

Autoriser un immeuble résidentiel au 3350, rue de La Pérade

Autorisation d'un projet immobilier dérogatoire sur les lots 1 662 260 et 6 489 010 du cadastre du Québec (3350 et 3390, rue de La Pérade)

Déposé au conseil municipal :

Le 22 septembre 2026

Mise en contexte

Ce projet fait l'objet d'une autorisation en vertu de l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

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;
- 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

La consultation publique porte sur l'agrandissement de l'immeuble résidentiel situé au 3390, rue de La Pérade. Le projet consisterait à construire un nouvel immeuble de huit étages qui inclurait une centaine de logements. Il s'agirait du troisième bâtiment d'un ensemble résidentiel, et il serait situé au 3350, rue de La Pérade.

En plus d'inclure plusieurs types de logements, le bâtiment partagerait l'accès et le stationnement souterrain avec la phase précédente du projet. Pour préserver l'intimité et la tranquillité du voisinage, la hauteur du bâtiment serait limitée à quatre étages à l'arrière, et le projet comprendrait des aires vertes agrandies et un écran végétal.

Autorisation d'un projet d'habitation

Pour permettre la réalisation du projet, certaines dérogations à la réglementation d'urbanisme devront être autorisées. Le bâtiment pourra notamment comporter un nombre maximal de huit étages plutôt que six et une marge arrière de 7,5 mètres au lieu de 15 mètres.

En contrepartie, des conditions de réalisation sont également exigées par la Ville.

Afin d'autoriser la construction de ce projet résidentiel, le conseil municipal prévoit utiliser son pouvoir d'autoriser un projet d'habitation conformément à l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=1061>

Démarche de participation publique

Étapes

- Assemblée publique de consultation : le jeudi 10 septembre 2026, à 19 h au Centre communautaire de la Pointe-de-Sainte-Foy (965, rue Valentin)
- Consultation écrite : du 11 au 13 septembre 2026

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

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

Rétroaction

À la suite de l'assemblée publique de consultation du 10 septembre 2026, ainsi que de la consultation écrite de trois jours, aucune modification n'a été apportée au projet de résolution.

Annexe I : Rapports des différentes étapes

Autoriser un immeuble résidentiel au 3350, rue de La Pérade

Autorisation d'un projet immobilier dérogatoire sur les lots 1 662 260 et 6 489 010 du cadastre du Québec (3350 et 3390, rue de La Pérade)

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation

Date et heure

10 septembre 2026, à 19 h

Lieu

Centre communautaire de la Pointe-de-Sainte-Foy (965, rue Valentin)

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une résolution concernant l'autorisation d'un projet immobilier et du processus de consultation prévu selon l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ainsi que la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de résolution est disponible sur place et en ligne;
6. Présentation du contexte et du projet de résolution par les personnes-ressources de la Ville;
7. Présentation du projet par le requérant;
8. Période de questions et commentaires du public.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

Projet

Secteur concerné

Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge, quartier de la Pointe-de-Sainte-Foy

Description du projet

La consultation publique porte sur l'agrandissement de l'ensemble résidentiel situé au 3390, rue de La Pérade. Le projet consiste à construire un nouvel immeuble de huit étages comprenant une centaine de logements. Il s'agirait du troisième bâtiment de cet ensemble résidentiel et il serait situé au 3350, rue de La Pérade.

En plus d'offrir plusieurs types de logements, ce bâtiment partagerait l'accès et le stationnement souterrain avec la phase précédente du projet. Afin de préserver l'intimité et la tranquillité du voisinage, sa hauteur serait limitée à quatre étages à l'arrière. Le projet comprendrait également des espaces verts agrandis ainsi qu'un écran végétal.

Autorisation d'un projet d'habitation

Pour permettre la réalisation du projet, certaines dérogations à la réglementation d'urbanisme devront être autorisées. Le bâtiment pourrait notamment comporter un maximum de huit étages plutôt que six et une marge arrière de 7,5 m plutôt que de 15 m.

En contrepartie, la Ville exige également certaines conditions de réalisation.

Afin d'autoriser la construction de ce projet résidentiel, le conseil municipal prévoit exercer son pouvoir d'autoriser un projet d'habitation, conformément à l'article 145.45 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=1061>

Participation

Membres du conseil municipal

- Jean-Luc Lavoie, conseiller du district de la Pointe-de-Sainte-Foy

Personnes-ressources de la Ville

- Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Olivier St-Laurent, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre

- Maxime Thibeault, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et de communications

Personnes-ressources pour le projet (partie requérante)

- Élisabeth DeBlois, architecte associée, chargée de projet chez CCM2

Participation du public

En plus des personnes mentionnées plus haut, 13 personnes assistent à la rencontre, dont 10 en salle et 3 en ligne.

Questions et commentaires du public

* ***Certaines questions et certains commentaires ont été synthétisés afin d'assurer la clarté du présent rapport.***

- **Intervention 1 :** Un résident de la rue Anne-Vallée, voisin immédiat du projet résidentiel, estime que l'impact réel du bâtiment sera important, même en tenant compte de la section de quatre étages. Il craint que le nouvel immeuble entraîne une perte significative d'ensoleillement pour les propriétés situées à l'arrière du projet. Il souhaite que celui-ci soit revu afin de réduire les répercussions sur les résidences voisines et s'interroge sur la possibilité de réviser les autorisations particulières accordées par la Ville. De plus, il souhaite connaître la distance exacte entre le futur bâtiment et les propriétés avoisinantes.

Réponse de la Ville : *Les autorisations spéciales et le projet pourraient être ajustés à la lumière des commentaires recueillis dans le cadre de la démarche de participation publique.*

Réponse du requérant : *La partie de quatre étages devra être située à au moins cinq mètres de la limite de propriété des terrains voisins. La portion de huit étages devra respecter un dégagement minimal de quinze mètres.*

- **Intervention 2 :** Un résident de la rue Anne-Vallée estime que la distance entre le projet et les résidences voisines est insuffisante. Il réitère ses préoccupations quant à la perte d'intimité, à la proximité visuelle du bâtiment et à la réduction de l'ensoleillement.

Réponse de la Ville : *Nous vous remercions de votre commentaire. La réglementation en vigueur permettrait la construction d'un immeuble de six étages respectant les mêmes marges de recul. C'est dans ce contexte que des discussions ont été menées avec le promoteur afin de convenir d'un projet intégrant des mesures visant à atténuer les impacts sur les riverains. Ces mesures comprennent notamment l'aménagement d'une portion de bâtiment de quatre étages, l'orientation des balcons ainsi que la plantation d'arbres.*

- **Intervention 3 :** Un résident de la rue Anne-Vallée se dit préoccupé par la disparition de la zone tampon entre les commerces situés sur la rue de La Pérade et les résidences situées à l'arrière. Il souligne également que l'ajout de 95 logements pourrait avoir une incidence importante sur la circulation.

Réponse de la Ville : *La notion de bande de quiétude ne figure plus dans la réglementation actuelle. Le projet prévoit néanmoins la plantation d'une rangée d'arbres afin de contribuer à l'intégration du projet dans son environnement.*

- **Intervention 4 :** Plusieurs résidents s'inquiètent du recours à l'article 145.45 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* pour autoriser ce type de projet. Certaines personnes craignent que l'augmentation du nombre d'étages permis crée un précédent et incite d'autres propriétaires du secteur à agrandir leurs bâtiments. Une personne mentionne également que

la réalisation de projets résidentiels de plus forte densité pourrait entraîner une diminution de la valeur foncière des résidences unifamiliales avoisinantes.

Réponse de la Ville : L'objectif de la démarche de participation publique est de recueillir les questions et les commentaires des personnes concernées par le projet résidentiel. Les commentaires reçus seront analysés et pourraient mener à des ajustements du projet de résolution, qui sera soumis à l'examen du conseil municipal lors d'une prochaine séance. Par ailleurs, les projets résidentiels réalisés dans le secteur au cours des dernières années n'ont pas entraîné de diminution de la valeur foncière des propriétés voisines.

- **Intervention 5 :** Un résident s'interroge sur la réduction de la marge arrière. D'autres marges feront-elles également l'objet de modifications?

Réponse de la Ville : L'autorisation spéciale permettant de réduire la marge arrière à 7,5 mètres concerne uniquement le lot visé par le projet. En raison de la configuration du terrain, cette marge est située entre le lot concerné et l'immeuble commercial voisin, sur la rue de La Pérade.

Localisation marge arrière



Marge
arrière



- **Intervention 6 :** Certains participants souhaitent que le projet soit modifié afin de mieux préserver la quiétude du voisinage. Ils proposent notamment de retirer les gazebos, d'éloigner les espaces communs extérieurs des résidences voisines et d'encadrer plus strictement l'utilisation des barbecues.

Réponse de la Ville : Nous vous remercions de votre commentaire et de vos propositions.

- **Intervention 7 :** Une personne résidant sur la rue de La Pérade s'inquiète des répercussions du projet sur la circulation automobile. Elle souligne que cette rue constitue un important axe d'accès à l'autoroute Duplessis et craint que l'arrivée de nouveaux résidents n'aggrave la congestion, particulièrement durant les heures de pointe.

Réponse de la Ville : Selon les données fournies par le Service du transport et de la mobilité intelligente de la Ville, l'ajout de 95 logements entraînerait une augmentation d'environ un véhicule toutes les deux minutes durant les heures de pointe.

- **Intervention 8** : Des résidents de la Vigie 2 s'inquiètent d'un possible manque de cases de stationnement pour les visiteurs du nouvel immeuble. Ils craignent que cette insuffisance entraîne une augmentation du stationnement sur rue dans les secteurs avoisinants.

Réponse de la Ville : *Nous vous remercions de votre commentaire.*

Nombre d'interventions

8 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement, ainsi qu'au conseil municipal.

Réalisation du rapport

Date

11 septembre 2026

Rédigé par

Maxime Thibeault, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Activité de participation publique



Consultation écrite

Période

Du 11 au 13 septembre 2026

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

Description du projet

La consultation publique porte sur l'agrandissement de l'ensemble résidentiel situé au 3390, rue de La Pérade. Le projet consiste en la construction d'un nouvel immeuble de huit étages comprenant une centaine de logements. Il s'agirait du troisième bâtiment de cet ensemble résidentiel et il serait aménagé au 3350, rue de La Pérade.

En plus d'offrir différents types de logements, le bâtiment partagerait l'accès et le stationnement souterrain avec la phase précédente du projet. Afin de préserver l'intimité et la quiétude du voisinage, la hauteur du bâtiment serait limitée à quatre étages à l'arrière. Le projet comprendrait également des espaces verts bonifiés et un écran végétal.

Autorisation d'un projet d'habitation

Pour permettre la réalisation du projet, certaines dérogations à la réglementation d'urbanisme devraient être autorisées. Le bâtiment pourrait notamment compter jusqu'à huit étages plutôt que six, et la marge arrière pourrait être réduite à 7,5 mètres plutôt qu'à 15 mètres.

En contrepartie, la Ville exige également le respect de certaines conditions de réalisation.

Afin d'autoriser la construction de ce projet résidentiel, le conseil municipal prévoit exercer le pouvoir qui lui est conféré par l'article 145.45 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* pour autoriser un projet 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=1061>

Participation

Membres du conseil municipal

- Jean-Luc Lavoie, conseiller du district de la Pointe-de-Sainte-Foy

Personnes-ressources de la Ville

- Sébastien Paquet, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Olivier St-Laurent, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Coordination de la consultation

- Maxime Thibeault, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et de communications

Participation sur la page web du projet

- 2 personnes ont apporté des commentaires ou des questions.

Questions et commentaires du public

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

Intervention 1 :

Bonjour,

Je me nomme _____ et je réside au _____, rue Anne-Vallee, dans le secteur Sainte-Foy à Québec.

Malheureusement, je ne pourrai pas assister à la rencontre de ce soir à 19 h. Je souhaite toutefois vous faire part de mes préoccupations concernant le projet de construction de l'immeuble résidentiel prévu au 3350, rue de la Pérade.

Voici les principaux points qui m'inquiètent :

1. Préserver une distance adéquate entre les nouveaux immeubles et les résidences existantes, particulièrement pour le bâtiment de quatre étages situé à l'arrière du terrain.
2. Éviter que les aménagements (stationnements, voies de circulation, équipements, etc.) soient installés trop près des clôtures et des propriétés voisines.
3. Prévoir une gestion rigoureuse de la neige en hiver et des feuilles à l'automne afin qu'elles ne soient pas poussées ou déposées sur les terrains des résidents avoisinants.
4. Réduire au maximum les nuisances sonores pendant les travaux. Nous avons choisi ce quartier pour son calme et nous souhaitons préserver notre qualité de vie.
5. Respecter des heures de travail raisonnables afin d'éviter les bruits excessifs tôt le matin ou tard le soir.
6. Installer les conteneurs à déchets, les bacs de recyclage et autres équipements à une distance suffisante des résidences voisines pour limiter les nuisances.
7. Mettre en place des mesures efficaces pour contrôler la poussière durant les travaux.

8. Limiter les impacts liés à l'augmentation de la circulation des camions de chantier dans le secteur.
9. Assurer la protection des clôtures, des terrains et des propriétés des résidents voisins pendant toute la durée des travaux.
10. Préserver l'ensoleillement des résidences existantes. Le nouvel immeuble ne devrait pas créer un ombrage important qui priverait les résidents du soleil dont ils bénéficient actuellement.
11. **Réaliser une étude d'impact sur la circulation et la sécurité routière avant l'approbation du projet.** La proximité immédiate de l'autoroute soulève plusieurs préoccupations. L'augmentation de la circulation automobile risque d'accroître les risques d'accidents à l'intersection de la sortie d'autoroute et de la rue de la Pérade, où **plusieurs collisions sont déjà observées**. Les véhicules y circulent souvent à une vitesse élevée (90km/h ceux qui vient d'autoroute vers rue pérade). À mon avis, cet emplacement présente des défis importants pour un projet résidentiel multilogement de cette envergure, tant sur le plan de la sécurité que de la qualité de vie des futurs résidents et des citoyens du secteur.
12. De plus, l'immeuble Avocat Beaudy a déjà déposé de la neige ainsi que des feuilles mortes provenant de son terrain sur nos propriétés. L'été dernier, plusieurs voisins ont dû intervenir auprès de la direction afin de faire corriger la situation. Par ailleurs, le déneigement est effectué très tôt le matin, vers 3 h et 4h, ce qui occasionne d'importantes nuisances sonores pour les résidents du secteur. Le bruit des camions et des équipements de déneigement de bureau Avocat Beaudry perturbe le sommeil et la tranquillité du voisinage.

Je vous remercie de prendre le temps de considérer ces préoccupations et j'espère qu'elles seront prises en compte dans l'évaluation et la planification du projet.

Intervention 2 :

Mémoire en annexe I du présent rapport.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement, ainsi qu'au conseil municipal.

Réalisation du rapport

Date

Le 14 septembre 2026

Rédigé par :

Maxime Thibeault, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

ANNEXE I-A

Commentaire dans le cadre de la consultation publique

Projet résidentiel au 3350, rue de La Pérade (La Vigie 3)

Québec, le 13 septembre 2026

À l'attention des élus municipaux et de l'administration de la Ville de Québec,

Mon épouse et moi sommes propriétaires d'une résidence unifamiliale située directement à l'arrière du terrain visé par le projet La Vigie 3. Je sou mets respectueusement les commentaires suivants dans le cadre de la consultation publique.

Nous tenons d'abord à préciser que nous ne sommes pas opposés au développement résidentiel ni à la densification lorsqu'elle est réalisée de façon harmonieuse et respectueuse du milieu existant. Toutefois, le projet soumis dans sa forme actuelle soulève d'importantes préoccupations quant à son impact sur les propriétés voisines et sur la qualité de vie des résidents du secteur.

1. Une augmentation importante de la hauteur par rapport à ce qui est actuellement permis

Le projet demande une autorisation spéciale afin de permettre une hauteur maximale de huit étages alors que la réglementation actuelle limite la hauteur à six étages. Il demande également une réduction importante de la marge arrière, qui passerait de 15 mètres à seulement 7,5 mètres.

Ces deux dérogations cumulées ont pour effet de rapprocher considérablement un bâtiment beaucoup plus massif des résidences existantes.

À notre avis, ce n'est pas uniquement la hauteur qui pose un problème, mais la combinaison :

- D'un bâtiment plus haut;
- D'un bâtiment plus rapproché;
- D'une augmentation importante du nombre de résidents;
- Et d'espaces communautaires collectifs situés à proximité des habitations existantes.

2. Perte majeure d'ensoleillement

L'étude d'ensoleillement présentée par le promoteur montre clairement que le bâtiment projettera son ombre sur les propriétés résidentielles situées au nord durant une partie importante de la matinée.

Dans notre situation particulière, cela signifie :

- La perte du soleil matinal dont nous bénéficions actuellement;
- Une réduction importante de la luminosité naturelle à l'intérieur de notre résidence;
- L'ombrage de tout notre terrain arrière;
- Une diminution de l'ensoleillement sur la partie avant de notre résidence;
- Une perte de qualité de vie pour les activités extérieures.

Le soleil du matin constitue un élément important de notre qualité de vie. Une fois cet avantage perdu, il sera impossible de le récupérer.

Nous considérons que cette perte d'ensoleillement, jumelée aux nuisances sonores du fait des activités extérieures des nouveaux locataires, représente l'impact négatif le plus important du projet.

3. Rupture du caractère de transition actuellement présent

Aujourd'hui, le terrain voisin est occupé par un immeuble à bureaux de trois étages, situé à environ trente mètres de notre résidence (partie construite).

Cette configuration présente plusieurs avantages :

- Une hauteur modérée;
- Une faible densité d'occupation;
- Peu d'activités à l'extérieur;
- Pas de bruit les soirs et les fins de semaine;
- Un dégagement visuel appréciable.

Le bâtiment projeté modifierait complètement cette réalité.

L'environnement actuel, relativement calme et peu occupé, serait remplacé par un complexe résidentiel d'environ 95 logements accueillant potentiellement près de 250 occupants.

Il s'agit donc d'un changement majeur d'intensité d'utilisation du site.

4. Nuisances associées aux espaces communautaires extérieurs

Les documents du promoteur indiquent la présence de plusieurs espaces communs :

- Terrasses;
- Espaces de détente;
- Aire communautaire;
- Mobilier extérieur;
- Barbecue;
- Toiture-terrasse.

Ces aménagements peuvent certainement être intéressants pour les futurs locataires, mais ils vont devenir une source importante de nuisances pour les résidents voisins :

- Conversations en soirée;
- Rassemblements extérieurs;
- Musique;
- Utilisation prolongée des espaces communs;
- Bruit récurrent durant les fins de semaine.

Contrairement à l'immeuble actuel de bureaux, les activités résidentielles des nouveaux résidents se dérouleront principalement le soir, les fins de semaine et durant les périodes de repos.

5. Perte de quiétude et d'intimité

La partie de quatre étages du nouveau bâtiment serait implantée à proximité immédiate de la limite séparatrice. Les plans indiquent une marge latérale de seulement cinq mètres et une marge arrière de 7,5 mètres.

Une telle implantation aura pour effet :

- D'augmenter les vis-à-vis;
- De réduire l'intimité de notre cours arrière;
- De créer un sentiment d'enfermement;
- De transformer la perception du paysage depuis nos propriétés.

Les résidences existantes ne devraient pas supporter seules les conséquences liées à la densification du secteur.

6. Un projet dont les impacts sont concentrés sur quelques résidences

Les bénéfices du projet sont collectifs.

Les inconvénients, eux, sont essentiellement assumés par un très petit nombre de résidents situés directement à l'arrière du terrain.

Nous croyons qu'un meilleur équilibre doit être établi entre :

- Les objectifs de densification;
- Les besoins en logement;
- La protection de la qualité de vie des résidents déjà établis.

7. Impacts sur la circulation automobile

Le projet prévoit l'ajout de 95 logements résidentiels sur un terrain actuellement occupé par un immeuble de bureaux. Selon la présentation du promoteur, le projet comportera un ratio d'environ 0,95 case de stationnement par logement.

Même si une partie des résidents pourrait utiliser le transport collectif ou le transport actif, le projet entraînera inévitablement une augmentation importante du nombre de déplacements automobiles dans le secteur.

Cette augmentation risque notamment :

- D'accroître la circulation sur la rue de La Pérade;
- De multiplier les mouvements d'entrée et de sortie du site;
- D'augmenter les conflits entre véhicules, piétons et cyclistes;
- D'engendrer davantage de bruit lié à la circulation automobile;
- D'accroître les émissions sonores associées aux accélérations, freinages et manoeuvres.

Contrairement à l'immeuble de bureaux actuel, dont les activités sont principalement concentrées durant les heures de travail, un immeuble résidentiel génère des déplacements répartis sur l'ensemble de la journée, en soirée et les fins de semaine. Les résidents voisins subiront donc une augmentation permanente de l'achalandage automobile.

8. Sécurité routière et sécurité des résidents

L'accroissement du nombre d'occupants et de visiteurs entraînera une hausse importante du nombre de déplacements :

- Automobiles;
- Piétonniers;
- Cyclistes;
- Véhicules de livraison;
- Véhicules de service.

Cette augmentation de l'activité est susceptible d'entraîner des répercussions sur la sécurité du secteur, notamment :

- Aux intersections avoisinantes;
- Lors des entrées et sorties du stationnement;
- Pour les enfants circulant dans le quartier;
- Pour les personnes âgées ou à mobilité réduite;
- Pour les piétons empruntant les trottoirs du secteur.

La Ville devrait exiger une analyse détaillée des impacts de circulation et de sécurité.

Modifications demandées à la Ville

Option privilégiée

Nous demandons que la partie du bâtiment située directement derrière les résidences existantes (prévue à quatre étages) soit limitée à deux étages, tout en gardant un toit végétalisé sans activités humaines et que les balcons soient, comme prévu dans le projet, des côtés est et ouest.

Une telle approche permettrait :

- De conserver une partie de l'ensoleillement matinal;
- De réduire l'effet de masse;
- De préserver davantage l'intimité;
- D'améliorer l'acceptabilité sociale du projet.

Deuxième option

Si la Ville juge impossible de limiter la portion arrière à deux étages, nous demandons au minimum :

- Que la portion de huit étages soit réduite à six étages;
- Que la portion de quatre étages soit éloignée le plus possible des propriétés résidentielles.

Cette demande est d'autant plus raisonnable que la réglementation actuelle prévoit déjà un maximum de six étages.

Augmentation des marges de recul

Nous demandons également :

- De garder les arbres actuellement en place pour contribuer à maintenir un peu d'intimité durant les travaux et par la suite. Les 10 arbres prévus ne seront jamais à égale hauteur de ceux déjà en place. Sauf si le promoteur s'engage à planter des arbres matures à même hauteur que ceux en place actuellement;
- De maintenir une marge arrière minimale de 15 mètres entre le petit bâtiment et la limite du terrain;
- Ou à défaut une augmentation substantielle de la marge proposée de 7,5 mètres.

Écran végétal renforcé

La Ville exige actuellement la plantation d'arbres et d'une haie persistante.

Nous demandons :

- Une haie mature de grande hauteur tout le long de la limite de nos deux terrains;
- Un alignement continu de conifères;
- L'engagement contractuel d'assurer leur maintien et leur remplacement.

Encadrement des espaces communautaires

Nous demandons :

- L'interdiction d'activités bruyantes après 20 h, du dimanche au jeudi, et après 22 h les vendredis et samedis;
- L'absence de système sonore extérieur;
- Le déplacement des aires de rassemblement les plus fréquentées vers les secteurs les plus éloignés des résidences voisines;
- Une gestion stricte des espaces barbecue;
- D'obliger les éboueurs à faire moins de bruit lors de la charge des grandes poubelles le matin. Aujourd'hui, presque chaque matin dès 7h, le camion fait un bruit énorme lorsqu'il soulève, vibre et dépose le caisson de détritux.

Conclusion

Le projet proposé constitue une transformation majeure du milieu de vie des résidents voisins. Il ne remplace pas seulement un bâtiment par un autre. Il transforme un terrain actuellement occupé par un immeuble de bureaux relativement calme en un complexe résidentiel de 95 logements comprenant des espaces communautaires, des terrasses et des zones de rassemblement.

L'intensité d'occupation du site augmentera considérablement alors que les résidents voisins supporteront une grande partie des conséquences : perte d'ensoleillement, diminution de l'intimité, augmentation du bruit et présence d'un bâtiment plus haut et plus rapproché que ce que permet actuellement la réglementation. Ces conséquences soulèvent des préoccupations légitimes. Les dérogations demandées touchent directement la hauteur du bâtiment et les marges de recul.

Nous demandons respectueusement au conseil municipal de modifier le projet afin de réduire sa hauteur du côté des résidences existantes, d'augmenter les distances de séparation et de mettre en place des mesures additionnelles de protection de la qualité de vie des citoyens déjà établis dans le secteur.

Nous croyons qu'un projet mieux intégré est possible et qu'il permettrait d'atteindre les objectifs de développement résidentiel tout en respectant davantage le voisinage existant.