviée vers nos rues résidentielles.**

---

## **2. Problème actuel et futur de stationnement**

Nos rues subissent **déjà une pression importante en matière de stationnement**.

Plusieurs véhicules s'y installent pour de longues périodes, notamment des employés du ministère de la Faune ou des usagers du transport en commun.

L'ajout de 200 logements, même avec des stationnements intérieurs, entraînera inévitablement un surplus de véhicules dans les rues avoisinantes. **Nous craignons que les 62e et 63e rues deviennent un débordement naturel** pour les visiteurs ou résidents sans espace.

Nous demandons donc que la Ville envisage la mise en place de **zones de stationnement limité (ex. : 90 minutes maximum)** ou de **zones réservées aux résidents**, afin de préserver l'usage local de ces rues **et ainsi corriger le problème actuel et éventuel.**

---

## **3. Effet domino avec l'entrée du CHSLD**

Une entrée existante du CHSLD, située sur la 62e Rue, est actuellement **barrée à la circulation**, par respect pour les résidents du secteur. Toutefois, si une voie de sortie du nouveau projet devait être autorisée sur la 62e Rue, il est **prévisible que le CHSLD réactive aussi son accès**, ce qui **doublerait les nuisances** et la circulation sur une petite rue qui n'a pas été conçue pour cela. Permettre ne serait-ce qu'une seule issue vers les 62e ou 63e rues ouvrirait la porte à une dégradation irréversible de la qualité de vie dans le secteur.

---

## **Conclusion**

Nous demandons à la Ville de Québec d'agir **dans l'intérêt de ses citoyens**, de respecter la vocation résidentielle de notre quartier, et de s'engager clairement à **ne permettre aucune sortie de circulation automobile** sur les 62e et 63e rues. Ce projet est nécessaire, mais **il ne doit pas se faire au détriment de la qualité de vie des résidents existants.**

**À ce sujet, les résidents ne sont pas seulement en majorité d'accord : ils sont unanimes quant à l'importance de préserver la tranquillité et la sécurité de nos rues. Cette vision est largement partagée, et nous espérons sincèrement que nos voix ne seront pas simplement entendues, mais véritablement prises en compte dans la décision finale.**

Nous vous remercions de votre attention et restons disponibles pour toute rencontre ou discussion constructive.

Veuillez recevoir nos salutations distinguées,

**Les résidents de la 62e et 63e Rue**

Arrondissement de Limoilou

Ville de Québec

Au: Département des plaintes, Ville de Québec

Sujet: Projet résidentiel au 6125, 1ère Avenue

Je vous écris aujourd'hui pour vous faire part du sentiment que j'ai ressenti lors de la rencontre du 29 mai sur le projet résidentiel du 6125, 1ère Avenue. L'impression retenue à la fin de la réunion est que les gens impliqués dans ce projet n'ont pas l'intention de prendre en considération l'opinion et les arguments des résidents de la 62ième et 63ième rue Ouest qui selon les plans actuels seront directement affectés.

Le projet est la construction d'un tour à logement de 6 étages et 212 logements dont 20% (sois 42 logements) seront des logements dit sociaux. Dans les 212, une quarantaine seront des studios et le prix des logements sociaux sera ou devrait être plutôt dire seraient 1027\$ par mois. Mon instinct me dit que les logements sociaux seront des studios mais je peux me tromper. Par contre le prix de 1027\$ par mois ne réglera en rien la crise du logement puisque le problème est que le prix n'est pas abordable pour ceux qui sont en difficulté. Donc il y a eu beaucoup de poudre aux yeux dans leur élément de vente.

Au départ je n'aime pas les édifices en hauteur, ça déguise le paysage. L'emplacement est sur le terrain de l'ancienne bâtie des Pères Eudiste, un endroit boisé qui a déjà été amputé de plusieurs arbres avec la construction du Centre d'Hébergement St-Jean Eude. Ils ont qualifié l'endroit de magnifique dans leur beau discours, il ne le sera plus vraiment une fois le tout terminé même si on achète leur dire qu'ils ne couperont que les arbres essentiels et en replanteront 2 pour chaque qu'ils vont couper, ce que je ne crois pas et encore faut-il que ces arbres arrivent à pousser. Quand le centre d'hébergement a été construit ils avaient dit que personne ne stationnerait sur la 62ième, ce qui s'est avéré faux et les résidents ont dû demander l'installation de pancarte interdisant le stationnement sur un bord de rue et bloqué le chemin d'accès qui donnait sur la 62ième tout en construisant une sortie sur la 3ième Avenue Ouest, ça ne les empêche pas de stationner sur l'autre côté. Et ça c'était pour la première phase car depuis le centre a été agrandi, d'autres arbres ont disparu et l'inconvénient de stationnement est resté.

Ceci dit le plus gros problème avec ce projet et celui de la circulation, on parle ici d'une forte possibilité d'au moins 200 voitures et fort probablement plus. Comme je n'ai pas vu l'avis passé je n'étais pas à la première rencontre. J'ai eu un voisin qui est venu nous faire signer une pétition pour le trafic ne soit pas sur la 62ième rue, que j'ai signé. Lors de cette réunion la sortie sur la 62 a été contesté et ils sont retourné à la planche à dessin selon l'information transmise lors de la réunion du 29 mai. Par contre ce que j'ai retenu de ceux qui étaient à la première rencontre après discussion avec eux est qu'ils n'ont pas vraiment écouté.

Actuellement il existe sur le terrain de l'ancienne résidence des Pères Eudiste deux chemins, un sort sur la 1ère Avenue et l'autre sort sur la 62ième rue, c'était à partir de celui-là qu'il prévoyait la voie de circulation, voie qui a été contesté. Et bien leur nouvelle mouture est de l'avoir déplacé d'environ 100 pieds peut-être un peu plus, j'y vais approximatif n'ayant pas mesuré la distance avec un galon. Leur nouvelle offre est de mettre la voie en face de la 63ième rue. Il faut savoir ici que les deux rues sont en forme de L, quand on arrive de la 1ière Avenue on entre sur la 62ième, quand on arrive de la 3ième Avenue Ouest on entre sur la 63ième. On nous dit vouloir préserver notre qualité de vie et notre sécurité ce qui sera impossible avec le chemin d'accès à cet endroit. Actuellement la configuration des rues fait que le coin est tranquille, il n'y a aucun accès direct de la 1ère à la 3ième Avenue; les enfants peuvent jouer et les gens peuvent marcher de façon sécuritaire puisque la circulation n'est pas élevée, même les animaux de compagnie ont un risque minimal. Rajouté 200 voitures, fort probablement plus et vous venez de détruire la quiétude du coin, la sécurité on oubli, la tranquillité on oubli et il y aura sûrement d'autres débordements de stationnement puisqu'il n'est prévu que 200 places de stationnement. Ajouté à cela le fait que sortir sur la première Avenue ou la 3ième n'est pas une tâche facile et vous allez avoir des files de voiture. Et entrée sur la 62ième quand vous arrivé d'en haut, donc en prenant la rue en tournant à gauche, demande de faire presque un arrêt complet sinon vous allez glisser particulièrement l'hiver mais également aux autres saisons. Je vis à mon adresse depuis 49 ans, 50 en décembre, alors j'ai bien vécu les difficultés aux heures de trafic plus dense et même en dehors de ces heures et le tournant sur la 62.

Ils ont sorti des chiffres provenant d'une étude démontrant que le trafic serait vers 7 heures et en fin de journée et d'une voiture à la minute si j'ai bien compris, et pour le reste presque pas de circulation. Vraiment! Par après quelqu'un a demandé combien de famille résiderait là, la réponse fût qu'il n'y aurait pas beaucoup de famille plus des gens plus âgées. Et bien ces gens-là ne circule pas vraiment aux heures de pointe donc le trafic juste à une certaine heure ne tient pas la route. Et de plus les études sont souvent à côté de la réalité puisque certains éléments ne sont pas pris en compte. Pour vendre leur point ils ont parlé d'éléments qu'ils peuvent ajouter si jamais après coup c'est un problème comme genre un dos d'âne. Rien de cela ne nous redonnerait notre qualité de vie car ça ne diminuerait pas le nombre de voiture circulant.

Il leur a été proposé une autre voie sois de la faire sur la première Avenue au bas de la côte face à la 58ième, on dit cela impossible il faudrait couper des arbres en autre et bien la sortie en face de la 63ième va demander de couper environ 10 arbres alors on passera pour cet argument. Faire la voie de circulation au niveau de la 58ième conserve notre qualité de vie et notre sécurité et élimine le danger en sortant par la 62 ou la 63. Et avec une entente avec le Centre d'hébergement le chemin pourrait aller de la 1ère Avenue à la 3ième Avenue Ouest puisqu'un chemin existe déjà donnant sur la 3ième Avenue Ouest ce qui permettrait une direction du trafic dans les 2 sens permettant du fait même une meilleure fluidité. Il y a déjà des feux de circulations qui existe de chaque côté, l'arrêt d'autobus côté 1ère Avenue se trouve à proximité des feux de circulation et

l'accès à la piste cyclable également. À moins d'avoir prévue une porte de sortie et ça n'a pas été dit, les gens pour y accéder avec le chemin prévu devront monter sur la 62, marcher jusqu'à la 1ère Avenue et descendre celle-ci pour arriver à l'arrêt ou à la piste cyclable. Pas l'idéal pour inciter les gens à prendre l'autobus disons.

Et je n'ai pas abordé le déneigement. Celui-ci est déjà défaillant depuis les fusions et maintenant depuis quelques années il faut composer avec les gens du Centre qui stationnent dans la rue dans leur cas particulièrement sur la 62 et nous avons également des gens du ministère situé à l'Atrium qui eux accapare la 63ième du côté de la 3ième Avenue, mais également lors des chutes de neige les gens du bloc appartement de l'autre côté de la 1ère Avenue qui couvre le reste de la 62 et sur la 63 lors du déneigement de leur stationnement avec pour résultat que la 62 particulièrement ainsi que le début de la 63 ne sont pas bien déneigé puisque la grappe passe alors que ces voitures sont dans la rue donc vous pouvez vous imaginer ce que cela à l'air une fois qu'ils ont récupéré leur voitures. La grappe repasse rarement dans la même journée ou même le lendemain s'il n'a pas renéigé. Donc imaginez maintenant 200 voitures de plus à circuler et même à se stationner si comme je crois il y en aura plus de 200 donc pas suffisamment de stationnement.

Et si vous voulez croire que tout ce beau monde va circuler à pied ou à vélo, il faut être un peu pour ne pas dire très naïf. Les 2 rues sont dans une pente, même chose pour la 1ère Avenue et la 3ième Avenue Ouest. Donc qu'on parte à pied ou en vélo on monte ou on descend dans une direction ou l'autre. L'épicerie n'est pas de l'autre côté de la rue. On peut décider de prendre une bonne marche ou enfourcher son vélo et aller au Maxi sur Henri-Bourassa qui est le plus près je crois bien qu'à une bonne distance et ne pas acheter trop de chose car il faudra remonter la pente avec les sacs. Alors il est fort à parier qu'il y aura fort probablement 200 voitures et plus chez les locataires et que ça circulera beaucoup. Et on ne parle pas de la visite qui s'ajoutera à tout cela.

Les gens qui chapeautaient la réunion ne m'ont pas donné du tout l'impression d'être à l'écoute, et certain plus que d'autre je dirais. Ils veulent leur projet à leur façon et vont nous le forcer dans la gorge s'il le faut. C'est nous qui payons les taxes alors on doit avoir notre mot à dire et nous sommes majoritairement contre une voie d'accès sur la 62ième rue Ouest que ce soit devant la 63ième ou ailleurs sur la 62ième. Notre petit coin est sécuritaire et paisible et ça doit le rester. Ce n'est pas une question de pas dans ma cour c'est une question de qualité de vie. Je n'aime pas le projet à cause de son ampleur et de la destruction de la nature essentielle pour contrer la pollution et la chaleur que cela va engendrer, je peux apprendre à le détester de loin mais je n'accepte pas de voir notre qualité de vie, la mienne et celle de mes voisins, détruite pour satisfaire l'ego et le gain pécunier d'un petit groupe alors que le chemin d'accès peut et doit être ailleurs.

J'espère que vous nous apporterez votre soutien dans ce dossier et votre appui en ajoutant votre voix aux nôtres pour qu'on puisse conserver notre qualité de vie.

Merci

[REDACTED]  
, 63ième rue Ouest  
[REDACTED]

## Annexe II : Fiche de modification réglementaire

**FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE**

**ARRONDISSEMENT DE CHARLESBOURG**

**DISTRICT DE SAINT-RODRIGUE**

**QUARTIER DE SAINT-CHARLES-BORROMÉE**

**ZONE VISÉE : 45092PA**

**LOT VISÉ : 1 035 134**

**AUTORISATION D'UN PROJET IMMOBILIER (LOI 31)**

**RESPONSABLES : MICHEL HUBERT ET SÉBASTIEN DUMAS**

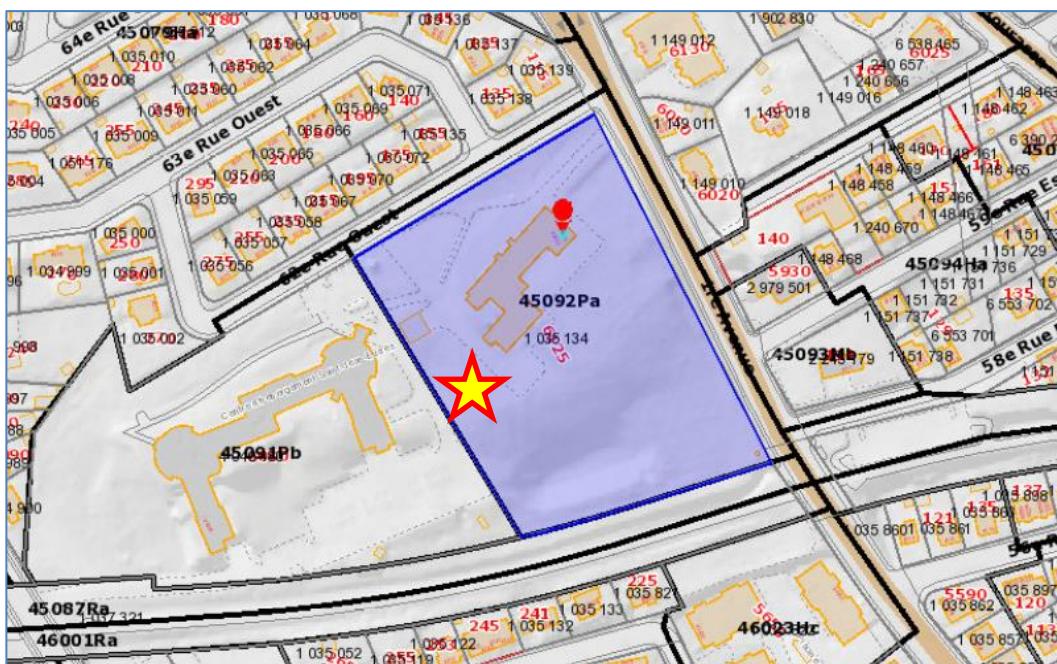
Dossier n° 2410-4763

VERSION DU 2025-06-23

**DESCRIPTION DU LOT VISÉ**

Le lot visé 1 035 134, localisé dans la zone 45092Pa, est situé approximativement à l'est de la 3<sup>e</sup> Avenue Ouest, au sud de la 62<sup>e</sup> Rue Ouest, à l'ouest de la 1<sup>re</sup> Avenue et au nord de la piste cyclable Corridor des Cheminots.

**PLAN DE LOCALISATION DU LOT VISÉ**



**EXPOSÉ DE LA SITUATION**

Le projet immobilier qui fait l'objet du projet de résolution vise à construire, sur le lot 1 035 134, un bâtiment résidentiel d'environ 200 logements locatifs répartis majoritairement sur six étages. Une proportion de 20 % de ces logements seront considérés abordables.

Dans le contexte de crise du logement, l'Assemblée nationale du Québec a adopté la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q. 2024, chapitre 2), laquelle est en vigueur depuis le 21 février 2024.

Les conditions d'exercice du pouvoir d'autorisation d'un projet immobilier prévu à l'article 93 de cette loi et listées ci-dessous sont remplies pour ce projet :

- La population de la Ville de Québec est de plus de 10 000 habitants;
- Le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) à l'égard du territoire de la ville est inférieur à 3 % en date de la présente, soit de 0,8 %;
- Le projet est composé majoritairement de logements;
- Le projet est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation délimité par le *Schéma d'aménagement et de développement révisé* de l'agglomération de Québec, R.A.V.Q. 1310;
- Le projet n'est pas situé dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières en raison de la présence d'une infrastructure routière ou ferroviaire;
- Le projet n'est pas situé dans un autre lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général;
- Le projet est situé dans une zone où les usages résidentiels sont permis.

Ainsi, dans ce contexte et en cohérence avec le *Plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec*, il est proposé d'autoriser les dérogations et de fixer les conditions de réalisation du projet en vertu de l'article 93 de ladite Loi et de l'article 72.0.1 de la *Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec (RLRQ, c. C-11.5)*, ce qui permettra l'ajout d'environ 200 logements supplémentaires.

Les dérogations autorisées et les conditions de réalisation du projet sont énumérées au projet de résolution.

La Cour supérieure peut ordonner la cessation d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec la présente résolution ou l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conforme à celle-ci, les articles 227, 232 et 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* s'appliquant, avec les adaptations nécessaires, à une telle ordonnance de la Cour.

Quiconque contrevient aux conditions prévues dans la présente résolution est passible d'une amende de 1 000 \$, dans le cas d'une personne physique, ou de 2 000 \$, dans les autres cas, ces amendes étant portées au double en cas de récidive.

#### MODIFICATION AU PROJET DE RÉSOLUTION À LA SUITE DE LA CONSULTATION

À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue le 29 mai 2025, et la consultation écrite tenue entre le 30 mai et le 1<sup>er</sup> juin 2025, portant sur la résolution concernant le projet immobilier présenté, il a été demandé de modifier la résolution, afin d'assurer la mise en place de mesures d'apaisement de la circulation sur les 62<sup>e</sup> Rue Ouest et 63<sup>e</sup> Rue Ouest, favorisant une diminution de la vitesse sur ces deux rues.

La modification apportée à la résolution s'énonce comme suit :

- *Un nouvel ATTENDU QUE :*
  - **ATTENDU QUE** ce projet sera desservi principalement par une allée d'accès bidirectionnelle sur la 62<sup>e</sup> Rue Ouest, ayant comme conséquence d'augmenter la circulation automobile sur cette rue ainsi que sur la 63<sup>e</sup> Rue Ouest, et rendant de ce fait nécessaire l'ajout de mesures d'apaisement de la circulation sur ces deux rues.
- *Une nouvelle CONDITION :*
  - le propriétaire doit prendre à sa charge la totalité des coûts relatifs à la construction, par la Ville, d'un nombre maximal de six seuils de ralentissement sur les 62<sup>e</sup> Rue Ouest et 63<sup>e</sup> Rue Ouest, et ce, jusqu'à concurrence d'un montant maximal de 60 000\$.