

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

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

---

### Activité de participation publique

#### Consultation publique

#### Date et heure

29 mai 2025, à 19 h

#### Lieu

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

#### Déroulement de l'activité

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

#### Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

---

## Projet

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

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

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

## Nouvelle mouture du projet

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

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

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

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

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

### **Autorisation d'un projet d'habitation**

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

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

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

---

## **Participation**

### **Membres du conseil municipal**

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

### **Personnes-ressources de la Ville**

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

### **Animation de la rencontre**

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

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

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

### **Participation du public**

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

---

## **Commentaires et questions du public**

### **Faits saillants**

#### **Circulation et sécurité routière**

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

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

### **Stationnement**

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

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

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

### **Consultation et transparence**

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

### **Protection du patrimoine**

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

### **Aspects techniques et environnementaux**

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

### **Logement abordable**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## Nombre d'interventions

17 interventions

---

## Prochaines étapes

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

---

## Réalisation du rapport

### Date

16 juin 2025

### Réalisé par

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

### Approuvé par

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