

Autorisation d'un projet immobilier au 1111, boulevard Pie-XI Nord

Autorisation d'un projet immobilier sur les lots numéro 1 749 129 et 6 317 067 du cadastre du Québec (1111, Pie-XI)

Déposé au conseil municipal :

Le 4 juin 2026

Mise en contexte

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;
- 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 porte sur la construction d'un immeuble mixte, comprenant des commerces et des logements au 1111, boulevard Pie-XI Nord. L'immeuble de 4 à 6 étages comprendrait 80 logements et quelques commerces, dont le restaurant Patates Plus, actuellement en activité sur le site et détenu par le requérant.

Le projet prévoit des logements de taille variée, dont une proportion de plus de 50% serait occupée par de grands logements, comme des maisons de ville sur deux étages. Il comprendrait une gradation des hauteurs ainsi que l'ajout d'aires vertes et de végétation pour protéger l'intimité des voisins. Pour les autos et les vélos, des espaces de stationnements intérieurs seraient réservés aux logements, alors que des espaces extérieurs seraient réservés aux commerces.

La concrétisation du projet permettrait de contribuer à l'atteinte des objectifs du plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec (PDF : 1 Mo).

Autorisation d'un projet mixte

Pour permettre la réalisation du projet, certaines dérogations à la réglementation d'urbanisme devront être autorisées. La réglementation en vigueur autorise déjà les usages commerciaux dans cette zone. La demande d'autorisation spéciale vise donc à y permettre un usage résidentiel. D'autres autorisations et des conditions de réalisation sont également prévues (voir le sommaire décisionnel sous Documentation).

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 (L.Q. 2024, chapitre 2).

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=1030

Démarche de participation publique

Étapes

- Assemblée publique de consultation : le mercredi 20 mai 2026, à 19 h 30 au Centre culturel George-Dor (3490, route de l'Aéroport)
- Consultation écrite : du 21 au 23 mai 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 20 mai 2026, ainsi que de la consultation écrite de trois jours, des commentaires ont été formulés et le projet de résolution a été revu relativement aux éléments suivants :

- Afin de répondre en partie à la préoccupation de sécurité des piétons, le promoteur devra prévoir un sentier piéton sur le lot du côté des rues Émond et de l'Équinoxe.
- De plus, le nombre minimal requis de cases est de 120 au lieu de 95 comme prévu dans la 1^{re} résolution. Ceci permet de répondre aux préoccupations des citoyens sur le nombre de cases disponibles sur le site.
- Finalement, afin d'éclaircir la condition indiquant la localisation de la terrasse, une réécriture en est faite, ceci n'en modifie pas sa portée.

Annexe I : Rapports des différentes étapes

Autorisation d'un projet immobilier au 1111, boulevard Pie-XI Nord

Autorisation d'un projet immobilier sur les lots numéro 1 749 129 et 6 317 067 du cadastre du Québec (1111, Pie-XI)

Activité de participation publique

Assemblée publique de consultation

Date et heure

20 mai 2026, à 19 h 30

Lieu

Centre culturel George-Dor, 3490, route de l'Aéroport (Salle RC19)

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 la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, L.Q. 2024, c. 2 ainsi qu'à 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 La Haute Saint-Charles, quartier de Val-Bélair

Description du projet

La consultation porte sur la construction d'un immeuble mixte, comprenant des commerces et des logements au 1111, boulevard Pie-XI Nord. L'immeuble de 4 à 6 étages comprendrait 80 logements et quelques commerces, dont le restaurant Patates Plus, actuellement en activité sur le site et détenu par le requérant.

Le projet prévoit des logements de taille variée, dont une proportion de plus de 50 % serait occupée par de grands logements, comme des maisons de ville sur deux étages. Il comprendrait une gradation des hauteurs ainsi que l'ajout d'aires vertes et de végétation pour protéger l'intimité des voisins. Pour les autos et les vélos, des espaces de stationnement intérieurs seraient réservés aux logements, alors que des espaces extérieurs seraient réservés aux commerces.

La concrétisation du projet permettrait de contribuer à l'atteinte des objectifs du plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec (PDF : 1 Mo).

Autorisation d'un projet mixte

Pour permettre la réalisation du projet, certaines dérogations à la réglementation d'urbanisme devront être autorisées. La réglementation en vigueur autorise déjà les usages commerciaux dans cette zone. La demande d'autorisation spéciale vise donc à y permettre un usage résidentiel. D'autres autorisations et des conditions de réalisation sont également prévues (voir le sommaire décisionnel sous Documentation).

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 (L.Q. 2024, chapitre 2).

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=1030

Participation

Membres du conseil municipal

- Marie-Pierre Boucher, conseillère du district du Louis-XIV et élue responsable de l'habitation
- Stéphane Lachance, conseiller du district de Val-Bélair

Personnes-ressources de la Ville

- Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Thomas Fortin, conseiller en développement économique, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement
- Julie B. Desjardins, directrice, division de la gestion du territoire
- Marc Des Rivières, directeur, Service du Transport et mobilité intelligente

Animation de la rencontre

- Maxime Thibeault, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et de communications
- Sayana Khuon, conseillère en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications (soutien en ligne)

Personnes-ressources pour le projet (partie requérante)

- Juan-Carlos Huard-Emigdio, propriétaire et développeur
- Carlo Peirolo, architecte associé

Participation du public

En plus des personnes mentionnées plus haut, 178 personnes assistent à la rencontre, dont 125 en salle et 58 en ligne.

Questions et commentaires du public

*** Certaines questions et certains commentaires ont été synthétisés afin d'assurer la clarté du présent rapport. Le nombre d'interventions rapportées ne correspond pas au nombre total de personnes ayant pris part à l'assemblée publique de consultation.**

- **Intervention 1** : Une résidante du secteur s'interroge sur les bienfaits du projet pour le quartier.
Réponse de la Ville : *Il y a un besoin important de logements sur le territoire de la ville de Québec, comme en témoigne le faible taux d'occupation. Autoriser le projet permettrait de répondre à cette demande. Le rôle de la Ville est de répondre à l'ensemble des besoins de ses citoyens*
- **Intervention 2** : Plusieurs résidents des rues Émond et de l'Équinoxe craignent que le projet entraîne une augmentation du stationnement sur rue, et ce, malgré des interdictions déjà en place. Il s'agit de rues étroites, auparavant utilisées pour des chalets. La clientèle des commerces avoisinants, notamment celle de Chocolats Favoris, serait déjà à l'origine d'infractions répétées à la réglementation en vigueur.
Réponse de la Ville : *Merci d'avoir souligné cet enjeu. Il demeure important de contacter le 311 afin d'informer la Ville et de signaler le problème.*
- **Intervention 3** : Plusieurs participants se disent préoccupés par la démolition et la reconstruction du restaurant Patate Plus, qu'ils considèrent comme un élément important du patrimoine du quartier et l'offre de service de proximité à Val-Bélair.
Réponse de la Ville : *Nous vous remercions pour votre commentaire.*
- **Intervention 4** : Plusieurs participants soulignent que le nombre de cases de stationnement prévues est insuffisant pour les 80 logements envisagés et la clientèle des commerces.
Réponse de la Ville : *La Ville a convenu d'autoriser un nombre minimum de 95 cases. Cela étant dit, à ce stade du développement du projet, le promoteur est toutefois en mesure de garantir un minimum de 112 cases de stationnement au total.*

- **Intervention 5** : Plusieurs résidents du secteur se disent contre l'emplacement choisi pour le projet et remettent en question le choix de la Ville de Québec d'autoriser ce projet d'habitation au moyen de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation.

Réponse de la Ville : *Il n'est ni souhaitable ni possible de modifier le périmètre d'urbanisation de Québec. Par ailleurs, la Ville de Québec ne détermine pas l'emplacement des projets. Comme partout ailleurs sur son territoire, l'initiative revient au propriétaire du terrain, qui sollicite ensuite l'accompagnement de la Ville dans la réalisation de son projet. Le rôle de la Ville est d'offrir un service d'accompagnement aux promoteurs immobiliers. Les projets sont ensuite présentés aux résidents au terme de plusieurs ajustements. La consultation publique prévue dans le cadre d'une autorisation spéciale vise à offrir une tribune aux citoyens, afin qu'ils puissent exprimer leur point de vue en fonction de leur connaissance du milieu.*

- **Intervention 6** : Une résidante mentionne que l'espace de stationnement actuel du restaurant Patate Plus permet une bonne visibilité pour les automobilistes circulant par les rues Émond et de l'Équinoxe. Elle juge que l'implantation du nouveau bâtiment nuira à la visibilité et à la sécurité routière.

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

- **Intervention 7** : De nombreux participants signalent des enjeux de circulation dans le quartier, particulièrement sur le boulevard Pie-XI, l'avenue Industrielle et les points de connexion avec l'autoroute Henri-IV. À cet égard, plusieurs commentaires, préoccupations et questions ont été mentionnés par les personnes présentes, notamment :
 - Avant d'aller de l'avant avec l'autorisation du projet résidentiel, des interventions concrètes devraient être réalisées pour réduire la congestion et faciliter la circulation ;
 - Le projet est situé à proximité de plusieurs importants générateurs de déplacements, ce qui pourrait aggraver la situation actuelle ;
 - Le délai prévu pour la mise en œuvre des interventions envisagées est jugé trop long ;
 - Les travaux requis à la réalisation de ces interventions risquent d'entraîner d'importants inconvénients pour la mobilité dans le quartier ;
 - L'offre de transport en commun dans le quartier est jugée insuffisante.

Réponse de la Ville : *Nous vous remercions pour vos commentaires et suggestions.*

- **Intervention 8** : Plusieurs résidents se disent préoccupés par le manque de places dans les écoles du secteur. L'arrivée de nouvelles familles entraînera-t-elle des enjeux de disponibilité pour les écoles et les garderies ?

Réponse de la Ville : *Plusieurs arrondissements de Québec font effectivement face à des enjeux de disponibilité de places dans les écoles. La Ville de Québec partage l'information pertinente avec les centres de service scolaire lorsque des projets résidentiels importants sont planifiés. En outre, la Ville peut mettre des terrains à leur disposition afin de soutenir la réalisation de projets d'implantation ou d'agrandissement d'établissements scolaires.*

- **Intervention 9** : Une résidente du quartier souligne que la croissance de la population pourrait engendrer des enjeux en matière de sécurité publique. Elle estime que des services de proximité ainsi que des interventions du Service de police de la Ville de Québec seront nécessaires pour remédier à cet enjeu.

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

- **Intervention 10** : Un ancien administrateur du conseil de quartier de Val-Bélair estime que le conseil de quartier aurait dû être davantage mis à contribution dans l'élaboration du projet. Il considère que la hauteur et le gabarit de l'immeuble porteront atteinte à l'image du cadre bâti du secteur central de Val-Bélair. Il se dit également inquiet du réaménagement complet du restaurant Patate Plus, craignant que celui-ci perde sa vocation de casse-croûte au profit d'un comptoir de livraison.

Réponse de la Ville : *Nous vous remercions pour vos commentaires.*

- **Intervention 11** : Plusieurs participants soulèvent la présence de problèmes de sécurité routière dans le secteur et expriment leurs préoccupations quant à l'ajout de logements. De multiples inquiétudes et suggestions ont été formulées à cet égard, notamment :
 - Certains axes routiers à proximité du projet manquent de trottoirs et de traverses sécurisées, ce qui nuit à la sécurité des usagers, et particulièrement à celle des enfants et des écoliers ;
 - Les difficultés de transit en période de pointe dans le secteur entraîneraient de nombreux comportements imprudents dans la part des automobilistes.

Réponse de la Ville : *Nous vous remercions pour vos commentaires et suggestions.*

- **Intervention 12** : Un résident de la rue Émond juge que le nombre d'étages autorisé pour le projet résidentiel est trop élevé par rapport au reste du secteur.

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

- **Intervention 13** : Une résidente de Val-Bélair, ayant lancé une pétition en ligne portant sur la circulation dans le quartier, se questionne sur la possibilité de conditionner l'avancement du projet résidentiel en fonction de la mise en place de solutions concrètes en mobilité. En outre, elle s'interroge à savoir si une partie du surplus budgétaire dégagé par la Ville de Québec dans ses états financiers de 2025 pourrait être utilisée pour améliorer la circulation à Val-Bélair.

Réponse de la Ville : *La gestion du transport et de la mobilité est un domaine d'affaire de la Ville. Dans le cadre de la démarche de participation publique et le processus d'autorisations spéciales en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, il n'est pas possible d'imposer des conditions qui dépassent le cadre du projet privé, comme des interventions visant à améliorer la circulation dans le secteur. De plus, l'objectif de l'assemblée publique de consultation est d'écouter et de recueillir les commentaires des résidents afin d'éclairer la prise de décision du conseil municipal.*

- **Intervention 14** : Une résidente se questionne sur l'échéancier prévu des travaux.

Réponse de la Ville : *À ce stade, la date de début des travaux n'est pas encore connue. Cela étant dit, le promoteur dispose de 12 mois suivant l'adoption de la résolution autorisant le projet pour lancer les travaux.*

- **Intervention 15** : Un administrateur du conseil de quartier estime que le projet aurait bénéficié d'une meilleure acceptabilité sociale si le conseil de quartier avait été davantage impliqué dans son élaboration.

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

- **Intervention 16** : Un résidant de la rue Émond mentionne que la rue est particulièrement étroite et mal adaptée pour accueillir de nouvelles personnes.

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

- **Intervention 17** : Des résidents du quartier soulignent l'importance de maintenir une offre solide de transport en commun afin de mieux soutenir l'arrivée de nouveaux résidents. Ils estiment que la fréquence des passages, particulièrement pour les parcours express, devrait être augmentée pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population.

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

- **Intervention 18** : Un participant estime que le quartier a atteint sa capacité maximale en matière de densité et de développement. Il souligne que la Ville devrait veiller à mieux planifier les infrastructures de transport et de mobilité afin d'accroître la capacité du quartier à accueillir de nouveaux résidents, tout en maintenant la qualité de vie.

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

- **Intervention 19** : Un administrateur du conseil de quartier de Val-Bélair réitère également qu'il lui semble préférable de mettre en place des interventions visant à réduire la congestion afin de faciliter l'intégration de projets résidentiels plus denses. Il suggère également d'envisager l'élargissement de la rue de Montolieu, en plus des autres solutions présentées.

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

- **Intervention 20** : Un résident souhaite savoir si l'impact de l'ajout de 80 logements sur la circulation a été évalué, particulièrement aux heures de pointe.

***Réponse de la Ville** : Il existe une méthodologie pour évaluer le nombre de déplacements générés par un projet et leur impact sur le réseau routier. En fonction du nombre de logements prévus, il est estimé que cela ajoutera 41 déplacements pendant l'heure de pointe. Pendant cette période, il y a près de 950 véhicules qui circulent sur le boulevard Pie-XI.*

- **Intervention 21** : Un participant, nouvellement arrivé à Val-Bélair, s'interroge sur la possibilité de réduire le nombre d'étages du projet, considérant la hauteur des bâtiments à proximité et les enjeux de circulations mentionnés par d'autres personnes.

***Réponse de la Ville** : Nous vous remercions pour votre suggestion. La norme actuellement en vigueur pour la zone concernée permet déjà un maximum de six étages pour des usages commerciaux.*

- **Intervention 22** : Un résidant se questionne sur la dérogation proposée pour la marge de recul du projet. Considérant que la Ville envisage l'élargissement du boulevard Pie-XI, l'éloignement du projet par rapport à la rue sera-t-il suffisant pour l'ajout de voies et d'un trottoir ?

Réponse de la Ville : Malgré la dérogation proposée pour la marge de recul, l'espace disponible, incluant l'emprise municipale, demeurerait suffisant pour permettre l'élargissement du boulevard. De plus, à l'exception de certains coins tronqués du lot, la façade du bâtiment sera à six mètres de la rue.

- **Intervention 23 :** Un administrateur du conseil de quartier estime que les études de circulation réalisées par la Ville de Québec devraient être mises à jour et tenir en compte le retour au travail en présence des fonctionnaires fédéraux et provinciaux.

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

- **Intervention 24 :** Plusieurs résidents mentionnent que la croissance démographique de Val-Bélair n'a pas été suivie d'une bonification suffisante des services municipaux.

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

Nombre d'interventions

24 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

25 mai 2026

Rédigé par

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

Activité de participation publique



Consultation écrite

Période

Du 21 au 23 mai 2026

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

Description du projet

La consultation porte sur la construction d'un immeuble mixte, comprenant des commerces et des logements au 1111, boulevard Pie-XI Nord. L'immeuble de 4 à 6 étages comprendrait 80 logements et quelques commerces, dont le restaurant Patates Plus, actuellement en activité sur le site et détenu par le requérant.

Le projet prévoit des logements de taille variée, dont une proportion de plus de 50 % serait occupée par de grands logements, comme des maisons de ville sur deux étages. Il comprendrait une gradation des hauteurs ainsi que l'ajout d'aires vertes et de végétation pour protéger l'intimité des voisins. Pour les autos et les vélos, des espaces de stationnement intérieurs seraient réservés aux logements, alors que des espaces extérieurs seraient réservés aux commerces.

La concrétisation du projet permettrait de contribuer à l'atteinte des objectifs du plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec.

Autorisation d'un projet mixte

Pour permettre la réalisation du projet, certaines dérogations à la réglementation d'urbanisme devront être autorisées. La réglementation en vigueur autorise déjà les usages commerciaux dans cette zone. La demande d'autorisation spéciale vise donc à y permettre un usage résidentiel. D'autres autorisations et des conditions de réalisation sont également prévues (voir le sommaire décisionnel sous Documentation).

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 (L.Q. 2024, chapitre 2).

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=1030

Participation

Membre du conseil municipal

- Marie-Pierre Boucher, conseillère du district du Louis-XIV et élue responsable de l'habitation

Personnes-ressources de la Ville

- Nathalie Cournoyer, conseillère en urbanisme Division de la gestion territoriale
- Thomas Fortin, 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

Participation sur la page web du projet

- 73 personnes ont apporté des commentaires ou des questions.

Questions récurrentes

1. Avez-vous évalué les impacts de ce projet sur la circulation dans le secteur? Quel sera l'achalandage à la suite de la construction du projet?

La Ville est consciente des enjeux de circulation vécus dans le secteur et a évalué les impacts du projet. La Ville a mandaté un consultant externe pour réaliser une étude d'impact de la circulation dans le secteur de Val-Bélair. L'étude a été réalisée en 2023 par la firme CIMA+, et les résultats ont été présentés aux citoyens en janvier 2024 dans le cadre d'une rencontre du conseil de quartier, ainsi que dans le cadre de la consultation publique pour ce projet. La présentation est d'ailleurs [disponible en ligne](#). Dans le cadre particulier du projet du 1111, boulevard Pie-XI Nord, une analyse a également été réalisée par la Ville pour évaluer les déplacements générés par le projet. Des interventions ont été identifiées et sont en cours d'analyses pour améliorer les conditions de circulation aux intersections. Les types d'interventions en analyse sont des ajustements de phasage aux feux de circulation, de géométrie, ainsi que des modifications aux assignations de voies. Ces interventions ne visent pas spécifiquement les déplacements générés par le projet. Elles ont plutôt pour objectif d'améliorer les conditions de circulation du secteur dans son ensemble.

2. Est-ce que l'afflux de nouveaux résidents entraînera des enjeux pour la disponibilité des services dans le secteur (place dans les écoles, place en garderies)?

La Ville tient compte de la capacité des milieux de vie dans l'analyse des projets résidentiels, notamment en ce qui concerne l'accès aux services, aux transports, aux espaces publics et aux équipements collectifs. Les écoles relèvent toutefois des centres de services scolaires, et les garderies relèvent des instances responsables de leur planification. La Ville partage l'information pertinente avec ses partenaires lorsque des projets résidentiels importants sont planifiés.

3. Est-il possible de diminuer la hauteur prévue pour le bâtiment ?

La hauteur maximale projetée du bâtiment est d'environ 19,6 m alors que la hauteur maximale permise dans la réglementation est de 20 m. Cette hauteur est donc conforme à la réglementation en vigueur et considérée comme acceptable pour ce secteur. Toutefois, afin d'assurer une bonne intégration du bâtiment projeté, il est prévu que les parties de bâtiment donnant sur les rues Émond et de l'Équinoxe soient moins hautes afin d'assurer une transition plus harmonieuse avec les maisons voisines.

4. La capacité des infrastructures souterraines sera-t-elle suffisante pour accueillir les logements supplémentaires ?

Dans le cadre de ce dossier, la capacité des réseaux a été analysée par le Service de l'ingénierie de la Ville de Québec et aucun enjeu de desserte n'a été relevé. De plus, la capacité des infrastructures municipales fait partie des éléments analysés avant la délivrance des permis. Le projet ne pourra pas aller de l'avant sans les autorisations requises ni sans démontrer sa conformité aux exigences applicables.

5. Quel est le nombre de cases de stationnement prévues pour ce projet ? Les espaces disponibles seront-ils suffisants pour éviter une hausse du stationnement dans les rues avoisinantes ?

Compte tenu de la bonification récente de l'offre de transport collectif et pour limiter le nombre de cases de stationnement en surface, la Ville a convenu d'autoriser un nombre minimum de 95 cases. À ce stade du développement du projet, le promoteur est toutefois en mesure de garantir un minimum de 112 cases de stationnement au total, ce qui permettra d'augmenter l'offre de stationnement sur le site et de diminuer le besoin d'utiliser le stationnement sur rue pour les éventuelles personnes résidentes et clientes du projet immobilier. Cependant, il pourrait y avoir, à l'occasion, des véhicules stationnés dans la rue.

6. L'implantation du bâtiment risque-t-elle de nuire à la visibilité des automobilistes circulant par les rues Emond et de l'Équinoxe ?

La réglementation municipale prévoit qu'en bordure d'une rue et au niveau des entrées charretières ainsi qu'aux intersections assujetties, un triangle de visibilité doit être laissé libre de construction et de végétaux à une hauteur de plus de 0,5 mètre mesurée à partir du niveau du sol. Un triangle de visibilité est un triangle d'une hauteur de trois mètres, dont deux côtés de six mètres sont formés par l'intersection des lignes avant de lot. Cette disposition permet d'assurer des conditions sécuritaires pour les manœuvres de virages. L'implantation du bâtiment en soi ne génère pas d'enjeu au niveau de la visibilité.

7. La Ville de Québec dispose-t-elle d'une planification globale en matière d'urbanisme et de développement résidentiel pour le secteur de Val-Bélair ?

Les projets doivent rencontrer les orientations prévues à la Stratégie de développement durable de la Ville de Québec et au Plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation. Ils doivent, entre autres, être cohérents avec l'approche « Développer la ville autrement » qui vise à favoriser des pratiques de développement innovantes, une densification urbaine harmonieuse et la bonification des milieux de vie. La Ville souhaite favoriser un développement plus durable du territoire en optimisant les espaces déjà desservis par les infrastructures et les services municipaux. Cette approche permet notamment de limiter l'étalement urbain et de concentrer la croissance dans des secteurs déjà urbanisés et bien desservis.

Questions et commentaires du public

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

*** Certains commentaires ne respectant pas les principes de la Charte d'engagement à la participation publique de la Ville de Québec ont pu être retirés partiellement ou en totalité.*

Intervention 1 :

Bonjour, Je réside sur la rue Emond et je suis très concerné par la circulation donnant sur Pie-XI mais surtout de sortir de ma rue. Particulièrement tourné à gauche qui est pratiquement impossible.

Intervention 2 :

Résidants de la rue Emond. La rue est déjà tellement étroite. Pourquoi avoir choisi la rue Emond pour l'entrée/sortie de ce « complexe ». Comment envisagé vous la sécurité des enfants/ado/personnes âgés/ personnes handicapées ?

Intervention 3 :

Mon commentaire porte sur la hauteur du bâtiment et l'architecture :

- Un bâtiment de six étages va jurer dans le paysage et gâcher l'harmonie visuelle.
- L'architecture de la « boîte » comparable à ce qui a été construit dans la section PIX II Sud est déplorable et peu visionnaire. Où est la verdure, le respect de l'environnement ?

Encore un projet pour l'économie et pas du tout pour l'humain.

Intervention 4 :

Rue Emond est trop petite pour 80 logements les enfants vont jouer à quel endroit dans la rue

Intervention 5 :

Cette consultation est juste une parade de mode nous sommes devant le fait accompli. Très déçu

Intervention 6 :

C'est simple ont en veux pas

Rue Emond c'est assez de monde

Intervention 7 :

Résidant de la rue Etna

Retarder le projet jusqu'à temps que la situation ROUTIÈRE soit améliorée

Ajouter des voies à industrielle et Pie XII

Intervention 8 :

Enjeu de sécurité

Trafic – Congestion

Du temps de réponse pour les pompiers, les ambulances, la police. Risque de mort. Car bloqué sur Pie XI.

1 seul axe sud-Nord > PieXI Toutes les rue donnent vers PieXI On développe des quartier sur Etna 1000 Transport de plus à prévoir d'ici la phase 4

450 mètres à 2 voitures + 1 garderie 200 places + école qui agrandit. Donc matin et soir 1000 voitures de plus possible. Etna-Industrielle-Henri IV

Intervention 9 :

On en veut pas

Intervention 10 :

Vous devriez revoir le projet et demander une révision du projet comme il en n'a été pour le projet immobilier de la rue du Golf.

Il devrait faire son projet avec son casse-croute Richard.

Intervention 11 :

Ont en veut pas

Rue Emond

Intervention 12 :

Bonjour,

Je suis en désaccord avec la construction d'un immeuble de 80 logement sur le site actuel du patate plus à Val-Bélair. Nous vivons d'énormes enjeux au niveau du trafic , de la sécurité pour les piétons et les cyclistes, une augmentation des délits et de la criminalité, des difficultés à accéder à nos commerces et épicerie dans des délais raisonnables (surtout lorsque nous sommes à pieds), et tout cela entraîne des frustrations citoyennes. Nos écoles débordent, et notre centre de services scolaires n'arrive pas à obtenir d'agrandissement ou de nouvelles constructions pour pallier au manque de place ! Nous peinons à obtenir des services suffisants de la ville, suffisamment de brigadiers pour les trajets de nos jeunes sur les routes bondées, pas suffisamment de surveillance policière et d'interventions auprès des jeunes délinquants qui abondent de plus en plus dans nos rues et nos commerces, de la difficulté à circuler de manière sécuritaire dans nos rues ! Nous n'avons pas suffisamment de trottoirs, les limites de vitesse sont rarement respectées et les gens se stationnent dans les rues, mettant la vie des enfants en danger ! Qui plus est : nos infrastructures ne peuvent absolument pas suffire à toutes ces nouvelles constructions qui s'élèvent rapidement depuis 6 ans ! Avant d'envisager construire encore plus dans notre municipalité, il faudrait peut-être améliorer nos infrastructures et notre réseau électrique, assurer la sécurité des citoyens déjà sur le territoire, et des petits usagers de nos rues ! Le système de transport en commun n'est pas une option pour beaucoup d'entre nous, et nous avons droit d'avoir le choix ! Les fonctionnaires retournent travailler en présentiel, alors qu'on passe déjà près de 1h30 dans le trafic actuellement ! Henri 4 n'a pas été pensé pour une telle population ! Pie XI, Sainte-Genevieve et Montolieu non plus ! Il est absolument anormal d'amener un tel projet, dans un secteur aussi critique, alors que les citoyens sont déjà saturés et subissent une pression énorme sur nos routes! Nos infrastructures ne peuvent pas en supporter davantage ! C'est un projet tout à fait irrespectueux et irréaliste dans l'état actuel des choses ! Nos enfants sont déjà suffisamment en danger sur les chemins de l'école, et Pie XI est déjà saturée à son maximum ! L'emplacement du projet ne convient pas du tout à l'ampleur du dit projet ! Je vous invite à prendre un pas de recul et à penser à l'ensemble des citoyens ! Ceux qui habiteront cet immeuble seront aussi pénalisés par cette mauvaise décision de construire à cet endroit ! D'autant plus que nous peinons à obtenir des places dans les activités sportives et récréatives pour nos enfants , tellement nous sommes nombreux sur le

territoire ! Pensons à la natation par exemple ! Depuis deux ans, je n'arrive pas à obtenir de place pour mes enfants ! Aussi louable soit le projet, il ne convient pas du tout à l'emplacement choisie et serait une véritable nuisance pour le secteur ! Au-delà de l'argent ; il y a des humains ! Des vies humaines ! Cette décisions entraînerait d'énormes conséquences et une pression considérables sur l'ensemble des citoyens et sur nos écoles et infrastructures ! Nous peinons à garder notre personnel, mettre plus de pression entraîneraient des difficultés massives sur la rétention de personnel dans nos écoles ! Le bateau prend déjà l'eau, ne l'inondons pas davantage ! Merci

Intervention 13 :

Je suis véritablement préoccupé par la congestion routière que cette zone connaîtra avec cette grande quantité de logements. De plus, la sécurité des véhicules et des piétons sera fortement compromise dans un secteur où se trouvent une bibliothèque et des écoles. Je considère également que les services actuels, notamment les écoles et les parcs, sont déjà limités pour la population actuelle. Avec l'ajout de nouveaux appartements, les résidents du secteur seront alors drastiquement désavantagés.

Intervention 14 :

Non merci agrandissement des routes et sortie apres on verra

Intervention 15 :

1111 boul pie 11 nord. Suite à la soirée d'INFORMATION, un constat doit amener réflexion sur la position de la population. Le projet est un beau projet qui irait dans l'objectif de densification de la Ville mais ne cadre pas avec les problèmes grandissants du secteur, pour l'instant. Il serait acceptable dans quelques années à la condition que la congestion routière du secteur soit améliorée de beaucoup. De plus, la rue Émond étant très étroite se prête mal à un surplus de voiture puisque le projet ne prévoit qu'une case de stationnement par logement et que sa porte de garage d'accès au souterrain serait située de ce côté. De plus, densifier la population amène un problème important de places au niveau scolaire pour les enfants. Ici, on ne doit pas essayer de défendre la position de la Ville en nous disant que l'école est de juridiction provinciale comme le boulevard Henri 4. Il serait faire injure aux citoyens qui vivent les problèmes au quotidien que le Ville se défende sur les paliers de juridiction car c'est elle par la densification qui accentue le problème. D'autres problématiques vont être rencontrés bientôt au niveau des infrastructures, aqueduc, égoût et autres services. Mais ce qui a été relevé par les citoyens comme étant le pire problème que nous rencontrons de plus en plus est la circulation automobile causée par le nombre croissant de voitures. Ici, la Ville ne doit pas défendre le problème qu'elle crée de plus en plus en nous disant de prendre l'autobus car nous sommes la banlieue nord ouest la plus éloignée du centre-ville et dans laquelle bien des activités se passent à l'extérieur (travail, certains loisirs, cours, garderie, etc. Nous ne pouvons pas totalement se priver de voiture comparativement aux gens du centre-ville qui ont tout à proximité et un service de transport en commun plus efficace puisque les distances sont moins grandes et l'offre de transport est plus diversifiée pour remplir leurs besoins. Je demande donc à la municipalité de créer un moratoire de 5 années sur la future construction domiciliaire dans notre secteur afin d'améliorer les ressources et de reprendre après cette période sa densification. Qu'on ose pas nous dire que quand on aura le nez dans le problème, on prendra de 3 à 5 ans pour le régler. Les difficultés rencontrées par nos citoyens sont déjà assez implantées pour que la Ville agisse enfin en fonction de ceux-ci et non des taxes qu'elle veut percevoir en supplément. Un moratoire a été imposé aux constructeurs voilà un quinzaine d'années par crainte de ne pouvoir approvisionner adéquatement en eau la population

grandissante. Depuis la fin de celui-ci vous avez créer chez-nous des problématiques aussi importantes. Nous attendons de vous voir agir sur celles-ci afin de protéger vos propres citoyens.

Intervention 16 :

Bonjour, Moi même propriétaire d'un logement locatif, je comprends totalement le besoin grandissant de logements, car lorsque j'ai eu à trouver un nouveau locataire j'ai eu des dizaines et des dizaines de demandes. Toutefois, il y a plusieurs points sur lesquels je suis soucieuse :

1- la circulation (point le plus problématique à mon avis et qui a fait le plus débat lors la soirée de la consultation publique du 20 mai) : Habitant sur la rue de l'équinoxe je suis confrontée tous les jours à la portion la plus achalandée de Val Bélair et entrer sur le boulevard en direction nord est dangereux car ça roule vite et il y a beaucoup de circulation, souvent je peux attendre plusieurs minutes avant d'avoir une fenêtre pour passer. La densité de la circulation fait aussi parfois en sorte que ça peut prendre 20 minutes de me rendre jusqu'à Henri 4, alors que ça se fait en moins de 5 minutes avec une circulation fluide. (suggestion pour la lumière à hauteur du PFK, mettre un détecteur pour qu'il passe au vert quand il y a une voiture qui sort du stationnement ou de l'école car il ralentit la circulation le matin ou le soir alors que les commerces et l'école sont fermés) Je suis consciente que la configuration de la route sur Pie11 à la hauteur du projet est complexe à changer et faire évoluer pour fluidifier la circulation. Toutefois j'ai un doute sur le fait que des études sur la circulation des dernières années ait été faite de manière rigoureuse. Ce qui me fait dire ça, c'est que rien n'a été fait sur Pie11 à hauteur du Canac avec toutes les constructions. Il y en a de chaque bord du boulevard et ça s'étend sur une assez longue distance, pourquoi cette portion de route n'a pas été élargie, au moment de la construction des condos, pour permettre de mettre une voie centrale pour les virages à gauche et ainsi fluidifier cette partie du boulevard?

2- la sécurité : Le boulevard à hauteur de l'école l'odyssée est dangereux pour les enfants, à l'heure de la sortie des classes (surtout pour le secondaire) on voit très fréquemment les jeunes traverser en dehors des passages piétons, peut-être qu'il serait bien, voir même indispensable, de mettre des barrières sur le bord du trottoir afin qu'ils ne puissent plus traverser au milieu de la circulation. Ça m'est déjà arrivée d'être proche de frapper un enfant car il traversait la route à hauteur du Patates plus et pour ma part j'essayais de m'insérer dans le trafic donc ma concentration n'était pas sur d'éventuels piétons mais plus sur les nombreuses voitures qui circulaient. IL faut agir avant qu'un drame se produise.

3 - Électricité/Canalisations d'eau: Fréquemment l'hiver nous avons des coupures d'électricité. Est-ce qu'une étude a été faite pour vérifier que le réseau électrique sera suffisamment performant pour le secteur avec l'ajout de 80 logements. La question se pose également pour le réseau de l'eau (approvisionnement et égouts).

4 - Harmonisation de l'architecture : à la vue de la présentation et de l'image du projet final, je trouve que ce gros bâtiment va dénaturer le secteur avec ses 6 étages, même si dans les règles municipales, cette hauteur est autorisée. Aucun autre bâtiment ne dépasse deux étages autour. Serait-il possible de diminuer la hauteur? Dans certains secteurs de la ville de Québec les règles qui régissent les constructions sont très strictes (Hauteur, types de revêtement des murs extérieurs, ou de toitures...) afin de ne pas dénaturer un secteur et garder le patrimoine architectural intact. Pourquoi ne pas avoir cette vision également pour le centre de Val Bélair? Merci de prendre en considération mes questions et commentaire

Intervention 17 :

Je suis contre le projet, considérant que le secteur connaît déjà un enjeu important de circulation automobile. Les files aux lumières sont très longues, demandant souvent plus d'un ou 2 cycles avant de pouvoir passer. Il est presque impossible de sortir d'une des rues aux alentours si elle n'est pas régie par un feu de circulation. Également, les infrastructures de Val-Bélair ne peuvent pas supporter plus de résidents, la congestion par heure de pointe est vraiment difficile aux quelques sorties d'autoroute et même sur la route de l'aéroport en direction de l'ancienne Lorette. Je vous demande de reconsidérer le projet.

Intervention 18 :

Tout les soirs, je pars de chez moi sur la rue Constantin pour aller au Parc de la Chanterelle. L'intersection de la rue Industriel et Pie XI est infernale! On peut calculer environ 20-30 minutes pour se rendre au parc. Aucun aménagement n'est possible et envisagé par la ville. Je ne peux malheureusement pas aller porter mes enfants au soccer à avelo. Rajouter une centaine de véhicule à cette endroit et très ridicule.

Intervention 19 :

Les impacts du projet ont été évalués quand la plus part de la population de Val-Bélair était en télétravail et c'est pas le cas actuellement. La plus par d'entre nous commencé maintenant allez vers le travail en présentiel 2 et 3 fois pas semaine et la congestion véhiculaire est de plus en plus compliqué. Pourquoi pas préparer nous rues d'accès avant de continuer à faire des constructions qui amène plus de gens dans le coin? J'ai déjà vécu des problèmes d'accès à l'autobus scolaire des mes enfants et aussi avoir une place à l'école secondaire donc 80 ménages des plus vont déborder encore plus tous les services d'école, autobus scolaire, transport et même disponibilité des services d'attention médicale. Je crois qu'on paie beaucoup d'impôts et en revanche on reçoit des problèmes comme cet situation ou la priorité est de débarquer à construire sans avant élargir et préparer tout le réseau pour pouvoir accueillir les gens comme il faut..

Intervention 20 :

Bonjour,

Mes enfants fréquentent les établissements du quartier (écoles de L'Odysée et de la Chanterelle) que ce soit pour l'école ou le camp de jour ainsi que le parc pour jouer au soccer, aller au skatepark ou à la bibliothèque. C'est une partie de Val-Bélair où sont concentrés plusieurs services et où la circulation est la plus dense. Le nombre de voies est limité, la congestion est bien présente et les enfants ont de la difficulté à circuler de façon sécuritaire, même avec les passages pour piéton. Je n'ose même pas penser rajouter le trafic correspondant à 80 unités d'habitation (si on calcule 1 à 2 automobile par porte) ainsi que celui relié aux commerces au rez-de-chaussée. Le trafic s'étend sur plusieurs intersections et a des répercussions non seulement sur le temps de déplacement sur une si courte distance, sur la patience des automobilistes mais aussi sur le temps nécessaire aux services d'urgence pour se déplacer jusqu'à une adresse du secteur. Il ne faut pas oublier que les artères principales de Val-Bélair se croisent pratiquement à un coin de rue du projet et touchent environ 3 écoles primaires/secondaire ainsi que de nombreux commerces. De plus, il y a peu de routes alternatives pour atteindre ces quartiers et pour toutes ces raisons, je crois que ce projet ne contribue pas à la qualité de vie ni à la sécurité de tous les gens habitant Val-Bélair et qu'il est mis sur place pour des motivations plutôt économiques que pratiques.

Intervention 21 :

Bonjour,

Je suis résidente du secteur Val-Bélair depuis 2007. Pour moi, il est inconcevable que ce projet puisse être autorisé sans même prendre le temps d'écouter les citoyens du quartier. Depuis environ cinq ans, la circulation est devenue extrêmement difficile à Val-Bélair. Pour me rendre aux commerces de proximité, situés à peine à cinq minutes de chez moi, puis revenir à la maison, il peut maintenant me falloir entre 20 et 30 minutes en raison de la congestion routière. Il en va de même pour sortir du secteur. Heureusement, des correctifs sont actuellement apportés à l'entrée de l'autoroute à la hauteur du chemin des Affaires, puisqu'il était devenu presque impossible d'y accéder aux heures de pointe. De plus, les écoles sont déjà à pleine capacité, et je partage entièrement les inquiétudes concernant la sécurité des enfants, qui devient un enjeu de plus en plus préoccupant. Le transport en commun, rien d'efficace même avec le nouveau trajet de 804. Mon adolescente prend 1h30 revenir à la maison le soir après son école à partir de L'Ancienne-Lorette. Ici c'est de jeunes familles avec de jeunes enfants, la voitures est nécessaire. Malheureusement, j'ai l'impression que, comme trop souvent, ce projet ira de l'avant au bénéfice de la Ville, mais au détriment de la qualité de vie des citoyens du quartier. J'espère sincèrement que la Ville prendra le temps d'écouter ses résidents et d'évaluer sérieusement les impacts réels de ce projet sur la circulation, les infrastructures et la sécurité des familles.

Intervention 22 :

le trafic et la difficulté de circulation qui est déjà un enjeu pour le secteur va compliquer encore plus ces enjeux

Intervention 23 :

Personnellement je trouve que oui le manque de logement est un problème réel. Toutefois ce projet et encore plus son emplacement ne font aucun sens. Sortir de val Belair est souvent un enjeu (autant la semaine sur les heures de pointes, qu'en dehors des heures de pointes et même les fins de semaine). La congestion sur pie 11, où le patate plus est encore pire. Ce n'est pas seulement de construire des logements que de penser aux gens qui y vivent déjà. La conception des rues et des routes de val Belair n'ont pas été faites pour autant de gens. Et ne pensez pas que le transport en commun et le vélo nous sauverons bien au contraire, ils ajoutent à la congestion (les vélos sont dans les rues et se croient tout permis et pas de voies réservées pour le peu de trajets d'autobus offerts à val belair) L'idée serait bonne, complètement faite ailleurs Comment ce projet a pu être approuvé? Ce n'est vraiment pas de considérer les citoyens déjà établis à val-belair

Intervention 24 :

Quand la ville a décidé de se prévaloir du PL-31, c'est à ce moment là qu'il aurait fallu planifier les modifications aux axes routiers, pas après. Aujourd'hui, malgré ce que vous affirmez, la circulation est devenu plus difficile et avant que vous ne finissiez pas agir il y a de plus en plus de nouveaux citoyens parkés dans des blocs de plus en plus hauts. Les autorisations de la modification du site où est l'immeuble de Patates Plus ne devrait pas être permises pour un bloc avec un concept qui ne correspond pas à son environnement humain, dans une zone déjà aussi peuplé et mal desservie en axes routiers.

Intervention 25 :

Présentement il n'y a plus de place dans nos écoles primaires et notre école secondaire. Les classes débordent. Même les épiceries ont de la difficulté à garder leurs tablettes remplies. Entrer et sortir de Val-Bélair est rendu très difficile aux heures de pointes. Mettre un immeuble pouvant loger encore 80 familles ou futures familles n'est pas une bonne idée!

Intervention 26 :

De environ la hauteur du chocolat favoris jusqu' à qu' à l'intersection Industrielle. Ca peut prendre jusqu' à 25 minutes pour atteindre une ou l'autre intersection, dépendant du sens du trafic. Les gens se font des voies imaginaires, même le RTC passe sur le trottoir pour contourner les autos qui attendent pour tourner à gauche. C' est dangereux pour les piétons et cyclistes. Si en voiture tu ne te tasses pas pour les laisser passer.. les gens s' impatientent et claxonnent pour qu'on se tasse. Les gens deviennent agressifs ce qui augmente le taux de risques d' accidents ou d'incidents. Ce ne sont pas des chiffres certes mais cela fait parti de notre quotidien. J' ai grandi ici ... ca fait un méchant bout que le trafic à valb est problématique. La réalité c' est que la ville a tout fait pour augmenter la population de cette ville sans jamais prendre des mesures autour pour éviter que les infrastructures débordent. L' autobus était un problème certes et c' s' vs mieux . Les vélos.. qu'avez fait de plus ? Avons nous des bixies... non. Et les autos en banlieue ca ne va pas se radier, vous le savez et on le sait. Ça va demeurer une réalité qui malheureusement n'ira pas en diminution. J'ai lu que la ville veut éviter les décors de béton en ajoutant des voies. Moi j' aime mieux avoir une vue sur un boulevard fluide, sécuritaire et un peu plus de ciment, que d' avoir une vue directe sur du trafic qui met les plus vulnérables en danger. Je ne dois pas être là seule

Intervention 27 :

Je souhaite exprimer mes préoccupations concernant le projet immobilier de plus de 80 logements autorisés dans notre secteur. Actuellement, la circulation est déjà très problématique, particulièrement aux heures de pointe. Le réseau routier semble difficilement capable d'absorber un tel ajout de densité sans aggraver significativement la congestion. Au-delà des enjeux de fluidité, je m' inquiète surtout pour la sécurité. Le secteur est fréquenté par de nombreux enfants en raison de la présence d'écoles et de parc à proximité. Une augmentation importante du volume de circulation risque d'accroître les dangers pour les piétons, en particulier les plus jeunes. Je aimerais comprendre quelles mesures concrètes sont prévues pour atténuer ces impacts.

Intervention 28 :

Bâtiment trop près de la rue dans une zone scolaire Déjà surchargé par le trafic et aucun projet pour améliorer la circulation afin de circuler. Le RTC n' est pas adapté au besoin des familles

Intervention 29 :

Les infrastructures de val-belair et de l'autoroute Henry IV ne suffisent plus pour desservir la population...je suis contre ce projet!

Intervention 30 :

Est-ce possible d'offrir la possibilité de devenir propriétaire (condos ou maisons de ville) pour tous les unités? Est-ce possible de respecter le seul de 4 étages pour tout le bâtiment pour une meilleure harmonie avec le quartier? Est-ce possible d'avoir plus de 50% d'aires vertes? Est-ce possible d'y inclure une garderie?

Intervention 31 :

4 etage maximum serait plus acceptable sur boul. pie XI

Intervention 32 :

Je pars chaque matin de la rue Eliot en passant par le boulevard pie XI pour aller prendre le boulevard Henri IV et c'est terrible pour m'y rendre. Ce sera encore pire avec 80 familles qui auront sûrement 1 à 2 voitures. Si j'ai le malheur de partir 5 min trop tard ça me rallonge de 20 minutes. Je suis tanné et je ne suis pas seule. Pour revenir, c'est la même affaire. Le trafic refoule presque jusqu'à la sortie Ste-Geneviève. De plus, le terrain est pas grand, sûrement qu'il sera en hauteur, et le stationnement ? Souterrain probablement. Patates plus, c'est certain que j'irai plus, trop de trafic pour aller et revenir. Merci et bonne journée.

Intervention 33 :

En référence au 1111 blv pie X1 N. Le boulevard est déjà beaucoup dans le trafic, sans parler du matin et du soir. Juste de sortir du quartier pour aller prendre l'autoroute, ça prend au moins 20 minutes, tout dépend des gens en télétravail ou non, école ou non alors dans ces cas c'est plus long. L'autobus on oublie ça. Juste d'aller de l'autre côté de l'autoroute au Physio c'est 22 minutes, imaginez aller travailler à Saint-Augustin en bus, ça prend 2h minimum, si les bus concordent. La cause n'est pas les gens de Shannon, comme entendu par certain, ils utilisent l'autoroute et non Pie X1. Il.faudrait aussi songer à synchroniser les feux de circulation sur Industrielle, c'est bordélique. passer par le parc industriel , p.e mais il y a tellement de trafic et lumières mal synchro que parfois on ne peut pas avancer pour tourner sur Industrielle pour aller prendre l'autoroute. Bref, je songe à déménager à l'Ancienne Lorette, la gestion est meilleure.

Intervention 34 :

La densification est déjà très intense dans le secteur au point où beaucoup de colère et de situations mènent à des cas de rage au volant. Nous sommes des plus mal desservis de la ville à mon avis concernant les services à la population, les écoles débordent, le RTC, le manque d'entrées et sorties à la ville, la congestion, les épicerie qui se vident de leur contenu en cours de journée. Comment est-ce possible d'être aussi négligés au détriment de projets tels que le tramway qui en aucun cas, ne pourra aider le Nord de la ville ?

Intervention 35 :

Le trafic est déjà intense à val-belair quel est la solution pour faciliter la fluidité du trafic si nous augmentons sans cesse le nombre d'appartement? Je dois partir de plus en plus tôt pour l'hôpital.....

Intervention 36 :

Mon commentaire concerne le projet immobilier au 1111, boulevard Pie-XI Nord. Très mauvaise idée. Le boulevard est déjà saturé, aucun service de transport en commun qui a du sens, faire 500m dans les heures de pointe nous prend une éternité, les gens coupent partout en voiture ce qui est très dangereux pour les piétons, cyclistes et autres automobilistes. Les écoles débordent et les épicerie sont souvent vides. À moins d'un changement majeur dans les infrastructures des voies sur le boulevard et d'agrandissement des écoles, ce projet ne devrait pas être encouragé.

Intervention 37 :

L'infrastructure routière de Val-Bélair ne répond plus à la croissance des nouveaux logements, et la circulation augmente d'année en année. Comme je travaille à Val-Bélair, je constate que le projet immobilier situé au 111, boulevard Pie-XI Nord entraînera une augmentation importante du trafic, et donc du temps de déplacement. De plus, les écoles du secteur sont à pleine capacité, et les projets d'agrandissement promis pour nos établissements scolaires tardent à se concrétiser. Enfin, l'implantation d'un immeuble résidentiel de six étages à cet emplacement alourdira le paysage du secteur, puisqu'aucune autre bâtisse de cette hauteur n'y est actuellement présente.

Intervention 38 :

La circulation est souvent épouvantable dans ce secteur. Je travaille à l'école L'Odyssée, c'est régulier que je doive attendre 3-4 lumières pour pouvoir passer (en direction Nord). Dès que quelqu'un tourne à gauche pour les commerces (Dollarama, banque ou clinique médicale...), tout est à l'arrêt. Même les autobus scolaires qui ont un horaire serré arrivent avec du retard.

Intervention 39 :

Le secteur est déjà très surchargé, l'ajout de nouveaux immeubles à logements multiples ne fera qu'empirer la situation. Aucune amélioration est prévue sur les infrastructures existantes pour accueillir les véhicules de plus. Ce n'est pas tous qui ont, soit un horaire stable (ex: gouvernement), un lieu de travail facilement accessible en transport en commun, utilisé le vélo, le secteur est en cote... ect ect Est ce que les infrastructure égout /aqueduc peuvent accueillir cette demande supplémentaire? Diminution des terrains pouvant absorber les surplus d'eau de pluie, tout ces projets sont en bas de la pente naturel du secteur. Les écoles sont déjà agrandies avec des modules temporaires? Est-ce qu'un nouveau projet d'école est prévu? L'ajout de revenu en taxes est assurément intéressant pour la ville, mais les impacts sur les citoyens sont mal évalués

Intervention 40 :

L'accès à l'école L'Odyssée est déjà long et difficile. Un plan est-il prévu afin de réduire les délais de circulation et de limiter les risques d'accidents? De plus, l'accès au Flexibus est très limité, voire inexistant, durant les périodes d'achalandage pour se rendre dans le secteur de la Montagne Ouest, et le service du RTC y est insuffisant et inadéquat dans le secteur de Val-Bélair. Des améliorations aux services de transport sont-elles prévues?

Intervention 41 :

C'est l'enfer le trafic dans ce coin là. Ma fille va à l'école la chanterelle et je perd 30 minutes de notre vie à chaque soir. Ça va être encore pire et rien va être fait pour améliorer tout cela au contraire ça va empirer. C'est pas comme si il manque d'espace pour construire dans la ville de Québec.

Intervention 42 :

Je suis d'accord avec le projet à condition que des améliorations majeures soient apportées au problème de fluidité routière sur le boulevard Pie XI et l'avenue industrielle.

Intervention 43 :

La pie 11 est déjà congestionnée pratiquement toute la journée. Sans une nouvelle synchronisation des lumières existantes ainsi que l'ajout de nouvelles voies de circulation, le projet va simplement rajouter de la congestion supplémentaire où un problème est déjà présent. Depuis les 10 dernières années, un nombre important de condos se sont ajoutés à Val-Bélair, mais les infrastructures routières n'ont pas suivi et un simple boulevard à deux voies de nouvelle construction n'aidera pas.

Intervention 44 :

Ce projet est tout à fait impensable. La circulation est déjà extrêmement lente à cet endroit. Val-Bélair est surchargé par rapport aux axes routiers. La circulation est extrêmement difficile autour de ce point central, il ne faut absolument pas avoir plus de véhicules dans ce secteur.

Intervention 45 :

Même si tout ce que nous disons ne sert pas à grand chose voici mes commentaires Je ne serai pas au Québec durant la consultation mais j'aimerais quand même m'entretenir avec vous car j'habite l'immeuble du 1428 rue de l'équinoxe à côté directement !!!!! Ma première question a quoi vous pensez ? La circulation est assez intense on a un immeuble de 80 logements dans le haut de pie xi à venir et un autre de 80 logements à côté de la partie de la ville qui est déjà infernal et central. Deuxièmement, vous auriez pu au moins avoir la décence de nous consulter les deux propriétaires de l'immeuble, voulez vous mon terrain? La question se pose. Comment je vais faire pour ne pas perdre de pouvoir de vente dites le moi? Avez vous pensé à notre vue? Notre intimité ? Notre tranquillité déjà précaire avec les commerces aux alentours ? Je suis extrêmement déçu de votre constante envie de construire des logements. J'ai l'impression que notre ville pense à leur portefeuille plutôt qu'au bien être de ces citoyens.

Intervention 46 :

Le trafic à Val-bélair est déjà ingérable! Il faut améliorer les routes avant d'entamer un projet de la sortie.

Intervention 47 :

Je souhaite exprimer mon opposition à la modification réglementaire visant à permettre la construction d'un immeuble mixte de 4 à 6 étages comprenant environ 80 logements au 1111, boulevard Pie-XI Nord, dans le secteur de Val-Bélair. Ma position ne constitue pas une opposition à la création de logements ni à la densification de façon générale. Je reconnais les besoins importants en habitation à Québec. Toutefois, je considère que ce projet est proposé à un emplacement où les infrastructures routières ont déjà atteint une limite importante. Le boulevard Pie-XI Nord représente la principale artère de circulation de Val-Bélair et constitue la colonne vertébrale des déplacements du secteur. Depuis plusieurs années, la densification le long de cet axe s'accélère et la congestion routière est déjà devenue problématique, particulièrement dans le secteur visé par ce projet. Cette portion du boulevard concentre plusieurs commerces, des écoles ainsi que de nombreuses rues locales se raccordant directement à l'artère principale. En raison du fort débit de circulation, l'insertion des véhicules provenant de ces rues est déjà difficile, particulièrement aux heures de pointe. L'un des éléments les plus préoccupants demeure toutefois la faible emprise de rue du boulevard Pie-XI Nord. La configuration actuelle du boulevard, limitée à une voie par direction dans un corridor restreint, offre très peu de possibilités réalistes d'élargissement ou d'ajout de voies dans l'avenir. À mon avis, cette contrainte est fondamentale. Contrairement à d'autres secteurs où les infrastructures peuvent être adaptées avec le temps, le boulevard Pie-XI Nord présente des

limites physiques permanentes qui réduisent fortement les possibilités d'amélioration future de la circulation. Dans ce contexte, permettre une densification importante précisément à l'endroit où la congestion est déjà la plus problématique risque : * d'aggraver davantage la circulation; * d'augmenter les difficultés de déplacement des résidents; * d'ajouter une pression supplémentaire sur une artère déjà saturée; * et de détériorer la qualité de vie du secteur. Je crois qu'il est possible d'atteindre les objectifs de création de logements de manière plus progressive et mieux adaptée aux capacités réelles des infrastructures existantes, notamment par une densification plus modérée et mieux répartie sur le territoire. En conséquence, je demande à la Ville de Québec de maintenir le zonage actuel du site et de ne pas adopter la modification réglementaire proposée.

Intervention 48 :

Nous sommes les voisins du Chocolat favoris et nous sommes bien inquiets concernant ce projet. Il est déjà très difficile de me rendre chez moi au moment achalandé, ce qui est maintenant la majorité du temps. Nous avons deux jeunes enfants qui aiment jouer dehors Ce sera rendu extrêmement dangereux car notre rue est très petite et déjà surchargé. Il nous ai déjà pratiquement impossible de tourner à gauche vers le métro en tout temps et sécuritairement. Avez-vous penser à de nouvelles signalisation? Un stop? Avant qu'un accident grave arrive. Car j'en ai déjà vu plusieurs malheureusement en moins de 3 ans dans ma maison ici.

Intervention 49 :

Ca fait déjà 5 ans que j'évite pi xi entre 16h et 18h. C'est juste ridicule. Et le matin on en parle pas avec juste le service de garde qui cause un trafic énorme.. imagine pas avec un 80 logement. Il faut impérativement. Chercher une solutions avant de permettre ca. Quelquechose comme une autre sortie autoroute ou bien un autre chemin parralele a pi xi derrière grand bourg. Qui se rendrais au moins de montolieu jusqua de la montagne avec des accès a certaine rue. Car aéroport aussi n'est pas pratique. Le pire bout est exactement la ou les 80 logement sont prevu

Intervention 50 :

Bonjour,

J'habite présentement à Sainte-Catherine-de-la-Jacques-Cartier mais je suis ce projet avec intérêt car j'aimerais déménager à Val-Bélair éventuellement. Je ne conduis pas beaucoup et j'aimerais emménager dans un endroit où il est possible de vivre sans voiture. Je trouve que ce projet répondrait bien à mes besoins et je suis contente de voir des développements qui se font dans des localisations stratégiques où on peut faire tous nos commissions à pieds, même en dehors du centre-ville. La seule inquiétude que j'ai c'est que ses logements seront probablement trop chère pour mon revenu. En effet, les nouvelles constructions sont souvent innabordables pour des personnes qui vives seules (ou des familles avec un seul adulte payeur). Par exemple, la plupart des 3 1/2 (et plusieurs studios) disponibles en ce moment à Val Bélair me couterait environ 50% de mon salaire, juste pour me loger. J'aimerais que plus d'efforts soient fait pour augmenter le nombre de logements abordables dans les quartiers périphériques. Il semble y avoir énormément de chantiers de condos locatifs haut de gamme depuis un moment et quelques projets de logements sociaux (hlm) mais les logements abordables pour des personnes seules ou familles monoparentale qui ont un revenu modeste, mais au dessus du seuil pour accéder aux logements sociaux, sont très rares.

Intervention 51 :

Avant d'autoriser le projet « Patate Plus », la Ville de Québec devrait d'abord régler plusieurs problématiques déjà présentes dans le secteur de Val-Bélair. La circulation sur le boulevard Pie-XI est déjà fortement congestionnée, particulièrement aux heures de pointe. Le secteur fait également face à un manque de places dans les camps de jour ainsi que dans certaines activités sportives pour les enfants, notamment les cours de natation. Plusieurs citoyens constatent aussi une augmentation de la criminalité et du sentiment d'insécurité dans le secteur. Le projet proposé comprend environ 80 logements, en plus d'un rez-de-chaussée commercial incluant un casse-croûte et d'autres commerces. Pourtant, seulement une centaine de cases de stationnement seraient prévues. Ce nombre semble largement insuffisant considérant les besoins combinés des résidents, des employés et de la clientèle des commerces. Cela risque d'aggraver le stationnement dans les rues avoisinantes ainsi que la congestion déjà importante du secteur. Par ailleurs, la marge de recul prévue sur le boulevard Pie-XI devrait être augmentée par rapport à ce qui a été présenté. Cela permettrait de faciliter les sorties des véhicules et des cyclistes provenant des rues avoisinantes, tout en laissant la possibilité d'un futur réaménagement des voies de circulation si la situation continue de se détériorer. Il est également important de souligner que les études utilisées datent de 2023, à une période où une grande partie des travailleurs étaient encore en télétravail. Depuis, plusieurs sont retournés au bureau à temps plein, en plus des nombreux projets immobiliers développés ou annoncés dans le secteur. La réalité de la circulation a donc considérablement changé. Le secteur est déjà surchargé, et les risques pour les piétons sont importants, particulièrement en raison de la présence de deux écoles directement en face du site projeté. La sécurité des enfants, des cyclistes et des résidents devrait être une priorité avant d'autoriser un projet d'une telle ampleur.

Intervention 52 :

Le boulevard ne peut pas accueillir un autre bloc. Ces gens vont aller prendre l'autoroute, aller sur industrielle, aller partout. IL N'Y A PLUS DE PLACE. Il n'y a déjà pas assez de stationnement pour tout le monde.

Intervention 53 :

1- Ajouter une voie pour tourner à gauche quand on circule en direction nord sur le boul. Pie-IX Nord pour avoir accès au Maxi et au Dollarama. 2- ajouter un accès à partir de Pie-IX Nord directement au stationnement de la Bibliothèque Félix- Leclerc (et bloquer l'autre accès) 3- demander au développeurs de contribuer au développement de l'infrastructure. 4- ne pas permettre moins de places de stationnement pour ce projet afin d'éviter la même catastrophe liée au stationnement sur la rue des Affaires (proche de Pie-XI) 4 - Élargir la rte de l'Aéroport à 4 voies entre Notre-Dame et de l'Amiral (ou 3 voies avec la voie centrale qui sert à la circulation dans les deux sens selon l'heure de la journée, comme sur les ponts avec les flèches lumineuses rouge ou verte). 5 - Créer une voie cyclable séparée de la route de l'aéroport au sud de Sainte- Geneviève 6- Il faudrait un 2e centre d'achats pour désengorger l'intersection Pie-XI/Etna. Encourager le développement d'un nouveau centre d'achat (pharmacie, café, Maxi ou Super C) le long de la rte de l'Aéroport, de l'Amiral, de la Montagne ou de Sainte-Genevieve 7- Le transport en commun aurait à desservir la base militaire pour faire une vraie différence. 8- donner la capacité au flexibus de ramasser des vélos avec remorques pour enfants afin de les reconduire en haut de la côte de la rte de l'aéroport 9- ajouter des rond-points le long de la route de l'aéroport, de Grand-bourg, de Montolieu, de la Montagne, Etna, et possiblement comme solution le long de Pie-XI Nord pour assurer l'accès au Maxi, Chocolats Favoris, Dollarama, bibliothèque Félix-Leclerc... 10 - ajouter un autre lien entre Pie-XI et des Affaires 11- Ajouter

une bretelle pour tourner à droite de Montolieu à la rte de la Bravoure en direction sud. 12 - ajouter un terrain de jeu / parc derrière l'école de la Myriade afin d'éviter que les habitants des E préfèrent aller au parc de la Chanterelle (en auto) 13- Créer un accès du stationnement de l'école l'Odysée à Pie-XI et/ou à la rte des Affaires 14 - Ajouter un lien direct du RTC entre Val-Bélair et le futur pôle d'échange d'Estimauville/édifices de la CNEEST et du gouvernement fédéral 15 - Créer un passage piétonnier souterrain sous Pie-XI vis-à-vis l'école l'Odysée et l'école de la Chanterelle et/ou la bibliothèque Félix-Leclerc (beaucoup de piétons traversent ici, donc cela aurait l'avantage de sécuriser les lieux).

Intervention 54 :

La zone où doit être érigé ce bâtiment monumental pour notre environnement se trouve devant la bibliothèque, l'aréna et entre deux écoles autrement dit le centre de la ville avec une seule et unique voie d'accès, la rue Industrielle. On ne pourra jamais agrandir le boulevard car les bâtiments sont trop près de la rue. Même si on me disait que la ferme du coin industrielle serait vendue, comment contourner les deux écoles qui suivent, la bibliothèque, la Caisse, le centre d'achat, l'aréna, la salle de quilles, le gym, la piste cyclable, la maison des jeunes, etc ? Mauvais planning de gestion. C'est déjà hyper congestionné. Je regarde le gaspillage monumental de la ville en voulant nous imposer le transport en commun, je vois les autobus circuler à journée longue sans plus d'un ou deux passagers, les metrobus sont vides. Vous avez vu le prix du diesel? Ce projet est complètement aberrant. La descente vers la sortie Ste-Geneviève c'est fou. Bravo on agrandi l'entrée sur Henri V par Industrielle pour nous retrouver plus rapidement dans le bouchon. Elle est où la vision intelligente de la ville? Les vélos! Ils vont nous remettre les bolets pour la piste cyclable sur Pie XI dans quelques jours! Le trafic entre les deux écoles est déjà percutant. Avec les bolets de cyclistes on bouchera toute la circulation si on veut tourner sur la rue Emerson et même au Dollarama, à la banque ou chez le médecin ou le dentiste Pouvons-nous être entendus? Ce projet est absolument absurde.

Intervention 55 :

je m'oppose a ce projet puisque la congestion du trafic est deja monstre: pieton, bycicle, autos... Pas besoin de plus de logement ou d'autos. val belair est en train de se transformer en futur bidonville et ca va devenir un ghetto dans 20 ans. Un futur Limoilou ou pire, mail st-roch malgré tout ce qui a été fait a st-roch ca reste un trou , pareil: on peut pas y aller encore moins y circuler, pis il faut passer par la pour aller ailleurs pis on peut pas y aller sans etre prit dans la congestion monstre. un cauchemar. garder votre trafic au centre ville de quebec et fichez nous la paix. je suis né a belair , asteur on n'a plus de police et ca fait des annees que c'est plus securitaire et que ca ressemble a new york. ce projet la va empirer belair.

Intervention 56 :

Objet : Opposition formelle au projet immobilier au 1111, boulevard Pie-XI Nord Bonjour, Par la présente, je tiens à signifier mon opposition ferme au projet immobilier envisagé au 1111, boulevard Pie-XI Nord (site du Patate Plus). À mon avis, cette parcelle de terrain est zonée commerciale et doit le rester, sans aucune dérogation. Le paysage du secteur a déjà beaucoup trop changé avec l'arrivée du Chocolat Favoris et son nombre insuffisant de cases de stationnement. Ajouter potentiellement plus de 150 nouveaux résidents dans ce coin va défigurer à jamais les alentours. Cela contribuera de manière significative à envenimer une situation déjà très fâchante : le manque criant d'accessibilité à l'autoroute, exacerbé depuis que la Ville de Québec a permis la construction massive de condominiums partout dans Val-Bélair. On nous répète souvent que l'opinion des citoyens de Val-Bélair est prise en compte dans les décisions de la Ville, mais pourtant, il a fallu attendre 10 ans pour que soit enfin aménagée

l'entrée Industrielle / Henri-IV. Dans le même ordre d'idées, le projet de tramway nous coûtera une fortune à tous, alors que Val-Bélair n'en profitera jamais. Enlever un parcours Express qui se rend directement dans le Vieux-Québec pour le remplacer par une ligne qui s'arrête à Saint-Roch — obligeant ensuite à prendre le tramway —, c'est rire des gens. Cela ne fera qu'allonger notre temps de trajet. De plus, suggérer aux citoyens de prendre leur voiture pour aller stationner plus loin et prendre le tramway est une idée totalement saugrenue. Dans mon ménage, nous n'avons qu'une seule voiture ; si je la prends le matin, c'est pour me rendre directement à mon travail, pas pour la laisser dans un parc-o-bus. Bref, à cause de ce projet de tramway, je vais plus que jamais utiliser mon automobile. Ce nouveau projet immobilier au Patate Plus est une autre épine dans le pied des automobilistes qui, je crois, en ont de plus en plus ras le bol de faire partie de la Ville de Québec.

Intervention 57 :

Sachant que ce secteur est déjà très problématique pour les voitures et dangereux pour les cyclistes, quels sont vos plans pour améliorer et sécuriser le secteur? Ne me dites pas de synchroniser les feux de circulation, ça l'a déjà été fait, de plusieurs façons différentes et le problème est toujours resté pareil! Merci

Intervention 58 :

Je dois vous dire que ce projet est loin de respecter les citoyens et la situation actuelle de Val-Bélair. - La circulation est déjà un enjeu majeur et ce n'est pas qu'une affaire d'heure de pointe... - Énormément d'enfants circulent dans le secteur et les entrées et sorties du stationnement augmenteraient encore plus les conflits avec les piétons et cyclistes. - Les écoles du secteur sont déjà à pleine capacité, tellement qu'on n'a même plus d'école qui offre un secondaire de 1 à 5... Cela occasionne déjà des problèmes pour plusieurs familles, alors l'ajout de 80 logements dans le secteur viendrait vraiment créer de réels problèmes supplémentaires. - Cette problématique de manque de place est aussi présente pour les garderies de ce secteur. - Une densification importante devrait normalement s'accompagner d'améliorations aux infrastructures routières et piétonnes, ce qui n'est pas le cas. - Ce secteur (boulevard Pie-XI) n'a pas été conçu pour accueillir une forte densité. - Ça augmente le risque de débordement du stationnement dans les rues avoisinantes qui sont déjà étroites (c'est déjà un problème pour certaines rues, dont la rue Émond). Avant d'autoriser un tel projet, une étude d'impact complète sur la circulation et les services devrait être rendue publique. De plus, une solution et un engagement avec le Centre de services scolaire devrait être annoncé aux citoyens inquiets. Je ne vois pas pourquoi vous accepteriez une dérogation avec tous ces impacts négatifs. Ce projet peut se faire, mais il doit être déplacé dans un secteur adapté pour le recevoir. Merci

Intervention 59 :

Bonjour,

En tant que citoyenne de Val-Bélair, je souhaite exprimer mes préoccupations concernant le projet de développement prévu au 1111 boulevard Pie-XI Nord. Je demeure sur la rue d'Égée. Je comprends très bien le contexte actuel de crise du logement et la volonté de la Ville d'augmenter l'offre résidentielle. Je comprends également qu'une certaine densification puisse faire partie de la solution. Toutefois, dans le cas précis de ce secteur, plusieurs citoyens ont l'impression que le réseau routier, les infrastructures et les services de proximité ont déjà atteint leurs limites depuis plusieurs années. L'enjeu principal, selon moi, est la sécurité routière et la capacité réelle du réseau actuel à absorber une densification supplémentaire de cette ampleur. Le boulevard Pie-XI est déjà fortement congestionné aux heures de pointe. Les délais pour entrer et sortir du secteur sont importants et la frustration des conducteurs est visible au

quotidien. Lorsque les automobilistes sont poussés à bout par la congestion et les délais, les comportements dangereux augmentent naturellement : accélérations brusques, virages précipités, dépassements risqués, non-respect des traverses piétonnes et circulation de transit dans les rues résidentielles. Cette réalité est particulièrement inquiétante dans un secteur où circulent quotidiennement de nombreux enfants et familles, notamment en raison de la présence de plusieurs écoles, zones scolaires, parcs, terrains de soccer et de baseball, aires de jeux, bibliothèque et autres espaces communautaires fréquentés par les citoyens du secteur. Ce ne sont pas seulement des automobilistes qui circulent dans cette zone, mais aussi un grand nombre de piétons, d'enfants à vélo et de familles qui utilisent ces infrastructures chaque jour. La sécurité des déplacements devrait être une priorité absolue avant toute autorisation d'une densification majeure supplémentaire. Les citoyens entendent régulièrement parler de mesures d'atténuation et d'améliorations futures proposées dans les études de circulation. Cependant, il existe un important manque de confiance quant aux délais réels de mise en oeuvre de ces solutions. Plusieurs projets routiers attendus depuis longtemps dans le secteur ont pris des années avant même de débuter. À titre d'exemple, les travaux actuellement en cours pour améliorer certains accès routiers semblent déjà viser à corriger une congestion existante depuis près de dix ans. Cela soulève une inquiétude importante : les infrastructures nécessaires seront-elles réellement en place avant l'arrivée des nouveaux résidents, ou plusieurs centaines de citoyens supplémentaires seront-ils ajoutés à un réseau déjà saturé en espérant que les correctifs suivront éventuellement? De nombreux citoyens ont l'impression que les améliorations routières sont maintenant utilisées pour rendre acceptable une nouvelle densification, alors qu'elles auraient déjà dû être réalisées depuis longtemps simplement pour répondre aux besoins actuels du secteur. Je crois également qu'il est important d'évaluer l'effet cumulatif de l'ensemble des projets de développement autorisés ou envisagés à Val-Bélair, et non seulement l'impact isolé de ce projet. Pris séparément, chaque projet peut sembler acceptable sur papier. Mais additionnés les uns aux autres, les impacts deviennent très importants pour les citoyens déjà établis dans le secteur. Je demande donc à la Ville : d'évaluer avec transparence la capacité réelle du réseau routier actuel; de prioriser la sécurité autour des écoles, des parcs et des zones piétonnes; de démontrer concrètement que les infrastructures suivront avant l'augmentation de la densité; de tenir compte des impacts réels sur la qualité de vie des résidents déjà établis; et de prévoir des mesures concrètes et immédiates pour protéger les déplacements des enfants et des familles dans le secteur. Je ne demande pas l'immobilisme. Je demande simplement que le développement du secteur se fasse de manière réaliste, sécuritaire et cohérente avec la capacité réelle des infrastructures existantes.

Merci.

Intervention 60 :

Je suis CONTRE l'élaboration de ce projet pour plusieurs points. - Si la zone du Patate Plus n'est pas résidentielle, c'est parce que l'idée principale est d'avoir un accès aux commerces et une zone de partage et d'échange sur le boulevard. De plus, ce serait un dangereux précédent que d'autoriser cette dérogation. - Le Patate Plus et son histoire fait parti du patrimoine de Val-Bélair. Le démolir et le relocaliser au rez-de-chausser d'un bloc enlèverait tout son charme et son attrait à ce petit casse-croûte convivial. - La rue Émond, qui est la plus étroite de Val-Bélair, est déjà très engorgée par les clients du Chocolats Favoris. Le nombre de voiture supplémentaire qu'amènerait la construction de ce bloc viendrait alourdir ce problème. - Plusieurs blocs se sont construits dans les dernières années à Val-Bélair, sans que les problèmes de circulation de soient réellement réglés. On étouffe. Il est impératif d'améliorer le réseau routier AVANT de permettre la construction de nouveaux blocs. IDÉES POUR AMÉLIORER LA CIRCULATION : 1. Un viaduc au niveau de Henri4 et de Industrielle 2. Un

autre accès à l'autoroute via le haut de l'avenue des Affaires ou de la rue du Hérisson ET proche de la rue de l'Escarpement 3. Développer davantage dans le coin de la rue Lamartine 4. Faire 4 voies sur PieXI Pourquoi le propriétaire du casse-croûte ne réalise-t-il pas son projet sur son propre casse-croûte Chez Richard ? En achetant les maisons autour, il aurait suffisamment d'espace. De plus, son commerce manque déjà de stationnement, ce qui fait la grogne de plusieurs. La ville de l'Ancienne-Lorette lui imposerait-elle plus de contraintes ? Pourquoi ne serait-ce pas notre cas ? (Questions hypothétiques)

Intervention 61 :

Madame, Monsieur,

À titre de citoyen concerné par le développement harmonieux, sécuritaire et respectueux de notre cadre de vie à Val-Bélair, je souhaite soumettre mes commentaires officiels concernant le projet de résolution CV-2026- 0359 visant à autoriser un projet immobilier mixte de 80 logements (4 à 6 étages) sur le site du 1111, boulevard Pie-XI Nord. Bien que je comprenne les impératifs de densification liés à la crise du logement, l'ampleur des dérogations demandées (changement d'usage pour permettre le résidentiel, hauteur de 6 étages, réductions des marges de recul et baisse drastique des cases de stationnement) soulève de profondes inquiétudes. Situé à l'intersection du boulevard Pie-XI Nord, de la rue de l'Équinoxe et adossé à la rue Émonde, ce projet aura un impact direct et prévisible sur la sécurité du secteur et la quiétude du quartier. Présentation des faits sous-jacents : Fait 1 : Proximité immédiate d'un corridor scolaire en pleine expansion. L'école de l'Odyssée (1485, rue de l'Innovation) est située à moins de 350 mètres au sud du projet. Son projet d'agrandissement officiel pour accueillir le deuxième cycle portera sa capacité à terme à 1 200 élèves. Le trottoir est du boulevard Pie-XI Nord constitue l'axe principal emprunté par les élèves circulant à pied ou à vélo dans ce secteur. Fait 2 : Saturation et interdiction stricte de stationnement. La circulation sur le boulevard Pie-XI Nord est déjà saturée aux heures de pointe. Le stationnement sur rue y est interdit en tout temps, éliminant toute marge de manoeuvre en cas de débordement du projet sur l'artère principale. Fait 3 : Vulnérabilité du réseau résidentiel secondaire. Les rues de l'Équinoxe et Émonde sont des voies résidentielles locales à faible débit, dépourvues d'infrastructures de trottoirs uniformes. Elles ne sont aucunement conçues pour absorber le refoulement de véhicules ou les manoeuvres de livraison d'un projet de cette envergure. Fait 4 : Utilisation d'un pouvoir d'exception légal (Loi 31). La Ville utilise l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation pour retirer aux citoyens leur droit fondamental à l'approbation référendaire, alors même que le projet cumule des dérogations majeures.

Questions formelles à la Ville de Québec : 1. Respect des critères d'exclusion de l'article 93 (Sécurité publique) L'article 93 de la Loi 31 stipule clairement qu'un projet ne peut être autorisé s'il est situé dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes de sécurité publique. Considérant la hausse majeure de l'achalandage étudiant planifiée à court terme (portant la capacité de l'école secondaire à 1 200 élèves) et les risques flagrants de conflits routiers découlant de la configuration géométrique actuelle des lieux, comment la Ville peut-elle certifier que ce projet respecte l'esprit et les balises strictes de la loi en matière de sécurité publique ? 2. Sécurité des jeunes piétons sur le trottoir de Pie-XI Nord et effet d'emmurement Les jeunes qui empruntent le trottoir de Pie-XI Nord longeant le projet vers le sud (direction école) seront directement exposés aux angles morts créés par la réduction demandée des marges de recul. Un bâtiment de 6 étages implanté si près de la ligne de lot ne va-t-il pas créer un effet d'emmurement réduisant drastiquement la visibilité réciproque entre les automobilistes effectuant leur virage depuis ou vers la rue de l'Équinoxe et les élèves masqués par la structure ? 3. Impact de la canalisation du trafic et du déficit de stationnement Si les plans du projet

prévoient que les accès (entrées charretières) au bâtiment s'effectueront par la rue de l'Équinoxe et la rue Émonde : Comment la Ville justifie-t-elle le choix de transférer la totalité de la charge, des angles morts et des risques routiers du projet (mouvements quotidiens de 80 logements, des commerces et des livraisons) dans ces deux rues locales à faible débit ? Quelles analyses d'impact ont été réalisées pour évaluer la sécurité des résidents actuels et des piétons ? Si les accès devaient plutôt donner sur le boulevard Pie-XI Nord : Comment la Ville compte-t-elle sécuriser le trottoir principal (emprunté par les écoliers) face à la multiplication des conflits causés par les véhicules qui couperont la voie piétonne pour entrer et sortir du site ? Dans les deux cas, considérant la baisse demandée du ratio de cases de stationnement privées, comment la Ville compte-t-elle empêcher le refoulement instantané et permanent des véhicules des visiteurs et résidents excédentaires devant les propriétés des rues Émonde et de l'Équinoxe ?

4. Analyse prospective de la circulation Une étude d'impact sur la circulation (EIC) intègre-t-elle de façon rigoureuse les données prospectives de l'agrandissement de l'école de l'Odyssée combinées à l'apport de circulation commerciale et résidentielle du 1111, boulevard Pie-XI Nord ? En espérant que ces préoccupations citoyennes légitimes, basées sur les faits géographiques et l'analyse des textes législatifs, sauront guider le comité d'urbanisme et les élus dans l'évaluation de la résolution CV-2026-0359. Pour terminer, j'aimerais avoir un résumé du plan d'urbanisme de Val-Bélair et la façon dont ce projet ci incorpore. Les développements récents dans Val-Bélair semble désordonné et affecte de plus en plus la qualité de vie des citoyens. Je vous remercie de l'attention portée à mes questions et commentaires.

Intervention 62 :

Comment la circulation routière sera-t-elle améliorée alors que le secteur est déjà fortement affecté par la construction de plusieurs immeubles résidentiels sur le boulevard Pie-XI? Des enjeux de congestion sont déjà observés à l'intersection Pie- XI / rue de l'Etna, sur l'avenue des Affaires ainsi qu'aux bretelles de l'autoroute Henri-IV. - Pourquoi modifier le zonage au point de transformer le caractère du secteur? - Existe-t-il une vision à long terme concernant l'urbanisation de Val-Bélair? Plusieurs citoyens ont l'impression que les espaces végétalisés disparaissent progressivement au profit de projets immobiliers denses. - Quelles mesures sont prévues pour répondre aux besoins des familles, notamment en ce qui concerne les écoles? Les établissements actuels ont-ils la capacité d'accueillir les nouveaux élèves générés par ces développements? - Un immeuble de 4 étages pourrait-il être envisagé plutôt qu'un bâtiment de 8 étages? L'impact visuel et l'intégration au paysage urbain seraient possiblement moins imposant, particulièrement en bordure du boulevard. – Quels éléments justifient la construction d'un immeuble de 8 étages dans ce secteur? Une étude d'impact ou un plan d'aménagement global ont-ils été réalisés pour soutenir cette décision? - Dans le cadre de cette consultation, quelle place est réellement accordée à l'opinion des citoyens? Les préoccupations exprimées peuvent-elles concrètement influencer le projet?

Intervention 63 :

Inquiète quant à la densification du trafic à cet endroit. Pie xi a seulement 1 voie par sens et c'est de plus en plus compliqué de sortir de la ville aux heures de pointes. Est-ce qu'il va y avoir assez de stationnements pour les 80 portes? Ou bien plusieurs vont se stationner dans la rue avoisinante?

Intervention 64 :

Déjà trop de circulation dans ce secteur, manque de voie sur pie xi. Exemple: la lumière a l'intersection rue de l'innovation direction nord et sud aussitôt qu'une voiture veut tourner soit

vers rue innovation ou vers banque nationale, les véhicules sont arrêtées et la file d'attente débute, imaginez avec le nouveau projet!!!

Intervention 65 :

Val Belair est saturé et les rues ne suffisent pas et ne sont pas conçues pour ajouter autant de gens à cet endroit critique de la Ville. C'est déjà très difficile de sortir de Val Belair à l'heure de pointe... si vous ajoutez ce projet, ça va empirer les problèmes que l'on vit déjà. C'est décourageant de voir que vous envisagez un tel projet!

Intervention 66 :

La circulation sur le boul pie XI dans ce secteur est difficile, il y a énormément de circulation. Il y a généralement une voie et pour tourner à gauche sur pie XI de la rue équinoxe, ce sera encore plus difficile étant donné la visibilité restreinte.

Intervention 67 :

La congestion, les écoles, les accès aux services, aqueduc, l'accès aux services d'urgence difficiles dans les rues 1 voie avec autant de voitures à venir.

Intervention 68 :

Je pense qu'il y a beaucoup de développements de logements à Val-Bélair, compte tenu qu'il n'y a qu'une seule route principale. C'est assez.

Intervention 69 :

Je suis contre le projet de l'immeuble du patate plus

Intervention 70 :

la circulation sur le boulevard Pie XI Nord étant déjà très difficile, tant que les infrastructures routières ne sont pas optimisées, ce projet ne devrait pas être concrétisé. de plus, malgré le fait que la réglementation le permette, un immeuble de six étages défigurerait le centre-ville de Val Bélair. il y a aussi la question de sécurité. Avec les écoles toutes proches, rajouter des gens sur la route est risqué. depuis quelques années, il y a vraiment beaucoup de condo qui se sont construits un peu partout dans Val Bélair et beaucoup sur pie 11. tant que les infrastructures routières ne sont pas améliorées, il faut arrêter d'ajouter des citoyens. bref, ce projet n'a vraiment pas l'acceptabilité sociale, tel que démontré sur les réseaux sociaux par une pétition, ainsi qu'à la consultation publique. C'est non!

Intervention 71 :

Mémoire en annexe I-A

Intervention 72 :

C'est déjà infernal le trafic sur Pie-Xi comment comptez vous palier à cela avec 80 logement ? Je ne vois aucune modification du boulevard.... Offre de logement diversifiée, vous ne croyez pas qu'il y a juste des logements qui ont poussés de terre sur Pie-Xi, Sans rien changer dans le reste des infrastructures? Vous mentionnez que ce sera adapté aux familles, donc encore plus d'élèves dans nos écoles qui débordent déjà. Qu'est ce qui a été prévu pour cela !

Intervention 73 :

Au sujet du projet, au cour des années le conseil de quartier a toujours essayé de revitaliser le centre ville de val bélair en essayant de fleurir et d'améliorer la vie de quartier. Avec ce projet vous séparer le centre ville en deux. Vous installer un mur de six étages. Vous rendez le centre

ville moins attrayant. De plus vous avez changé le zona de commercial a résidentiel commercial. Comme vous le savez a val bclair lorsque un commerce veux s'installer il doit acheter une maison la débatir et installer son commerce. De plus pour chaque commerce perdu les automobilistes doivent se servir de leur auto donc plus de monde sur les routes donc plus de congestion. Si vous voulez gardé votre monde en un endroit, privilégie du commerce Pour ce qui est de patate plus, il a été noté une perte de service soit les heures d'ouverture, soit l'exactitude de livraison des commandes. Donc mécontentement de la clientèle dons diminution de la clientèle. Meme si vous remplacez patate plus par un casse croute intérieur vous tuez la vocation de casse croute pour celle de resto intérieur, dépanneur. De plus lors de la rencontre, la réunion devais être pour discuter du projet de patate plus, le débat a été intercalé avec le dossier de la circulation.

Intervention 74 :

Mémoire en annexe I-B

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 26 mai 2026

Rédigé par :

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

ANNEXE I-A

Mémoire - Consultation publique – Projet immobilier au 1111, boulevard Pie-XI Nord

Déposé le 23 mai 2026

1. Présentation de la soussignée et de la démarche

Je sou mets les présentes observations à titre personnel, en tant que citoyenne de Val Béla ir. Je suis également l'initiatrice de la pétition citoyenne intitulée « Val-Béla ir déjà congestionné – Stop à un projet qui va aggraver la situation¹ », qui a recueilli 2 126 signatures au moment du dépôt des présentes observations. Je la joins en annexe à titre de témoignage de l'ampleur des préoccupations citoyennes dans le secteur, sans prétendre en représenter formellement les signataires. Ces observations portent sur la consultation publique relative à l'autorisation du projet immobilier mixte de 80 logements et de commerces au 1111, boulevard Pie-XI Nord, à Val-Béla ir. Ma démarche n'est pas une opposition systématique au développement résidentiel. Je suis convaincue que Val-Béla ir peut accueillir de nouveaux logements. Je souhaite plutôt contribuer à une réflexion collective sur la façon de réaliser ce développement de manière responsable, sécuritaire et adaptée aux infrastructures existantes, dans l'intérêt de l'ensemble des résidents, présents et futurs.

2. La densification douce : une vision à appliquer avec rigueur

Le maire de Québec a lui-même défini la densification douce en ces termes : « La densification douce, ce n'est pas de dire 'On va faire du deux ou du quatre étages.' La densification douce, c'est une densification qui est adaptée au quartier dans lequel elle s'installe². » Ce principe, énoncé lors du premier projet autorisé en vertu de la Loi 31, mérite d'être examiné attentivement dans le contexte du présent dossier.

Il convient également de rappeler que, même lorsqu'un projet se qualifie techniquement aux assouplissements prévus par la Loi 31, cela ne constitue pas automatiquement, selon le maire lui-même, « un chèque en blanc pour les promoteurs³ ». La Ville dispose d'un pouvoir discrétionnaire qu'elle peut exercer dans l'intérêt de la collectivité.

3. Adéquation du projet aux critères d'application de la loi 31

Dans son document « Contexte et utilisation de la Loi 31 » (2025), la Ville de Québec énonce les conditions qu'un projet doit remplir pour bénéficier des pouvoirs de la Loi 31. Je soulève deux questions qui méritent, à mon avis, un éclairage supplémentaire de la part de la Ville.

Contribution à la qualité des milieux de vie

La Ville stipule qu'un projet admissible doit « offrir des activités, services et espaces qui contribuent à la qualité des milieux de vie ». Dans la mesure où les préoccupations soulevées dans ces observations — congestion, pression sur les écoles, sécurité des services d'urgence — sont fondées, il serait utile que la Ville démontre concrètement en quoi le projet contribue à améliorer plutôt qu'à dégrader la qualité du milieu de vie des résidents de Val-Béla ir.

Absence de contraintes de bien-être général

La Ville précise également qu'un projet admissible ne doit pas être situé dans un lieu soumis à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique ou de bien-être général⁴. À la lumière de l'étude de circulation CIMA+ 2024 — mandatée par la Ville elle-même — qui identifie le boulevard Pie-XI comme l'axe le plus problématique du secteur⁵, il m'apparaît légitime de s'interroger sur l'application de ce critère au présent projet. J'invite la Ville à clarifier publiquement comment elle évalue le projet à l'aune de ces deux critères, afin que les citoyens puissent comprendre et apprécier le raisonnement qui guidera sa décision. Il m'apparaît également important que la Ville s'assure de satisfaire à ses propres obligations légales en matière de sécurité publique et de bien-être général avant toute approbation finale.

4. La gestion de la congestion : un enjeu central

Le boulevard Pie-XI constitue l'axe névralgique du secteur de Val-Bélair. Les résidents y font face quotidiennement à des ralentissements importants aux heures de pointe. Cette situation, bien documentée, soulève des questions importantes quant à la capacité du secteur à absorber de nouveaux déplacements.

Ce que l'étude de circulation de 2024 nous apprend

L'étude de circulation réalisée par la firme CIMA+ en janvier 2024 fournit des éléments de contexte importants :

- Le boulevard Pie-XI est l'axe routier municipal qui présente actuellement le plus d'enjeux fonctionnels dans le secteur.
- L'intersection Pie-XI / avenue Industrielle est identifiée comme le « nœud » du secteur et la cause de plusieurs problématiques. Cette intersection est située à quelques centaines de mètres du Patates Plus.
- La capacité d'amélioration du réseau routier municipal est reconnue comme étant limitée.
- Les conditions de circulation du secteur sont influencées par l'état de l'autoroute Henri-IV, sur laquelle la Ville n'a aucun contrôle direct.

Des données qui méritent d'être actualisées

L'étude elle-même précise que la pandémie et le télétravail ont influencé les habitudes de déplacement au moment de la collecte de données. Depuis lors, le télétravail a considérablement diminué, et les volumes de circulation ont retrouvé les niveaux pré-pandémiques. Il serait pertinent de vérifier si les projections de l'étude demeurent représentatives de la réalité actuelle. Par ailleurs, l'étude de circulation avait été réalisée en tenant compte d'un potentiel de développement de près de 900 logements dans le secteur. Il m'apparaît que ce seuil a été atteint ou est sur le point de l'être. Dans ce contexte, il serait utile de comprendre comment la Ville évalue l'impact cumulé des projets successifs sur la capacité du réseau routier, et quelles mesures sont prévues pour accompagner ce développement.

Impact anticipé sur la circulation

Un immeuble de 80 logements dans un secteur peu desservi par le transport collectif peut générer plus de 100 déplacements véhiculaires additionnels par jour. Je m'interroge sur la façon dont ces déplacements additionnels seront absorbés sur un boulevard déjà identifié comme saturé.

5. L'accessibilité pour les services d'urgence

La fluidité de la circulation sur le boulevard Pie-XI Nord est également une question de sécurité publique. Les ambulances, véhicules des pompiers et autres véhicules d'urgence desservant le secteur doivent emprunter cet axe. Il serait rassurant de savoir si une analyse des impacts du projet sur les délais d'intervention a été réalisée, et si des mesures sont prévues pour maintenir des temps de réponse adéquats. À ma connaissance, une telle analyse n'a pas été rendue publique dans le cadre de cette consultation.

6. La capacité scolaire et la sécurité des enfants

Les écoles du secteur de Val-Bélair sont déjà à pleine capacité ou en situation de surpopulation. L'arrivée de nouveaux ménages — dont plusieurs avec enfants — soulève naturellement des questions sur la capacité du système scolaire local à répondre à cette demande croissante. Je comprends que la construction d'écoles ne relève pas directement de la Ville. Cela dit, il serait utile de comprendre comment la Ville envisage d'accompagner cette croissance démographique dans une perspective de planification intégrée. Par ailleurs, tout ajout de circulation aux abords des intersections déjà achalandées soulève des questions de sécurité pour les enfants qui se rendent à l'école.

7. Préserver la qualité de vie

Val-Bélair est un quartier apprécié pour sa qualité de vie et sa proximité de la nature. Ce patrimoine de qualité de vie est précieux, autant pour les résidents actuels que pour ceux que de nouveaux projets attireront.

8. Les obligations de la Ville envers ses citoyens

Je reconnais volontiers que plusieurs des enjeux soulevés dans ces observations dépassent les seules compétences municipales et impliquent une responsabilité partagée entre les paliers de gouvernement. Toutefois, c'est la Ville qui détient le pouvoir d'autoriser les projets de développement sur son territoire. À ce titre, elle est bien placée pour s'assurer que chaque projet qu'elle approuve est compatible avec la capacité réelle des infrastructures environnantes.

Je rappelle respectueusement à la Ville qu'elle dispose d'obligations envers sa population. Ces obligations sont un cadre de référence pertinent dans l'évaluation de tout projet immobilier susceptible d'avoir des impacts sur les conditions de vie des résidents.

9. Recommandations

Dans un esprit de dialogue et de développement responsable, j'invite la Ville de Québec à considérer les recommandations suivantes avant de se prononcer sur ce projet :

1. Clarifier la manière dont le projet satisfait aux critères de la Ville pour l'application de la loi 31, notamment en ce qui concerne la contribution à la qualité des milieux de vie et l'absence de contraintes de bien-être général.
2. Envisager la réalisation d'une étude de circulation actualisée, fondée sur des données récentes et tenant compte de l'ensemble des projets autorisés depuis l'étude de circulation de 2024, afin de disposer d'un portrait fidèle de la situation.

3. Vérifier si une analyse des impacts du projet sur les délais d'intervention des services d'urgence a été réalisée et, le cas échéant, en communiquer les résultats aux citoyens.
4. Préciser quelles mesures concrètes sont prévues pour atténuer les impacts du projet sur la congestion du boulevard Pie-XI Nord et selon quel échéancier.
5. Partager une évaluation de la capacité d'accueil des écoles du secteur en regard des projets de développement en cours et à venir.
6. S'assurer que le projet s'inscrit véritablement dans la vision de densification douce définie par l'administration municipale, c'est-à-dire adaptée aux caractéristiques du tissu urbain existant.
7. Examiner, en collaboration avec le promoteur, si des ajustements à l'envergure ou à la configuration du projet pourraient mieux répondre aux préoccupations des résidents tout en rencontrant les objectifs de développement de la Ville.

Conclusion

Je sou mets ces observations dans un esprit constructif, convaincue que la Ville de Québec partage l'objectif de faire de Val-Bélair un secteur où il fait bon vivre, aujourd'hui comme demain. La mobilisation illustrée par les 2 126 signatures de la pétition en annexe témoigne de préoccupations largement partagées qui méritent d'être pleinement prises en compte. Je suis convaincue qu'un développement immobilier réussi est celui qui bénéficie à la fois aux futurs résidents et au quartier qui les accueille. J'invite la Ville à exercer son jugement avec la rigueur et la prudence que cette responsabilité requiert, en 4 examinant s'il serait opportun de demander au promoteur d'apporter des ajustements qui rendraient ce projet véritablement adapté à la réalité de Val-Bélair.

¹ Pétition « Val-Bélair déjà congestionné – Stop à un projet qui va aggraver la situation »

² Bruno Marchand utilise la loi 31 pour autoriser 13 étages plutôt que sept | Radio-Canada - <https://ici.radio-canada.ca/nouvelle/2076558/crise-logement-quebec-construction-pl31-marchand>

³ Réponse a un besoin de logements - Contexte d'utilisation de la loi 31 : Ville de Québec

⁴ Réponse a un besoin de logements - Contexte d'utilisation de la loi 31 : Ville de Québec, p. 6

⁵ La mobilité à Québec – Gestion de la mobilité Secteur Val-Bélair

ANNEXE I-B

Mémoire - Opposition au projet immobilier au 1111, boulevard Pie-XI Nord

À l'attention des membres du conseil d'arrondissement de La Haute-Saint-Charles,

Je m'appelle _____, résident de Val-Bélair depuis trois ans, sur la rue des Immortelles. J'ai assisté au conseil d'arrondissement concernant le projet immobilier au 1111, boulevard Pie-XI Nord, et je tiens à exprimer clairement mon désaccord. Pas en termes techniques, pas en jargon d'urbaniste : en tant que citoyen qui vit ici, qui circule ici, qui élève sa famille ici, et qui voit très bien ce qui se passe sur le terrain.

Je suis vraiment inquiet — et honnêtement un peu fâché — de l'impact qu'un ajout de 80 portes à cet endroit précis va avoir sur notre quotidien.

1. La circulation : c'est déjà l'enfer, et on veut en rajouter?

J'utilise l'avenue des Affaires tous les jours pour rejoindre Henri-IV. Et comme beaucoup de gens du secteur, j'essaie d'éviter le centre-ville de Val-Bélair parce que c'est devenu impraticable aux heures de pointe.

Résultat : Pour aller au Canac, un commerce pourtant à deux pas, je dois faire un détour ridicule : descendre jusqu'à Henri-IV, sortir à Sainte-Geneviève, puis remonter Pie-XI. C'est un non-sens total.

Je dois me lever à 5 h 30 le matin pour espérer sortir du secteur sans rester coincé dans le trafic. Et ça, c'est avant qu'on ajoute 80 logements et des commerces supplémentaires.

Et là, un point très important : Les études de circulation datent de 2024. Depuis, les fonctionnaires sont obligés de retourner au bureau 3 jours par semaine. Ça va avoir un impact majeur sur tout le trafic dans la région de Québec, y compris Val-Bélair. Pourquoi personne n'en parle ? Pourquoi ce n'est pas dans les analyses?

On ne peut pas baser un projet de cette ampleur sur des données déjà dépassées.

2. L'école La Chanterelle : déjà saturée, et on veut coller 80 logements à côté

L'accès à l'école La Chanterelle est déjà extrêmement difficile aux heures de pointe. Ajouter 80 portes juste à côté, c'est inévitablement :

- plus de voitures,
- plus de congestion,
- plus de risques pour les enfants,
- plus de pression sur les infrastructures scolaires.

Et surtout : Qu'est-ce qu'on fait quand il n'y aura plus de place? On perd la maternelle 4 ans? On perd les niveaux de secondaire 1-2? On envoie nos enfants dans des écoles encore plus loin? Personne ne répond à ces questions, mais elles sont pourtant essentielles.

3. Les travaux routiers : on nous promet des améliorations... dans plusieurs années

On nous dit que des aménagements routiers sont prévus pour améliorer la situation. Très bien. Mais soyons honnêtes : ces travaux vont prendre des années.

Et si le complexe résidentiel sort de terre avant que les corrections soient faites, ce qui est très probable, la qualité de vie dans le secteur va chuter drastiquement.

On va vivre dans un chantier permanent, avec plus de voitures, plus de congestion, plus de bruit, et aucune solution immédiate.

4. Un projet qui arrive trop vite, trop gros, trop mal placé

Je ne suis pas contre le développement. Je ne suis pas contre les logements. Je suis contre les projets qui ne tiennent pas compte de la réalité du terrain. Surtout que nous recevons ce projet comme un fait accompli. Le manque de transparence de la ville sur le sujet est très décevant.

Ce projet-là, à cet endroit-là, en ce moment-ci, c'est une erreur.

On dirait qu'on essaie de faire entrer un projet dans un secteur qui n'a pas la capacité de l'absorber. Et les citoyens, eux, doivent juste "vivre avec".

Conclusion

Je demande au conseil :

- de refuser ce projet dans sa forme actuelle,
- ou à tout le moins de le retarder tant que les infrastructures routières et scolaires ne sont pas adaptées,
- de refaire les études de circulation avec des données réalistes et actuelles.

Je vous invite à écouter les citoyens qui vivent ici tous les jours. On n'est pas contre le progrès. On est contre les décisions qui ignorent la réalité du terrain et qui vont empirer une situation déjà difficile.

Merci de prendre en considération ce mémoire et les préoccupations bien réelles des résidents de Val-Bélair.

Résident de Val-Bélair Rue des Immortelles

