

Modifications réglementaires concernant le projet de développement du Club de Golf de Cap-Rouge

Règlement modifiant le Règlement sur le Plan directeur d'aménagement et de développement à l'égard des affectations et des densités d'occupation du sol applicables dans le secteur du Club de golf de Cap-Rouge, R.V.Q. 3378

Règlement modifiant le Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 37001Ra, R.C.A.3V.Q. 390 (4600, rue Saint-Félix, quartier du Cap-Rouge, district électoral de Cap-Rouge-Laurentien)

Activité de participation publique

Consultation écrite

Date et heure (ou période)

Du au 25 au 31 mars 2025

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du : conseil municipal et conseil d'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Nombre de participants : 228

Contenu du rapport:

- Liste des questions et des commentaires des participants
- Annexe I : Mémoires déposés dans le cadre de la consultation écrite
- Annexe II : Tableau regroupant les réponses aux questions formulées dans le cadre de la consultation écrite

Questions et commentaires des participants

Notez que les commentaires suivants sont reproduits tels qu'ils ont été soumis.

Vous trouverez en annexe un document synthèse sous forme de tableau qui regroupe, par sujet, les réponses aux questions formulées dans le cadre de la consultation écrite.

Liste des commentaires en désaccord avec le projet

1. Étant résidente directement au bord du golf, j'aurai, à chaque jour ce gros bâtiment de 8 étages comme vue sur ma cours arrière. Je suis inquiète par la hauteur de ce projet par rapport aux résidences unifamiliale voisine. Le minimum serait de respecter la réglementation actuelle, avec un nombre d'étage plus bas pour limiter les impacts sur les propriétés voisines. J'envisage une perte de valeur sur ma propriété, surtout si ce projet est de 8 étages. De plus, il serait important que la ville s'engage à bonifier l'offre de service à caprouge, surtout avec 160 et + nouveaux résidente. De plus, le golf pourrait rendre son golf plus accessible et baisser les prix pour les départs pour les non membres. Ce pourrait etre une façon de profiter de cet attrait. C'est dommage mais il n'y a aucun intérêt pour les résidents à aller de l'avant avec ce projet.

La force du secteur Cap-Rouge découle en partie de son calme et de sa circulation relativement modérée (circulation malheureusement en croissance). De plus, le golf de Cap-Rouge constitue les "poumons" du secteur. Il s'agit d'un lieu vert, où les résidents peuvent aller marcher, glisser ou skier avec un petit sentiment de nature. Quand on regarde autour, il s'agit d'un secteur avec maisons d'un ou deux étages seulement. Construire un ou des blocs en hauteur n'est nul autre qu'un affront à ce que Cap-Rouge représente pour ses résidents.

2. Je suis en désaccord avec le projet soumis par les représentants de la ville ce 24 mars 2025 pour les raisons suivantes:
 - 1) Le projet n'a plus de justifications puisque le président du CGCR a admis lors de l'assemblée des actionnaires du CGCR du 20 janvier dernier que le club était en très bonne santé financière et qu'il avait réduit substantiellement sa dette. L'argument des autorités de la ville concernant le manque de logements avec un taux de vacance inférieur à 3%, ne tient pas la route pour les logements de haute gamme. Il ne manque pas de logements de haute gamme à Québec.
 - 2) L'envergure du projet à 163 unités et 8 étages (25 m) est beaucoup trop importante. Le projet pourrait être plus acceptable à +/- 40 unités et un maximum de 15 m.
 - 3) La servitude de non construction n'est pas une contrainte pérenne et pourrait être modifiée par une décision injustifiée du Conseil municipal sans tenir compte des citoyens riverains. La solution est de la renforcer en donnant aux citoyens le droit de s'objecter à tous changements proposés dans le futur.
 - 4) Le conseil municipal a enlevé aux citoyens la possibilité de s'opposer à ce projet en éliminant le référendum. C'est une décision politique qui va à l'encontre des principes qui sont à la base de notre vie démocratique à la ville de Québec.
 - 5) En autorisant ce projet la ville crée un précédent qui ne pourra que se propager à l'ensemble du terrain de golf dans les années futur. Cette prétention est très réelle puisque le CGCR a déjà consentit au promoteur une option d'achat sur la parcelle de terrain désignée comme le champ de pratique pour la somme de 500,000\$ si le projet actuelle se concrétise, tout cela en sachant que el

zonage ne permet la construction résidentielle et que le terrain sera affecté d'une servitude non construction.

Je suis actionnaire du CGCR et j'ai en main la résolution de Conseil d'administration du CGCR à cet effet. Une copie de ce document peut vous être remise si vous le souhaitez.

3. Bonjour, Je veux exprimer mon désaccord envers le projet de construction de condos sur le terrain du golf de Cap-Rouge. Ce terrain tellement particulier pour les résidents a une vocation d'espace vert. La ville ne se rend pas compte à quel point les espaces verts sont précieux et favorise l'économie au dépend de la nature. De plus, je ne vois aucun intérêt à construire encore une fois des habitations pour les plus fortunés. Ce projet propose des habitations de luxe, ce n'est pas un besoin dans notre société actuellement.
Finalement, le projet tel que proposé vient enlever la glissade hivernale des enfants du quartier et réduit la taille du sentier de ski. Rien que pour cela, on voit bien que le projet ne se soucie pas des habitants déjà en place."
4. Ce projet immobilier va défigurer le paysage de par sa hauteur. De plus l'architecture ne s'intègre pas dans le style architectural du secteur et se retrouve très près de résidences. Et c'est sans compter que les écoles du secteurs ne suffisent plus pour les élèves qui y sont présents. De plus, il est impossible que ces loyers contribueront à faciliter l'accès à la propriété des gens à faible revenu. La construction sauvage d'édifices en hauteurs n'améliore pas la qualité de vie, les artères n'ayant pas été conçus pour ce trafic, les services n'étant pas prévus pour autant de gens écoles, centre communautaire, garderie, cpe et autres services de proximités piscines, complexe sportif. Il est possible de densifier sans dépasser le 4 étages et construire sur tous les espaces verts disponibles dans le secteurs.
5. Encore un autre projet inutile qui privera notre quartier d'un bel espace vert, qui aura comme principale conséquence la densification du secteur, alors qu'il n'y a aucune infrastructure qui la supportera. Les routes sont surchargées, surtout depuis la construction du complexe Galileo. La seule infrastructure municipale, qui est le centre communautaire de Cap-Rouge tombe en ruine et il n'est pas possible à de nouveaux organismes d'y occuper des locaux. La rue St-Felix est tellement en piteuse état que j'ai peur de briser ma voiture quand je dois absolument circuler sur celle-ci. Donc je ne crois pas que la construction d'un autre éléphant blanc a Cap-Rouge soit une bonne chose, car vous n'êtes déjà pas capable de gérer ce que nous avons avec la population actuelle. Ça ne peut donc qu'empirer la situation si on construit une autre immeuble laid qui détruira le paysage.
6. Je me questionne sur la réalité qui sera vécue au quotidien aux résidents actuels. L'augmentation de circulation et la congestion à venir. Des routes qui ressemblent à des lieux abandonnés. La majeure ici est dans la proposition monstre du projet. AUCun respect de l'environnement de Cap-Rouge, un

immeuble froid, trop haut et d'une superficie monstre. Il faut penser aux futurs résidents jeunes qui n'auront pas accès à ce genre d'habitation. Nous favorisons un type de logements et le besoin réel est tout à fait le contraire. Je suis étonnée de voir ce genre de proposition. On dit "entendre" mais l'image dit tout à fait le contraire. Je pense qu'il faut annuler et revoir pour le bien de tous!!!!

7. Ce projet est un peu le reflet de tous ces autres projets de condos. Il y a une reticence de la part des Carougeois. Vous ne respectez pas la volonté des citoyens et malgré qu'il y ait de l'opposition vous finissez toujours par aller de l'avant avec des projets qui ne font pas l'unanimité chez les carougeois et qui ne cadrent pas avec l'image de notre ville. Votre soit disant densification n'a que des effets pervers exemple la congestion dans une ville autrefois qui avait une circulation fluide. On perd des espaces qui pourraient bénéficier à la communauté et vous dénaturez notre belle ville! La ville est aussi un peu en conflit d'intérêt dans tout cela car inopinément elle bénéficiera plus de taxes! M Marchand parle de plus de logements abordables... ces condos « high end » n'ont aucune mission sociale et ne servent que le porte-feuille des promoteurs et les coffres de la ville. Vous détruisez peu à peu une des plus belles villes à Québec!

8. Le projet de condo est trop haut en hauteur. Il ne s'harmonise pas avec l'environnement des petites maisons unifamiliales qui entourent le golf de Cap Rouge. La rue St-Félix est étroite. Elle ne peut accueillir l'achalandage en voitures que les condos pourraient créer. Aussi, ce projet entraînerait des dommages environnementaux, tels que pollution visuelle, sonore et lumineuse et nuirait à la qualité environnementale des citoyens de ce secteur.

9. Ma famille et moi, sommes amoureux de cette ville depuis notre arrivée et nous ne nous voyons pas vivre ailleurs. Les paysages, les espaces verts et la façon dont la ville a été aménagée, lui confèrent un charme et une richesse patrimoniale qu'on ne trouve pas ailleurs. Je trouve déplorable qu'avec un tel projet, vous veniez défigurer un endroit si enchanteur. J'éprouve un grand sentiment d'impuissance face à cette situation et je constate avec immense tristesse que les droits et libertés que je n'avais jamais connus dans mon pays d'origine et que j'ai crus avoir trouvés ici, n'étaient qu'une illusion. Je me sens démunie de mon droit de vote car vous avez jugé bon de nous l'enlever afin de servir les intérêts des quelques personnes. Et tout cela, pour percevoir plus de taxes. Je refuse de croire que la municipalité soit si insouciante et si indifférente des opinions et des inquiétudes des citoyens affectés par ce projet. Vous faites semblant de vous y intéresser mais vos actions démontrent le contraire. Je garde encore l'espoir de vous voir agir de façon responsable et démocratique et je vous prie de ne pas abuser du pouvoir et de la confiance que nous avons déposés sur vous lorsque nous vous avons élus.

En espérant de tout mon cœur que vous déciderez de ne pas aller de l'avant avec le projet et que vous ramènerez notre droit de vote référendaire, et ce, pour le bien de notre communauté qu'on aime tant et qui nous rend si fiers, je vous prie d'agréer mes meilleures salutations.

10. Projet condo Golf de Cap-Rouge et projet condo près du Normandin.
Avez-vous pensé à la circulation qui est déjà pénible dans notre secteur? Avez-vous pensé que ces condos seront pour les mieux nantis malgré le fait qu'il manque cruellement d'appartements à prix modiques. Payant pour la Ville mais désolant pour notre secteur. Cap-Rouge perd de sa beauté depuis qu'elle fait partie de la Ville de Québec.
11. Je suis contre l'idée du développement immobilier sur le golf de cap rouge.
12. Le projet est de trop grosse envergure pour le secteur et les infrastructures avoisinantes. N'est pas acceptable dans sa forme revue. Maximum 4 étages à prévoir, quitte à voir une implantation au sol plus importante
13. Ce secteur de Cap Rouge est unique, majestueux et représente un havre de paix, de tranquillité et de détente pour les résidents. En approuvant les modifications proposées, ce lieu sera dépourvu de sens pour les résidents du quartier, il deviendra impersonnel, voire grossier. Le décor actuel contribue grandement au sentiment de bien-être de la population locale et la construction de plusieurs étages défigurera totalement le paysage. De plus, des condos haut de gamme ne sont pas du tout une offre adéquate pour répondre au manque de logement chez la population à faible et moyens revenus. Ce projet dit être revu quant à son nombre d'étages prévu et la clientèle à qui il s'adresse (type de condos)
14. Svp ne pas autoriser ce projet qui ne respecte pas les règles d'urbanisme de la ville. De plus, ces logements n'auront pour effet d'enrichir les plus riches et n'apportera pas de logements abordables pour la population. Merci!
15. Je m'oppose à un projet d'une telle envergure. Je ne crois pas que ces appartements répondront aux besoins de la population. En plus, ce type de projet immobilier ne s'harmonise pas du tout dans notre quartier.
16. Complètement irrespectueux du schéma d'urbanisme dans le secteur. Il n'y a que des unifamiliales. Et surtout, l'infrastructure routière ne peut pas supporter une telle augmentation de fréquentation.
17. Ça va solidement augmenter le trafic et diminuer notre tranquillité d'esprit. On va penser sérieusement à déménager... :(

18. Je suis contre la densification à Cap-Rouge compte-tenu du trafic automobile qui augmente constamment sur les artères desservant de tels projets. Les artères principales de Cap-Rouge sont à chaque année plus occupées aux heures de pointes et ce projet ne fera que diminuer le caractère paisible de Cap-Rouge. Ex: la rue Legendre, boul. Chaudière, rue Provencher/DuDomaine, St-Félix, boul de l'Hétrière.
19. Bonsoir, Page 12 de la présentation du projet, il est mentionné un pourcentage d'augmentation du nombre de véhicules aux heures de pointes. Quelle est la capacité maximale de St Félix ? Cette augmentation de 7% peut elle faire passer une surcapacité ? Qu'en est il de l'augmentation de circulation des rues adjacentes au golf: Escoffier, Carougeois, non équipées de trottoirs et où les enfants vont souvent à pieds, vélo, trottinette à l'école ?
On pourrait aussi parler de l'état de la route sur St Félix et presque toutes les rues du quartier qui sont dans un état pitoyable digne d'un pays en guerre.
-sur le plan, on ne voit qu'un seul accès au club de golf par l'entrée sur St Félix. Pour des bâtiments en hauteur, le CCQ ne prévoit-il pas qu'il doive y avoir 2 accès distincts pour la sécurité d'intervention ? Si oui, par où se fera le 2ème accès ?
- la ville semble espérer attirer des familles. Les écoles de quartier sont toutes à saturation et avec des problèmes pour recruter du personnel pour encadrer les enfants. Certaines doivent fermer des classes de maternelles 4 ans pour accueillir plus d'enfants en âge d'être scolarisés obligatoirement, ou de prendre de la place sur la bibliothèque et autre lieu commun pour créer des classes supplémentaires. À côté de ça les projets de nouvelles écoles ne semblent pas avancer bien vite.
-page 18, le bâtiment est plus bas vers St Felix donc plus proche des habitations 55m... Que par rapport à ce qui avait été présenté et qui devait englober le chalet. Si on englobe tout, chalet + projet + parking, ça fait une surface supérieure à ce qui était annoncé...
-page 19: certification LEED souhaitée. Donc aucune contrainte si le but n'est pas atteint ? Qu'est ce qui va contraindre le promoteur à être plus "responsable"? Merci.
20. La hauteur est démesurée dans un quartier familial. Comme si en paquebot aboutissait dans un jardin. La circulation du quartier sera perturbée et la sécurité déjà défaillante fragilisée avec une seule entrée/sortie pour +/-200 autos sur une petite rue comme St-Felix. Il n'y a pas de commerces à proximité. Il y a déjà plusieurs condos de luxe à vendre et à louer dans la région mais peu de logements abordables.
L'acceptabilité sociale n'y est pas. Pourquoi ne pas développer à 4 étages avec moins de condos? Pourquoi ne pas respecter le règlement? Pourquoi ne pas faire un référendum?

21. Bonjour, Nous habitons en face du golf et nous sommes en désaccord avec un tel projet, nous avons été consulté a plusieurs reprises a propos de ce projet et tous les voisins étaient clair par rapport a ce projet et nous avons déjà communiqué nos points, personne n'est d'accord avec ce projet. Nous sommes mécontents a propos du déroulement des événements autour ce projet.
22. Bonjour, Je trouve ce projet complètement incohérent avec le quartier. Où sont les urbanistes?!? Les rues résidentielles sont souvent déjà tellement dangereuses dans le coin, sans trottoir et avec beaucoup d'automobilistes pressés. Avec l'augmentation significative du trafic à prévoir, c'est la sécurité de tous qui est en jeu.
De plus, les maisons et les rues autour de cet édifice monstre se retrouveront dans l'ombre totale et opaque une grande partie de la journée.
Attirer quelques gens au porte-feuille bien rempli avec des condos de luxe face au fleuve au détriment du bien être des jeunes et moins jeunes familles aux alentours, c'est vraiment ça la vision et les valeurs de la ville pour optimiser le compte de taxes?!?
Le club de golf pourrait assurément trouver des solutions assurant une meilleure pérenité plutôt qu'une gros montant arrêté dans le temps. D'autres clubs l'ont fait. Les citoyens sont contre le projet et pour d'autres solutions. Svp, vous avez été élus par ces mêmes citoyens, respectez notre point de vue, c'est nous qui vivrons avec les conséquences de ce projet qui n'a aucun sens.
Merci de travailler pour nous et non pour les promoteurs.
23. La construction d'un édifice à 8 étages sur le golf ne s'intègre pas au restant du paysage. Pourquoi ne pas construire ces condominiums de luxe à un autre endroit où il y a déjà des édifices de cette hauteur? Il ne s'agit même pas de densifier ici et donner accès à la propriété, puisque plusieurs (sinon la majorité) ne pourront même pas s'offrir ce genre de propriété.
24. Je suis contre les modifications à la réglementation d'urbanisme proposées pour le projet du Club de Golf Cap-Rouge.
25. Je suis en désaccord avec le projet de construction d'un immeuble à Condo sur le terrain du Golf de Cap-Rouge. En effet, celui-ci augmentera la densité du trafic sur une artère très occupée et passante et qui est nécessite déjà un besoin d'entretien. Ce qui nous a séduit avec Cap-Rouge est son cachet naturel et sa grande quantité d'arbres matures. Ce projet apportera la coupe de plusieurs arbres et contribuera à changer le paysage. Ce bâtiment sera juste derrière notre cour et apportera une augmentation de l'achalandage, du bruit et un bris à notre intimité car ce bâtiment, du haut de ses étages pourra voir à l'intérieur de notre maison et de notre cour. Il entraînera aussi une entrave naturelle au vent qui risque de le modifier et possiblement de l'augmenter dans nos cours. Il entraînera aussi une grande pollution lumineuse dans un quartier tranquille. Les hauteurs réglementaires ne sont pas respectées et sort complètement de la

logique par rapport aux habitations déjà présentes. Il ne servira pas à la population présente. Notre seul pouvoir est de donner nos commentaires, pourtant, nous n'avons aucunement le sentiment que nous serons entendus et considérés. Ce projet ne convient pas, nous n'en voulons pas et nous l'affirmons depuis le début. SVP, écoutez vos citoyens!

26. La construction de logements dans cette zone est probablement la solution à la survie du golf et problématique de logements.
Par contre, il serait intelligent de favoriser des logements qui pourrait être acheter par des citoyens de classe moyenne de Cap-Rouge. Il serait inapproprié de favoriser des logements de luxe, autant qu'il serait inapproprié de favoriser des logements sociaux. Deux clientèles qui ne représente pas celle de Cap-Rouge. J'habite Cap rouge depuis 22 ans et je demeure dans le secteur du parc des Potiers, si je vends ma maison pour prendre un condo compte tenu que l'approche de la retraite, je dois pouvoir me reloger dans mon secteur sans m'endetter et en me permettant de sauvegarder mon patrimoine. Si tout mes économies sont investis dans un condo ou encore pire, je dois m'endetter pour habiter le même quartier où j'aime vivre ça n'a aucun sens.
Je m'oppose à la construction de logements de luxe, cette construction doit représenter les citoyens de Cap rouge et leurs valeurs. La préservation du paysage et de d'indice de canopée doit être au cœur des choix de nos élus et je crois sincèrement que dans les dernières années le développement se fait sans respecter cet enjeux. Exemple: le quartier prestige Legendre, terrains trop petits, maison trop grandes et aucune place pour la plantation d'arbres.
27. Je trouve tout le processus du Golf ainsi que de la ville assez déplorable. Je souhaite une meilleure écoute de la ville ainsi que du club par rapport aux demandes citoyennes.
Malgré les changements effectués par rapport à la hauteur des bâtiments, il y a un manque d'écoute quant aux craintes des citoyens du coin. La ville et le golf ne font rien pour nous mettre en confiance malheureusement.
Pour avoir le cœur net quant à ce projet, un référendum serait le choix idéal pour connaître l'opinion des gens du coin. Merci
28. C'est dommage de constater à quel point l'opinion citoyenne est à peine écoutée. Je suis contre ce projet. Nos espaces verts dans ce secteur sont précieux et doivent rester.
29. Je souhaite émettre mon désaccord face au changement de réglementation de la ville pour permettre le projet de construction immobilière au golf de cap rouge. Les investisseurs intéressés devraient se soumettre au règlement déjà en place. Le projet est disproportionné et ne répond pas à un réel besoin, je vois mal comment il pourrait être justifié. Merci de l'attention porté à mon commentaire.
Cordialement,

30. Est-ce qu'il a été réfléchi par où plus de 300 voitures de plus allaient circuler? St-Félix n'est pas une artère adaptable à mon avis pour une telle densité et la sortie de l'Hêtrière est déjà congestionnée. C'est bien beau vouloir augmenter la densité de population mais si on conserve les routes d'il y a 50 ans, c'est là qu'il faut réellement un plan d'urbanisme censé. Ce sont des maisons unifamiliales ou jumelées qu'il serait plus intelligentes de construire. Des condos de luxe vides il y en a déjà en quantité dans la ville.
31. Golf Cap Rouge: je demande que les constructions d'habitations qui se feront dans ce lieu respectent les règlements de zonage actuels et préservent la beauté des lieux. Ces constructions domiciliaires doivent s'inscrire en harmonie avec ce qui existe déjà dans le voisinage. Pas de constructions de plus de 5 étages sur le golf. Merci
32. Mes commentaires concernent l'ensemble du terrain de golf. Ce terrain est le dernier grand espace vert du secteur Cap-Rouge, il y a la pratique du golf mais surtout la pratique du ski de fond et la glissade pour l'ensemble des citoyens. Il s'agit également d'un espace de verdure et de boisé qui améliore la qualité de l'air dans le secteur et la rétention des eaux pluviales. Les citoyens seraient mieux servis si la ville acquérait le parc pour le protéger et pour y offrir des activités sportives pour l'ensemble des citoyens de l'agglomération : patinoire, sentiers pédestres, aires de détente, on pourrait même rêver d'une piscine publique. J'ai plusieurs commentaires que je résume ainsi :
- 1) Quelle garantie avons-nous que le promoteur ne vendra pas ou ne louera ses condos à des non résidents du Québec et même du Canada ? S'il y a vente à une clientèle étrangère, la cible d'offrir des logements pour faire face à la crise du logement ne sera même pas atteinte.
 - 2) Quelle garantie avons-nous que les condos ne serviront pas au commerce du Airbnb ?
 - 3) À la dernière séance d'information, il a été clairement établi que la servitude ne protégera pas le reste de ce dernier espace vert. La ville peut toujours y renoncer.
 - 4) Est-ce que la ville a fait une étude d'impact sur la circulation récemment, tel que cela lui avait été demandé et si oui, pourquoi n'y avons-nous pas accès ? Comme vous savez, il y a 2 sorties à Cap-Rouge et elles sont déjà congestionnées. Il est faux de prétendre que l'augmentation du nombre de résidents dans le secteur n'a pas d'effet sur la circulation.
 - 5) Par le passé, les maires de Cap-Rouge et la population ont su renoncer à des projets immobiliers pour préserver le charme de Cap-Rouge, cet effort s'inscrit dans l'intérêt public. À qui profitera l'exploitation de nouveaux condos si ce n'est uniquement aux intérêts des promoteurs ?
 - 6) à 1,5 case de stationnement par unité de condo, la 2^{ième} voiture des propriétaires ou locataires, elle sera stationnée où ?
 - 7) L'exemple démontre que dès que cela leur est possible les propriétaires ou locataires de condo préfèrent stationner dans les rues plutôt que dans leur espace de stationnement. Donc mon commentaire au point 6 concerne également la première voiture.

33. Vous savez très bien que les citoyens de Cap-Rouge sont en très grande majorité contre ce projet, et vous savez bien aussi qu'il y a de bien meilleures solutions pour le bien-être de la population, tout en assurant une prise de valeur socio-économique et durable de cet espace vert miraculeusement conservé et qui devrait être traité comme un joyau.

Il est explicable que la ville revienne de nouveau avec cette pression induite sur la communauté, répondant aux insistances des promoteurs du projet... Mais, ce qui est moins explicable, c'est que la seule façon d'avancer dans le cadre de la conservation des valeurs "municipales" fondamentales est d'établir formellement que cet espace est critique pour la collectivité, et que c'est dans cette direction que doivent investir les efforts de recherche d'une solution aux problèmes des actionnaires du golf... et peut-être aussi celui du "greed" des promoteurs immobiliers et le désir de s'emparer de l'espace par excellence de Cap-Rouge par des personnes qui n'ont aucun passé dans la communauté.

Il existe des solutions modernes, à la fois économique et sociale à cette problématique au cœur de ce que nous souhaitons tous... un mode de développement durable qui allie bien-être de la population aux contraintes économiques.

Personnes, à date, dans le groupe des "décideurs" qui se sont alliés pour réussir le projet, ne s'est préoccupé de regarder ailleurs... vers le futur... vers une exploitation durable du joyau régional autrement que par la "construction d'un équipement dédié à une élite", une solution facile s'il en est une, mais combien désolante pour ceux qui cherchent à faire du territoire un lieu de vie moderne, socialement productif et environnementalement enviable.

En passant... je suppose que c'est pertinent... je suis d'une certaine manière le père des méthodes de l'acceptabilité sociale, des travaux des années 1975-80 qui ont eu des conséquences positives sur la qualité des choix politiques, mais je dois juger que la façon dont ce projet est encadré politiquement aujourd'hui ressemble beaucoup à ce qui se passait dans les années 60, au moment où les québécois sortaient de la grande noirceur... dans laquelle, on le voit bien aux États-Unis, nous sommes en train de retourner...

Je vous souhaite bonne chance, tout en espérant qu'on évitera de sombrer dans la facilité.

34. L'impact négatif de ce projet sur les résidents de Cap-Rouge est évidente. Après 3 ateliers d'échange et une consultation publique à cet effet, l'opposition est claire. C'est surprenant que la ville poursuit les démarches malgré une opposition aussi forte. Plusieurs familles s'établissent à Cap-Rouge pour des raisons telles que des espaces verts et un respect de la municipalité, il serait très dommage qu'un tel projet démontre la mauvaise foi des représentants et décideurs. Ainsi, est-ce qu'une compensation est prévue pour les résidents affectés par ce décevant projet ?

35. Nouvelle proposition de 160 logements sur le club de golf de Cap-Rouge

36. Bonjour, La Ville de Québec devrait écouter ses citoyens concernant la construction de 160 logements de luxe sur le club de golf de Cap-Rouge. Tous les projets soumis jusqu'à maintenant ne respectent pas la volonté des citoyens. Pour réaliser le projet, la Ville propose de modifier sa réglementation sur une portion du terrain de golf, situé dans un air de Récréation, parc et espace vert (PEV), pour en faire une zone résidentielle. C'est une mauvaise idée. Soyez respectueux des citoyens au lieu de favoriser un projet pour les riches. Proposez un parc, des infrastructures récréatives de proximité, du pickleball, des terrains de tennis, un parc pour les enfants qui glissent déjà l'hiver sur le terrain du golf, un jardin fleuri communautaire. Proposez quelque chose que les citoyens aimeraient, au lieu de proposer un projet absurde et imposant.

La démocratie est mise à mal, autant à l'international qu'au municipal. Il est grand temps que nos élus soient réellement respectueux des volontés citoyennes, au lieu de juste dire qu'ils sont ""à l'écoute"". Les citoyens sentent que les intérêts de groupes privés riches (Tanguay, Club de golf) sont plus importants que les leurs au yeux de la Ville de Québec.

Le projet de 160 condos répartis sur 8 étages constitue une rupture majeure avec la morphologie urbaine du secteur, composé exclusivement de maisons unifamiliales. Une telle densification soudaine déséquilibre l'harmonie architecturale, nuit à la cohérence du paysage résidentiel, et compromet l'intimité des résidents existants. C'est une forme d'urbanisme qui impose une nouvelle réalité au lieu de respecter celle qui existe.

De nombreux citoyens du quartier se sont déjà exprimés contre ce type de développement lors d'assemblées publiques, de sondages ou de pétitions. Ignorer ces expressions démocratiques revient à dévaloriser la participation citoyenne, pourtant fondamentale dans la gouvernance municipale.

Un ajout aussi massif de résidents (plus de 300 nouvelles personnes potentiellement) surcharge les infrastructures existantes, notamment les rues, les services publics (aqueducs, égouts, collecte des déchets, déneigement), et aggrave les problèmes de circulation et de stationnement dans une zone déjà peu protégée et surveillée par la Police de Québec. Les automobilistes roulent 70-80 kmh/h sur la rue St-Félix devant le golf de Cap-Rouge. Je sais, j'y ai passé toute mon enfance. Un développement responsable doit être gradué et intégré, pas brutal.

Le zonage actuel a été délibérément établi pour préserver un mode de vie, une échelle humaine, et une tranquillité qui définissent ce quartier. Y déroger pour un projet d'une telle envergure revient à trahir cette volonté collective et à ouvrir la porte à une série de transformations non désirées, au détriment du bien commun.

Il n'a pas été démontré que ce secteur avait un besoin pressant de densification à cette échelle. Le projet semble avant tout motivé par une logique de rendement économique, au mépris du caractère du quartier et de la qualité de vie des résidents actuels.

Bien cordialement,

37. Deux points m'ont paru suspects durant la présentation du lundi 24 mars:

1- La densité de circulation automobile suivant la construction de ce bâtiment a été estimé à 14 véhicules par minute en moyenne par jour. Mais une journée compte 24 heures et on sais qu'il n'y a pas beaucoup de circulation de nuit. Il s'agit donc à mon avis d'un chiffre trompeur car la circulation en heure de pointe a été dilué sur 24 heures. Mais même dilué, ce chiffre est énorme car il représente presque une voiture à toutes les 4 secondes. Imaginez alors la densité de la circulation à l'heure de pointe !

2- Avant, la construction était limitée en hauteur, mais maintenant, elle est limitée en nombre d'étages, mais sans limite de hauteur par étage (un minimum mais pas de maximum). C'est vraiment un piège: Le promoteur peut alors faire des logements avec plafond très élevé, et potentiellement dépasser largement la limite précédente de 15 mètres.

Finalement, si on densifie, on aura besoin de plus d'espace vert, ce qu'on commence à détruire avec ce projet. Merci

38. Bonjour, Je vous écris quelques lignes pour manifester mon DESACORD avec le projet de construction de condos de luxe dans le Club de Golf Cap-Rouge. En général ce projet de 160 logements n'a pas sa place ici dans le Champs du Club de Golf Cap-Rouge en raison de plusieurs inconvénients déjà exposés a maintes reprises lors de 4 consultations publiques entre autres des problèmes de circulation véhiculaire sur la rue Saint Felix et rues voisinâtes, des accidents potentiels impliquants des véhicules a grand vitesse, piétons et étudiantes qui circulent alentours du Club de Golf. Une harmonie manquante dans le paysage entre les maisons existants et la nouvelle construction de 8 étages sans oublier la pollution lumineaire de 160 logements et ses aménagements pour l'éclairage de stationnement, piscine et jardins le soir et nuit. Un système de transport publique déficient qui permettra l'utilisation en masse de la voiture pour les déplacements. Emplacement loin des épiceries, banques, cliniques, pharmacies, autoroutes, etc.

J'espère et souhaite vraiment que toutes nos commentaires et observations exposés lors de la séance de consultation publique célébré le 24 mars a 19h ainsi que notre participation écrite, seront pris au sérieux et en compte, sinon a quoi sert la consultation publique et la participation écrite si la Ville n'écoute pas ces citoyennes, alors nous perdrons la confiance en elle et ça serait vraiment lamentable. Merci et bon réflexion.

39.1-Considérant que ce projet n'impacte aucunement l'offre de loyer accessible pour parer la crise du logement à Québec;

2-Considérant que ce projet n'obtient aucune acceptation sociale des principaux concernés, i-e les citoyens eux-même du secteur impliqué ;

3-Considérant que ce projet va à l'encontre des promesses électorales du maire Marchand émises lors des dernières élections;

4-Considérant que ce projet immobilier d'envergure ne respecte pas le plan architectural du quartier résidentiel où s'y trouve que de l'unifamilial;

5-Considérant qu'il n'y a aucun commerce de proximité dans le secteur à moins de 2 km du CGCR;

6-Considérant l'étude de trafic complètement déficiente au niveau méthodologique, sous-estimant largement l'impact du flux de voitures sur les rues avoisinantes occasionné par la venue d'un tel projet démesuré ;

7-Considérant qu'un tel projet ne souri qu'aux joueurs de golf qui se voient se faire construire un nouveau chalet inutile par un promoteur, en échange d'un complexe de condos, plutôt que d'assumer leurs affaires et de faire construire eux-mêmes leur lockers à douches ;

8-Considérant qu'en échange d'un lobbying de dézonage auprès de la ville, les golfeurs se verront offrir des unités de logements préférentiellement à des tarifs avantageux;

9- Considérant qu'il n'y a AUCUN besoin de 160 logements/condos de luxe dans le secteur ;

10- Considérant le manque de couverture du transport en commun dans le secteur;

Considérant tous les arguments boboches mis de l'avant par la ville pour défendre un tel projet immobilier ;

11- Considérant qu'un tel projet ne souri qu'à un groupuscule d'individus ;

12- Considérant que l'opinion publique n'a jamais été considérée lors des 5 rencontres ""consultatives"";

Ce projet ne doit jamais voir le jour dans le secteur. Il s'agit d'un projet démesuré compromettant l'intégrité du quartier et ses espaces verts et qui n'apporte RIEN à 99% des gens qui habitent le secteur. VOS citoyens, vos électeurs, ceux qui vous ont donné votre job, ceux pour qui vous êtes supposé travaillé, vous l'ont clairement dit à maintes reprises: on en veut pas de ce projet là sur le golf. C'est NON! Ils veulent un chalet neuf les golfeurs ? Ben construisez-le! Pas besoin de 8 étages de condos par-dessus et d'emmerder tout un quartier.

40. Je suis très déçu et découragé avec toute la processe pour ce projet. Ma maison est directement affecté. J'ai aucune impression que moi ou les autres citoyens directement affecté sont attendus. Ça a l'air que la ville de Québec et main en main avec les développeurs.

Le règlement qui existe depuis longtemps (15 m max. de hauteur) n'est pas respecté. ??? Est ce que la ville de Québec veut que ses citoyens respectent leur règlements? C'est tellement hypocrite. Je suis naïf, je pensais que la raison et les faits gagnent dans la vie, mais c'est clairement l'argent qui gagne. Pourquoi l'édifice doit être tellement haut. Il y a l'espace à mettre les édifices beaux qui ""fit"" avec la nature autour sans avoir un gros édifice laid qui dépasse une hauteur raisonnable et ne ""fit"" pas. Quand c'est une question de beauté j'aime l'expression ""trop c'est comme pas assez"". Une édifice de 7 étages est beaucoup trop haut d'être beau. Ça ne fit pas est c'est un fait que la ville sait. Est ce que vous allez faire la bonne affaire et modifier la hauteur où est ce que l'argent va gagné? À vous de décider. C'est pas compliqué : respectez vos propres règlements et mettez la hauteur à 15 m.

By the way, je viens de vendre ma maison et l'offre d'acheteurs était baissé de 6000\$ par ce que les acheteurs ont vu l'article dans le journal qui expliqué que la ville ne respectez pas la zonage et pousse le projet même si il n'y a pas eu un référendum des citoyens. La ville affecte la valeur du propriétés négativement et c'est même pas faite avec respect de la règlement de hauteur, ni la zonage, sans référendum, avec aucune garantie que projets future vont pas arriver, ni écouté les suggestions du citoyens que l'édifice peut être beau et plus raisonnable. Est ce qu'il y a quelqu'un/e qui est assez courageux a faire la bonne chose? Un super gros nez dans un visage n'es pas beau, fait un ""nose job"" et le mettre plus petit alors que ça respect la norme et vas être beau aussi. Les citoyens vont avoir plus de facilité a accepter leurs pertes de valeur dans leur priorité si les règlements et le gros bon sens est respecté.

41. Maintenant que le projet a été forcé à la population, je crois qu'une meilleure garantie quant à la servitude vous aiderait à faire accepter le projet. Il semble évident que l'histoire se répètera sous peu si seuls le golf et la ville sont impliqués. Vous avez mentionné la complexité d'inclure les citoyens limitrophes au golf, mais ceux-ci étaient impliqués dans la servitude originalement. Je pense que ce changement démontrerait votre bonne volonté et celle du golf. Autrement, on y croit pas.

Quoi qu'il en soit, de tous les endroits possible où construire une tour, il est difficile de comprendre le choix de ce site. Une aberration totale dans ce secteur résidentiel. Cela manque de fierté et de volonté à développer de façon harmonieuse. Ce projet passera à l'histoire comme une bourde monumentale de l'urbanisme à la ville de Québec. Je crois que la ville est au courant, mais que les taxes priment sur les bonnes décisions à prendre pour le long terme.

Le vieux centre municipal de Cap-Rouge (qui est à veille de s'écrouler) aurait pu faire un bon site. Des condos de luxe sur le bord du fleuve...pourquoi pas? Est-ce que mes taxes vont baisser le jour où nos valeurs foncières vont piquer du nez à cause de cet affreux immeuble?

Dernière chose: j'ai peur pour la sécurité de mes enfants sur Jean-Charles Cantin. Pas de troitoirs, très étroit et beaucoup de véhicules. Les nids de poule? Mes enfants sont tombés à vélo à cause d'eux. Je n'ai pas le feeling que ça ira en s'améliorant avec la tour de Babel.

42. Gardons cet espace vert pour la population du quartier. Essayez de voir le bien-être global de notre quartier. Pas juste dans les autres secteurs de la ville.

43. Construction sur le Golf de Cap-Rouge/ Notre opinion compte-elle? Nous n'avons pas pu malheureusement assister lundi dernier, 24 mars à la rencontre publique. Nous voulons tout de même donner notre opinion à la ville de Québec sur le projet de construction d'un nouveau bâtiment a logement de luxe sur le golf. Nous sommes à Cap-Rouge depuis 23 années. Nous sommes situés juste à côté du petit parc de Callières, ce qui nous sépare a peine du golf. Pour nous ce "projet éléphant" implique un changement radical qui perturberait notre qualité de

vie et notre tranquillité et la valeur de l'environnement, pour l'instant un lieu de détente pour nous 3 saisons sur quatre.

Avec un tel projet, notre intimité est en jeu. Ce projet impliquerait une augmentation concentrée de population immédiate, autour de 350 nouveaux voisins et probablement autant de voitures. Tout cela soulève une grande inquiétude puisqu'il n'y a que peu de service à proximité donc tous ces gens auront à prendre la voiture pour se déplacer et s'approvisionner. Le trafic deviendra plus dense, avec la pollution, aussi la pollution visuelle et sonore. Nous demandons à la ville de respecter l'environnement actuel et de ne pas faire de changement de zonage pour que le quartier reste un lieu paisible et agréable à vivre.

Nous sommes pleinement d'accord avec le comité citoyen qui représente un bon nombre d'entre nous. Nous partageons entièrement les commentaires et observations critiques de notre porte-parole. Nous espérons que nos responsables à la ville considéreront notre refus d'une telle construction et sauront protéger notre patrimoine.

44. Je manifeste mon désaccord face au projet domiciliaire au golf de Cap-Rouge. Le quartier est déjà bondé de tours à condo qui ont affecté négativement le paysage. Le secteur est déjà saturé. Il est opportun maintenant d'offrir des services de proximité aux résidents, ceux-ci étant déjà déficitaires. Voilà ce qui serait du développement responsable. Merci !

45. Nous avons choisi ce quartier pour élever notre famille et apprécier la qualité de vie qu'offre ce secteur. Malgré que je n'aie pu être présente à la « consultation », ayant deux jeunes enfants à la maison, mon conjoint n'a pu que constater un manque d'écoute et de considération lors de celle-ci et avoir l'impression d'y perdre son temps. Nous ne sommes pas des habitués aux démarches politiques, mais celle-ci nous rend amers. Dans une ère où le respect de la démocratie se veut de plus en plus discutable, nous sommes devant des politiciens qui font fit des ententes et des règles établies dans les dernières décennies. Que nous reste-t-il, comme citoyen, si les politiciens en place ont la possibilité de faire plier la réglementation au profit de leurs idées et de promoteurs et d'accepter de recevoir des projets qui contreviennent aux règles et à la volonté des citoyens? Ne pas se tenir contre ce projet, c'est ouvrir la porte à d'autres déraillements, et c'est surtout ne pas faire mon devoir de mère et de citoyenne de tenant pour son quartier et ses enfants. Nous avons plein de besoins dans le secteur qui ne sont pas répondus ; pourquoi ne pas concentrer vos énergies aux besoins des citoyens établis plutôt que de leur ajouter un terrible précédent ?

46. Bonjour, je comprends que l'immeuble du club de golf soit rénové. C'est privé mais pourquoi ces citoyens bénéficient de privilège que nous en résidentiel ne bénéficions pas. J'ai demandé une dérogation mineur à la ville et la construction d'un garage et ma demande est refusée. Pourquoi la ville permet à mes voisins demandé construire un immeuble de cet ordre ? C'est inéquitable!!

Pourquoi la ville n'a pas fait d'étude sur la circulation sur la Rue des Carougeois? Cette rue permet aux résidents du secteur de d'aller à l'épicerie et pharmacie! Si la ville augmente le trafic de 10% sur St-Félix, pourquoi la rue est actuellement impraticable en voiture ? La chaussée est brisée, un champ de mines...! Quel est l'intérêt de la ville de qc de développer du logement de luxe loins des transports en commun? Est-ce le bon endroit? Ou sont les projets a proximité du fleuve sur notre territoire pour les ménages à faible revenu? Est-ce que la ville privilégie l'accès au fleuve seulement aux citoyens fortunés? La ville va autoriser un de zonage pour un groupe de citoyens privilégiés, le précédent suivra est-ce du développement durable ou un cancer métastatique qui s'installe sur notre territoire? Ou j'habite, je suis déjà préoccupé par la circulation. Les voitures vont vites, les routes sont brisées, les autobus scolaire et les services d'urgence éprouvent des difficultés l'hiver à se faufiler entre les voitures stationnées dans la rue. Vous avez placer des interdictions de stationnement sur une rue escofier et aller vous ajouter des interdictions sur Carougeois? Si oui, ma maison fait le coin et il n'y aura plus aucune option de stationnement pour moi sur ces deux rue devant ma propriété.... Vais-je perdre me privilege pour en donner au club de golf ? Jusque où la ville va aller pour privilégier les propriétaires du golf? Je paie très cher de taxes. La ville refuse mes propositions de développement. La ville travaille pour le privé? J'aime la démocratie. Je suis inquiète. Je suis déçu. Le maire n'aura pas mon vote au prochaine élection. J'envisage quitter la ville de Québec. Bien à vous!

47. Je suis pour le développement de la ville de Québec et l'augmentation et la densification des logements.
Mais personne à Québec crois qu'ils faut faire des BGH aux extrémités de la ville et loins des artères principales!
Une densification légère aux extrémités et de la hauteur au centre ville, et non de la planification selon les besoins temporaires des promoteurs et organismes.
Un changement de zonage exclusif au Club de golf est injuste pour les citoyens aux terrains limitrophes (moi) qui subissent ainsi une perte de valeur et de qualité de vie importante.
48. On dit que la ville va protéger le reste du terrain de golf de futurs développement. Cependant, la ville de Cap-Rouge (maintenant Québec) avait zoné le golf pour qu'il n'y ait pas d'édifices tel que celui présenté sur les terrains du golf. C'est toujours la même chose, les politiciens nous disent qu'ils respecteront les décisions passées, mais à la première occasion, on change d'avis sous la pression économique. On ne regarde pas les aspects sociaux et environnementaux avec la même priorité.
Je me souviens du PDG du Port de Québec qui avait dit à la ZIP de Québec que les quais seraient accessibles aux citoyens même avec les bateaux de croisière. Quelques années plus tard, apparaissait les clôtures et maintenant c'est interdit au public.

On ne peut jamais faire confiance aux politiciens pour respecter les décisions passées. Ce sera la même chose avec la promesse de l'administration Marchand pour le golf. On finira par en faire de beaux édifices pour les taxes au lieu d'en faire un parc urbain. Et puis, pourquoi le club de golf n'ouvre pas ses portes au public joueur de golf pour se refaire une santé financière. On veut protéger ses petits privilèges avec cette tour de condo pour les membres actuels, car ils seront près du départ.

49. Le projet proposé fait fi de l'acceptabilité sociale dont le maire de Québec s'était porté garant. De plus, aucune option de mobilité durable n'est associée au projet. Les nouveaux propriétaires devront utiliser leur voiture à chaque fois qu'ils voudront se déplacer. la circulation sur la Rue St-Félix est un réel problème. Depuis 20 ans des plaintes au sujet de la vitesses excessive ont été faites à la ville et aucune action n'a été entreprise pour régler ce problème. Dans ce projet, les seuls perdants sont les résidents de cap rouge. Le club de golf aura un chalet neuf, la ville des taxes supplémentaires, les résidents de cap rouge ; rien. Un bel exemple de développement sans aucune vision d'avenir.

50. Bonjour, je ne comprends pas pourquoi vous faites un projet de règlement qui enlève des droits au citoyens. J'étais des premières consultations publiques et il y a une vive opposition citoyenne à ce projet depuis des années, il me semble que le message est on ne peut plus clair. En tant qu'élus vous devriez être du côté des citoyens qui ont voté pour vous. Il n'y a pas d'acceptabilité sociale du tout donc votre réponse est de changer le règlement qui permet de tenir un référendum ? C'est inquiétant de voir que les personnes qu'on a élues font de telles magouilles dans le dos des citoyens. La possibilité de référendum est là pour une raison. Même le conseil de quartier est contre. L'argument de la crise du logement, c'est rire des gens, ce sont des logement qui ne sont pas abordables. Faites donc un projet qui respecte le réglementation et qui fournit des loyers abordables.

51. Je trouve que le logement locatif devrait respecter le 15 m tel qu'originellement demandé par la ville. Le contracteur devrait également prévoir un % min de logement abordable ex 15-20% comme à Place Fleur de Lys. Pas juste du haut de gamme

52. Les documents de présentation (exemple acétate p.18 et autres documents) sont erronés quand à la distance entre la résidence du 4616 St-Félix et le bâtiment projeté. Nous demandons une correction sur tous les documents concernés en tenant compte du certificat de localisation actuel. Par souci de transparence et par respect pour les citoyens de la rue St-Félix pour quelles raisons avez-vous omis de présenter une protection de la vue du nouveau bâtiment à partir de cet endroit. Ces résidents subiront des impacts majeurs qui ne sont pas pris en compte. Nous demandons d'en faire l'ajout officiellement et de le présenter aux résidents concernés?

Quel sera le nombre de décibels (db) émis par les ventilateurs du ou des garages.

Nous n'avons toujours pas eu l'opportunité de consulter le rapport de la 2e étude de circulation sur la rue St-Félix. Nous avons été informé qu'une augmentation de 7% de déplacements véhiculaires est anticipé aux heures de pointe avec l'ajout du projet.

Un accroissement constant de la circulation, année après année, est prévisible. Ces prévisions devaient être sous la responsabilité des promoteurs du projet.

Questions:

Pourquoi la ville n'exige-t-elle pas des promoteurs du projet de prévoir une circulation vers la rue Jean-Charles Cantin afin de réduire la circulation sur la rue St-Félix.

Pourquoi un espace de circulation entre le projet et la rue Jean-Charles Cantin n'est-il pas réservé en lieu et place de la modification de zonage prévue pour du résidentiel sur cette même rue.

Qu'en est-il de la sécurité des piétons et des cyclistes? La ville prévoit-elle des trottoirs de chaque côté de la rue St-Félix ? Prévoit-elle une piste cyclable adéquate ? Des arrêts et/ou des feux de circulation seront-ils ajoutés pour réduire la vitesse des véhicules.

53.1) Les résidents de la zone ciblée par l'immeuble au golf de Cap-Rouge sont préoccupés par l'achalandage sur les artères routières avoisinantes au golf de Cap-Rouge. Le problème de circulation et de vitesse excessive sur St-Félix est connu de toutes les parties prenantes (Ville de Québec, Ministère des Transports, les élus dont Louis Martin, les résidents du secteur de la rue St-Félix). Le projet d'immeuble ne présente pas de vision holistique avec modifications et améliorations pérennes des rues avoisinantes au projet. Les personnes âgées, écoliers, résidents, cyclistes, automobilistes sont préoccupés par la sécurité et les possibilités de circuler à pied (notamment) de façon sécuritaire. Il n'existe pas de trottoir sur la portion sud de St-Félix afin de circuler de façon sécuritaire à pied et d'attendre les autobus de villes (sécurité enjeux-étudiants) qui vont vers les cégeps et université. Le secteur des rues Catherine Naud, Pierre-Pinel et Pamphile-le May se trouve isolé de la partie nord de la rue St-Félix (vice et versa). Le continuum de limite de vitesse manque d'harmonisation sur St-Félix de la marina jusqu'au SSF. Il manque d'incitatifs et de mesures coercitives pour faire ralentir les automobilistes.

2) Le projet en tant que tel prévoit seulement des condos de luxe pour gens fortunés. Il ne répond pas aux besoins de ménages québécois à revenus modestes ou normaux. Il n'intègre pas des visions de services de proximités (petites épicerie, etc.) et ne permet pas à des familles de profiter du secteur. Sans aller nécessairement vers un projet intégrant des logements sociaux, le projet dans sa forme actuelle est non inclusif pour les ménages de Cap-Rouge. Il ne répond qu'à une classe sociale fortunée. C'est un projet que nous pourrions qualifier de ""pas dans ma cours"" à savoir que les investisseurs veulent

seulement que d'une ""classe"" de propriétaires dans leur immeuble. les résidents du secteur sont préoccupés par ce projet à vision rigide t qui ne répond pas aux besoins réels de la population. "

54. Je voulais simplement souligné que ce projet est une opportunité intéressante car d'un côté il permet de créer des logements et de donner un second souffle au golf. D'un autre côté une grande portion des citoyens ne s'identifie pas au projet et y voit une rupture fondamentale avec le quartier. Je l'explique d'une part parce que ce projet reflète une vision de développement unique, sans innovation, et surtout pour une petite strate de la population. La taille de toutes les propositions, la signature architecturale et les fonctions uniques (usage résidentiel haut de gamme), sont les indices d'un manque de vision sur l'opportunité qui est offerte. Je crois qu'il faut retourner à la table à dessin, non seulement pour fondamentalement changer le concept, mais surtout de processus de création. Une approche co-créative, basée sur une participation citoyenne et d'un comité expert devrait être mis en place dans l'intérêt des deux parties et surtout de l'héritage bâti et des usages projetés. Avec des usages actuels axés sur le sport (golf, ski de fond, etc.), de nécessité de logement, de services publics, ce site pourrait être propice à définir une réflexion et de créer un exemple d'innovation, rassembler, pour créer un tissu social encore plus fort. Il pourrait être un témoin pour d'autres sites de la Ville. Dans une réalité contemporaine et d'avenir, au lieu de simplement bâtir des tours résidentielles haut de gamme à "usage unique", pensons à développer des milieux de vie multi-fonctionnels pour tous. Faire autrement tel ce qui est présenté ne fera que créer un fracture citoyenne et un désolément. Si nous voulons que la ville de Québec soit un exemple d'une ville de demain, il faut penser autrement et créer ensemble sur des bases différentes.
55. La planification du développement résidentiel du pourtour du terrain de golf où le CGCR à vendu 173 terrains d'unifamiliale s'est concrétisée en fonction d'une faible densité résidentielle. En conséquence, l'implantation d'un projet immobilier de forte densité, 160 unités implantées à proximité de chalet du CGCR, aura un impact sur le réseau d'aqueduc et le réseau d'égout sanitaire (rue Saint-Félix) et cela risque d'avoir des conséquences sur les résidences actuelles d'autan plus que le réseau actuel n'est pas sans problème pour répondre à la demande. La Ville devra apporter des modifications aux réseaux actuels. Quelle évaluation avez-vous faite de ce qui est requis, quel sera le coût des ajustements à faire et qui paiera la facture ? Cela aura-t-il un impact sur le compte de taxes des résidents actuels ?
56. 1. J'habite sur la rue Escoffier, qui est voisine au golf. Je suis concernée par ce projet. La circulation sur la rue St-Félix risque d'être problématique avec l'ajout de logements sur l'emplacement du golf. Même avec l'ajout d'une lumière par exemple au coin de St-Félix et plage st-laurent, il risque d'avoir des embouteillages.

2. Tout comme plusieurs carougeois, j'aime beaucoup faire du sport dans le quartier. Nous avons le golf qui est un emplacement de choix pour marcher l'hiver, faire du ski de fond et aller faire glisser les enfants. Avec le nouveau projet, qu'est-ce qui nous confirme que ça restera un espace vert dans le futur?

3. Je trouve dommage que vous ne preniez pas en compte l'opinion de la population avant de faire un tel projet. Nous devrions être pris en considération en tant que résidents de Cap-Rouge et ça devrait passer au vote. J'ai peur aussi qu'un tel projet vienne dévaloriser la valeur marchande de ma propriété étant donné la hauteur du projet, l'ombre que la tour va représenter sur nos cours et l'image d'avoir une tour dans notre cour arrière."

57. Je suis CONTRE ce projet immobilier de haute densité et sur les changements règlementaires nécessaires:

- la HAUTEUR du bâtiment proposée en nombre d'étages(7-8 étages). En plus il est spécifié « ne pas indiquer - une hauteur maximale en mètres » donnant ainsi la possibilité de faire des étages plus élevés en mètres et insidieusement une augmentation de la hauteur du bâtiment tout en demeurant dans le nombre d'étages prévus. Edifice qui est tout de même beaucoup trop surélevé par rapport aux autres propriétés environnantes.

- Le non respect du cadre bâti des propriétés environnantes sur l'ensemble du secteur

- Le non respect du 15 m de hauteur prévu par le règlement de la ville dans notre secteur.

LA VILLE POURRAIT AU MOINS IMPOSER UNE HAUTEUR MAXIMALE EN MÈTRES. LA HAUTEUR MAXIMALE NE DEVRAIT PAS DÉPASSER LE 15 MÈTRES RÈGLEMENTAIRE PRÉVUE

- la DENSITÉ:160 logements.La nouvelle zone 37044Hc prévoyant 65 logements à l'hectare (10,000m.carré) beaucoup trop dense dans cette superficie. Donc que dire de 160 unités...

- la DÉMOCRATIE, le non respect des citoyens concernant l'acceptabilité sociale et le droit au référendum. À plusieurs reprises le parti QFF par son maire a répété aux citoyens du secteurs la volonté d'atteindre une acceptabilité sociale et que ce dossier ferait l'objet d'un référendum. Aux 5 consultations les citoyens ont clairement exprimé leur refus de ce projet et par « la magie de la concordance technique » en urbanisme oups!! il n'y a plus de référendum. On repassera pour la transparence.

- le PRÉCÉDENT créé par ce projet immobilier ouvrant la porte à d'autres demandes de projet haute densité dans le secteur. ex: le terrain des religieuses sur St-Félix. Fini la paysage visuel patrimonial de Cap-Rouge que les décideurs antérieurs ont protégé.

DÉCEPTION ET AMERTUME face à nos élus actuels

ce projet est depuis le début un combat de DAVID CONTRE GOLIATH

Peu importe les arguments justes et concrets le promoteur sera le vainqueur.

58. Important de préserver cet espace vert... accessible à tous

59. En tant qu'étudiant résidant à Cap-Rouge, je m'oppose au projet de construction de résidence car ça signifierait alors une augmentation de la circulation dans des rues étroites et dénuées de trottoirs, qui rendrait en quelque sorte un court déplacement à pied dangereux chaque jour au moment de marcher jusqu'à l'arrêt d'autobus. Je suis confronté à un grand stress car en l'absence de trottoir, il est difficile de se déplacer en sécurité et je dois faire preuve de grande vigilance puisque de nombreux chauffeurs de voitures roulent trop près et je dois toujours me retourner à chaque instant pour m'assurer qu'aucune voiture puissent représenter une menace. Il m'est déjà arrivé d'avoir été prit en sursaut par une voiture qui roulait vite et si près de moi, que j'ai dû me fier à mes réflexes pour éviter cette position dangereuse.

C'est pourquoi le secteur proche du terrain de Golf de Cap-Rouge n'est vraiment pas le meilleur endroit pour construire un bloc de 160 logements.

En espérant que vous prendrez d'avantage au sérieux les enjeux de sécurité des résidents.

60. Le projet défigure notre maison. Nous adorons notre quartier paisible, nous n'avons pas envie de se faire regarder lorsque nous sommes en train de relaxer sur notre patio par nos nouveaux voisins de condos qui peuvent nous apercevoir de leur 7^e étage.

61. Pourquoi pas construire sur le terrain vacant d'ancolor des logements à PRIX ABORDABLE.

62. À la réunion du 24 mars dernier, il a été évident que les citoyens sont déçus de constater que les conditions entourant la servitude ne soient que associées « au seul partenaire » qu'est la ville contrairement à ce qui avait été discuté auparavant (i.e le club de golf et les voisins propriétaires aux abords du terrain de golf). La ville pourrait alors, seule, modifier l'entente selon son gré. De plus la hauteur du bâtiment, au lieu d'être précisée en mètres, l'est en étage ce qui est imprécis.

Finalement, c'est un rappel, le promoteur s'était engagé (lors de la toute première rencontre sur place) à ne pas réaliser un tel projet s'il n'y avait pas de d'acceptabilité sociale... acceptabilité qui est nulle.

Il est apparu évident également, à la dernière rencontre, que les citoyens ne veulent pas du projet qui a autant d'envergure et d'impact sur le paysage carougeois. Plusieurs personnes ont manifesté encore le désir d'harmoniser un tel projet à l'environnement et d'en faire une fierté architecturale.

Pour en saisir la démesure, on ne doit pas perdre de vue qu'en réalité la hauteur du complexe est, par là surélévation de l'emplacement de 13-14 étages de St-Félix et de 10 étages sur d'autres voies du pourtour.

63. Madame, Monsieur, Vivre à Cap-Rouge a été pour nous un choix qui s'est imposé lorsqu'il a été question de choisir notre lieu de résidence. Nous

apprécions la proximité avec les voisins, les rues qui ne sont pas trop achalandées ainsi que le côté très familial de ce quartier. Je trouve somme toute assez décevant que les instances politiques fassent le choix d'un dézonage et de la construction de barres d'immeuble en ce lieu si emblématique qu'est le golf de Cap-Rouge. Il est évident que le besoin de logements est criant dans le secteur. Néanmoins, les logements dont il est question sont dits de luxe donc seuls les plus nantis peuvent y avoir accès. Les Carougeois se sont montrés majoritairement en défaveur de ce projet sous sa forme actuelle mais aussi sous ses formes précédentes. Nos écoles débordent et les installations sportives, comme une piscine par exemple, seraient vraiment très bien accueillis dans cet écrin de verdure.

Notre famille a récemment obtenu la citoyenneté canadienne et j'ai bien hâte de voir comment le processus démocratique suit son cours de ce côté-ci de l'Atlantique. Vous remerciant pour l'attention que vous porterez à mon message, Cordialement,

64. Bonjour à vous, étant un nouveau résident du secteur, je trouve cela déplorable que sans avoir l'appui de la population du quartier, les élus desirent aller de l'avant avec un projet sans aucune acceptabilité sociable et qui va à l'encontre de l'essence et la personnalité du quartier. Quartier que j'ai choisi spécifiquement pour cette raison et qui maintenant, risque de se faire défigurer à coup de tour à condos de luxe. Pour un parti politique qui prônait la préservation des espaces verts ainsi qu'un ajout de logement respectueux des quartiers, c'est une décision sauvage qui ne saurait être acceptée par les résidents, sans leur enlever leur droit au référendum. Ma question, pensez-vous réellement que vous auriez eu une chance d'être élu dans cette circonscription si vous aviez mentionné désirer aller de l'avant avec ce projet lors des dernières élections. Si votre réponse est honnête, vous savez exactement ce que vous devez faire avec ce projet.

65. Je souhaite exprimer mon opposition ferme aux modifications proposées de la réglementation d'urbanisme pour le projet du Club de Golf Cap-Rouge. Voici quelques arguments solides qui motivent cette position :

1. Préservation de l'environnement et des espaces naturels

Les modifications envisagées risquent d'empiéter sur des espaces naturels précieux et de compromettre la biodiversité locale. Le développement de ce projet ne doit pas se faire au détriment de la protection de nos milieux naturels, essentiels à la qualité de vie et au développement durable de la région.

2. Cohérence avec le tissu urbain existant

L'intégration d'un grand projet sportif comme un club de golf doit s'inscrire dans une planification urbaine cohérente. Modifier la réglementation pour faciliter ce projet risque de fragmenter le paysage urbain, en favorisant une urbanisation mal adaptée aux caractéristiques de Cap-Rouge. Cela pourrait engendrer des problèmes de circulation, de stationnement et une pression supplémentaire sur les infrastructures locales.

3. Intérêt collectif versus intérêts privés

La révision de ces règles d'urbanisme semble répondre avant tout à des impératifs privés, au risque d'ouvrir la voie à des projets similaires sans véritable concertation citoyenne. Le cadre réglementaire en vigueur a été conçu pour protéger l'intérêt général et préserver l'équilibre entre développement économique et qualité de vie. Modifier ces règles pour un projet spécifique pourrait créer un précédent préjudiciable pour l'ensemble de la communauté.

4. Participation citoyenne et transparence

Un projet d'une telle envergure doit faire l'objet d'une consultation large et transparente auprès des habitants de Cap-Rouge. Il est important de rappeler que ce projet a déjà été rejeté à plusieurs reprises par les citoyens lors des consultations, ce qui témoigne d'un désaccord public profond. Les décisions affectant l'urbanisme de notre territoire méritent d'être prises en concertation avec la communauté locale, afin que les projets s'inscrivent dans une vision partagée du développement de notre région.

En conclusion, il apparaît indispensable de reconsidérer ces modifications réglementaires afin de préserver l'intégrité de notre environnement, la cohérence de notre tissu urbain et l'intérêt collectif. Le projet du Club de Golf Cap-Rouge doit être envisagé dans une perspective respectueuse du développement durable et de la participation citoyenne. Cordialement

66. Pourquoi aller avec un projet aussi haut qui défigurera le quartier ?

67. Notre quartier n'est pas fait pour absorber autant de nouveaux résidents. Ce projet ne va pas amener de nouveaux clients au golf qui n'est plus à la mode pour les anciens et trop cher pour les jeunes.

68. Je sais que ce commentaire ne servira à rien car il ne sera pas lu ou pas écouté.

69. La majorité des résidents sont contre ce projet mais ne me croyez pas sur parole, un vote vous le montrera. Ce que vous refusez, c'est incroyable.

70. Je suis tellement déçu de votre attitude et votre déni de démocratie. Sachez que je sais pour qui voter désormais et parlerai de cette histoire à tous les nouveaux arrivants.

71. Je profite du golf toute l'année et je ne crois pas que des hautes tours qui vont nuire à la biodiversité et au paysage sont une bonne idée. Je suis contre ce projet. Il n'est pas adapté aux besoins du quartier

72. Je suis contre le projet de construction d'un immeuble à condo sur le terrain de golf. Il est important de préserver cet espace vert pour ne pas dénaturer le quartier de type résidentiel de Cap-Rouge. Ce qui fait le charme et la beauté de Cap-Rouge est son style résidentiel composé de maison unifamiliale. Nous ne voulons pas avoir une tour à condo en plein milieu de notre quartier ce qui

détruirait son image. De plus, cette construction créerait un précédent sur d'autres projets à venir. Non aux tours à condos à Cap-Rouge.

73. Je suis vraiment préoccupée par ce projet qui ne respecte pas le bon sens du point de vue urbanisme. C'est un non sens de laisser se construire un immeuble de cette envergure au milieu de résidence unifamiliale. Si c'était le long d'une artère commerciale, ça se comprendrait peut être mieux, mais ce n'est pas le cas. Je ne comprends pas pourquoi vous devez changer les règles d'urbanismes pour accommoder les promoteurs. Déjà 5 étages, c'est très imposant pour un quartiers résidentiel, autoriser 8 étages...???? Ça sera une grosse verrue dans le quartier, sans aucun transport en commun efficace à proximité, ça promouvoir l'utilisation des automobiles et détruit un espace vert. De plus, vous enlevez le droit au référendum(vive le respect de la démocratie) pour les résidents et, enlève l'accès à la servitude auprès des citoyens afin de rendre pérenne cette espace vert. C'est à se demander si un des élus n'est pas de connivence avec les promoteurs tant ce projet est grotesque. On parle bien de 8 étage dans un quartier unifamiliale, pas sur une artère commerciale et encore moins au centre ville. Vous avez besoin de prendre un pas de recul, et de réfléchir avant de laisser ces gens riches (les promoteurs et les membres du club de golf) faire leur loi et devenir encore puis riche au détriment du patrimoine des gens de la ville. Les gens de Cap-Rouge sont des citoyens à part entière de la ville, Mme boucher devrait en prendre compte même si elle vient de Charlesbourg, comme elle a tenu à nous le souligner. Serait-ce un préjugé défavorable envers les gens de Cap-Rouge qui la rend autant inflexible et si peu à l'écoute des citoyens? Un peu d'introspection serait nécessaire.

74. Qu'est ce qui rends ce projet différent des tours de 20 vingt étages construites à un quart de mille sur la rue St-Felix ? La population de Cap Rouge, St-Augustin a augmenté de façon considérable, pourquoi venir mentionner l'augmentation du trafic routier sur St-Félix, comme arguments contre le projet. Ce n'est sûrement pas le nombre de logement construit restreint du projet qui va faire augmenter l'achalandage de St-Felix quand des projets plus important continue leur développement à St-Augustin et pourtant plusieurs habitants de ces complexes empruntent St-Felix à tous les jours.

75. L'ajout de 160 logements est possible sans dépasser la hauteur règlementaire. C'est trop haut, SURTOUT que c'est au point le plus haut de Cap-Rouge. Ce n'est pas en harmonie avec le secteur, ni le paysage du Fleuve Saint-Laurent. S'il vous plaît, n'acceptez pas ce projet!

76. Les routes autour du Golf sont déjà dans un état lamentable avec des accès restreints qui ne supporterons pas une augmentation de voiture. Cela va à l'encontre de la mobilité durable dont vous faites la promotion. De plus, ce projet ne sera pas harmonisé avec le milieu autour et nuira au quotidien des résidents. Éclairage démesuré, congestion de voiture, etc. Les services ne sont

qu'accessibles qu'en voiture. Les axes routiers nord sud (des Carougeous et JC Cantin) ne sont pas faits pour supporter une augmentation de voitures.

77. Le projet est massivement refusé par les résidents du secteur. Il 'y a pas d'argument supplémentaire à fournir. c'est un refus

78. Concernant le changement de zonage permettant la construction d'un immense édifice de condo sur le golf de cap rouge, nous sommes contre
Nous voyons déjà le bâtiment principal depuis notre habitation et cette construction démesurée par rapport au reste du quartier représenterait une pollution visuelle pour nous.

Je crains aussi que la valeur de vente de notre propriété soit affectée pour cette raison car une maison pour laquelle un édifice gigantesque fait de l'ombre est beaucoup moins intéressant.

En somme je juge le projet trop haut et ne cadre pas dans le quartier dans lequel il s'insère et nous causerait aussi une nuisance visuelle et potentielle sur la valeur de vente de notre maison. En ce sens je ne crois pas que ce changement de zonage devrait être autorisé pour ces raisons.

79. En tant que résident du secteur les Bocages du golf, à l'ouest du golf, il me semble évident que nous subirons une augmentation de la circulation automobile dans nos rues. Si on construit 160 condos de luxe, il est presque assuré qu'il y aura 160 voitures (et probablement plus) de plus dans les rues de notre quartier. Le quartier a déjà été solidement éprouvé par les immenses immeubles construits sur les terrains du Séminaire St-Augustin, donc je crois, que nous n'avons pas besoin de ces 160 nouveaux condos.

Malgré qu'on mentionne que la région a besoin de nouveaux logements, je crois que les condos du golf ne seront pas à la portée des familles qui ont besoin de ces nouveaux logements.

80. Je suis contre le projet sur le Golf de Cap-Rouge. Ce milieu de vie dynamique est essentiel à im quartier vivant. Glissades, randonnée, marche, pistes de ski de fond, il offre une variété d'activités aux habitants de Cap-Rouge.

81. A) Questions: 1- Compte tenu du règlement de zonage en vigueur, de l'espace disponible autour du ""club house"", du manque d'acceptabilité, des bonnes pratiques d'intégration, du manque d'infrastructures adjacentes (i.e. routes, transports en commun, services, etc.), pourquoi la ville ne demande pas au promoteur de proposer un scénario avec une densité plus modérée (moins d'étage) quitte a revoir a la hausse l'empreinte au sol a l'entrée du golf. AUCUN scénario en ce sens n'a été exploré et présenté aux citoyens alors que l'enjeu de hauteur est au cœur des préoccupations depuis 2020, peut-on savoir pourquoi?
2- Lors de la rencontre du 24 mars Mme Boucher mentionne qu'il faut considérer l'ensemble des facteurs pour prendre une décision. Dans ce cas, est-ce que vous aller de l'avant malgré le fait que les consultations publiques indiquent que la

majorité des citoyens sont contre le changement de zonage et le nombre d'étages proposés dans ce projet (et sans référendum)?.

3- Combien de projet de développement d'habitation sont a l'étude présentement a la ville de Québec?

3a- Combien de ceux-ci demandent un changement de zonage?

3b- Pourquoi privilégier celui-ci malgré les enjeux présentés à la question 1?

Commentaires : Après l'écoute de la séance du 24 mars 2025, je remarque que la ville agit davantage en supportant le promoteur et je note une faible considération des citoyens. Cela ressemble plus a un passage obligé pour coché la liste des ""to do"" afin de répondre aux exigences légales du processus. C'est plutôt irritant de constater que nos élus sont plus préoccupés par l'ajout d'unité de logement a tout prix qui profiterons en grande partie aux promoteurs au détriment d'une majorité de citoyens.

82. Je suis en désaccord avec le projet proposé en mars 2025 pour les raisons suivantes:

- Le droit au référendum a été enlevé aux citoyens pour aucune raison valable sauf celle de favoriser des individus ou groupes d'individus.

- Le projet a été bonifié de un étage (passer de 7 a 8) quand c'est justement le nombre d'étages qui est contesté depuis le début de ce projet.

- Les perspectives proposées et les simulations visuelles déposées ne représentent pas la réalité et surtout, il n'y en a aucune qui présente le projet d'une vue a partir de la rue St-Félix face au golf.

- La fiche de zonage présentée de limite pas la hauteur en M du bâtiment quand c'est justement la hauteur qui est contestée.

- Le droit de bâtir un huitième étage a 50% de l'aire du bâtiment est trop permissif car le promoteur va se servir de l'aire du bâtiment au RDC pour son calcul de 50% ce qui fera que ce sera au final pour le niveau 8 presque 100% du 7ie étage donc un 8 étages partout.

- Pourquoi il n'y a pas d'obligation de faire un retrait au niveau 8 du coté de la rue St-Félix, on retrouve cette spécification a plusieurs endroits dans notre Ville.

- En plus, il est possible de construire une terrasse sur le toit et des espaces accessoires, avez-vous limité ce droit?

- Vous dites que le bâtiment sera déplacé vers le sud pour qu'il soit construit dans la dépression du sol a cet endroit pour ainsi diminuer sa hauteur. Cette phrase est trompeuse et malicieuse, vous ne dites pas la vérité. Ce que l'on voit sur les plans du Promoteur est un bâtiment aussi haut que si il était a l'endroit du projet précédent, il a profité de la dépression pour y construire un stationnement étagé souterrain et y ériger son immeuble au dessus. Au final il n'est pas moins haut et il est plus près de la rue St-Félix ce qui est inacceptable, cela le rendra encore plus visible et massif, au contraire de la volonté des citoyens. En plus de tout cela, des remblais importants (3 a 5m de haut) devront être mis en place pour cacher les murs des stationnements souterrains, ce gros talus sera bien visible a partir de la rue St-Félix et il n'y a pas de perspective qui le démontre.

-Le Promoteur n'a pas présenté de coupe transversale dans le bâtiment qui expliquerait son implantation en fonction des hauteurs entre la rue St-Félix et le chalet des golfeurs, ces coupes ont été demandées mais il a été répondu par la Ville que ce n'était pas important de les fournir....

-Le changement de zonage que vous nous imposez ne contient même pas un plan de construction ce qui en bout de ligne permettra au Promoteur de faire tout ce qu'il veut comme bâtiment à l'intérieur des spécifications de la grille de zonage (qui est permissive) et en plus, vous avez dit que le CCU ne sera pas consulté dans ce projet.

-Le meilleur projet pour les citoyens et le secteur serait un projet qui respecte le zonage actuel et il est tout à fait possible de construire une nouvelle rue débutant à l'entrée actuelle du golf pour déboucher vers l'ouest sur Jean-Charles Cantin. Cette nouvelle rue pourrait y accueillir une mixité de bâtiments résidentiels dont certains (au nord-ouest) pourraient atteindre le 15 m. Ce projet serait autant lucratif pour le club de Golf que l'actuel projet contesté et irrespectueux.

En conclusion, je ne comprends pas l'intérêt de la Ville dans ce projet, du moins elle n'est pas à l'écoute de ses citoyens qui sont aussi des électeurs. Au pire, si vous êtes obligé de donner cette faveur au Promoteur alors exigez-lui qu'il bâtit un bâtiment exemplaire dont nous pourrions être fier de côtoyer ou encore, exigez que son implantation soit en arrière de l'actuel chalet, il serait alors plus loin de la rue St-Félix, moins massif, moins dérangeant.

83. Bonjour , Ce projet n'est pas en adéquation avec les besoins des résidents de Cap-Rouge , la futur bâtisse n'est pas en harmonie avec l'architecture globale du quartier , la hauteur des bâtiments sont à 15 mètres pour une bonne raison dans notre quartier , c est inconcevable que la ville modifie le zonage et les règles juste pour faire plaisir au promoteur.

L'urgence de construire ce bâtiment ou de faire les travaux n'est pas justifiée vu que le projet avait démarré en 2020 car le golf avait une crise financière ce qui n'est plus le cas.

Nous avons des besoins pour urgents de construction d'école , piscine municipale et de parc dans notre quartier .

Le bâtiment ne grondera pas au besoin des personnes et familles qui souhaitent louer des 4 1/2 car ça sera dispendieux.

Plusieurs autres questionnements et arguments ont été débattu lors de la consultation public , on espère que la ville sera à l'écoute de ce que les citoyens et résidents veulent et pas juste au promoteur. Merci 🙏

84. J'étais présent à la rencontre du 24 mars. C'était ma première participation à une activité concernant ce dossier. Avant la rencontre, mon opinion était plutôt favorable à la réalisation d'un projet immobilier qui permettrait d'assurer la pérennité des grands espaces verts du golf dont nous avons la chance de profiter plusieurs mois par année. Malheureusement, selon votre présentation, la servitude incluse dans la nouvelle entente ne semble pas offrir une réelle

protection supplémentaire par rapport à la situation actuelle. Est-ce que me trompe?

En ce qui concerne le projet immobilier en soi, à l'instar de la plupart des intervenants entendus à la rencontre, je crois que le secteur mérite une architecture plus adaptée à son environnement. Comme nous habitons à l'autre extrémité du golf, notre contact visuel sera très limité mais je comprends très bien ceux qui résident à proximité et qui n'apprécient pas la vue de ce « bloc à appartements ».

Finalement, je crois que des améliorations aux infrastructures locales devraient être incluses dans ce projet. Ce serait une très belle opportunité pour la Ville de Québec, avec la participation financière du promoteur, d'investir dans l'amélioration des rues entourant le golf. Comme je l'ai déjà mentionné à notre conseiller M. Louis Martin, je trouve inconcevable qu'une rue comme Jean-Charles Cantin qui est prisée par les joggeurs, les piétons et les cyclistes ne soit pas aménagée convenablement pour ces activités. Pourquoi ne pas en profiter pour intégrer de tels travaux d'amélioration?

85. Question 1 : Lors de la rencontre du 24 mars dernier, on mentionne un taux d'inoccupation de 0,8% pour les logements sur le territoire de la ville de Québec pour justifier le projet de construction sur le terrain du club de golf de Cap-Rouge. Est-ce possible de savoir quel est le taux d'inoccupation pour les logements haut de gammes puisqu'il s'agit d'un projet haut de gamme?

Question 2 : Depuis le début du projet, on mentionne aux résidents adjacents au club de golf de cap-rouge qui seront impactés par le changement de zonage qu'ils pourront faire entendre leur voix lors d'un référendum si la ville décide d'aller de l'avant avec un changement de zonage.

Comment la ville peut-elle avoir retiré ce droit aux citoyens?

Question 3 : Le club de golf de cap-rouge/groupe Tanguay mentionne depuis le tout début du projet que le projet n'ira pas de l'avant s'il n'y a pas d'accessibilité sociale. Lors de chacune des consultations publiques l'acceptabilité sociale n'était pas au rendez-vous. La hauteur du bâtiment est un enjeu important soulevé par les citoyens qui souhaitent que la hauteur de 15 mètre soit respectée.

a) Comment justifiez-vous que ce projet aille de l'avant aujourd'hui alors qu'on nous présente encore une fois un projet de construction de grande envergure qui ne respecte pas les hauteurs permises et ne s'intègre pas dans le quartier résidentiel où il se situe en plus de ne pas recevoir d'acceptabilité sociale de la part des citoyens?

b) Pourquoi aucun projet respectant la hauteur de 15 Mètres n'a été proposé aux citoyens?

Commentaires :

Plusieurs consultations publiques ont été réalisées par la ville au fil des ans et chaque fois les citoyens ont dû faire part des mêmes points d'inquiétudes. Nous avons franchement l'impression que la ville ne tient pas compte de l'opinion des personnes qu'elle est censée représenter.

Le projet d'habitation proposé ne respecte pas les hauteurs permises actuellement.

Il ne s'intègre pas au quartier résidentiel dans lequel il sera construit.

Il est situé dans un secteur où il n'y a aucun commerce de proximité.

Le transport en commun n'est pas adéquat dans ce secteur.

Il y a un enjeu au niveau de la circulation. (Comme mentionné par des citoyens les rues du quartier adjacent verront grandement leur circulation augmenter).

86. Je tiens à vous confirmer que je m'oppose fortement à la modification du zonage permettant la dernière mouture du projet du club de golf de Cap-Rouge

87. Je trouve inacceptable que vous appuyez ce projet qui va à l'encontre des recommandations des citoyens. C'est évident que nos commentaires des dernières consultations n'ont pas été compris ou que vous n'avez tout simplement pas pris en considération les arguments de ceux qui sont concernés et touchés par cette monstruosité qui va être construite sans l'appui des résidents dans les environs du terrain de golf.

88. L'ensemble du terrain devrait être converti en un espace pouvant accueillir une école, centre communautaire, espace public.

La commission scolaire des découvreurs est à la recherche d'un terrain depuis des années. La ville ne devrait pas laisser tomber une réglementation pour accommoder un club privé de golfeur qui n'a pas mis les fonds de prévoyance pour entretenir leur terrain.

Nous habitons la rue Caroline-Valin, tout près de l'école de l'arbrisseau. Nous sommes pour la densification pour autant que le transport en commun soit au rendez-vous. Ce serait de se mentir que le service d'autobus est suffisant... svp ne lancer pas cette exigence dans la cour du RTC qui n'est pas en mesure de fournir à la demande sans déficit. Nous vivons la densification près de chez nous avec le développement au coin de Promenade-des-Soeurs. En toute franchise, nous aurions été heureux de voir s'établir de nouvelles familles.

Malheureusement, des unités de 3 1/2 et 4 1/2 ne permettent pas d'accueillir des familles, mais bien des retraités et jeunes couples.

La construction d'un mégacomplexe de retraité ou de condos similaires sur le golf demeure non pertinente. Est-ce possible de comprendre pourquoi la ville cherche encore plus de revenus de taxes? Pourriez-vous considérer remettre en question le financement des villes? Le développement par les promoteurs est pertinent, mais pas en modifiant les règles établies. Les urbanistes ont réfléchi au pourquoi limiter la hauteur et le type de bâtiments. Svp suivez vos propres règles. Proposition: Développer une école ""nature"" qui bénéficierait de l'espace vert. Inclure un petit développement pour un centre de personnes âgées en collaboration avec l'école (3-4 bâtiments de 2 étages maximum)... qui respecte la réglementation actuelle.

Maintenir les pistes/sentiers pour ski de fond et pour la marche l'hiver et l'été.

Nous sommes conscients que notre opinion ne vaut rien dans cette démarche, mais nous aurons au moins déposé notre commentaire selon le processus établi.

89. Le projet aurait pour effet de détruire un espace vert et projette une mauvaise image environnemental. De plus il y a déjà assez de circulation sur cette route. Préservons la beauté de ce coin contre un développement inutile sur le plan de l'acceptabilité sociale.
90. A mes yeux la hauteur du projet concerné ne permet pas de conserver l'aspect patrimonial de ce magnifique secteur du Cap-Rouge...
91. je suis absolument contre ce projet immobilier qui ne va pas respecter la hauteur de 5 étages max pour s'intégrer dans l'environnement résidentiel de Cap-Rouge. Comment pouvez-vous nous garantir le respect de 98% du terrain du golf en zonage parc avec la servitude sachant que Mme Boucher a avoué lors de la dernière consultation que la servitude pourrait être modifiée aisément dans les prochaines années? Je suis déçue de comprendre que le terrain zoné parc récréatif du golf va finir par disparaître !
92. Madame, Monsieur, Je tiens à exprimer ma profonde indignation face au projet de construction qui menace un espace vert protégé au cœur de notre ville. Il est inacceptable que la municipalité privilégie un tel projet alors qu'il existe de nombreux secteurs à revitaliser, comme le boulevard Hamel ou le boulevard Charest, qui nécessitent une attention bien plus urgente. Cette décision témoigne d'un manque flagrant de vision en matière d'urbanisme et de développement durable. Plutôt que de chercher des solutions sensées et respectueuses de notre environnement, la ville choisit de sacrifier un espace naturel précieux au profit d'une tour à condos dont l'architecture évoque davantage un hôtel de Punta Cana qu'un projet réfléchi et intégré à notre milieu de vie. Ce choix est non seulement illogique, mais aussi néfaste pour notre communauté et pose de sérieuses questions sur l'engagement de la municipalité envers la préservation de notre patrimoine naturel. Par ailleurs, l'implantation d'un tel projet dans un secteur déjà problématique sur le plan de la circulation est hautement préoccupante. Les rues avoisinantes ne sont pas adaptées à une augmentation du trafic : elles sont étroites, dépourvues de trottoirs et de pistes cyclables, alors même qu'elles sont très fréquentées par les citoyens qui y marchent ou y courent. L'ajout de nouveaux logements ne fera qu'aggraver une situation déjà dangereuse. Il est impératif que nous prenions conscience des conséquences de telles décisions sur notre qualité de vie. Le développement urbain ne peut se faire au détriment de nos espaces verts et de notre sécurité. Je vous exhorte donc à reconsidérer ce projet et à faire preuve de responsabilité en choisissant de préserver ces milieux naturels, essentiels au bien-être des citoyens et à l'équilibre de notre ville. Dans l'attente d'une réponse de votre part, veuillez agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

93. Bonjour, Je suis contre les modifications proposées au règlement de zonage, lesquelles ne visent qu'à accommoder un promoteur immobilier au détriment des citoyens de Cap-Rouge, incluant ceux qui habitent aux limites du golf. Il s'agit d'une espace « vert » qui contribue au bien-être des citoyens. L'idée de modifier le zonage pour le seul et unique but d'accommoder un promoteur est dénudé de tous sens. Nous ne pouvons que constater que cet amendement amène rien aux résidents du secteur. De plus, contrairement au contexte présenté par la Ville, il ne s'agit pas d'une mesure qui permet de solutionner la crise du logement. Enfin, la Ville se doit considérer l'intérêt des citoyens. Les troubles et inconvénients causés par les travaux (bruit, poussière, flot de camions lourds et de machinerie) causera plusieurs perturbations dans le quartier. Je suis contre le projet.
94. Une hauteur permise de 25,5 m dans un secteur présentement zoné pour 15 m est exagérée et ne respecte pas les principes de densification, soit de la faire de manière progressive, par palier. Par ailleurs, elle ne respecte d'aucune manière l'environnement urbain du secteur. Je préférerais qu'ils fassent plusieurs bâtisses quitte à garder un peu moins d'espace vert, mais que cela respecte le 15m. Présentement le projet proposé est INNACCEPTABLE!
95. Je tiens à exprimer mon opposition au projet de construction menaçant un espace vert protégé au cœur de notre ville. Alors que d'autres endroits nécessitent une revitalisation, la municipalité choisit de sacrifier un milieu naturel précieux au profit d'un projet mal intégré et nuisible à la communauté. En plus de nuire à l'environnement, ce projet aggraverait la circulation dans un secteur déjà problématique, où les rues sont mal adaptées à une telle densification. Il est essentiel de privilégier un développement urbain respectueux de notre cadre de vie. Je vous exhorte donc à reconsidérer cette décision et à préserver nos espaces verts, essentiels à la qualité de vie des citoyens.
96. Les opposants ne semblent pas réaliser que sans la réalisation de ce projet, le Club de golf ne survivra tout simplement pas. De façon réaliste, il n'y aura pas de parc aménagé par la Ville et, après faillite du Club, le terrain sera abandonné et laissé en friche. Au bout de plusieurs années, la Ville n'aura comme seul choix que de modifier le zonage pour en permettre le développement immobilier par des promoteurs. En toute logique, la Ville doit permettre au projet d'aller de l'avant et ne pas retenir l'opposition de quelques citoyens bruyants qui se tirent dans le pied! Il faut arrêter d'empêcher des amateurs du golf d'aller de l'avant avec un projet structurant qui permettra aux résidents du secteur d'avoir accès à des espaces verts à proximité.

97. Le club de Golf de Cap- Rouge. Il est odieux de sacrifier un Espace Vert, le poumon de la municipalité pour un promoteur immobilier!
98. Il ne devrait pas y avoir de construction d'habitation quelque soit le nombre de logements et la hauteur. Le golf devrait être converti en parc municipal accessible à tous les citoyens et ce, en toute saison.
99. Je suis particulièrement inquiète concernant le projet de construction de nouveaux condos dans le secteur du golf. Ce quartier, qui est déjà apprécié pour son cadre de vie, pourrait subir des transformations néfastes avec l'ajout de nouveaux développements de condos.
La circulation dans cette zone est déjà problématique, avec des routes qui montrent des signes de détérioration, comme des nids de poule. L'augmentation du nombre de résidents due aux nouveaux condos entraînerait inévitablement plus de voitures sur nos routes, exacerbant ainsi les problèmes de circulation. De plus, du fait qu'il n'y a pas de trottoirs adéquats à plusieurs endroits ce qui met en danger les piétons et les familles qui souhaitent se déplacer en toute sécurité dans le quartier.
La beauté naturelle du secteur du golf est aussi un élément précieux que nous ne devons pas négliger. L'introduction de condos pourrait non seulement altérer le paysage, mais aussi nuire à la qualité de vie des résidents actuels. Ce secteur mérite une attention particulière, où les préoccupations des citoyens doivent être prises en compte avant d'envisager de tels projets. Prioriser l'amélioration des infrastructures existantes et préserver notre environnement devrait être notre priorité, afin d'assurer un futur harmonieux pour tous ceux qui vivent dans le secteur du golf.
100. Je suis contre le projet pour les raisons suivantes:
- 1) Afflux de circulation et sécurité des piétons et autres usagers de la route aux abords du terrain de golf.
Les rues autour du terrain de golf ainsi que la signalisation n'ont pas été conçues pour recevoir chaque jour plusieurs centaines de voitures supplémentaires. Notamment, les rues Carougeois et Jean-Charles Cantin n'ont même pas de trottoir, ni de piste cyclable. La capacité du système routier sera dépassée et il ne faut pas oublier la présence de deux écoles dans le secteur et plusieurs enfants qui y circulent à pied chaque jour.
 - 2) La hauteur projetée du bâtiment est tout simplement irrespectueuse des immeubles environnants. Les intérêts financiers et pécuniaires de quelques parties impliquées ne devraient pas brimer la qualité de vie de milliers de résidents du quartier.
 - 3) La période de construction (qui sera inévitablement longue pour un projet de cette envergure) sera, pour le quartier paisible, cauchemardesque non seulement en termes de nuisances de bruit et de poussières, mais aussi en raison des véhicules et engins de chantier qui envahiront ce quartier tranquille et résidentiel dont les rues sont étroites et souvent sans accotement.

4) La servitude de conservation a probablement été mal expliquée car elle semble dépendre de la bonne volonté de la ville dans le temps, ce qui n'inspire pas confiance compte tenu de la position que cette même ville a décidé de prendre en ce qui concerne le changement de réglementation pour permettre ledit projet.

5) La justification du projet par la crise du logement est malhonnête intellectuellement. La crise du logement n'est pas une crise du logement de luxe. Il y a déjà des dizaines d'immeubles de condo et condo locatifs récents et luxueux à Québec qui peinent à trouver preneurs en raison de leur prix prohibitif. L'argument de la réaction de chaîne ou d'entraînement ne tient pas la route car s'il n'en tenait qu'à construire des immeubles de luxe pour libérer des logements plus accessibles, la présence de ces immeubles de ce type qui sont déjà construits aurait dû permettre ce supposé mouvement des locataires, ce qui ne semble pas être le cas puisqu'il est encore question d'une crise du logement. Bien que les dés semblent être pipés d'avance et que la position de la ville crée une grande amertume chez les citoyens, j'espère que ces courts commentaires seront pris en considération.

101. Ce projet n'est pas nécessaire. Le quartier est déjà dense et les rues ne sont pas construites pour augmenter à ce point le nombre de voitures qui passent. Nous ne voulons pas ce projet!

102. Je souhaite manifester mon désaccord avec le projet soumis le 24 mars 2025 pour la construction d'un immeuble au club de golf de Cap-Rouge. Les raisons sont les suivantes : le bâtiment proposé compte trop d'étages. Il devrait respecter les 5 étages maximum comme c'est le cas ailleurs à Cap-Rouge. C'est complètement injuste de permettre plus d'étage pour ce projet-là (et injustifié que la Ville fixe des objectifs de densification aussi élevés pour ce projet-là). De plus cette hauteur fait en sorte que l'immeuble défigurera le paysage de ce quartier exclusivement constitué de maisons. Il n'y a aucun bloc à appartement proche, donc aucune gradation.

Le bâtiment proposé s'intègre très mal dans le paysage carougeois. Je ne suis pas contre un projet résidentiel pour "sauver" le golf mais il doit absolument être de plus petite ampleur et mieux intégré. Après tout, ce seront des logements de luxe qui seront proposés, donc autant mettre les efforts nécessaires tant qu'à créer un précédent.

J'ai beaucoup apprécié la franchise de Mme Boucher à la séance de lundi 24 mars. Enfin quelqu'un qui admet la vérité et qui ne tente pas de nous en faire passer une. Cela rend le dialogue plus crédible et amène un peu plus de confiance.

103. Madame, Monsieur, Je vous écris pour vous faire part de mon désarroi concernant l'évolution de ce projet. Le rejet de la part des résidents est flagrant, mais malgré tout, l'opinion publique semble être le dernier de vos soucis.

Lors de la dernière consultation publique, les citoyens ont été informés que ""par le passé il avait été mentionné par le club de Golf la volonté d'inclure les résidents adjacents"" dans la servitude mais que cette portion ne fait pas partie de la servitude entérinée par le conseil de ville car ""ça devenait très complexe à gérer à savoir quels citoyens étaient inclus à l'entente"". Je dois vous avouer que ça m'a choquée. Je suis étudiante au baccalauréat en Affaires publiques et ce que j'ai constaté, n'est qu'un manque flagrant de volonté politique. Les décideurs politiques possèdent toute l'expertise et le nécessaire, le fait que ce serait ""compliqué"" n'est qu'une excuse pour justifier ce manque d'initiative.

L'argument de la crise du logement a également été mentionné. Les résidents sont sensibles à cette réalité, mais dans le cas de ce projet, il ne s'agit pas de logements abordables, mais bien des appartements luxueux avec vue sur le fleuve. À la consultation publique, on nous a dit que la construction de ces appartements amènerait des propriétaires actuels à désoccuper leur logement actuel pour vivre dans les logements nouvellement construits et ainsi permettre ainsi à d'autres personnes de trouver un logement. Croyez-vous que les gens qui vivent cette crise du logement auront les moyens de se payer les logements laissés vacants par ceux qui choisiront les appartements luxueux du Golf? Il serait naïf d'y croire.

Un dernier point : j'ai ressenti, comme de nombreux citoyens, lors de la consultation du 24 mars, que lorsque nous nous adressions aux décideurs, nous parlions en fait aux investisseurs ou au lobbyistes. Malgré la forte opposition, malgré le fait que nous ayons exprimé nos craintes, nous sentions que nous parlions à un mur. La consultation n'a en fait été qu'une procédure protocolaire. En tant que jeune, cette situation me laisse avec un profond sentiment d'impuissance. Pourquoi ne pas permettre aux résidents d'avoir un poids réel dans ce processus décisionnel si important? Pourquoi ne pas nous laisser nous exprimer à travers un vote référendaire? Des pratiques comme celle-là ne font qu'affaiblir la confiance des citoyens envers les institutions, envers les décideurs politiques et envers la démocratie. Bref, j'espère que vous prendrez plus sérieusement en considération nos préoccupations. Merci.

104. Je ne suis pas d'accord avec ce projet de constructions domiciliaires sur le golf.
105. Bonjour, j'aimerais connaître le plan de maintien des activités hivernales sur le site du golf de Cap-Rouge, en particulier les pistes de ski de fond, de glisse, et de marche et la zone de stationnement pour les usagés. Comme vous le savez, ce site est fortement fréquenté en hiver, tant par des skieurs, marcheurs que des familles.
106. La ville doit absolument suivre les souhaits des citoyens! Acceptabilité sociale nécessaire!

107. La proposition de construire une tour à condo sur un terrain de golf soulève plusieurs préoccupations importantes qui méritent d'être examinées attentivement. À la suite de ma participation à la rencontre de lundi dernier, voici les principaux arguments qui me portent à me prononcer contre ce projet :
1. Problème de hauteur des bâtiments : Actuellement, les règlements en vigueur limitent la hauteur des bâtiments à 15 mètres. Permettre la construction d'une tour de 25 mètres serait une violation de ces règlements et un affront à la démocratie locale. Les résidents ont le droit de s'opposer à des changements qui pourraient altérer le caractère de leur quartier. Il est crucial de respecter les règlements existants pour maintenir l'harmonie et la cohérence architecturale de la communauté.
 2. Servitude n'offrant aucune protection : La servitude actuelle ne garantit pas une protection à long terme du terrain de golf. En retirant le droit au voisinage de garantir cette protection, on risque de compromettre l'intégrité et la pérennité de cet espace vert précieux. Le terrain de golf représente non seulement un lieu de loisirs, mais aussi un espace naturel qui contribue à la qualité de vie des résidents et à faire de la Ville de Québec une ville qui a à cœur l'environnement et le développement durable et qui est respectueuse de ses espaces verts. Il est essentiel de préserver ce droit pour assurer une protection durable.
 3. Réduction des espaces verts : Les espaces verts comme les terrains de golf jouent un rôle crucial dans la réduction des îlots de chaleur urbains et l'amélioration de la qualité de l'air. La conversion de ces espaces en zones résidentielles pourrait réduire les bénéfices environnementaux qu'ils offrent, tels que la filtration de l'air, la régulation de la température et la fourniture d'espaces de loisirs pour les résidents.
 4. Infrastructure inadéquate pour piétons et véhicules : Les rues autour du terrain de golf ne sont pas aménagées pour accueillir un grand nombre de piétons et de véhicules supplémentaires. L'ajout de nouveaux résidents entraînera une augmentation significative du trafic, ce qui pourrait engendrer des problèmes de sécurité et de congestion. Les infrastructures existantes ne sont pas conçues pour supporter cette charge supplémentaire.
 5. Absence de transport actif ou collectif : Il y a peu de moyens de transport actif ou collectif pour accommoder les résidents, tant actuels que nouveaux. La construction d'une tour à condo sans prévoir des solutions de transport adéquates serait irresponsable et pourrait aggraver les problèmes de mobilité dans la région. Il est impératif de développer des infrastructures de transport avant d'envisager une augmentation de la densité résidentielle.
 6. Impact lumineux sur l'environnement : La construction d'un bâtiment de grande hauteur entraînera une augmentation significative de la lumière artificielle autour de celui-ci. En hiver, cette lumière sera particulièrement visible sur la neige blanche, ce qui pourrait perturber la tranquillité du quartier et affecter la faune locale. Il est important de considérer les effets environnementaux de la pollution lumineuse avant de procéder à de tels projets.

7. Impact sur la biodiversité : La construction d'une tour à condo sur un terrain de golf pourrait avoir des conséquences néfastes sur la biodiversité locale. Les terrains de golf abritent souvent une variété de plantes et d'animaux qui pourraient être perturbés ou déplacés par le développement urbain. La préservation de ces habitats naturels est essentielle pour maintenir l'équilibre écologique de la région.

8. Déformation du paysage : La construction d'une tour à condo de grande hauteur sur un terrain de golf déformerait considérablement le paysage actuel. Le terrain de golf offre une vue dégagée et naturelle qui contribue à la beauté et à la sérénité du quartier. L'ajout d'un bâtiment de 25 mètres de hauteur serait une intrusion visuelle majeure, perturbant l'harmonie du paysage et altérant l'esthétique du quartier. Les résidents apprécient la vue panoramique et l'espace ouvert que le terrain de golf fournit, et il est important de préserver cette caractéristique pour maintenir la qualité de vie et l'attrait visuel de la communauté.

En conclusion, la construction d'une tour à condo sur un terrain de golf présente de nombreux enjeux et risques qui doivent être soigneusement évalués. Les préoccupations liées à la protection du terrain, à l'infrastructure, à la hauteur des bâtiments, au transport, à l'impact lumineux, à la biodiversité, à la réduction des espaces verts et à la déformation du paysage sont autant de raisons pour lesquelles ce projet devrait être reconsidéré. Il est essentiel de préserver l'intégrité de la communauté et de garantir un développement urbain responsable et durable, mais avant tout, dans un contexte démocratique, il est essentiel d'entendre ce que les citoyens, qui habitent au sein même de ce secteur et seront les premiers touchés, ont à dire!

108. Je ne suis pas en faveur du projet tel que présenté en mars 2025. Le secteur du Golf de Cap-Rouge est un secteur résidentiel. Y construire un édifice de 8 étages va à l'encontre d'un projet de développement intelligent dans un tel secteur. Pourquoi la Ville de Québec recommande 5 étages / 15 mètres pour les autres projets du secteur Cap-Rouge mais que pour celui-ci, cela ne s'applique plus? La Ville modifie ses propres règlements à l'encontre de l'acceptabilité sociale... Les citoyens ne disent pas non au projet, ils disent simplement svp, respectez le 15 m/ 5 étages. De plus, il y aura des aménagements futurs qui j'espère seront prévus tel que le réaménagement de la rue St-Félix, des trottoirs sur la rue des Carougeois, etc, afin d'accommoder les impacts des véhicules supplémentaires dans le quartier et de garantir la sécurité des résidents. Je suis aussi étonnée que ce soit la Ville de Québec qui ait présentée le projet en mars, sans la présence du promoteur. Le projet appartient maintenant à la Ville? Également, la servitude ne protège en rien les citoyens de changements futurs avec le Club de Golf. Comme la Ville modifie les règlements selon ce qui l'arrange - tel que fait présentement avec la situation du Club de Golf - rien ne l'empêchera de recommencer dans le futur. Bref, il faut revoir le concept du projet pour l'intégrer avec harmonie dans le secteur résidentielle.

109. J'ai assisté à la consultation publique tenue dans le cadre du projet de changement de zonage du club de golf de Cap-Rouge (CGCR). J'ai participé à l'ensemble des activités organisées par la ville sur le sujet.
- Au départ en 2020, la ville avait reçu la demande du CGCR de modifier le zonage afin de permettre la construction d'un édifice de 14 étages. Les deux premières seraient réservées au CGCR puisque le chalet actuel nécessite de gros investissements selon le CGCR. À cette époque, nous avions le sentiment que la ville de Québec agissait dans l'objectif de connaître l'opinion des citoyens et l'acceptabilité sociale du projet.
- Le projet était alors mué uniquement par les difficultés financières du CDCR. Difficultés provenant principalement de graves problèmes de gestion découlant de sous investissements des membres durant des années et du désir de minimiser la présence de non-membres sur le terrain. Évidemment, lorsqu'on limite le plus possible la présence des non-membres, il n'y a pas beaucoup de nouvel argent qui arrive. Les membres sont donc seuls responsables du financement des activités et de la détérioration de leur bien. Ces difficultés financières sont maintenant passées depuis qu'ils ont permis justement une meilleure accessibilité pour les non-membres.
- Le CGCR promettait à son inauguration dans les années 70 de protéger et respecter l'espace vert et ses voisins. La volonté des membres a bien évolué depuis. Ils ont trouvé une façon de construire un nouveau chalet sans devoir y investir le moindre sou. Favorisant ainsi leurs intérêts personnels au détriment de ceux de leurs voisins et de leur quartier. Imaginez, un édifice de 14 étages, maintenant rendu à 8 étages, dans votre cour arrière. Ni Mme Lafond, ni Mme Boucher n'accepteraient de voir un tel projet diminuer la valeur de leur propriété et leur qualité de vie. C'est bien ce qu'il adviendra pour ceux qui verront cette verrue pousser dans leur cour arrière.
- Il y a plusieurs endroits disponibles pour un tel projet dans la ville sans devoir sacrifier d'espace vert. Le boulevard Hamel en est un bon exemple.
- Au fil du temps et des activités de participation, l'intérêt de la Ville pour le projet devenait de plus en plus palpable et clair. Près de 160 unités de luxe, imaginez les nouveaux comptes de taxes !
- Lors de la réunion de mai 2023, la ville représentée par Mme Priscilla Lafond nous demandait lequel des 3 projets présentés nous convenait le mieux. La servitude de protection était alors mise de l'avant pour appâter les citoyens en promettant de protéger le restant de la propriété éternellement après la construction. Les réponses des différents groupes en table ronde étaient unanimes. Les gens ne veulent pas du projet hormis une poignée de membres de CGCR désirant s'installer dans ce nouveau palace. Un citoyen avait fait le parallèle en disant que c'était comme s'il se faisait donner le choix entre 3 cancers... ce qui est tout à fait le cas !
- À partir de ce moment, il était clair que la ville était partie prenante du projet et voulait absolument qu'il se concrétise.
- À cette époque, un changement de zonage nécessitait un référendum des citoyens adjacents au CGCP. Nous étions donc protégés de toute cette lubie. Le

problème pour la ville est que plus de 90% des citoyens sont contre le projet avec raison. Rien n'a été planifié d'un point de vue de l'urbanisme pour recevoir autant de nouvelles demeures. Pas de commerce à proximité, transport en commun très limité, pas de trottoir dans les rues. C'est déjà dangereux de marcher et de courir, imaginez avec 200-300 voitures supplémentaires...

La ville pourrait faire 50 consultations publiques en modifiant le projet à chaque fois, ça ne passerait jamais puisque c'est un projet déficient, irresponsable et dangereux dans un quartier résidentiel.

La ville se retrouve donc devant l'impossibilité de faire passer le projet par voie démocratique. Ils ont donc magouillé pour modifier la loi afin de se donner le pouvoir unilatéral de procéder à un changement de zonages sans devoir faire de référendum auprès des gens qui les ont élus, qui payent des taxes et leurs salaires... Une vraie honte !

La réunion du 24 mars fût une véritable farce. La ville qualifie la réunion de consultation publique mais agit à toute fin de promoteur ! Il nous informe des tactiques antidémocratiques qui ont été mises en place pour nous enfoncer le projet dans la gorge. Mme Boucher nous expose même que la servitude de protection proposée n'est pas éternelle et que ça peut être annulée en tout temps par la suite puisqu'elle lie uniquement la ville et le CGCP. Encore ici, le droit des citoyens a été retiré pour favoriser les intérêts économiques de la ville et du CGCR. On apprend même que des tractations sont déjà en cours pour la vente de la partie du champ de pratique... C'est tout à fait scandaleux !

J'ai alors compris pourquoi les forces de l'ordre étaient sur place. Lorsque les élus bafouent les droits des citoyens et agissent en faisant fi de la démocratie, des soulèvements risquent de se produire.

Évidemment, nous sommes civilisés mais que nous reste-t-il lorsque nos élus nous enlèvent nos droits et que la démocratie s'effrite ? "

La quiétude du quartier sera fortement impacté par un tel projet tel qu'il l'a été dans le quartier historique de Sillery. La valeur des demeures diminuera potentiellement et un fort mécontentement sera de mise, en plus d'une forte dévalorisation du quartier à cause de l'affluence augmentée. C'est un des seuls coins encore tranquille à proximité des autoroutes dans la ville de Québec. Il faut le conserver ainsi !

110. Bonjour, Je comprends mal les avantages pour ma famille et moi de changer le zonage pour autoriser la construction de condos de luxes?!?! Merci

111. Bonjour, Je ne pense pas que ce projet soit une priorité pour la ville ainsi que Cap-Rouge. Des condos à 3500\$/mois il y en a plein et ça n'aide pas du tout à résoudre la crise du logement actuelle. À Cap-Rouge nous aurions plutôt besoin d'une autre école primaire et secondaire, ainsi qu'une piscine municipale !. Cela aurait bien plus d'impact pour les citoyens qu'une énième tour de condo.

112. Je souhaite vous manifester mon désaccord total, en regard du projet immobilier sur le Club de Golf de Cap-Rouge (CGCR). À cet effet, voici tous les éléments qui justifient mon désaccord :
1. Le zonage du terrain du CGCR est à usage récréatif et non résidentiel;
 2. La hauteur maximale dans la réglementation devrait être respectée et au contraire, elle ne sera pas en adéquation avec le patrimoine bâti actuel du secteur s'il venait à être modifié;
 3. De même, à quoi servent les règles d'urbanisme ou l'étude et l'analyse derrière les règles d'urbanisme, si la Ville utilise cet outil de développement pour aller à l'encontre d'une vision, d'une réflexion ou d'un développement cohérent, lorsque la Ville le décide unilatéralement?
 4. En outre, à quoi sert les consultations et l'adoption de schémas ou de zonages par compromis si finalement, la Ville accepte toutes les dérogations ou les exceptions demandées?
 5. Pourquoi la Ville de Québec accepte la demande de dérogation présentée, alors qu'elle a refusé pour d'autres projets aux alentours?
 6. La Ville de Québec vient bafouer les droits à la démocratie et à la participation citoyenne en ne permettant pas la possibilité d'un référendum pour les citoyens quant à l'acceptation du projet présenté;
 7. Monsieur Jacques Tanguay, lors de la rencontre au CGCR en 2020, a dit qu'il n'investirait pas dans un projet immobilier dans le secteur s'il n'y avait pas d'acceptabilité sociale. L'ensemble des rencontres menées de 2020 à 2025 ont démontré que la majorité des résidents présents sont en désaccords avec le projet, mais malheureusement monsieur Tanguay manifeste toujours son intention de procéder à la construction de ce projet immobilier
 8. La servitude de protection qui est maintenant appelée servitude de non-construction, n'offre aucune garantie dans les années à venir qu'elle ne pourrait être modifiée. Par conséquent, il a été dit que de futurs conseils municipaux pourraient permettre la construction sur le reste du terrain. Déjà, la Ville et le Club de golf ne respectent pas les engagements passés, ainsi, la servitude n'est absolument pas un outil de protection de l'espace récréatif;
 9. Un policier s'étant déplacé pour faire du radar sur St-Félix, à la suite d'une plainte que nous avons communiquée au 311, m'a confirmé les éléments suivants :
 - a. La vitesse moyenne sur St-Félix est de 69 km/hr, ce qui est 19 km/hr au-delà de la vitesse permise;
 - b. Les immeubles à condos construits à Saint-Augustin ont augmenté le nombre de véhicules sur la route et viennent statistiquement augmenter le nombre de personnes roulant au-delà de la limite permise;
 10. La rue St-Félix n'a même pas de trottoir sur les deux côtés de la rue et la ville nous refuse un passage pour pétions, un arrêt stop ou une lumière à notre coin de rue prétextant que ce n'est pas nécessaire. Nous ne sommes même pas capables d'assurer la sécurité de nos enfants pour qu'ils puissent traverser la rue en toute sécurité et un immeuble à 162 condos et plus amènera manifestement

une circulation plus importante avec une accélération de ces véhicules dans les deux courbes situées entre leur sortie d'immeuble et la lumière;

11. Les ingénieurs de la Ville comparent la rue St-Félix à la rue de l'Hétrière. Ce qui est un non-sens puisque la rue St-Félix est faite toute en courbe jusqu'à St-Augustin avec des angles morts pour les rues résidentielles adjacentes qui doivent sortir sur St-Félix, et ce, sans arrêt jusqu'à St-Augustin. La rue de l'Hétrière est plus droite, avec deux trottoirs et des arrêts stop et même un rond-point sur tout le long de cette rue. Sans compter que l'hiver, le déneigement sur les coins de rue des courbes coupe la visibilité des usagers de la route;

12. Pour ces 160 condos et plus, on peut penser qu'il y aura au moins deux véhicules par logement, ce qui augmente considérablement le nombre d'usagers pour la portion entre leur entrée-sortie d'immeuble et la côte St-Félix;

13. Les résidents de Cap-Rouge ne retirent aucun bénéfice de cette construction qui ne respecte pas l'urbanisme du secteur ni la qualité de la vieille rue St-Félix. La Ville de Québec déneige gratuitement le stationnement du Club de golf et on m'a informé que l'organisation déclare une valeur dans ses revenus tout près de 35 000\$. Ce sont nos taxes qui paient les employés, la machinerie, l'essence, l'entretien et la dépréciation de la machinerie;

14. La crise du logement n'est pas au niveau des condos de luxe, comme ceux ciblés par le projet immobilier du CGCR. Le besoin est criant au niveau des habitations à loyer modique et c'est sur ce type d'habitation que la ville doit cibler. Il faut arrêter de penser qu'il y aura un effet domino positif vers les plus démunis ou de penser que de jeunes familles auront les moyens d'acheter les maisons des personnes qui vont vendre pour acheter leur condo. Le prix des habitations dans le secteur de Cap-Rouge a considérablement augmenté et n'est pas accessible à des premiers acheteurs et même pour des deuxièmes acheteurs, ce sera difficile;

15. Le bâtiment central du CGCR sera entièrement et complètement détruit, puisque monsieur André Jolicoeur a fait mention dans le passé que le bâtiment actuel était irrécupérable. Ce projet ne fait plus partie de celui présenté. Est-ce que le Club de golf va également proposer un club house plus haut que celui actuel? Donc, le projet passe d'un bâtiment à trois bâtiments en hauteur incluant le va et vient des clients du golf, les résidents ainsi que leurs visiteurs. Il est logique de conclure à une hausse de la circulation dans cette partie de la rue St-Félix;

16. Les constructions en hauteur s'enchaînent de plus en plus à Cap-Rouge (rue St-Félix, boulevard Chaudière, rue Promenade-des-Sœurs, projet rue Jean-Gauvin). La ville de Québec poursuit de façon graduelle la dénaturation du patrimoine bâti actuel du secteur qui engendrera éventuellement des enjeux au niveau de ses infrastructures (réseau routier, égouts, eau potable), puisque ses infrastructures ont été initialement prévues pour des constructions de maisons unifamiliales. Enfin, il existe trois seules sorties à Cap-Rouge : rue Jean-Gauvin, rue Chaudière et la Côte de Cap-Rouge (à moins que vous ajoutiez celle de l'Hétrière à St-Augustin : 4). Dès qu'il y a des travaux qui bloquent une rue, la circulation est congestionnée et des policiers doivent venir faire la circulation.

Ainsi, il est difficile de comprendre la prétention de la Ville qu'il n'y aura aucun impact avec cet ajout et tous les autres projets déposés dans tout le secteur Cap-Rouge;

17. Pour conclure, la vision à court, moyen et long terme du développement du secteur n'est absolument pas clair et cohérente pour les citoyens, et ce, si la Ville déroge continuellement aux compromis et aux résultats des consultations en matière d'urbanisme et de zonage. Je constate que notre participation citoyenne à tous les projets dit de consultation par la Ville ne permet pas de faire entendre notre voix et nos préoccupations à des personnes habitant d'autres secteurs de la Ville et ne vivant pas dans le nôtre. Nous recevons continuellement le qualificatif de «chialeux» et du «pas dans ma cours». Google map n'est pas une référence pour comprendre la vie dans un quartier, ni les besoins d'un quartier. Ainsi, à l'avenir, nous comprenons que vous nous informez uniquement de votre décision et de votre point de vue et qu'il ne sert absolument à rien de prendre notre temps pour participer aux travaux de la Ville et ainsi de participer à ce que tout le monde appelle la démocratie municipale et la participation citoyenne auprès de la Ville. Cette conclusion est le résultat de notre expérience de vos consultations-informations des différents projets qui a eu lieu dans notre secteur depuis que nous avons déménagé. C'est malheureusement très démobilisant et décevant.

113. Bonjour, J'ai assisté, sur la plateforme Teams, à la rencontre du 24 mars dernier concernant le projet du Club de Golf de Cap-Rouge. Franchement, je ne comprends pas pourquoi la ville de Québec veut à tout prix aller de l'avant avec ce projet alors que la très grande majorité des résidents de Cap-Rouge s'y opposent. Plusieurs de mes concitoyens de Cap-Rouge ont exprimé leurs désaccord avec ce projet lors de la rencontre du 24 mars, de même que lors des rencontres antérieures, mais la ville semble tout de même avoir décidé de nous ignorer.

Pourquoi la limite de 15 m de hauteur, en vigueur à Cap-Rouge, n'est-elle pas respectée?

Pourquoi ne peut-on pas faire en sorte que le zonage du reste du golf demeure du type ""récréatif""?

J'espère que la Ville de Québec écoutera les résidents de Cap-Rouge et qu'elle tiendra compte du caractère exceptionnel de ce merveilleux site naturel afin que les générations futures puissent en profiter.

Résident de Cap-Rouge depuis 1993

114. Je suis contre le projet dans sa forme actuelle (la 4e ou 5e sauf erreur). M. Tanguay s'était engagé à respecter l'acceptabilité sociale. Même chose pour M. Marchand qui s'était engagé verbalement et son équipe même par écrit. J'ai eu l'occasion de parler à des gens très impliqués dans le projet du côté du promoteur. Ils m'ont clairement dit que les trois derniers étages génèrent 82% des profits. C'est donc dire qu'avec trois étages en moins, il y a aussi des profits, mais moindre. Je comprends le besoin de logement, je comprends qu'il

faut en construire. Par contre, là où je suis en désaccord, est que la Ville manque de vision à long terme (les constructions y seront pour 100-200 ans) en concédant des projets plus rentables aux promoteurs pour stimuler la construction rapide. Nous n'aurons pas le choix de construire plus de logements, c'est d'ailleurs pourquoi plusieurs projets (Galileo, 1070, etc.) ont «poussé» dans le quartier. La plupart du temps, l'intégration est relativement réussie. Mes taxes municipales ont augmenté de 10% cette année et depuis un bon moment les taxes à Cap-Rouge augmentent davantage que si elle avait restée défusionnée. Nous n'avons pratiquement pas de services (piscines, aréna, transport collectif avec une fréquence respectable, àVélo,...) mais on nous arrive avec ce projet. Le projet va changer la dynamique du quartier, c'est juste trop d'habitations en un seul endroit. En revenant de la consultation du 23 mars, ma fille de 13 ans m'a demandé de lui expliquer pourquoi la Ville pouvait faire ça. En ce moment, la démocratie vit une période fragile qui à mon sens demande qu'on en prenne soins. Je trouve que les fausses «consultations» où l'essentiel est déjà décidé, avec des discours de cassette un peu creux donné aux citoyens qui ont fait l'effort de se déplacer ne témoigne pas d'un grand respect de leur intelligence.

115. La ville revient avec un projet de changement de zonage sur une partie du club de Golf beaucoup plus étendu que pour le projet original: non seulement la superficie nécessaire à la construction du condo seule construction projetée à l'origine est augmentée, MAIS plusieurs zones qui seraient classées « habitation » à densité de 15 logements par hectare sont AJOUTÉES. De plus la Ville prétend priver les propriétés riveraines du droit au référendum prévu par la loi. Enfin un projet de Servitude de non-construction sur la partie du terrain du Golf restant, bénéficierait à la Ville seule. Sur ces trois points, la Ville choisit des solutions qui sont toutes en contradiction avec les souhaits exprimés par les citoyens lors des 3 consultations précédentes effectuées depuis 2020.
- UN CHANGEMENT DE ZONAGE CONTESTABLE ET LA DISPARITION DU DROIT AU RÉFÉRENDUM**

Rappel des principales dispositions du projet de modification du zonage de plusieurs portions du terrain de golf de Cap-Rouge qui, actuellement zoné comme « Récréation, parc et espace vert (PEV) » en zone « Résidentielle - urbaine (RU) ». Il y est proposé:

- « 1° l'agrandissement d'une aire assujettie à une densité minimale de quinze logements à l'hectare à même quatre parties d'une aire pour laquelle aucune densité d'habitation n'est prescrite, laquelle est réduite d'autant;
- 2° la création d'une aire assujettie à une densité minimale de 65 logements à l'hectare à même une partie d'une aire pour laquelle aucune densité d'habitation n'est prescrite, laquelle est réduite d'autant;
- 3° l'agrandissement d'une aire pour laquelle aucune densité d'habitation n'est prescrite à même une aire assujettie à une densité minimale de quinze logements à l'hectare, laquelle est réduite d'autant; le tout tel qu'illustré au plan

numéro RVQ3378A02 de l'annexe I du présent règlement. » (Extrait du RÈGLEMENT R.V.Q. 3378)

Outre les divers motifs d'opposition des citoyens aux changements de zone prévus sur lesquels il est inutile de revenir, plusieurs questions peuvent être soulevées.

Il a été souligné que ces modifications de changement du zonage actuel du Golf seront faites sans que les citoyens impacté par ces modifications de zonage puissent demander que le projet soit soumise à référendum - comme c'est normalement le cas - . La raison invoquée est que la Ville devrait se conformer au Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADr) de l'Agglomération de Québec (Québec, L'Ancienne-Lorette et Saint-Augustin-de-Desmaures). qui justifie aussi les densités des zonages proposés, dont le but avoué est une densification de l'agglomération, pourtant non souhaitée par la population qui y vit.

Or la Ville n'a pas encore EFFECTUÉ les modifications à son PDAD/PPU, pour le mettre en conformité avec le SARDr. DONC, EN FAIT, ACTUELLEMENT LES CITOYENS, CONTRAIREMENT À CE QUI A ÉTÉ DIT, BÉNÉFICIENT ENCORE DU DROIT AU RÉFÉRENDUM. CE DERNIER NE LEUR SERA ENLEVÉ QU'APRÈS L'ADOPTION DE LA MODIFICATION et son entrée en vigueur - Ces modifications sont prévue curieusement au PRINTEMPS 2025, (TOUT COMME LE règlement sur le CHANGEMENT DE ZONAGE PRÉVUS POUR LE GOLF), entre la consultation écrite sur la modification de zonage pour des parties du golf et l'adoption du règlement modifiant le zonage -.

On entend donc utiliser une modification non encore adoptée, et donc NON en vigueur, pour priver les citoyens de la protection que leur donne le droit de demander un RÉFÉRENDUM.

Et si tel était le cas, les « consultations citoyennes » ne seraient donc pas une mise en oeuvre de la démocratie, mais un véritable trompe-l'oeil dont elles constituent une triste parodie. Certes, une consultation est faite, mais dont la Ville est libre de faire ce qu'elle veut. Et elle semble avoir déjà fait son choix.

On peut noter, ce qui est inquiétant pour la suite des choses, que ce n'est pas seulement la partie nécessaire à la construction du condominium projeté qui passera de zone « Récréation, parc et espace vert (PEV) » à zone « Résidentielle -urbaine (RU), laquelle sera d'ailleurs agrandie en superficie par rapport aux consultations précédentes- diminuant d'autant les espaces verts -, mais qu'il est désormais prévu dans le projet de règlement présenté que le changement de zonage de nouvelles parties du terrain de golf, qui ANTÉRIEUREMENT devaient rester à vocation « récréation, parc et espace vert », seront, elles aussi déclassées en zone d'habitation. La Ville, donc, multiplie déjà le changements de zonage de certains secteurs non envisagés antérieurement. Le risque de « grignotage » de la classification du terrain du Golf par le changement de zonage parcelle par parcelle, redoutée par les citoyens n'est donc pas sans fondement.

Dans l'état actuel des choses, comme les dispositions au niveau de la Ville ne seront modifiées que postérieurement à l'enclenchement de tout le processus de

mise en oeuvre des modifications de zonage envisagée sur des parcelles du Golf, il semble que la VILLE DOIT PRÉVOIR POUR LES CITOYENS CONCERNÉS LA POSSIBILITÉ DE DEMANDER UN RÉFÉRENDUM, PUISQU'ACTUELLEMENT ILS SONT ENCORE TITULAIRES DE CE DROIT. NE PAS OUVRIR CETTE POSSIBILITÉ, DANS LES CONDITIONS ACTUELLES PRÉVUES RENDRAIT LE RÈGLEMENT DE CHANGEMENT DE ZONE ILLÉGAL ET LEUR OUVRIRAIT UNE ACTION EN ANNULATION DU RÈGLEMENT PASSÉ D'UNE MANIÈRE NON CONFORME À LA LOI. DE PLUS, passer à la hâte la modification modifiant le PDAD semble révéler une volonté claire de tourner la loi dont bénéficient actuellement les propriétaires riverains.

2- NÉCESSITÉ DE L'OCTROI DE LA SERVITUDE DE NON-CONSTRUCTION AUX PROPRIÉTÉS RIVERAINES (ET CONDO)

Quant à la servitude de non-construction projetée, et bien que ce ne soit pas le sujet de la consultation, mais qui y est étroitement associée, la seule actuellement envisagée, bénéficierait à la Ville SEULE. Il n'en est plus question pour les riverains ou les futurs propriétaire des condo et maisons. Or ce point est essentiel pour les citoyens riverains et a été, à chaque consultation fortement souligné. Le fait qu'ils soient eux aussi, les bénéficiaires de ce droit de servitude de non-construction sur le Golf (à l'exclusion de la zone qui serait convertie en zone d'habitation) peut seul leur garantir que le Golf restera un espace vert à usage récréationnel car ils seront titulaires d'un droit qui devra être respecté, sauf s'ils y renoncent.

L'octroi de la servitude de non construction à la seule Ville ne garantit rien pour les riverains et le voisinage: cette servitude de non construction pèse contre le Golf mais le(s) bénéficiaire(s), peuvent toujours y renoncer permettant ainsi au propriétaire du fond servant (celui sur lequel pèse la servitude - donc le Golf) de retrouver une pleine propriété libre de servitude; or, actuellement, seule la Ville bénéficierait de ce droit, auquel elle pourrait librement renoncer, qu'il soit, ou non qualifié d'inaliénable, tout comme il dépendra d'elle seule de décider de changer le zonage pour le Golf pour ce qui est encore zone « Parc et récréationnel » en zone d'habitation de la densité qu'il lui chantera... et sans plus de droit au référendum pour les propriétés riveraines actuelles si le PDAD est modifié, comme la Ville le veut au printemps.

Or la Ville, par le projet de règlement qu'elle présente, démontre qu'elle ne tient nullement à garder ce terrain en espace vert pour l'agrément - et la santé - de ses citoyens, puisqu'elle a déjà choisi d'agrandir et d'augmenter les changements de zonage. Il en irait de même si le Golf fait faillite ou disparaît, ou décide de vendre d'autres parcelles aux fins de construction. La Ville ne serait que trop heureuse de permettre la construction sur la plus grande partie du terrain, et vu sa superficie, d'en faire une zone à grande densité (soit 65/hectare), avec multiplication des tours ou immeubles à condo, tout comme cela a lieu sur la portion ouest de la rue Saint-Félix dans la ville de Saint-Augustin.

Dans un cas de ce genre, l'intérêt de la Ville est en conflit direct avec celui de ses citoyens: tout espace de verdure est pour elle, source éventuelle de dépenses. Au contraire la conversion d'une Zone « Récréation, Parc et Espace vert (PEV) »

en zone d'habitation d'une densité la plus importante possible permet de multiplier les valeurs de taxation, toujours insuffisantes, vu les dépenses toujours croissantes de la Ville..

Seule donc une servitude dont bénéficieraient les riverains (et copropriétaires des condo), pourrait donner à ces derniers une véritable protection car ils pourraient refuser de renoncer à la servitude de non-construction dont ils seront bénéficiaires. Seule alors, éventuellement une véritable expropriation aux fins d'intérêt public - qu'il lui faudrait toutefois prouver) pourrait être invoquée par la Ville. -

Rappelons que, dès la première rencontre organisée, en 2020 concernant le projet de construction de la tour d'habitation, il a été clairement demandé à la Ville par les participants si elle veillerait à la préservation de l'espace du Golf comme espace vert ou parc public. Or la réponse a été très claire: la Ville n'avait aucune intention de préserver cet espace comme parc ou espace récréationnel: il y avait bien d'autres quartiers, a-t-il alors été dit pour justifier ce désintérêt, qui nécessitaient des investissements pour être verdifiés alors que Cap-Rouge en était trop largement pourvu. Pourtant la préservation de cet espace vert, véritable poumon aussi bien physique que psychologique pour les habitants de toute la Ville, semble dans la foulée du désir de verdissement de la Ville, qui se targue de l'importance de la nature dans ses « panneaux publicitaires », et ce, sans l'aménagement de cet espace vert coûte rien à la Ville.

Donc le risque de disparition de l'espace verdoyant du Golf - avec comme conséquence pour les propriétaires riverains, une perte importante de la valeur de leurs propriétés - est donc réel, la Ville n'ayant aucunement l'intention de protéger cet espace vert. La crainte exprimée par les riverains du « grignotage » par petites surfaces de dézonage est confirmée, puisqu'elle est déjà commencée (avec la création des nouvelles zones de conversion en « habitation » à faible densité non prévues à l'origine).

Ceci confirme donc les pires craintes existant lors des consultations précédentes. La seule possibilité pour rendre acceptable aux yeux des riverains la conversion d'une partie du Golf en zonage « habitation » est que la servitude de non-construction sur toute l'étendue du Golf - sauf la zone du condominium - soit octroyée à tous les fonds riverains et s'il y a lieu aux condo érigés (c'est-à-dire les propriétés riveraines du Golf et donc à tous ceux qui en deviendront propriétaires non pas seulement aux personnes actuellement propriétaires). La chose ne présente aucune difficulté majeure, contrairement à ce qui a été dit pour justifier le fait qu'actuellement le projet de servitude de non-construction ne profite qu'à la Ville. Les propriétaires des terrains et immeubles riverains (tous facilement identifiables dans le registre foncier), en acceptant le bénéfice de cette servitude créée à leur profit, bénéficieront du droit de servitude et l'exerceront, tant et aussi longtemps qu'ils seront propriétaires de leur terrain, et ils le transmettront aux nouveaux propriétaires lors de la vente de leur propriété, augmentant d'autant la valeur de celle-ci. Le registre foncier, en déterminant qui est propriétaire, permettra facilement de déterminer quelles sont les personnes qui peuvent se prévaloir de ce droit.

Laisser la Ville être seule bénéficiaire de la servitude de non-construction, c'est confier les poules au renard, et les moutons au loup."

116. Le projet de 8 étages est présenté comme un compromis, est-ce vraiment le cas ? Il est connu que certains promoteurs demande des projets beaucoup plus haut afin d'obtenir un projet dépassant les hauteurs permises pour déclarer par la suite que c'est un compromis, que le projet a évolué, est-ce vraiment le cas ou est-ce une stratégie de négociation ? La véritable approche est de ce demandé qu'est-ce qui justifie de dépasser la hauteur fixé par le service d'urbaniste. D'autres promoteurs ont réussi à créer des projets bien intégrés au quartier avec des bâtiments respectant les hauteurs permises, cela démontre qu'une alternative peut réussir à concilier développement et acceptabilité sociale.
117. J'ai assisté jusqu'à la fin de la consultation publique du 25 mars dernier et deux choses m'ont profondément marquées:
- 1) le retrait du référendum;
 - 2) le retrait des lots contigus au terrain de golf comme parties à l'acte de servitude.
- 1) Concernant le retrait du référendum... que dire! Ce n'est pas parce que c'est légal que c'est acceptable! J'ose croire que nous vivons encore dans une société démocratique, du moins, ici, dans notre propre ville. Priver les citoyens d'un droit de vote référendaire sur un projet aussi gigantesque pour ne pas dire monstrueux alors que M. Marchand s'était engagé à ne pas aller de l'avant avec ce projet s'il n'était pas majoritairement accepté par les citoyens, c'est non seulement anti-démocratique, mais c'est également faire fit d'engagements sur lesquels les citoyens se sont appuyés lors des élections. Comprenez que les résidents du quartier sont ouverts à la construction de condos, mais pas d'un tel projet qui ne s'harmonise pas du tout avec le secteur. Il est inconcevable de construire un édifice aussi immense dans un secteur composé uniquement de maisons résidentielles de un ou deux étages? Nous savons que ce projet va créer un précédent, nous craignons pour la pérennité du golf et de la qualité de vie qu'il représente pour les citoyens et s'insiste: pour les CITOYENS. En effet, plusieurs citoyens provenant d'autres arrondissements viennent pratiquer le ski de fond, la glissade et la marche sur le terrain de golf en hiver. C'est une richesse pour la Ville. Prenez seulement Central Park à New-York, personne ne penserait à s'en départir! Les espaces verts, sont de plus en plus rares et pourtant de plus en plus importants. J'ai appris lors de la consultation publique du 25 mars dernier que les actionnaires du golf ont acceptés une offre d'achat sur le terrain de pratique. Nos craintes sont fondées et nous comptons sur la Ville et nos élus pour sauvegarder le quartier, sa qualité de vie et son environnement, mais on nous bâillonne. Pour qui la Ville est-elle au service? Les citoyens ou le promoteur? Nous ne savons plus quoi en penser...
- 2) La servitude: La seule véritable façon de rassurer les citoyens sur la préservation du terrain de golf si le projet va de l'avant, c'est en intégrant les lots contigus au terrain de golf comme parties à l'acte de servitude. On nous a

répondu lors de la consultation publique que c'était ""trop compliqué"". C'est faux. Je suis notaire, je sais très bien que c'est tout à fait réalisable au moyen de procurations pour désigner un seul représentant qui signe l'acte de servitude au nom des propriétaires des lots contigus. Le défaut d'intégrer les propriétaires des lots contigus au terrain de golf comme partie à l'acte de servitude fait en sorte que la Ville de Québec pourra renoncer en tout ou en partie à celle-ci, sans aucune difficulté. Par conséquent, cette servitude est inutile et ne sert absolument à rien. Peu importe qu'elle soit inscrite au registre foncier, un prochain acquéreur du terrain de golf pourra demander un changement au règlement de zonage et la Ville de Québec pourra simplement modifier ou carrément renoncer à la servitude en tout ou en partie.

Vous comprendrez que ces deux points analysés ensemble nous laisse craindre le pire. Aucun référendum pour aller de l'avant avec le projet et plus aucune protection contre d'autres projets sur le golf, puisque la servitude ne nous protège pas du tout.

Je suis profondément déçue. Le référendum a peut-être été retiré, mais il me restera encore mon droit de vote pour les prochaines élections municipales.

118. Je suis en désaccord avec ce projet. Le bâtiment demeure trop gros, trop haut et ne s'incorpore pas avec l'esprit du quartier paisible, discret et arboré. Les citoyens du quartier, qui ce sont exprimés très souvent ces dernières années, ne désirent pas d'une méga structure. Il faut respecter les règles déjà établies comme tous bons citoyens. J'espère que ma ville ne créera pas de précédent dans ce dossier et que les prometteurs vont respecter les règles et leurs voisins. Cordialement,

119. Projection sur Saint-Félix. J'ai été surpris de l'absence de projection du bâtiment projeté à partir de la rue Saint-Félix. Comme le bâtiment est situé au nord de la rue Saint-Félix, il n'y a pas de problématique concernant l'ombrage. Cependant, l'élévation de la rue Saint-Félix est beaucoup plus basse que le stationnement actuel du chalet, que j'estime en l'équivalent de 4 ou 5 étages (de 40 à 50 pieds). Ainsi, comme l'implantation du bâtiment présentée le 24 mars est plus près de la rue Saint-Félix, l'effet de mur sera encore plus important. D'ailleurs, le dénivelé entre la rue Saint-Félix et le lieu d'implantation du nouveau bâtiment n'a jamais été une considération, que ce soit par le promoteur ou par la Ville. Je m'explique mal que cette dénivellation importante n'a pas été prise en considération dans l'étude du projet car l'impact sur les citoyens habitant à proximité sur Saint-Félix ne sera pas négligeable.

Nombre d'étages maximum

J'ai été très surpris et déçu de la proposition de limiter la hauteur du bâtiment selon un nombre d'étage et non selon une hauteur. De plus, le promoteur et les représentants de la Ville ont toujours utilisé une hauteur de plafond de 8 pieds dans leurs calculs. Pourtant, dans les condos de luxe, on retrouve souvent une hauteur de plafond de 9 et même de 10 pieds. Cela est sans compter que le plafond du rez-de-chaussée est en général beaucoup plus haut que 8 pieds pour

l'entrée et les salles communes. Ainsi, je ne serais pas surpris que le bâtiment final ait une hauteur finale de 4, 5 ou même 6 mètres de plus que les 25 mètres énoncés.

Il y a un autre élément que les représentants de la Ville ont échappé. Comme le terrain est incliné de façon importante, le 25 mètres de hauteur est mesuré à quel endroit? Et si j'ai bien compris les explications, le point de départ pourra être modifié selon le terrassement effectué, ce qui permettrait d'augmenter encore la hauteur totale du bâtiment. J'aurais apprécié que la Ville exige que le promoteur utilise un point de référence identifié comme tel (ex : un point clairement identifié dans le stationnement et accessible sur le terrain par les citoyens). De plus, je crois que la hauteur maximale devrait être une hauteur géodésique qui pourrait être mesurée par un arpenteur afin de s'assurer du respect de la hauteur maximale du bâtiment.

Servitude

À écouter les représentants de la Ville à propos de la servitude, les citoyens seraient `blindés` contre tout développement futur sur la partie restante du terrain de golf. Cependant, lors de la rencontre du 24 mars 2025, les citoyens ont appris que la Ville proposait de modifier le PDAD (et/ou le PPU) afin de hausser la hauteur permise jusqu'à 25 mètres et retirait aussi le droit de référendum. En d'autres mots, la Ville a choisi de passer outre les règlements en vigueur afin d'autoriser le projet. Et ce n'est pas la première fois que la Ville agit de la sorte, que l'on pense à l'îlot Dorchester ou au projet Le Phare à Sainte-Foy. Étant donné ces faits, je suis plutôt d'avis que la servitude proposée ne vaut même pas le papier sur lequel elle sera écrite. Si le passé est garant de l'avenir, je crois que la Ville jettera la servitude aux poubelles lorsqu'un promoteur proposera de réaliser un nouveau projet immobilier sur le terrain de golf.

Attitude de la Ville dans ce dossier

J'ai assisté à la plupart des ateliers concernant ce projet et j'ai toujours trouvé que la Ville avait un préjugé très favorable envers le promoteur. Lors du premier atelier en 2020, j'avais été très surpris du projet que le promoteur avait présenté. À l'époque, le maire Labeaume parlait de construction en escalier à proximité des résidences jusqu'à un maximum de 8 étages. Lorsque j'ai vu le projet de 14 étages, je me suis demandé pourquoi la Ville participait à cette présentation car le projet ne respectait aucunement les critères énoncés par le maire Labeaume à l'époque. Lors de la rencontre du 24 mars 2025, j'ai compris que les critères énoncés dans les médias servaient principalement à rouler les citoyens dans la farine et leur faire croire que leur avis serait pris en considération par les représentants de la Ville et les élus durant le processus de consultation. Ainsi, les élus peuvent dire qu'ils ont respectés le processus de consultation des citoyens. Je constate maintenant que les dés étaient pipés d'avance et que les élus ont toujours été en faveur de ce projet même si le niveau d'acceptabilité des citoyens était très bas.

En lisant mes commentaires ci-dessus, vous aurez sûrement compris que je considère que la Ville et ses représentants ont magistralement échoués à

analyser ce projet de façon juste et équitable pour les citoyens. Le parti-pris de la Ville envers le promoteur était évident depuis la première consultation de 2020. Un citoyen déçu de l'attitude de la Ville dans ce dossier.

120. Bonjour, Résidente du quartier depuis 2015, je l'ai choisi pour la vie de quartier, sa tranquillité et l'uniformité du quartier avec des maisons d'un à 2 étages. Vivre en périphérie du centre urbain a ses avantages et ses inconvénients. Je l'ai choisi pour la vie paisible, la circulation limitée en acceptant de devoir me déplacer davantage pour le travail et les services. La venue du projet du Golf de Cap-Rouge ne comporte pas de bénéfices pour les habitants existants. Ceux qui paient déjà des taxes et apprécient leur quartier. L'attitude actuelle des porteurs du projet, tant le promoteur que les responsables à la Ville manque de considération pour les habitants du quartier. Je ne referrai pas la liste de tous les arguments qui ont été amenés à plusieurs reprises par des citoyens ou le conseil de quartier aux différentes consultations publiques. Ils sont toujours aussi valables et je les supporte pleinement. Malheureusement, ils ne semblent pas entendus ou pris au sérieux. Je comprends tout à fait les besoins en logements pour la population et les besoins financiers de la Ville qui a peu de revenus autres que ceux des taxes perçues. 160 logements supplémentaires seraient assurément bienvenus pour répondre à ces aspects. Mais il n'y a aucune raison pour devoir modifier le zonage et permettre un bâtiment de 8 étages. À la grandeur du terrain, densifier à ce point plutôt que d'étendre légèrement le bâtiment afin qu'il respecte le zonage de 4-5 étages tout en gardant le nombre de logements ne tient pas la route. Il resterait amplement d'espace vert pour le bonheur des golfeurs et des citoyens et préserver la nature. Nous sommes à Cap-Rouge, pas au centre-ville. Si la Ville est sérieuse dans sa volonté de ne pas accepter d'éventuels projets supplémentaires sur le terrain, il y a peu davantage à densifier autant. La responsable de l'urbanisme nous disait que certains citoyens sont gênés de s'exprimer en faveur du projet lors des consultations mais lui envoient des messages. Je prends donc le temps d'écrire moi-même mon fort désaccord avec le projet, afin que ma voix soit aussi comptabilisée. D'ailleurs, si la Ville est honnête dans sa démarche et sérieuse dans ses affirmations d'être à l'écoute des citoyens, elle n'hésitera pas à utiliser la voie démocratique existante en demandant un référendum. Nous avons bien entendu toutes les technicalités faisant en sorte que le référendum ne soit pas nécessaire. C'est le choix que la Ville fait, alors qu'elle pourrait respecter la démocratie et respecter ses citoyens qui habitent déjà le quartier. L'attitude qui a été mise de l'avant par la Ville depuis le début des démarches en 2020 ne peut qu'alimenter le cynisme face aux élus. J'espère vraiment que la Ville et ses élus (par nos votes) prendra le temps de réviser sa position. Les citoyens du quartier sont très attachés à leur milieu de vie. Je suis attachée à mon milieu de vie. Si le projet se concrétise, de ma fenêtre, je verrai dans les logements du prochain bâtiment, oui, oui, je suis le

terrain contigu. Je perdrai ma qualité de vie comme plusieurs autres habitants limitrophes au terrain du Golf. Oui, ça sera fort probablement ""dans ma cour"" mais s'il vous plaît, préservez mon intimité en respectant le zonage et la limite de 4-5 étages.

Vous pouvez encore prendre la décision la plus respectueuse de la majorité et non favoriser un promoteur qui n'y habite pas.

121. Je n'ai aucune confiance dans la façon dont la seconde étude a été réalisée. On peut faire dire un peu n'importe quoi aux chiffres de manière à appuyer notre propos.
- Je n'envoie déjà pas mon garçon de 10 ans à l'école l'Arbrisseau en vélo en raison du trafic déjà grand sur St-Félix. C'est extrêmement dangereux de traverser, même à la lumière. Des BMW de luxe et des Mercedes, ça roule vite en titi et ça accélère quand la lumière vient jaune ! Ma fille qui attend le bus le matin sur St-Félix doit se tenir dans les entrées privées pour éviter de se faire frapper par les voitures qui roulent à pleine vitesse, encouragée par le dénivelé de la rue. Il est déjà dangereux de sortir de la rue Pamphile Le May pour emprunter la rue Carougeois, en raison de la courbe et de la vitesse des véhicules, alors imaginez l'hiver, avec les bancs de neige qui bloquent la vue. Je ne peux pas m'imaginer 160 logements avec autant de véhicules de plus qui passent quotidiennement sur cette rue. C'est insensé de dire que ça ne changera rien. Regardez l'état de la rue St-Félix avec ses nids de poule: vous constaterez alors la circulation qui s'y fait !!!!
- Je trouve déplorable que la gestion des projets se fasse à vue, sans prise de conscience réelle et complète de leurs impacts. C'est trop facile de dire que ce n'est pas votre équipe qui gérera l'ensemble de l'insertion de ce méga projet dans une communauté (transport, école, services).
- Cela s'inscrit dans la foulée des permis de rehaussement octroyés aux maisons qui longent le fleuve, en-haut du cap. Non seulement ces permis ne tiennent pas compte des risques d'érosion réelle des terrains en haut du cap, qui devront supporter des maisons doublant leur hauteur (je ne voudrais pas être résident sur la plage St-Laurent avec le risque d'éboulement provoqué par des mégas maisons au-dessus la tête, qui sont flippées par de riches contracteurs)... mais dans tous ces cas, on ne tient ABSOLUMENT pas compte des gens qui ont PAYÉ leur maison au gros prix pour avoir une vue (sur le fleuve ou sur un boisé) et qui désormais, devront composer avec une dévalorisation de leur propriété parce que des gens plus riches qu'eux se permettent, encouragés par la ville, de s'approprier le quartier et de s'y imposer. Et vous dite représenter les intérêts de TOUT LE MONDE Mme Boucher ?
- Je suis tellement déçue, et même dégoûtée de voir le mépris envers des gens qui vous ont élus. Je vous ferai parvenir de beaux sharpies pour signer tous vos papiers de servitude qui ne protégeront rien. C'est apparemment une belle arme contre la démocratie....

122. Tout d'abord, je tiens à souligner la participation exemplaire des citoyens de Cap-Rouge à la "consultation" publique d'hier sur ce "projet". De fait, les citoyens ont été présents, respectueux et articulés dans leurs interventions, toutes bien résumées par le conseil de quartier. Mais ce que je retiens surtout des cinq dernières années de suivi sur ce projet, c'est le déclin, à peine dissimulé, démocratique du processus. Les réponses évasives des représentants de la ville aux questions pertinentes des citoyens (je peux citer en exemple la question récurrente sur le nombre d'unités du projet) montrent le peu d'intérêt de ces personnes aux besoins de ces citoyens, avec, du moins en apparence, un penchant marqué du côté de l'intérêt du promoteur. Mme Boucher prétend devoir considérer également l'opinion des personnes absentes, mais justement ces personnes étant absentes, que sait-elle vraiment de leur opinion ? Que connaît-elle de la vie communautaire de Cap-Rouge ? Si la ville veut vraiment prétendre tenir compte de l'opinion de tou.te.s, pourquoi choisit-elle une voie qui rejette toute possibilité de référendum ? Ma perception initialement très positive pour la considération citoyenne de l'administration Marchand a chuté de plusieurs étages (8 en fait) hier soir. Si ce projet contraire à la vie (et à l'avis) de la communauté de Cap-Rouge va de l'avant et permet la construction de cette énorme malformation dans le tissu carougeois, et ce malgré le cumul d'avis contraires, je comprendrai que cette administration n'a que faire de la participation citoyenne. Les Carougeois s'en souviendront aux prochaines élections.
123. Lorsque j'ai choisi de m'installer à Cap-Rouge il y a 12 ans, c'était pour son côté grand village où il fait bon de vivre. Le paysage est unique, l'horizon aussi. Des pistes cyclables, de larges trottoirs bien entretenus, rues bien dégagées et propres tout pour donner l'impression d'une appartenance à tous les services.
Ne pas déguiser le paysage en élevant des blocs de plus de 4-5 étages est la recette gagnante à Cap-Rouge.
Lorsque j'ai déménagé de la région de Lanaudière il y a 13 ans, j'ai pris le temps de regarder les environnements de Québec pendant une année, et mon choix fut facile en visitant Cap-Rouge.
J'ai 73 ans et j'aimerais pouvoir vivre le reste de ma vie dans cet arrondissement merveilleux. Merci de tenir compte de mon avis.
124. Encore trop haut. Des édifices d'un maximum de cinq étages, à l'endroit proposé par le golf, comme on en trouve ailleurs dans notre quartier, ce serait acceptable.
125. Bonjour, D'abord je suis contre le projet tel que présenté.
1. Référendum.
Possédant une propriété au pourtour du golf, j'ai un droit de vote par référendum sur le projet. Peu importe les démarches administratives qui sont en cours, je réclame mon droit de vote par référendum sur ce projet.
2. acceptabilité sociale.

Ce projet c'est du béton et des vitres !!! . Ca ne correspond pas du tout à l'environnement du quartier. Je serais d'accord pour un projet de cinq étages et 15 m de hauteur .Le revêtement et l'aspect du bâtiment devraient respecter les forêts environnantes.Vous n'avez qu'à vous inspirer du plan d'aménagement de la ville de lac Beauport pour comprendre mon point de vue.

Prévoir une salle communautaire qui pourrait être louée par les citoyens du secteur.

Prévoir des terrains de sport tel que de tennis et de pickleball qui pourraient être accessibles aux sportifs du secteur.

Prévoir un accès au restaurant du golf pour que les gens puissent profiter de cette restauration dans leur quartier.

3. Aménagement du quartier

Il était important pour l'intégration de ce projet que la ville et le promoteur aménagent les rues adjacentes adéquatement avec une réglementation pour la circulation et la vitesse, prévoient des pistes cyclables sur les rues Jean Charles Cantin ,Carougeois et St-Felix de même que des trottoirs. Ceci doit faire partie prenante du projet dès le départ .

4. Mutisme de M Louis Martin

Mon conseiller municipal de mon secteur a fait preuve d'un mutisme total durant 3.30 heures sauf pour nous remercier de notre présence à la toute fin !!

Un conseiller municipal doit écouter ses électeurs et surtout les représenter.

Dans ce projet , Il doit être le catalyseur entre les citoyens du quartier , le club de golf, la ville et le promoteur. Il doit trouver des compromis, des voies de passage qui apportent un plus à notre vie de quartier.

M. Louis Martin , il est temps de prendre la parole et de défendre mon droit au référendum. Je veux que vous soumettiez mes idées et celle des autres citoyens à vos collègues . Je veux que vous défendiez mes intérêts au prochain conseil d'arrondissement et au prochain conseil municipal.Je veux que vous m'écriviez à moi et à mes concitoyens pour nous résumer vos démarches et nos recours éventuels.

Conclusion

A toute problématique , il y a des solutions. Il suffit d'écouter , de communiquer et de proposer ... et non d'imposer. Merci

126. En regard du dernier projet proposé sur le golf de Cap-Rouge (mars 2025). J'ai deux préoccupations majeures.

1. La servitude de non-construction réelle et perpétuelle n'est pas perpétuelle.

En vertu de l'article 4.2 a), la municipalité, ou éventuellement une autre administration municipale n'ayant pas la même volonté à conserver ce site, pourrait aliéner une portion du lot pour y proposer un nouveau développement. L'article ouvre la porte à un retrait partiel ou même totale de la servitude au 'bon vouloir' de l'administration municipale en place. Ce n'est pas perpétuel c'est à-dire, en droit: « qui dure indéfiniment » et non temporaire. Il n'y a donc autre 'assurance' comme le mentionne le sommaire.

Proposition : retirer cet alinéa. Et accepter que la servitude de non-construction soit perpétuelle sur ce site afin qu'elle respecte l'objectif énoncé par les professionnels au dossier dans le sommaire de la ville : ""Cette servitude permettra de protéger et de conserver ce site à perpétuité, par l'assurance qu'il demeurera un parcours de golf ou deviendra un espace vert.

2. Augmentation de la circulation routière.

Le projet apportera de nouveaux véhicules sur les routes du quartier. Pour accéder aux sorties/entrées de l'autoroute (Legenre et Jean-Gauvin) une augmentation de la fréquentation automobile sur la rue St-Félix est à prévoir certes, mais aussi sur la rue des Carougeois (parcours priorisé pour l'accès à la sortie Jean-Gauvin et au commerce sur l'Hétrière. Un embouteillage pourrait apparaître principalement à l'intersection de la rue des Carougeois et St-Félix. Les véhicules arrivant du nouveau développement qui souhaiteront tourner à gauche pour accéder à la sortie Jean-Gauvin (ou aux commerces sur l'hétrière, ex.métro, etc.) devront couper la voix aux véhicules venant en sens inverse alors que la visibilité est très réduite dans cette courbe.

Proposition : L'ajout d'un panneau d'arrêt (4 directions) serait souhaitable à cette intersection afin de sécuriser les passages piétons et d'améliorer la fluidité de la circulation. À valider si le feu de circulation au coin des Grandes-Marée/St-Félix est trop prêt de l'intersection des carougeois... mais sinon trouver une alternative à cet important enjeu de sécurité.

Merci de prendre en compte les préoccupations des citoyens impactés qui souhaitent maintenir un milieu de vie agréable et esthétique tout en améliorant la sécurité du secteur. "

127. Je comprends le point de vue de la ville et je suis d'accord avec le fait qu'il faut augmenter le nombre de logements dans la ville de Québec. Cependant, pourriez-vous ne pas changer la nature de notre quartier en respectant le 5 étages maximum svp. On parle bien ici de 15 mètres. Encore une fois, je suis de votre côté en ce qui concerne la prise d'espaces verts pour le résidentiel, mais dans le respect des règles dont les autres projets de condos à cap rouge ont été respectés. Même si le 8 étages se fait sur une pente descendante, nous pouvons voir clairement sur le plan qu'il y aura du remplissage pour mettre au niveau et que le 15 mètres sera largement dépassé et cela aura des conséquences directes sur les projets d'habitations futures sur le golf. Merci

128. Le projet de densification pourrait être intéressant s'il respectait la hauteur de 15 mètres seulement. À ce sujet, pourquoi pas faire des unités de maisons en rangée, il me semble que ça serait plus respectueux du quartier. Aussi, la circulation. À Cap-Rouge, à chaque fois qu'il y a un nouveau projet, on sous-estime l'effet sur la circulation. À la présentation de lundi 24 mars, je n'ai pas entendu le nombre de voitures pris en considération pour le total du projet. Pour les 169 logements, est-ce 1.6 autos par logement, 1,2 ou 2 (ce qui va sans doute arriver)? La circulation sur St-Félix et dans les rues avoisinantes (que les gens prendront pour éviter le trafic) sera considérablement augmentée. est-ce qu'il y a

eu une étude d'impacts? Pour finir, j'ai bien compris l'importance de densifier lors de la présentation mais comme dans les autres projets, on dirait que la Ville ne conçoit pas que Cap-Rouge, ce n'est pas Limoilou. Quand on vient vivre ici, les maisons sont plus chères mais on achète la tranquillité, on sait que c'est paisible, on sait que les parcours du RTC ne sont pas nombreux. Quand on habite à Limoilou (et je sais pcq j'ai un enfant qui a acheté dans ce quartier), on n'achète pas la tranquillité, on achète le transport en commun pour aller partout, on achète la proximité des grands parcs, du marché. Alors je ne comprends pas pourquoi la Ville veut tout uniformiser et utilise les mêmes données pour analyser les projets. Merci.

129. Bonjour, Je suis résidente du quartier depuis moins de un an, je ne suis donc pas au fait de l'entièreté du dossier et n'ai eu connaissance de ce projet controversé qu'au courant des dernières semaines. Comme il a été soulevé par plusieurs de mes concitoyens, je considère que projet dans la forme qu'il a été présenté ne convient pas au secteur, que ce soit par son gabarit, sa volumétrie ou son implantation et suis donc contre la proposition d'aller de l'avant avec les propositions de modification de zonage.

En effet, l'idée de construire des tours dans un champs et faisant fi du contexte dans lequel il s'insère, ce qui est essentiellement le cas ici, va à l'encontre de la majorité des principes urbanistiques et de design urbain contemporains qui prônent plutôt un respect et une intégration des quartiers existants, une densification douce à l'échelle humaine, le respect du paysage et des vues, etc. Je suis d'avis qu'un projet d'une telle envergure et contrastant avec le milieu dans lequel il s'insère (maisons unifamiliale) mériterait d'être étudié non pas comme un bâtiment sur un terrain de golf, mais comme un nouveau micro-quartier avec des hauteurs de bâtiments, des usages et des liens avec le quartier existants qui seraient profitables pour tous et non seulement pour les résidents des condos... Ceci étant dit, je comprends qu'il est la volonté de la Ville d'aller de l'avant avec le projet actuel et ce, malgré la forte opposition non seulement des citoyens, mais également du conseil de quartier. En ce sens, comme c'est un projet fortement controversé, je suis d'avis que la Ville devrait inclure certaines modifications et exigences au projet de modification de zonage pour l'améliorer et le rendre plus acceptable aux yeux de la population.

1) Hauteur maximale

Établir une hauteur maximale du bâtiment en plus du nombre d'étage, comme il est fait pour certains autres projets immobiliers. En effet, la hauteur de 3m par étage est un minimum pour les projets de ce genre et pourrait être facilement dépassée.

2) Sécurisation des rues avoisinantes contre le trafic de transit

Faire une analyse plus macro des impacts sur la circulation sur le quartier et implanter des mesures de mitigation pour le trafic de transit et le transport lourd durant la construction du projet. Il est un peu réducteur de penser que le seul impact du trafic sera sur Saint-Félix, alors que les accès les plus directs vers l'autoroute se font via le boulevard de l'Hétrière, en passant par les rues Jean-

Charles Cantin et des Carougeois. Ces deux rues sont déjà fréquentées par une multitude d'utilisateurs (voitures, autobus, vélos, coureurs, marcheurs, poussette, etc.), ne possèdent pas de trottoirs et le sentiment de sécurité n'y est pas toujours présent. Une sécurisation de ces rues me paraît importante, sachant que le trafic de transit risque fortement d'y augmenter. Ceci démontrerait la volonté de la Ville d'être proactif.

3) Protection du paysage patrimonial de Cap-Rouge et de ses crans rocheux
Exiger de faire approuver la volumétrie et la matérialité par le CUCQ afin de s'assurer de l'intégration la plus harmonieuse possible avec le milieu, ainsi que des choix de matériaux nobles et durables

4) Aménagements paysagers

Exiger la plantation d'arbres de gros calibres pour une meilleure intégration au quartier et minimiser l'impact visuel du nouveau bâtiment depuis les rues environnantes, notamment depuis Jean-Charles Cantin.

Exiger une bonification des installations d'accueil pour la population générale bénéficiant des activités hivernales sur le golf.

Bien que le projet soit controversé, je suis persuadé qu'il est possible de le réaliser dans le respect et l'intérêt des parties impliquées, promoteur, utilisateurs, citoyens, etc. afin qu'il amène une source de fierté pour tous et non de discorde. C'est pourquoi je pense que l'ajout de certaines exigences au projet de modification de zonage permettrait peut-être une certaine conciliation des intérêts de chacun. Merci.

Liste des commentaires en accord avec le projet et autres

1. Une chose est claire pour moi: il faut sauver le golf de Cap-Rouge. Depuis le début du projet, ce dernier a été modifié afin de satisfaire les opposants. Peu importe ce qui sera proposé, ces opposants ne seront jamais contents. Et maintenant, ils parlent de patrimoine paysager. Mais qu'est-ce que c'est cette nouvelle notion? Dans la situation actuelle du golf, il m'apparaît impossible de garder le statu quo, parce qu'au final, je crains de le voir disparaître et de perdre ce parc majestueux dont profite les citoyens de Cap-Rouge. Je suis entièrement d'accord avec la proposition de servitude en faveur de la Ville de Québec pour sauvegarder cet espace vert de toute construction potentielle dans le futur.
2. Très beau projet
3. Bonjour, je suis en faveur du projet. Par contre il faut s'assurer d'une circulation sécuritaire sur la rue Des Carougeois qui est la rue la plus achalandée pour se rendre aux commerces ou à l'autoroute 40. Nous devons avoir des trottoirs et ou une piste cyclables. Merci
4. Ce projet semble très intéressant. Il cadre très bien avec son environnement et permettrait plusieurs objectifs quand à moi: La pérennité du golf, ce qui assure un

espace vert magnifique pour le long terme. Une densification intéressante (dans notre cas, nous déménagerions de notre maison faisant place à une famille). Stimuler le développement durable.

5. J'aimerais habiter un tel projet. Je n'assiste pas aux rencontres citoyennes car mon opinion serait probablement mal reçue mais si ce projet va de l'avant, je serai prête à vendre la maison pour aller en condo.
6. Je n'ai aucun problème avec ça. Ça va faire de nouveaux résidents avec une belle vue, dans un super quartier que j'adore. J'aime mieux voir venir des personnes bien nantis que des bs. Je suis en accord avec l'opinion du comité des citoyens de Cap-Rouge. Excellent projet et initiative !
7. Je suis résident de Cap-rouge depuis 1988, et mon terrain est contiguë au terrain de golf. J'étais présent à la rencontre du 24 mars 2025 et je suis allé au micro pour émettre un commentaire sur la servitude de conservation. Étant donné que la majorité des gens sur place avaient une position plutôt négative sur le projet, je n'étais pas à l'aise d'exprimer complètement mon opinion. Je voudrais le faire ici. Pour moi, je n'ai pas d'objection au projet dans sa forme actuelle et même dans les autres formes présentées dans le passé.
Le club de golf est une entreprise privée et selon moi, dans la mesure du cadre réglementaire sur le zonage présent et modifié par la ville, peut décider de faire ce qu'il veut avec son terrain.
Je préfère la solution qui nous offre la protection de la servitude de conservation aujourd'hui, qu'à l'éventualité où le golf décide de vendre le terrain et qu'on y crée un nouveau quartier résidentiel.
Plusieurs se sont exprimés sur l'importance de garder accès au golf pendant la période hivernale. Ces même personne semble oublier que c'est un terrain privé et il est possible de l'utiliser parce que le golf le veut bien.
Les propos tenus par Mme Boucher au sujet de la servitude et la non garantie que celle-ci pourrait duré dans le temps on insécurisé bien des gens, moi compris.
Serait-il possible de trouver une façon de rédiger la servitude afin de la rendre plus difficile à changer dans le temps?
Je comprends la frustration de certains citoyens qui pourrait-être affecté par la construction du bâtiment.
En conclusion, pour moi ce projet sans être parfait, reste le meilleur compromis afin de protéger le terrain de golf et conserver cet espace naturel qu'on peut utiliser en période hivernale.
8. Super projet pour assurer la pérennité du terrain de golf et garder cet immense espace vert utilisé non seulement par les membres mais aussi par la population du quartier en dehors des heures d'ouverture du golf mais aussi à temps complet de novembre à avril. C'est un espace magnifique pour la construction de ces condos.

9. C'est un projet porteur dont toute la population de Cap-Rouge pourra bénéficier. Un projet de grande classe, très esthétique et qui garantit un accès à un espace vert qui rehausse le secteur et accessible à tous en dehors de la saison de golf. Bravo à la Ville de Québec et à nos élus.
10. Je suis d'accord avec le projet si on s'en tient à cet unique bâtiment sur St-Félix.
11. Projet merveilleux, unique donnant un souffle positif au Club de golf.
12. C'est un très bon projet de développement immobilier et de densification urbaine, qui s'harmonisera bien à l'environnement de Cap Rouge et y apportera un nouveau dynamisme. Le gabarit est très intéressant. Le «pas dans ma cour» est très fort dans la bourgeoisie de Cap Rouge et l'effort de densification est un changement dur à avaler. Je suis contente de ce projet. Il faut des logements pour faire vivre les commerces et entreprises du quartier, ce que les citoyens ne voient pas nécessairement. Je n'ai pas assisté à la rencontre: je me doutais que l'opposition et les revendications seraient à l'honneur. Les gens agissent comme s'ils étaient propriétaires des terrains de leur quartier et y détenaient des droits de propriétés. J'applaudis ce beau projet, bien pensé, qui a été ajusté aux demandes citoyennes passées. Maintenant, passons le règlement et sortons les pelles, on est rendu là! Le besoin de logement est grand.
13. Un projet sur le golf doit être beau, et ce projet semble vraiment beau. si cela prends un projet comme celui-ci pour garder le golf et toute la superficie non constructible pour l'avenir, je suis tout à fait en accord avec ce projet. il faut bien faire un peu de densité dans le coin ! avec des bâtisses à faible densité sur st-felix. Wow
14. Je ne suis pas contre un tel projet si on peut nous garantir une servitude de non construction au résidence contiguës
15. Très beau projet qui créer de la richesse dans notre quartier. L'utilisation du terrain est efficace et judicieuse. J'aimerais habiter cette endroit un jour.
16. Je suis pour le projet de condo sur le golf malgré le chemin saint Félix qui est un piteuse état
17. Le projet proposé s'intègre bien à l'environnement et conserve l'entièreté du terrain de golf et donc de l'espace vert.
18. Le projet concernant le club de golf de Cap-Rouge aura très peu d'impact sur les voisins résidents du club. Les promoteurs en sont rendus à une quatrième version. J'encourage la ville à accepter le projet.

19. Réunion du 24 mars 2025 concernant le projet de construction au CGCR

La moitié de la salle applaudissait quand une intervention au micro était faite contre le projet. L'autre moitié restait calme. Tous les intervenants au micro ont parlé contre le projet. Un seul intervenant de ma rue Jean-Charles-Cantin est venu dire au micro que dans son secteur, comme dans le mien, la majorité des propriétaires étaient en faveur.

Personnellement en tant que propriétaire vivant en bordure du terrain depuis 1975 et membre social (piscine et tennis) et actionnaire (1978) j'ai recommencé à jouer au golf en 1987, je sais que le club a toujours respecté les riverains. Je trouve inacceptable qu'un petit groupe de citoyens tente de bloquer un projet aussi important pour la municipalité qui devient pour ainsi dire propriétaire d'un grand espace vert généreusement offert par les actionnaires du club(certains si ce n'est plusieurs auraient préféré vendre). En plus avec ce projet les revenus des taxes municipales pour des décennies profiteront à tous les citoyens. En échange le CGCR pourra remplacer son chalet devenu vétuste et trop dispendieux à entretenir. Certains, contre le projet, ont mis en doute cette affirmation sans preuve, d'autres ont voulu en faire une construction patrimoniale pour éviter sa destruction.

Les autres arguments soulevés contre le projet ne sont pas différents des autres consultations antérieures. La circulation automobile: certains mettent encore en doute les deux études faites par des professionnels. Je suis d'accord que la circulation des enfants et des vélos doit être améliorée sur St-Félix. Le pas dans ma court, le trop gros, le pas beau, l'ombre, etc ont encore été soulevés. On a même invité les touristes qui passeraient sur le fleuve en bateau et qui ne trouveraient pas le projet acceptable. Concernant la hauteur: le projet a été modifiée pour diminuer la hauteur au dépend de la superficie au sol. Si les futurs propriétaires de ces condo perdent la vue sur le fleuve entre autre, le projet perd en qualité. Des constructions à 7 étages sur St-Felix il y en a prêt du centre communautaire, de plus ils sont immédiatement sur le bord de la rue. Les gens ne veulent pas faire confiance au promoteur qui veut faire quelque chose de beau avec des arbustes et des arbres comme à St. Augustin

Pour ce qui est d'un affront à la démocratie on en reparlera surtout quand un petit groupe tente d'empêcher un projet important pour la municipalité et la majorité de ses citoyens. Un peu d'honnêteté: une invitation à été lancée de venir visiter l'espace vert en dehors de la période de golf. On y fait de la marche du ski, les enfants glissent, on y promène les chiens ; c'est tellement beau on veut continuer d'en profiter.

20. La municipalité, le comité des citoyens et la majorité des citoyens connaissent tous les avantages que ces espaces verts apportent à la communauté. Il faut donc faire en sorte que le projet se réalise vite. À Montréal la ville a demandé des subventions de 4, 8, 12 millions pour acheter des espaces verts, d'anciens terrains de golf. Québec peut s'en procurer un à moins dispendieux.

21. Bonjour. Je fais partie des gens « silencieux » mais tout à fait en accord avec ce projet. Et p-e éventuellement faire partie de ceux qui vendrons leur maison de Sillery à une jeune famille pour emménager au club de golf. La majorité des opposants sont en mode « pas dans ma cours » , ayant l'impression que ce magnifique environnement leur appartient et ne voulant aucun changement à la situation actuelle. Mais la raison d'être reste la survie du golf et sa pérennité. Vos explications à la rencontre du 24 mars étaient claires et motivées. Félicitations pour votre patience et professionnalisme

22. J'ai assisté à titre de citoyen pour m'informer sur le projet. Je n'ai aucun intérêt personnel dans ce projet, ni comme membre du club de golf, ni comme résident du pourtour du terrain de golf.

J'ai été très surpris de constater que la salle avait été « booster » par des gens qui étaient contre le projet (surtout des résidents du pourtour du terrain) et qu'ils ont monopolisé le droit de parole en manifestant bruyamment contre les interventions qui était en faveur et/ou explicatives du projet.

Je suis convaincu qu'il s'agit d'un excellent projet qui permettra de:

- Assurer la survie du club de golf
 - \$\$\$ permettront d'investir sur les infrastructures du club de golf
 - Tous les citoyens de la Ville de Québec pourront continuer à utiliser le terrain pour la glissade, ski de fonds et la marche avec l'accord des membres/ propriétaires du club de golf
 - Libérer des maisons/ appartements lorsque les unités seront disponibles
 - Diminuer la circulation parce que les membres/ actionnaires vont demeurer sur place
 - Augmentation des revenus de taxes pour la Ville de Québec
- En résumé, je suis en faveur du projet

23. Bonjour, je suis un citoyen de Cap-Rouge depuis 1988 et je fréquente ce club depuis 1962, Pour l'avoir vu construire (1959-1960), y avoir travaillé (cadie) et en être membre depuis des décennies, J'ai eu l'honneur d'en être le secrétaire du Conseil d'administration pendant 14 ans,. Ainsi, je connais assez bien l'histoire du Club, de ses moments heureux et malheureux au fil du temps. L'existence même du club a toujours connu des moments difficiles dès sa constitution pour diverses raisons et a même pu être en péril à certaines périodes de son exstence. Nu été le courage, la persévérance de certains actonnaires, il n'existerait plus aujourd'hui; une longue histoire pourrait être écrite. Aujourd'hui, le club a la possibilité d'assuré la pérénitée de ses activités ainsi que de son parc, avec des garanties réelles, de son accès à la population (ski de fonds, marche et glissage) pour plusieurs décennies en collaboration avec la Ville de Québec, et ainsi, de maintenir et d'assuré un environnement de qualité pour le quartier et la Ville de Québec.

24. Nous avons besoin d'un tel projet dans le secteur de Cap-Rouge

25. Magnifique projet, on a pas parlé du promoteur, Jacques Tanguay qui a une excellente réputation! La qualité de ce projet donnera de la valeur à tout le quartier environnant. Les gens de nature sont négatifs aux changements mais lorsque le projet débutera plusieurs des opposants s'y intéresseront. Toujours pareil!
26. La ville de Québec, secteur Cap-Rouge, a perdu au cours des dernières années beaucoup de citoyens qui ont vendu leurs maisons et acheter des condos de luxe à St-Augustin. Il faut dire qu'il n'existe pas à ma connaissance à Cap-Rouge de condo pouvant rivaliser avec ceux sur le campus au bout de St-Félix. Le projet CGCR serait le premier à la condition de ne pas l'écraser à cause de quelques mètres de hauteur. Si le projet se réalise, la vue et l'environnement seront aussi beau et pourront rivaliser avec les condos de St-Augustin. Personnellement je connais plus de 20 citoyens dont plusieurs membres du golf Cap-Rouge qui ont fait ce déplacement. Pour avoir visité ces condos je dois dire que c'est une option que j'envisage. Le projet CGCR est un moyen de ralentir cet exode.
27. Bonjour, Je demeure sur la Rue des Landes depuis maintenant 23 ans. J'ai participé à la rencontre de lundi, en ligne. Voici mes réflexions sur quelques commentaires des participants sur place.
- Une dame parlait d'un précédent qui sera créé avec un édifice dépassant le 15,5 m actuellement autorisé, alors qu'au bas de la rue St-Félix (4400 à 4408) il y a 3 immeubles de 7-8 étages qui dépassent facilement la hauteur de 15,5 m. Donc, le projet au Golf Cap-Rouge ne constitue pas un précédent.
- Question trafic. À St-Augustin, sur St-Félix et Lionel-Groulx, il s'est construit plusieurs immeubles de 12-13 étages au cours des dernières années. Pourtant, la capacité routière du quartier a très bien absorbé l'augmentation du nombre de véhicules.
- Relativement au manque de démocratie, ça fait 4-5 ans que l'on discute de ce projet et que des efforts considérables ont été apportés pour répondre aux considérations des citoyens. Cela m'apparaît de plus en plus évident que le comité des citoyens n'accepterait aucun projet car ils sont réfractaires à tout changement.
- Pour ce qui est de la crainte à l'effet que le territoire du golf (98,2%) sera petit-à-petit grugé pour du développement résidentiel. Sachez que les membres du Club de Golf n'accepteraient jamais que l'étendue du golf soit réduite. Ce sont des golfeurs qui aiment jouer les 18 trous. Ce sont aussi ces golfeurs qui vont assurer la servitude de non-construction.
- L'impact visuel. Le projet, tel qu'il nous est présenté actuellement, est formidable. Le quartier sera bonifié par ce projet. Je comprends très bien que l'acceptabilité sociale est importante, mais il faut quand même que les récriminations soient valables et non pas seulement du « pas dans ma cour ».

28. J'étais président du Club de golf de Cap-Rouge lors de la naissance du projet et de la première consultation. A l'époque, la situation financière du club était précaire. Quoique la période pandémique ait suscité d'importantes subventions et un nouvel amour du golf, la club a besoin des entrées de fonds que génère le projet. A défaut, tôt ou tard, les actionnaires voudront vendre l'ensemble des terrains à des fins résidentielles avec l'approbation des autorités. Le respect du périmètre bâti n'empêchera pas une augmentation de circulation encore plus importante sans compter la perte des espaces verts l'été et l'accès à des activités hivernales. La seule option satisfaisante pour les opposants est le statu quo.

29. En accord à 100% avec ce projet

30. Totalement d'accord avec le projet d'habitation au golf de Cap-Rouge

31. J'attends un projet de condos dans ce secteur depuis des années. Entièrement d'accord avec ce projet. J'aimerais être avisée dès que les plans sortiront. De plus, je suis persuadée que les gens vont accourir pour une location.

32. D'abord, j'ai apprécié la présentation des représentants de la Ville de Québec le 24 mars à 19h00 au Centre communautaire de Cap-Rouge. Les enjeux sont clairs et j'ai bien compris l'ensemble de la démarche légale, administrative, politique, territoriale, etc.

Je suis en faveur du projet présenté par la ville, et je souhaite que le conseil municipal ira de l'avant, malgré l'ensemble des points apportés par les opposants au projet. Plusieurs de ceux-ci sont plus émotifs que rationnels, et je fais confiance aux décideurs pour faire la part des choses.

Quelques commentaires:

- le fond de terrain est avant tout un terrain de golf. Les activités permises l'hiver (ski de fond, raquettes, promenades personnelles et avec chiens) sont un plus pour la communauté permises par la CGCR. Ces dernières activités hivernales ne doivent en aucun cas être prises en considérations, malgré l'aspect émotif présenté par quelques participants.

- les problèmes d'aménagement de St-Félix n'ont pas de lien avec le projet de condominium.

- circulation: tout à fait d'accord que l'augmentation de 7% est négligeable dans l'acceptation d'un tel projet. Il est à peu près assuré que plus de la moitié des futurs propriétaires seront des golfeurs qui ne se déplaceront pas en voiture pour se rendre au terrain de golf. D'où la faible augmentation des déplacements en voiture.

- je serais favorable à une discussion avec les promoteurs afin d'envisager un plafond de 7 étages à l'immeuble et d'envisager une deuxième entrée pour accéder au CGCR. Merci

33. Je suis en faveur du projet du CGCR.

34. Complètement en accord avec ce projet
35. Je suis avocat et un ancien président du Club de golf de Cap Rouge dans les années 90. J'ai suivi attentivement ce projet.
C'est un incontournable. Les opposants ne semblent pas réaliser que sans la réalisation de ce projet, le Club de golf ne survivra tout simplement pas.
De façon réaliste, il n'y aura pas de parc aménagé par la Ville et, après faillite du Club, le terrain sera abandonné et laissé en friche.
Au bout de plusieurs années, la Ville n'aura comme seul choix que de modifier le zonage pour en permettre le développement immobilier par des promoteurs.
En toute logique, la Ville doit permettre au projet d'aller de l'avant et ne pas retenir l'opposition de quelques citoyens bruyants qui se tirent dans le pied!
Bien humblement soumis,
36. Le CGCR et le comité des citoyens veulent la même chose : La pérennité du terrain de golf, pour l'espace vert et les sports d'hiver. Je suis membre du club depuis 45 ans et nous avons l'intention de déménager au Club. si ça se fait.
À 78 ans, je vous promets de ne pas encombrer le trafic à 8h le matin !!! Notre maison à Cap Rouge sera donc à vendre et une jeune famille s'y installera tout en libérant son appartement et ainsi de suite. Tout le monde y gagne. Cette nouvelle bâtisse consolidera la présence du CGCR tout en donnant de la valeur à tous les résidents de Cap Rouge et en particulier les riverains. Quand on vend notre maison, on s'empresse de dire : PRÈS DU CLUB DE GOLF !!! Une très belle bâtisse fera remonter la valeur de notre quartier qui vieillit... Merci et bonne journée
37. Je suis pleinement d'accord avec le projet et le changement de zonage pour construction résidentielle
38. Je suis en accord pour le dézonage
39. Je suis membre du Club de Golf de Cap-Rouge depuis plus de 25 ans, il s'agit ici d'un espace vert extraordinaire autant en été qu'en hiver (ski de fond). Et il s'agit ici de la pérennité de la survie de cet endroit extraordinaire, de plus ils manquent de logement et le projet en apporte 165 de plus, il serait donc dommage qu'un petit groupe d'empêcheurs qui pour leur petit confort personnel, qui en passant n'est pas menacé, que ce projet ne puisse se réaliser, je crois que la ville de Québec a besoin de nouveaux appartements et sans compter les taxes payables générés par la réalisation de ce projet ...il faut sauver le Club et l'espace vert existant.
40. Bonjour, je suis une résidente de Cap-Rouge et membre du Club de golf de Cap-Rouge depuis 2001. Je trouve que le club de golf de Cap-Rouge donne de la

valeur à tout l'environnement de Cap-Rouge. J'aime aussi participer gratuitement aux sports d'hiver sur le terrain aménagé à ces fins. Le club a besoin de se renouveler et le projet de construction permet de rajeunir l'emplacement et de le conserver intact je pourrai ainsi continuer à profiter de cet espace public à l'année. J'espère que la municipalité aidera le CGCR à conserver la qualité qui est offerte à tous ses résidents. Bonne journée et merci,

41. Je suis entièrement d'accord avec le projet du Club de Golf de Cap-Rouge

42. Je suis favorable au projet pour les raisons suivantes:

- 1) Compte tenu que les résidents aux abords du projet seront en désaccord avec n'importe lequel projet sauf le statu quo, je pense que suffisamment d'ajustements ont été apportés pour minimiser l'impact sur les résidences à proximité;
- 2) lorsque les opposants parlent de patrimoine visuel, ont-ils regardé de l'autre côté pour voir le magnifique tracel de Cap-Rouge ?
- 3) l'excellente et respectueuse présentation des gens de la Ville ce 24 mars m'ont convaincu que la Ville ne pouvait se priver des taxes générées par ce projet, les taxes annuelles avec en prime les taxes de bienvenue qui à elles seules pourront facilement atteindre 1,5 M\$!

43. Je suis en faveur du projet de construction.

44. Je suis d'accord avec le projet.

45. En accord avec la proposition

46. Totalement en accord avec la proposition.

47. Je suis en faveur du projet du Club de golf de Cap-Rouge.

48. Je suis en faveur du projet

49. Je suis positif au projet de construction du projet Sur le golf de Cap-Rouge. Cela assurera qu'il n'y aura qu'un seul projet et qu'il ne couvrira pas plus de 2% de toute la superficie du parcours.

50. La servitude de non-construction viendra sceller pour plus de 50 ans l'avenir de ce magnifique terrain qui est maintenant le poumon végétal de la région. Il est en équilibre avec le beau lac St-Augustin.

51. Je suis en accord avec le projet de condominium qui va donner un deuxième souffle à notre région et assurer la pérennité du club de golf et ainsi assurer aux citoyens limitrophes de beaux espace vert 12 mois par année.

52. Je comprends mal qu'il y ait de l'opposition au projet. Selon moi ce projet est essentiel à la subsistance du Club de golf de Cap-Rouge, dont je suis membre depuis une quinzaine d'année.
J'habite Cap-Rouge depuis environ 45 ans. J'ai assisté aux belles années de la piscine est des courts de tennis au Club, ainsi qu'à leurs fermeture. Si rien ne se passe au Club c'est le terrain de golf lui-même qui fermera et la valeur des propriétés avoisinantes qui diminuera.
Un projet de condo, de qualité, comme celui présenté, ne fait que du sens pour assuré la pérennité du Club.
53. Très beau projet qui traîne en longueur depuis trop longtemps
54. En faveur du projet sur notre terrain de golf en tant que membre depuis plusieurs années.
55. Je suis entièrement en faveur de ce projet pour assuré la longévité de notre club dans la communautés
56. À mon avis c'est un superbe projet qui cadre très bien à l'endroit proposé et si la pérennité du club de golf en dépend, il est important qu'il se réalise . Dans tout projet de ce genre il y vas de l'intérêt de la communauté en premier. C'est un projet qui en plus protège les espaces verts sans nuire à l'environnement.
57. Bon projet que j'approuve totalement.
58. Membre depuis 20 ans , je entièrement d'accord avec le projet. Ce dernier ne peut qu'améliorer le secteur et certainement pas le détériorer car il vaut mieux avoir un espace vert bien entretenu que d'avoir une grande surface en friche et non entretenue.
59. Membre du club de golf depuis 55 ans et voisin depuis 45 ans. Le projet n'est pas pour ma génération mais pour les plus jeunes. Cela leurs permettra de profiter de cette espace pour les prochaines décennies comme nous en avons profité. C'est un projet tourné vers l'avenir et de conserver ce trésor qu'est le club de golf
60. Les opposants au projet de développement de condos sur le site du Club de golf de Cap-Rouge semblent considérer ce terrain comme une propriété collective, alors qu'il s'agit en réalité d'un terrain privé.
Certains détracteurs, lors de la consultation publique, affirment que la majorité des citoyens sont contre ce projet. Permettez-moi d'en douter. Ce développement vise à optimiser l'utilisation de l'espace tout en répondant à une pénurie de logements. Une partie des futurs acheteurs de ces condos sera constituée de retraités, dont les maisons familiales pourraient ainsi être libérées pour accueillir de nouvelles familles. Le Club de golf est entouré de milliers de

résidents de Sainte-Foy et Saint-Augustin, qui empruntent déjà la rue Saint-Félix. L'ajout de quelques nouveaux habitants ne changera donc pas la dynamique du quartier.

Les élus ont pour responsabilité de prendre des décisions stratégiques pour la Ville de Québec, et non de se laisser influencer par les désirs de quelques individus d'un secteur donné. « Pas dans ma cour, mais dans la cour du voisin... » On doit voir cela plutôt « dans l'intérêt de la collectivité ».

L'ajout de nouvelles unités à Cap-Rouge permet à la Ville d'accroître ses revenus, ce qui contribuera à l'amélioration des services offerts aux citoyens. De plus, cette initiative bénéficiera à l'ensemble des commerces locaux.

Il est vrai que peu de personnes en faveur du projet prennent la parole, par crainte d'être ridiculisées par les opposants. Comme vous le savez, le respect des opinions divergentes n'est pas toujours au rendez-vous.

61. Je suis pour ce projet car il assure la survie du club de Golf de Cap Rouge et permet de maintenir les espaces verts
62. Je suis un membre de plus de 25 ans. Je suis d'accord pour le dernier projet présente qui n'est pas trop envahissant pour le terrain et qui permet la survit a court et long terme du Club. Je trouve regrettable que la ville se doit d'accorder autant d'importance a un petit groupe de personnes, qui souvent sont toujours contre tout projet de developpement pour des raisons souvent questionnables. Malheureusement une grande majorité de personnes sont lésées par cette minorité..... majorité vs minorité
63. Je suis résident de Cap-Rouge depuis 1980, depuis 2018 à la limite de Cap-Rouge, St-Augustin. Je suis également membre du club de golf depuis plus de 25 ans. J'ai toujours apprécié le privilège de bénéficier d'un immense parc que représente le club de golf, autant en été qu'en hiver avec le ski de fond. La réputation du club de golf se reflète également sur la réputation de Québec car souvent le club a reçu des éloges de gens de l'extérieur concernant la qualité de son parcours. Le projet devrait donner l'opportunité au club de pouvoir survivre à moyen et long terme. Il apportera des taxes additionnelles à la ville et maintiendra la vocation récréative de l'endroit. Comme il devrait y avoir plusieurs membres du club de golf qui résideront sur le site, les appréhensions concernant l'augmentation de la circulation sont exagérées. La survie du club de golf est la meilleure garantie de tranquillité pour les résidents autour. Autrement, ces terrains ne demeureraient pas très longtemps sans un projet domiciliaire qui entraînerait un développement sur plusieurs années compte tenu de la superficie du terrain de golf.
64. J'approuve le projet de développement du club de golf de Cap Rouge avec les modifications réglementaires

65. Je suis membre du Club de golf de Cap-Rouge depuis 3 ans après un retour de Montréal. Je suis atterré que l'on puisse s'opposer à un projet sans réelles conséquences environnementales majeures. Ce projet, après lecture est bon pour le club et assure sa survie en préservant les espaces verts pour le voisinage. C'est le plus beau club de golf urbain de la région et qui désert bien l'ouest de la ville et de la région. Le pavillon est vieux et se doit d'être rénové et ce projet le rend possible. Le club apporte des taxes importantes à la ville sans compter la centaine d'emploi créée dont plusieurs auprès de la communauté étudiante du SSF. Je trouve les dirigeants du golf extrêmement patients car j'aurais regardé construire un golf à St-AUGUSTIN et déménagé dans un environnement accueillant. Ville de Québec svp mettez vos culottes et récupérer un projet immobilier respectueux.
66. Je suis totalement en accord avec ce projet. Je ne veux pas que disparaisse ce magnifique parc. Le Club de Golf risque de disparaître sans ce projet. Nous sommes ici victime du «pas dans ma cour». C'est désolant.
67. Je ne veux pas que disparaisse ce magnifique parc qu'est le Club de Golf de Cap-Rouge. C'est pourquoi je suis d'accord avec ce projet immobilier qui va le sauver. Bizarre que les gens autour, qui en profitent, ne voient pas ça.
68. Je suis bien d'accord avec ce projet s'il peut assurer la pérennité du club de golf et nous permettre de conserver cet espace vert qui fait le charme du quartier à long terme.
69. À titre de résident du secteur, je souhaite donner mon appui à ce projet. Nous vivons dans le secteur depuis 1987 lorsque nous avons fait construire notre première maison sur rue Escoffier. Depuis 1996 nous habitons une maison sur Roland-Desmeules. À maintenant 64 ans, nous regardons pour vendre et aller en condominium et nous trouvons que le projet du golf de Cap Rouge serait une bonne occasion pour aller demeurer dans ce futur projet. Il y a peu d'offre de condominium de luxe dans le secteur autrement que d'aller habiter Saint-Augustin. Avec plus de 150 logements, le projet représente aussi un bon potentiel de taxes pour la ville, sans nécessiter une grosse infrastructure routière supplémentaire. Les arguments des gens qui sont contre ce projet et qui parlent fort et nous intimident sur nos opinions sur les réseaux sociaux sont très légers. Le 'fit' dans le secteur et la vue des paquebots sur la falaise du secteur sont absolument subjectifs. La hausse de trafic routier pour 500 personnes supplémentaires (300 véhicules) qui habiterons ces condominiums sera minime. Et, ce projet rencontre parfaitement les efforts de la ville qui cherche à augmenter la densification du secteur. Je suis pour ce projet.
70. En faveur du projet

71. Bonjour à ceux qui ont cristallisé leurs opinions et qui oublient que... Je désire appuyer ce projet sans réserves, tenant compte que la dernière mouture devrait contenter les opposants qui doivent réaliser que de cette façon, le Club assurera sa pérennité et que les citoyens continueront de bénéficier d'un espace vert permanent de grande qualité (servitude perpétuelle offerte).
À contrario, un immense terrain abandonné par manque de trésorerie, fera sans l'ombre d'un doute, l'Objet d'une densification résidentielle à plus ou moins brève échéance, la Ville n'ayant pas le choix de considérer un scénario économique évident (lire zonage modifié). Pensons collectivement en termes d'acceptabilité sociale répondant à la majorité des citoyens qui désirent maintenir cet icône local en santé. Soyez réalistes et conséquents avec notre projet qui fera l'envie de plusieurs autres sites similaires. Salutations cordiales, Citoyen de Québec et fier membre du Club depuis 1999.
72. Madame Marie-Pierre Boucher. Comité exécutif, Ville de Québec.
D'entrée de jeu , je dois dévoiler mon conflit d'intérêt. Même si je suis un résident de la rue Saint-Félix , près du Club de Golf , je suis aussi représentant de Avenir sur le Golf inc., le promoteur retenu par le Club de Golf pour la réalisation du projet immobilier. En plus ,je suis membre et l'un des 800 actionnaires du Club de golf de Cap Rouge.
Le Club nous a octroyé le contrat du projet pour les raisons principales suivantes.
- 1- Assurer la pérennité du parcours de golf à long terme
 - 2- Assurer la conservation maximale des espaces vert
 - 3- Améliorer la sécurité financière du Club de Golf à long terme
 - 4- Amener une plus-value au Club
- Ceci étant exprimé, je me permets de commenter différents points soulevés lors des ateliers consultatifs passés et de rencontres que nous avons eues précédemment avec les représentants du comité des citoyens contre le projet.
- Hauteur
Si nous avons opté pour un édifice à condos en hauteur, c'est pour amener les fonds nécessaires aux investissements en infrastructure requis pour la saine opération du Club pour les prochaines décennies.
La solution "condos" amène le plus fonds pour le moins d'unités et ainsi moins d'empreinte au sol, dons préservation de l'espace vert .
De plus , il y a une demande réelle de la population vieillissante du secteur , qui veulent y demeurer , rester actifs , mais sans être obligé d'entretenir un cottage de 3 ou 4 chambres . Ces gens , dont je fais partie vont pouvoir demeurer dans leur secteur de choix et pouvoir vendre leur maison à des familles qui vont valoriser à nouveau l'environnement de Cap-Rouge comme plusieurs d'entre nous l'avions fait 30-40 ans auparavant.
Pourquoi ne pas rester à l'intérieur de 15 mètres de hauteur.
En bas de 15 mètres , les unités apportent beaucoup moins de revenus que les unités plus en hauteur. Ainsi , si on demeurait à 15 m et moins il faudrait le double d'unités pour obtenir une entrée de fonds équivalente pour le Club.

Qui plus est, des membres du comité des citoyens contre m'avaient déjà prévenus que quoique nous fassions et même acceptions les demandes , ils feraient tout pour empêcher le projet , donc je ne crois pas vraiment à leur demande , et je ne crois pas qu'ils accepteraient pour autant le projet si nous le limitions à 15 m.

Le projet actuel n'est pas si massif que certains membres du comité des citoyens contre veulent le laisser entendre En période estivale par exemple , il ne sera presque pas vu des passants sur la rue Saint-Félix , à moins que vous ne le cherchiez à le voir.

Inutile de dire que jamais vous le verrez du secteur de la Marina ni du fleuve. Il est très bien protégé par des arbres matures.

Il est insensé de propager que le projet modifiera le paysage Carougeois des plaisanciers ou croisiéristes empruntant le Fleuve.

Et en période hivernale , le projet ne sera pas plus visible pour ces mêmes usagers.

Il faut admettre que les résidents des 5 maisons situées entre le 4600 et 4640 rue Saint-Félix verront le paysage de leur cour arrière affecté. C'est pourquoi il sera important que le Club et Avenir les rencontre pour convenir de mesures atténuantes dans leur cas.

En déplaçant notre immeuble vers le sud -ouest de la façade du Club (dans une cavité) nous avons éliminé les contraintes de perte d'ensoleillement pour les résidences périphériques et avons limité grandement son impact visuel environnant. Nous ne sommes pas beaucoup plus haut que le 15 m qui serait "permis " sur l'emplacement actuel du clubhouse , le point le plus haut du parcours.

Pour ce qui est les résidents de la rue Jean-Charles-Cantin entre Saint-Félix et Des Quatre-Vents, le couvert forestier actuel et conservé protège l'immeuble presque entièrement du mi-mai jusqu'à l'Action de grâce en octobre et sera partiellement visible à travers les arbres dénudés de la fin octobre à la mi-mai. Plus loin sur Jean-Charles- Cantin , l'orientation de l'immeuble ne le rendra pas beaucoup imposant à 25m que s'il avait été à 15 m. étant donné la bonne distance qu'il aura par rapport à la rue Jean-Charles- Cantin.

Servitude de non-construction.

Au cours des 4 ateliers consultatifs nous avons tout fait pour mettre en valeur cet outil pour la conservation de l'espace vert . Le comité des citoyens contre a tout fait pour discréditer cette servitude , évidemment qui ne servait pas sa cause . Lors de l'atelier du 23 mai 2023, nous avions des personnes qui étaient là pour expliquer la servitude de conservation. Les participants opposés au projet ont été plutôt non-collaborateurs et antipathique envers cette servitude.

Même qu'à la fin de l'atelier en question , il avait été conclut qu'elle était mal comprise par les Résidents. Même qu'après l'atelier , certains membres du comité des citoyens contre mettaient sur les réseaux sociaux des doutes sur l'implantation et l'application d'une telle servitude . C'est pour cela que la Ville a jugé bon , selon moi, de faciliter le débat en n'impliquant pas les résidents dans la servitude .

Le comité des citoyens contre le projet travaille fort dans les médias sociaux pour neutraliser le projet , mais n'oublions pas que le seul but de ce comité est d'arrêter coûte que coût le projet. J'ai vu les mêmes gens parader au micro le 24 mai 2025 que ceux que j'avais vu aussi faire les commentaires lors de l'atelier de mai 2023.

Ce sont aussi toujours les mêmes 10 personnes qui interviennent entre eux sur les médias sociaux pour dénigrer le projet et quelques fois en déformant la vérité. Certes ils étaient probablement 75-80 en personnes le 24 mai passé, mais représentent-ils vraiment la population de Cap Rouge

Je comprends que les "NIMBY " sont toujours plus actifs et présents pour bloquer des projets, mais ont-ils le droit de bloquer un projet que la majorité , trop souvent silencieuse , considère très progressiste ou adopté au goût du jour.....comme les actionnaires du Club qui ont renoncé à toute plus-value potentiel du terrain de golf , s'il était converti en projet résidentiel.....

Démocratie

En 2020 , le projet a été initié avec l'aval de l'administration municipale en place , quelques hauts-fonctionnaire municipaux et la direction de madame Savard .

Tous ces représentants appuyaient le projet en général. Le Comité des citoyens CONTRE, a fait une campagne envers les candidats à la mairie pour faire tuer le projet dans l'œuf . Le seul candidat qui avait promis au Comité contre d'arrêter ce projet fut Jean Rousseau.....

Il a obtenu 4 % des votes dans notre quartier . Madame Savard 33 % et monsieur Marchand 34%, et le Comité contre va nous faire une leçon de démocratie
!!!!!!!!!!!!!!

Comme on le sait , l'administration Savard a gagné dans notre secteur mais pas à la mairie. Il faut aussi mettre en valeur que l'administration Marchand , après les rapports transmis par le service d'urbanisme et le bureau des grands projets, donne son aval au projet . Donc autant les élus de Québec d'abord et Québec Forte et Fièvre approuvent le projet.

En conclusion , même si je suis en mesure que le noyau du comité contre le projet a travaillé ardemment à neutraliser le projet , les commentaires que je reçois à l'extérieur de leur groupe sont élogieux sur ce projet .

Je vous souhaite une bonne réflexion.

73. JE SUIS ENTIÈREMENT D'ACCORD AVEC LA PROPOSITION DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER PROPOSÉ POUR LES RÉSIDENCES ET LE NOUVEAU CLUB HOUSE
74. Je suis pour ce projet qui permettra d'accroître le nombre de logements disponibles à Cap-Rouge tout en assurant la survie du Club de Golf Cap-Rouge à long terme.
75. À titre de résidente du secteur, je donne entièrement mon appui à ce projet. Je vis dans le secteur depuis maintenant 38 ans et je désire acquérir un condominium dans les prochaines années. Je trouve qu'il n'y a pas beaucoup

d'offres à ce niveau dans le secteur. De plus, ce projet rencontre très bien le désir de la ville d'augmenter la densification de secteur. Bref, ce projet répond vraiment aux besoins des gens de mon âge qui désirent vendre leur maison et acquérir un condominium dans un milieu naturel et verdoyant. Les gens qui sont contre le projet représentent une infime partie de la population du secteur et surchargent les réseaux sociaux de commentaires inappropriés dans une société où on doit se partager le territoire de façon équitable pour tous.

76. Je veux simplement vous dire que je suis d'accord avec ce projet car j'ai l'impression qu'on n'entend que ceux qui s'y opposent. Je suis d'accord pour 2 raisons.
- 1- J'estime que dans le contexte de pénurie de logements, toute nouvelle construction qui mettra sur le marché de nouveaux appartements, qu'ils soient à louer ou à acheter, est la bienvenue.
 - 2- Je suis heureuse que le projet permettra de protéger à long terme la plus grande partie du vaste terrain du Club de golf.
77. Je suis très en faveur de ce projet d'une part, pour la pérennité du club de golf et d'autre part, pour offrir aux citoyens davantage de logements pour palier à la pénurie de logements. Étant un voisin limitrophe du terrain de golf, je profite de ce magnifique endroit vert avec ses installations de ski de fond et de glissade pour les petits-enfants. Les études ayant démontré que l'immeuble ne fera d'ombre aux voisins et que le trafic ne sera que très peu impacté. Je crois que les promoteurs ont fait leur part pour satisfaire les citoyens en diminuant la hauteur de l'immeuble de 14 à 7/8 étages. Je pense qu'il faut maintenant aller de l'avant. Merci
78. Je trouve le projet très intéressant. Effectivement je pense qu'il faut repenser la grosseur de l'immeuble en étendue. Mais pour la hauteur, entre 20 ou 25 mètres, ce n'est pas quelque chose qui pose problème. Le problème est que les gens disent toujours « pas dans ma cour ». Les gens sont contre ce développement à cause de la servitude de l'espace vert. Les garanties sont là pour le temps que le Conseil municipal actuel siège, mais comme toute ville, il peut y avoir des changements dans 10 peut-être 15 ans. Mais il faut avancer. Je souhaite vraiment que ce projet commence le plus tôt possible. Il faudrait aussi prévoir une autre entrée pour le complexe. Je suggère l'espace qu'il y a gauche de la maison 4562?. On pouvait y passer avant et se rendre au club. Mais je ne sais pas à qui appartient cet espace. Il faut aussi prévoir la circulation sur la rue St - Félix. C'est un champ de course et je dois vous dire que les autobus ne donnent pas leur place. Et cela, c'est inacceptable! Je suis déçue qu'il y ait seulement les gens contre le projet qui se présentent à ces réunions. Il faudrait repenser la manière d'inviter les gens. Un point d'ordre sur la rencontre, les interventions sont beaucoup trop longues et les gens s'écoutent parler. Lorsqu'une réponse a déjà été donnée, le président d'assemblée doit le mentionner. Je ne suis pas restée jusqu'à la fin car c'était au tour du comité à parler et on connaît leur

position à ce projet. Donc allons de l'avant avec quelques modifications sur la longueur du bâtiment, la circulation sur St-Felix et surtout il faut arrêter les consultations. Peu importe ce que vous modifiez, les gens contre seront toujours contre. Il faut avancer.

Autres commentaires

1. Comme ma maison est directement situé en face du potentiel site de ce gigantesque projet et qu'il n'y a pas de seconde entrée/sortie il me semble déjà que cela aurait dû être prévu et en espérant qu'il y ai des feux de signalisation ou une meilleure surveillance policiers pour le trafic qui est de plus en plus non respectueux des vitesses

2. J'ai assisté en présentiel à la rencontre du lundi 24 mars au sujet du projet immobilier au golf de Cap-Rouge. Voici quelques points qui m'ont étonnés :
 - jusqu'à hier soir, je comprenais que la servitude de non construction était notre garantie de ne pas avoir plus d'un projet immobilier sur les terrains du golf. Suite aux commentaires et discussions sur ce sujet hier, je ne suis plus certaine de comprendre à quoi sert la servitude de non construction à long terme et je ne suis pas certaine que ce soit à notre avantage, les citoyens riverains du Golf, de ne pas être partie prenante aux discussions en lien avec cette servitude afin de protéger nos acquis. Initialement, il était question de 3 groupes, dont les citoyens riverains, pour assurer la gestion de la servitude.
 - je suis , où j'étais , je ne sais plus... en faveur du projet avec une servitude de construction qui garantit que l'espace vert identifié sur les plans d'hier demeure tel quel à perpétuité. Un peu comme Central Park à NYC ou Stanley Park à Vancouver ou Victoria Park à Truro Nova Scotia ou encore les Plaines d'Abraham au centre-ville.
 - Par ailleurs, je suis également d'avis que le nombre de mètres maximum de l'édifice devrait être exprimé en hauteur et non en étages.
 - Peut-on envisager un projet piscine qui répondent à la fois au besoin des 160 propriétaires de condos et de la population Carougeoise ?

Par ailleurs, toute mon enfance j'ai vécu sur la rue du Golf qui est maintenant appelée rue des Carougeois. Nous étions la seconde maison construite sur cette rue. J'en ai vu des autos et des camions roulés à vive allure devant notre maison ! Aujourd'hui, je demeure à proximité de Carougeois et je vois que très peu est fait sur cette importante artère pour sécuriser les piétons , les jeunes enfants et les cyclistes. Voici ma réflexion à ce sujet : Rendre la rue des Carougeois à sens unique entre J.C. Cantin et la rue des Clercs. Installer un trottoir du côté des maisons dont l'adresse est impair afin que les jeunes qui reviennent de l'école Arbrisseau via le Parc Étienne-Letellier ou via la rue des Clercs puisse marcher

en sécurité. Créer une piste vélo ou corridor cyclable du côté du golf.
Cordialement,

3. Bonjour, je ne suis pas du tout défavorable au projet. Je trouve que c'est un beau projet qui permettrait de libérer des maisons pour les familles et qui donnerait des moyens au Golf de réinvestir pour améliorer le site. Par contre je m'inquiète de la possibilité qu'il y ait d'autres constructions sur le site et je ne comprends pas comment la servitude de non construction en faveur de la ville règle le problème. J'aimerais savoir en quoi cette servitude offre une garantie supplémentaire aux résidents du secteur qu'aucune construction (sauf en lien avec opérations du golf) ne sera réalisée sur le golf? À ma connaissance, tout comme le zonage qui peut être modifié par la ville, la ville pourra aussi renoncer à cette servitude pour autoriser des projets dans le futur et ce sans possibilité référendaire (Supers pouvoirs octroyés aux villes avec loi 31). La ville pourrait donc permettre d'autres constructions sans que les résidents du secteur ne puissent l'empêcher. Pourquoi ne pas octroyer la servitude en faveur des lots des résidents adjacents au golf à la place ? Ça ce serait une vrai garantie de non construction et c'est serait beaucoup plus rassurant. Merci
4. Est-ce que des infrastructures pour la communauté sont prévus (commerces, restaurants, gym, piscine, patinoire extérieure, glissades extérieures)? Les infrastructures pour le ski de fond seront maintenues? Est-ce que le golf pourraient être converti en parc?
5. Bonjour, j'aimerais savoir si le nouveau projet de condominiums sera accessible à l'achat pour des particuliers. Merci pour votre réponse.

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement, au conseil municipal et à l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Réalisation du rapport

Date

8 avril 2025

Produit par

M^{me} Priscilla Lafond, conseillère en consultations publiques, Service des relations avec les citoyens et des communications

ANNEXE I

Mémoires 1 à 6

➤ **Mémoire 1**

PROTECTION DU PATRIMOINE PAYSAGER CAROUGELOIS

Par M. Louis Beaupré

Transmis en pièce jointe

➤ **Mémoire 2**

PAROLE CITOYENNE

Par le Comité citoyen / Projet Golf de Cap-Rouge

Transmis en pièce jointe

➤ **Mémoire 3**

Le projet de construction d'un immeuble de 8 étages sur le site du Golf de Cap-Rouge soulève d'importantes préoccupations et mérite une opposition ferme. Ce projet contrevient non seulement aux normes de zonage en vigueur, mais risque d'engendrer de multiples conséquences négatives pour la communauté.

En examinant les documents et les communications liés à ce projet, j'ai eu l'impression que la présentation du développement était orientée principalement vers une clientèle de futurs acheteurs plutôt que vers les résidents voisins qui seront directement impactés. Les vues présentées n'étaient en aucun cas réalistes du point de vue de ces résidents, il manquait des vues depuis la rue Saint Félix, la rue Escoffier et la rue Jean-Charles Cantin.

D'autre part, au sujet de la hauteur permise, elle est bien précise pour les jumelés et résidences isolées qui seront permises dans la nouvelle zone, mais quid de la hauteur du bâtiment principal? Une fois construit, il sera trop tard pour en mesurer la hauteur totale !

Ce biais manifeste dans la stratégie de promotion reflète une priorisation des profits potentiels plutôt que sur les préoccupations légitimes des habitants actuels. Un manque de transparence et de considération flagrant envers les résidents actuels du quartier.

Cette approche soulève des questions importantes : Pourquoi les besoins et les inquiétudes des résidents sont ignorés ? Ce sont pourtant eux qui verront leur qualité de vie dégradée par une augmentation du trafic, une perte d'intimité et

des changements dans leur vie de quartier. Cette approche témoigne d'un déséquilibre dans la prise en compte des intérêts des résidents voisins du golf.

Le processus entourant ce projet met en lumière une manœuvre troublante de l'administration municipale. Après avoir minimisé et écarté certains résultats des multiples consultations publiques et notamment la dernière en date de mai 2023, l'équipe municipale a pris des mesures visant à écarter la possibilité pour les citoyens d'exprimer leur opposition par voie référendaire. En modifiant les règles de manière à supprimer l'approbation référendaire du règlement, les responsables municipaux semblent avoir délibérément affaibli la participation citoyenne dans une décision ayant un impact profond sur la communauté.

"Cerise sur le sundae", il est particulièrement préoccupant de constater que c'est notre propre conseiller municipal, qui a proposé le dépôt du règlement. Cette action est pour ma part perçue comme une trahison de la confiance des résidents qu'il représente, dont les préoccupations légitimes méritaient une représentation fidèle, au niveau du conseil d'arrondissement.

Personne n'est dupe ici, ces logements seront réservés à une clientèle privilégiée qui a évidemment le droit de se loger, mais qui ne répondra pas à l'urgence actuelle de la crise du logement.

Dans cet optique, la ville prendra-t-elle toutes les mesures et garanties que cet immeuble ne se transformera pas en nid à "Airbnb deluxe", avec toutes les conséquences qui en découleront pour le voisinage ? C'est un "pensez-y bien" car dans ce cas, on repassera au sujet de la réponse aux besoins de logements !

À une époque où l'accessibilité au logement constitue un enjeu crucial, il est essentiel de prioriser des projets inclusifs qui répondent aux besoins réels de la population, notamment des logements abordables, accessibles au plus grand nombre. Les logements avec services ou pour retraités sont pour leur part nombreux dans le périmètre Cap-Rouge et Saint-Augustin et certains toujours en recherche de locataires après plusieurs années, si je me fie aux publicités récurrentes que l'on peut voir un peu partout.

Je passe sur l'effet de précédent qui est critique, l'impact visuel, environnemental, l'impact sur la congestion, la sécurité des piétons, la pollution sonore et lumineuse, etc....

qui ont été soulevés à juste titre lors des précédentes consultations.

Je ne suis pas contre tout projet, mais bien contre cette version du projet qui, encore une fois, ne respecte pas la hauteur autorisée. **Un autre projet est possible ce faisant, qui respecterait la hauteur de 15 m et qui pourrait s'étendre plus au nord, au-dessus du futur club house du club de golf par exemple, et qui pourrait obtenir l'acceptabilité sociale comme promis par la ville.**

Pour conclure, voici un extrait du site de la ville à propos du lancement des activités en lien avec le futur Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) on peut lire :

"Pour créer des milieux complets, avec un toit pour tous, des rues sécuritaires offrant différents modes de transport et des commerces accessibles. Il est souhaité d'avoir des lieux pour bouger, se détendre, se divertir et vivre ensemble, des milieux naturels en santé avec un patrimoine mis en valeur et plus encore.

Le futur Plan d'urbanisme et de mobilité permettra de rendre la ville plus équitable, innovante, rassembleuse et saine pour les citoyens d'aujourd'hui et de demain."

Je suis prête pour ça, mais pas pour la version actuelle du projet proposé !

Merci

➤ Mémoire 4

Commentaires sur le projet de construction de condos sur le golf de Cap-Rouge, mars 2025

Ci-dessous mes commentaires le projet résidentiel sur le Golf de Cap-Rouge et sur le processus de consultation

LES RAISONS ÉVOQUÉES

Tenter de justifier la construction d'un ensemble de condos de luxe en prétextant la crise du logement est quelque peu maladroit, très peu pertinent et à la limite insultant pour notre intelligence.

Tenter de nous faire avaler que la Ville est obligée de proposer le zonage particulier pour une concordance à un projet de modification d'affectation du PDAD est quelque peu fallacieux. En fait, c'est la Ville qui s'oblige à s'obliger.

L'EMPREINTE AU SOL

Vouloir minimiser l'empreinte au sol de l'édifice pour protéger l'espace vert est un faux prétexte pour justifier sa mise en hauteur.

Que l'espace vert disponible sur le terrain du golf soit impacté à 98% (avec le projet actuel) ou à 90% (avec une empreinte augmentée) ne change pas grand-chose : il demeurera tout de même une énorme superficie d'espace vert, tellement que personne n'y verra de différence.

L'augmentation de l'empreinte au sol de l'édifice, bien qu'elle le rapprocherait de quelques mètres des résidences actuelles à l'ouest, aurait le même effet que tous les autres projets d'édifices dans le quartier, à condition bien entendu que la norme de 15 m de hauteur soit respectée.

L'emprise au sol a beaucoup moins d'impact que la hauteur de l'édifice, car seule cette dernière est visible des alentours.

La présence de la pente, faible de surcroît, ne justifie pas de modifier les spécifications des hauteurs en étages plutôt qu'en mètres. La norme est établie en mètres, 15 mètres, depuis de nombreuses années et l'a été pour de bonnes raisons. Si on parle d'étages, la pente ne justifie pas plus de porter de 5 à 8 étages la hauteur du bâtiment.

SERVITUDE

L'entente de servitude proposée exclut les citoyens riverains pour des raisons obscures dont la démonstration n'a pas été faite, bien au contraire. À voir comment la Ville répond aux demandes du promoteur, il serait très risqué de la réduire à seulement deux signataires, soit la Ville et ce dernier.

La servitude de non construction semble une manière déguisée de s'assurer que le golf restera toujours un golf.

La servitude de non construction devrait exclure les franges est, nord et ouest du terrain du golf, le long des rues Carougeois et Jean-Charles-Cantin où l'espace est actuellement libre de résidences. Si jamais le golf devait fermer mais que la servitude demeure, cela permettrait à la Ville de ne pas perdre une excellente opportunité « d'investir contre la crise du logement » en permettant l'ajout d'une bonne quarantaine de constructions résidentielles unifamiliales. Des résidents verraient apparaître des maisons en face de chez-eux, certes, mais comme partout ailleurs dans la ville.

LA VERTU DU CLUB DE GOLF DE CAP-ROUGE

Lors des diverses consultations on a souvent entendu que le club de golf « permettait à la population de jouir gratuitement de son espace vert ». D'une certaine manière c'est vrai, mais si on regarde de l'autre côté de la médaille...

Premièrement la population n'a pas accès lorsque l'espace est vert, en été, mais seulement lorsqu'il est blanc, en hiver. Seuls les membres du club de golf y ont accès pendant la belle saison.

L'hiver, il appert que le club de golf est subventionné par la Ville pour donner accès à son terrain. Donc les citoyens paient par leurs taxes. La Ville s'occupe aussi de l'entretien des pistes et sentiers. Le golf n'aurait donc aucune dépense

due à la fréquentation du public. S'il interdisait l'accès au public, il serait obligé d'engager des frais de gardiennage. Il profiterait donc lui-même de sa « grande générosité ».

RECOMMANDATIONS

Bref :

- Fixer la hauteur maximale à 15 m.
- Réduire le nombre de logements.
- Augmenter l'empreinte au sol au besoin.
- Exclure du pourtour du golf de la servitude.
- Préciser les équipements extérieurs possibles malgré la servitude de conservation.
- Inclure des riverains à l'entente de servitude.
- Exiger (et non seulement proposer) une certification LEED des bâtiments.
- Réintroduire une possibilité de référendum ou mieux évaluer l'acceptabilité sociale.

➤ Mémoire 5

Projet du Club de golf de Cap-Rouge : Commentaires à la suite de la consultation du 24 mars 2025- Résident de Cap-Rouge depuis 2009

Hauteur exagérée du bâtiment : Une hauteur permise de 25,5 m dans un secteur présentement zoné pour 15 m est exagérée et ne respecte pas les principes de densification, soit de la faire de manière progressive, par palier. Par ailleurs, elle ne respecte d'aucune manière l'environnement urbain du secteur.

Impact sur le paysage : Ce territoire fut identifié en tant que bassin visuel d'intérêt esthétique dans le Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Québec (carte 23). L'insertion de tours de 25,5 m de hauteur compromettra sérieusement cet intérêt esthétique. Le chapitre 4 du mémoire déposé par le Comité citoyen / Projet Golf de Cap-Rouge dans le cadre de la présente consultation (« Parole citoyenne ») analyse cette question en détail. Notons néanmoins que le golf est visible, certes depuis la rive sud, mais également depuis le fleuve (donc d'intérêt pour les plaisanciers et les paquebots), depuis la marina de Cap-Rouge et depuis le belvédère du site archéologique Cartier-Roberval.

Rappelons que la Commission de la capitale nationale du Québec souhaite faire inscrire ce dernier sur la liste des sites du patrimoine mondial et toute modification à son environnement visuel pourrait avoir un effet délétère. C'est le Tracel, un élément patrimonial majeur dans le paysage de Cap-Rouge, qui confère l'échelle humaine à l'environnement bâti du secteur. L'ajout de tours sur le plateau ouest compromettra

inéluclablement cette harmonie qui, en ce qui concerne le terrain de golf, s'exprime par le caractère du chalet actuel.

Intérêt du chalet actuel : Selon l'évaluation patrimonial de la Ville, malgré son inscription dans le répertoire du patrimoine bâti de la Ville, le chalet actuel n'a pas d'intérêt intrinsèque, ni d'intérêt dans le corpus de l'architecte André Tessier. Cela est plutôt surprenant, voir vexant. En tant que spécialiste du patrimoine, je connais les outils d'évaluation patrimonial (je fus archéologue principal de la Ville de Québec pendant 33 ans et j'ai travaillé en étroite collaboration avec toutes les équipes ayant fait la gestion et la mise en valeur du patrimoine de la ville depuis l'inscription du Vieux-Québec sur la liste des sites du patrimoine mondial en 1985). Je suis donc perplexe devant cette évaluation : si elle est juste (et très peu flatteur pour l'architecte), son intégration dans l'environnement urbain est mal comprise. Le bâtiment y est merveilleusement bien intégré comme nous le dit elle-même la Ville dans la fiche d'inventaire patrimonial : « **Intérêt urbanistique et paysager**. Il est très peu visible depuis la rue Saint-Félix, malgré son implantation sur le haut d'une butte. Le profil bas du bâtiment et les couleurs terres de celui-ci font en sorte qu'il se fond dans son environnement typique de terrain de golf : des grands espaces verts entourés de végétations. » C'est justement cela sa force et la source de son grand intérêt, comme s'il fallait être clinquant et voyant pour être apprécié selon la considération qui lui est accordée dans le processus décisionnel actuel! Son remplacement par une tour de 25,5 m constitue définitivement une incohérence incompréhensible. Maintenant que les difficultés financières du Club de golf Cap-Rouge semblent être résolues, il est surprenant qu'il ne reconsidère pas la mise aux normes du chalet actuel. Cela sera toujours un atout pour l'environnement visuel du quartier de Cap-Rouge.

Servitude : La servitude qui sera conclue entre la Ville et le Club de golf, maintenant à l'exclusion des propriétaires contigus, n'offre pas de protection d'un espace vert à long terme. En tant que fonds dominant, la Ville peut se retirer de la servitude quand bon lui semble, laissant le propriétaire du terrain de golf libre de développer le site en faisant modifier le zonage pour d'autres usages. On peut facilement imaginer la fermeture des activités du Club de golf Cap-Rouge d'ici une quinzaine d'années et la mise sur pied d'un projet de développement immobilier qui sera bien accueilli par la Ville en raison de l'assiette fiscale qu'il représente. Très compréhensible, mais contraire aux engagements à l'égard des citoyens aujourd'hui. Que la Ville le dise clairement : nous ne nous engageons pas à protéger cet espace vert à long terme.

Créer un précédent : Ce projet crée des précédents pour d'autres constructions dans des environnements semblables, particulièrement sur le cap parallèle au fleuve où se trouvent de nombreuses propriétés qui seraient convoitées pour un développement en hauteur.

L'actuel centre communautaire, appartenant à la Ville, en est un excellent exemple. Ce précédent créera une pression irréversible sur l'environnement urbain de Cap-Rouge.

Processus décisionnel : Il est regrettable que la Ville ait choisi des processus de modification du zonage excluant la tenue d'un référendum, privant ainsi aux citoyens d'un droit démocratique.

Acceptabilité sociale : L'obtention d'une acceptabilité sociale fut énoncée comme principe de base par l'administration Marchand face à ce projet. Nous sommes maintenant à la cinquième consultation et la quatrième mouture du projet, toujours sans obtenir l'acceptabilité sociale. Il faut donc conclure que le projet présente des lacunes majeures que les résidents décrivent. La Ville, qui semble agir comme co-promoteur et non pas comme arbitre, chemine néanmoins vers la modification du zonage en ignorant l'opinion majoritaire des résidents, maintes fois exprimées, maintes fois répétées, maintes fois ignorées.

L'avis du conseil de quartier : Le Conseil de quartier s'est prononcé unanimement et fortement contre ce projet pour plusieurs raisons. Notons que l'un des membres de ce Conseil fut responsable de l'Aménagement du territoire à la Ville de Québec et, ensuite, directeur de la planification territoriale, de la mobilité durable et du développement social et économique à la Communauté métropolitaine. Son expertise professionnelle combinée à sa connaissance du quartier en disent long sur les lacunes du projet et des processus décisionnels employés. Or, à l'instar de l'avis de cette entité créée par la Ville, je ne peux endosser la modification du zonage pour la construction de ces tours de condos de luxe.

➤ **Mémoire 6**

Monsieur Marchand,
Je tiens tout d'abord à exprimer mon respect et mon appréciation pour le travail réalisé par les élus et les représentants du projet de construction de condos sur le terrain du golf de Cap-Rouge. Je reconnais que votre rôle exige de jongler avec de nombreuses parties prenantes et de répondre à des pressions économiques et sociales complexes. Votre engagement à améliorer notre ville est admirable et mérite d'être salué.

En tant que résident de la rue des Carougeois depuis août 2024, je souhaite exprimer mes préoccupations face au projet tel que présenté actuellement. Ayant assisté à la consultation publique du 24 mars, je suis préoccupé par les impacts potentiels de ce projet sur notre quartier. Étant âgé de 26 ans, je comprends

très bien l'enjeu de crise du logement, mais comme vous nous l'avez mentionné lors de la consultation du 24 mars, cela n'est pas l'intérêt principal du projet.

En outre, je souhaite aborder l'aspect financier du projet, qui n'a pas été suffisamment discuté selon moi. Voici une analyse financière simplifiée :

Pour le promoteur :

2. Revenus totaux estimés : 109,6 millions \$ (prix moyen de vente de 668k\$/unité estimé en fonction de comparatifs du secteur).
3. Profit brut attendu : entre 16,4 millions \$ et 27,4 millions \$ (15 % à 25 % des revenus totaux estimé en fonction des standards de l'industrie).

Pour la ville :

4. Taxes de bienvenue estimées : 1,4 million \$ (0,092 % des revenus de taxe 2025).
5. Taxes municipales annuelles estimées : 823 000 \$ (0,054 % des revenus de taxes 2025).

Je trouve désolant que la Ville de Québec refuse de prendre en considération les principales préoccupations de ses citoyens (hauteur et servitude) simplement pour aller chercher une fraction de pourcentage additionnel de taxe.

Je comprends que le promoteur doit faire de l'argent, car il assume un risque important en réalisant le projet. Je comprends l'objectif de la ville de densifier et, par le fait même, d'augmenter les revenus de taxes. Cependant, je ne comprends pas pourquoi ces deux réalités ne pourraient pas fonctionner en protégeant l'espace vert restant et en respectant les hauteurs maximales actuelles afin de préserver le caractère paisible et verdoyant de notre secteur.

Je comprends la nécessité de répondre aux besoins en logements de la ville, mais je crois fermement qu'il existe des alternatives plus respectueuses de l'environnement et du cadre de vie des résidents actuels. Par exemple, la construction d'un immeuble de 5 étages au lieu de 7 ou 8 permettrait d'augmenter la densification tout en préservant la cohésion et le caractère unique de notre quartier. Cette solution offrirait un compromis entre le besoin de nouveaux logements et la préservation de notre environnement.

En conclusion, il est clair que le projet actuel de construction de condos sur le terrain du golf de Cap-Rouge présente des avantages financiers significatifs pour le promoteur et la ville, mais il se fait au détriment des résidents locaux. Actuellement, ce projet est un "win-win-lose" (Promoteur-Ville-Résidents). Cependant, je crois fermement qu'il est possible de transformer ce projet en une situation "win-win-win". En limitant la hauteur des bâtiments à 5 étages, nous pouvons préserver la cohésion et le caractère unique de notre quartier tout en répondant aux besoins en logements. De plus, en incluant les résidents entourant le golf à la servitude de non-construction, nous pouvons garantir la protection de cet espace vert précieux pour les générations futures. Comme clairement exposé

précédemment, la servitude actuelle n'empêchera en rien la construction d'autres immeubles dans le futur si un tel projet se représentait.

Je suis convaincu qu'avec ces ajustements, le projet peut voir le jour de manière harmonieuse et bénéfique pour toutes les parties impliquées.

Je vous remercie de prendre en compte mes préoccupations et j'espère que vous tiendrez compte de l'opinion des autres résidents dans vos décisions futures.

Veuillez agréer, Monsieur Marchand, l'expression de mes salutations distinguées.

➤ **Mémoire 7**

À qui de droit,

Je débute par quelques questions qui sont demeurées sans réponses lors de la consultation publique du 24 mars 2025. Par la suite, je proposerai un argumentaire expliquant mon désaccord avec le projet proposé dans sa forme actuelle.

1- Dans le passé la ville de Québec a exigé certaines garanties dans le cadre de constructions de bâtiments de ce type, notamment qu'une certaine proportion des habitations soit consacrée à des logements sociaux.

1a - Est-ce que la ville aura cette exigence dans le cas du projet du Club de Golf de Cap-Rouge?

1b - Si oui, quelle sera la proportion exigée?

1c - Si la réponse est non, quelle est la justification de ne pas avoir une telle exigence dans ce projet?

2- Avec les nouveaux règlements adoptés, la densité minimale prévue pour la zone de construction passe à 65 habitations par hectare. Or, il est tout à fait possible d'atteindre cette exigence minimale avec un bâtiment de moindre envergure que celle projetée actuellement. En effet, selon les calculs d'un ancien urbaniste de la ville, il suffirait d'un bâtiment de 42 logements pour respecter cette exigence. Dans sa forme actuelle, le projet prévoit 164 logements, cela représente 3,9 fois la densité minimale exigée par le changement réglementaire. Quelle est la justification derrière un projet de 8 étages sur une hauteur de 25,5 mètres comprenant 164 logements alors que la densité minimale requise pourrait être atteinte, voir même dépassée, avec un projet qui respecterait la hauteur maximale de construction actuellement permise de 15 mètres, et ce, sans devoir agrandir la zone de construction prévue actuellement?

3- Dans le passé, plusieurs autres versions du projet ont été présentées. Il s'agit de la première fois que le projet prévoit deux immeubles distincts, soit un pour les habitations et l'autre pour le Club House du Club de Golf de Cap-Rouge. Cela fait

en sorte que la bâtisse de grand volume se retrouve construite beaucoup plus près des habitations existantes que dans les versions antérieures du projet. Cela entraînera une perte de jouissance aux occupants actuels de ces habitations notamment en raison de la perte d'intimité pour les résidents. Le bâtiment aura déjà une position surélevée par rapport aux habitations actuelles en raison du terrain, à laquelle il faudra ajouter un supplément de hauteur pour chacune des étages dont la plupart dépasseront la canopée existante.

Cela fera en sorte que les occupants de ce nouveau bâtiment auront une vue

plongeante directement dans les cours arrière et à l'intérieure des résidences de la rue Saint-Félix. Ceux-ci ne pourront pas s'en remettre aux nombreux arbres présents actuellement pour leur assurer une intimité, car ils seront coupés pour la construction du bâtiment projeté. Cet aspect aurait été moins important dans les versions antérieures du projet, car le bâtiment aurait été plus en retrait et la centaine d'arbres qui devront être coupés étaient conservés dans les versions précédentes. Est-ce que la ville est prête à s'engager auprès des citoyens et exiger du promoteur qu'il construise un seul bâtiment comprenant la même empreinte au sol qui regrouperait le Club House et les unités d'habitations et que la nouvelle construction soit disposée de façon à utiliser l'emplacement actuel du Pavillon d'accueil du Club de Golf, ce qui positionnerait le nouveau bâtiment combiné plus loin des habitations existantes?

Argumentaire en défaveur du projet

Le quartier de Cap-Rouge est constitué presque exclusivement d'habitations de faible densité ne dépassant pas deux étages. La construction de ce projet de 8 étages sur un promontoire naturel viendra briser cette tendance. Cela inquiète les citoyens en raison du précédent que cela va créer et du risque de voir se développer d'autres projets de la sorte dans le futur advenant que celui-ci voit le jour. Il inquiète aussi, par les autres impacts qu'il aura sur le quartier. La configuration du quartier est définie par les contraintes naturelles du terrain comme le fleuve St-Laurent au Sud, la rivière Cap- Rouge, les deux caps qui coupent le quartier ainsi que par des obstacles artificiels tels que l'autoroute 40 au Nord. Étant situé à l'extrême Ouest de la ville de Québec, cela fait en sorte que le secteur où l'on projette de construire le bâtiment de 164 logements est enclavé. Il est mal desservi en axes routiers et mal desservi par le transport en commun ou autres moyens de transports alternatifs. Le futur terminus du projet de Tramway sera situé à plus de 5 km du bâtiment prévu. Il faudra donc une dizaine de minutes en voiture ou près de 30 minutes en autobus pour y accéder.

Ajoutons à cela que les commerces de proximité tels que les épiceries, pharmacies, stations-services et les restaurants sont situés à une distance et temps similaire. En ce qui concerne les autres services tels que les cliniques médicales, quincailleries et autres, ils sont situés à distance encore plus grande. Malgré que l'étude de circulation de la ville ne prévoie qu'une augmentation de 40 véhicules à l'heure de pointe avec ce projet, il est certain

que la circulation automobile dans le quartier va augmenter puisqu'un déplacement de plus de 5km est nécessaire pour chaque besoin des habitants. Puisque le transport en commun nécessite plus de trois fois le temps de déplacement par rapport au véhicule personnel et qu'il n'est disponible qu'une fois par heure en moyenne, les résidents du futur complexe d'habitation utiliseront la voiture de façon quotidienne, voir même plus d'une fois par jour. C'est donc plus de 160

déplacements aller-retour chaque jour dans le quartier que ce projet risque de générer sur un axe déjà achalandé et sur lequel la vitesse moyenne est de 69 km/h alors que la vitesse permise est de 50 km/h. Ajoutons à cela que le chemin naturel pour sortir du quartier, la rue de Carougeois est une rue étroite dépourvue de trottoirs qui est empruntés chaque jour par de jeunes enfants pour se rendre à l'école. Cela représente un risque accru de collisions et de blessures pour les résidents actuels du quartier.

L'absence d'acceptabilité sociale de ce projet a été démontrée plusieurs fois depuis la première version du projet en 2020. À chaque rencontre, la population s'est montrée en défaveur du projet en raison de la hauteur projetée et du volume du bâtiment proposé. Cette version du projet présente les mêmes gabarits en termes de hauteur et le même nombre d'habitations que celles que les citoyens ont refusées dans le passé. Un édifice d'une telle dimension constitue non-seulement une fracture dans la taille du bâtiment en relation avec les autres dans le quartier, mais aussi terme de matériaux. En effet, ce bâtiment sera composé principalement de béton, d'acier et de verre. Or, aucun des bâtiments dans le quartier ne présente ce type de revêtement. Considérant que la ville exige la conformité des matériaux avec les bâtiments avoisinants lors de la construction de résidences unifamiliales, pourquoi prévoit-elle permettre la construction d'un bâtiment aussi différent en termes de gabarit et de matériaux à proximité des habitations unifamiliales déjà existantes?

Le changement de zonage adopté par la ville de Québec pour la zone 37044Hc démontre une étrange coïncidence pour satisfaire les particularités uniques de ce projet. On s'étonne que tout le reste du zonage et des règles de constructions demeurent inchangés sur l'ensemble du territoire du secteur de Cap-Rouge à l'exception de la surface exacte où l'on prévoit construire cet immeuble. Dans cette zone, on modifie d'abord le nombre minimal d'habitation par hectare qui passe de zéro à un minimum de 65 habitations par hectare. Par la suite, on modifie la hauteur maximale permise d'un édifice qui était de 15m et on retire la clause de hauteur pour la remplacer par un nombre d'étages. On indique maintenant 7 étages, avec une clause particulière qui permet de construire un 8^e étage à condition que celui-ci n'occupe pas plus de la moitié de la surface au sol. Enfin, on retire la clause R3 équipement récréatif régional qui exigeait que toute nouvelle construction soit de type récréatif pour ajouter la H1 qui permet de construire des logements. On conserve les mêmes règles pour le stationnement, soit 1,2 cases par habitation, ce qui permettra la construction de 196,8 cases de

stationnement pour cet immeuble alors que partout ailleurs dans la ville la tendance est de réduire le nombre de cases de stationnement pour réduire l'impact environnemental de la circulation automobile et favoriser le transport collectif et réduire.

Mme Marie-Pierre Boucher a mentionné aux citoyens lors de la rencontre du 24 mars que la ville devait prendre des actions pour contrer la crise du logement qui sévit actuellement à Québec. Elle nous mentionne que c'est dans ce but que la ville modifie le zonage sur la zone 37044Hc qui se situe dans un quartier composé de maison unifamiliale de deux étages. Elle ajoute que grâce à ce projet des personnes de la ville vendront leur résidence afin de déménager dans cet immeuble et que cela libérera des maisons pour les jeunes familles et les nouveaux arrivants dans la ville de Québec. Cet argumentaire ne tient pas la route quand on considère les besoins des nouveaux citoyens de la Ville de Québec en termes de logement. En premier lieu, il faut comprendre que les habitations qui seront construites dans ce projet sont de type haut de gamme. Les unités construites auront un prix de vente nettement supérieur à la valeur moyenne des propriétés du reste de la ville. En février 2025, la valeur moyenne des maisons unifamiliales vendues dans l'agglomération de Québec se situait à 443 250\$ selon l'APCIQ. Cette valeur élevée constitue déjà un obstacle majeur à l'accès à la propriété pour plusieurs familles et nouveaux arrivants dans la région de Québec et les statistiques démontrent que l'augmentation se poursuit à un rythme élevé depuis plusieurs mois.

Considérant le type de logement prévu, la localisation du complexe, la vue sur le Fleuve St-Laurent et l'aspect unique de vivre dans une communauté privée sur un parcours de golf, le prix de vente de ces nouvelles unités sera visiblement entre 2 et 4 fois supérieur à la valeur moyenne des maisons unifamiliales de la Ville de Québec. C'est donc dire que seuls les gens les plus fortunés de la région seront en mesure d'acquérir ces nouvelles unités. Il est utopique de croire que ces gens fortunés habitent actuellement une résidence dont la valeur est inférieure à la valeur moyenne des résidences unifamiliales. Ce mouvement ne rendra pas disponible des résidences que les familles et les nouveaux arrivants pourront acquérir. Ce projet n'aura donc pas de réel impact sur la crise du logement dans la région de Québec. Également, il n'y a pas de garantie que seuls des résidents de la Ville de Québec viendront s'y installer. Avec un projet aussi attractif, il faut s'attendre que l'on va attirer des gens fortunés qui résident actuellement à l'extérieur de la Ville de Québec, ce qui mettra une pression accrue sur la crise du logement plutôt que de l'amenuiser. Enfin, la ville n'a aucune garantie que le promoteur ne vendra pas les unités à des non-résidents du Québec ou que les propriétaires ne vont pas les convertir en Airbnb ou autre plateforme de location à court terme. Avec le parcours de golf à la porte, il y aura une forte demande sur ce type de plateforme pour de telles unités de logement. Si cela se produit, il n'y aura aucuns bénéfices sur la crise du logement.

La construction de ce bâtiment sera également une perte pour les résidents du quartier en ce qui concerne les loisirs extérieurs. Le Golf de Cap-Rouge, malgré cette nouvelle construction demeurera un club privé réservé à l'élite. En hiver, la construction du complexe d'habitation viendra privatiser et occuper un espace que les jeunes familles du

quartier utilisent pour glisser. Une partie du parcours de ski de fond devra aussi être amputé, ce qui va réduire la quantité et la qualité des pistes disponibles.

Depuis 2019 le Club de Golf de Cap-Rouge justifie la nécessité de construire un bâtiment d'habitation pour sauver le parcours invoquant des difficultés financières. Le Club de Golf de Cap-Rouge étant un organisme privé, ces données ne sont pas publiques et il est impossible de vérifier ces affirmations. Toutefois, l'histoire nous apprend qu'avant 2019, le Club a tenté à quatre reprises (1972, 1980, 1981 et 1997) de construire un projet similaire alors qu'il se trouvait à l'époque dans une situation financière avantageuse. Les citoyens et l'ancienne Ville de Cap-Rouge se sont donc prononcés contre un tel projet près d'une dizaine de fois déjà depuis la création du Club dans les années soixante.

Le Club affirme que la construction est nécessaire afin de le préserver de la faillite et assurer que l'espace vert qu'il constitue ne tombe pas aux mains d'un promoteur immobilier qui voudrait transformer l'entièreté du parcours en habitations de tous types. Toutefois, cet argumentaire est fallacieux puisque le zonage actuel ne permet pas la survenue d'un tel événement sans que la ville ne modifie le zonage. En ce qui concerne la situation financière du Club de Golf de Cap-Rouge, il est impossible d'en connaître la situation avec précision, mais étant un résident contigu du parcours, je peux affirmer qu'il reste encore beaucoup de disponibilités pour y accueillir des joueurs si le Club acceptait de réviser légèrement son modèle d'affaire et démontrait une plus grande ouverture d'esprit. Avec sa situation géographique avantageuse et la qualité de son parcours, il serait facile de combler toutes les disponibilités s'il se donnait la peine de revoir légèrement ses politiques. Il n'est pas normal qu'un terrain de Golf de cette qualité, situé en pleine ville n'arrive pas à compétitionner avec d'autres parcours dont la qualité est moindre et situés souvent à une heure de route ou plus de la Ville de Québec.

En ce qui concerne la servitude de non-construction, la portée réelle est encore floue. Les résidents du quartier n'ont pas eu accès au texte et il se sont vus retirés comme bénéficiaires de celle-ci sous prétexte que ce serait trop difficile de déterminer les citoyens qui devraient en faire partie ou non. La proposition du Club de Golf dans le passé stipulait que les résidents contigus au terrain de golf en seraient les bénéficiaires. L'argument amené par la Ville pour en retirer les citoyens est donc non-fondé. Il laisse plutôt penser que la Ville souhaite se réserver le droit exclusif de déterminer s'il sera permis ou non de construire d'autres complexes d'habitation sur le parcours de golf dans le futur. À voir la

façon dont la Ville a agi dans le dossier actuellement pour modifier le zonage en contournant le processus démocratique qui aurait permis aux résidents de s'opposer au projet par le biais d'un référendum, il devient clair que la servitude ne protège pas les citoyens de futures constructions sur le parcours tant que la ville sera celle qui détermine de façon unilatérale le type de projets et de constructions qui pourront avoir lieu sur ce terrain. Tout laisse croire qu'en cas de fermeture définitive du Club de Golf de Cap-Rouge, l'espace vert actuel sera converti en tour à condominiums au profit des revenus de la Ville de Québec.

Pour toutes ces raisons, ce projet ne devrait pas voir le jour dans sa forme actuelle. En tant que citoyens de la Ville de Québec, je suis en faveur de sa croissance et de son développement, mais il faut le faire de façon réfléchie tout en respectant les citoyens qui sont déjà installés dans le quartier. Je serais en faveur d'un projet qui respecte les règles du zonage actuel, même si celui-ci permettait la construction d'habitations plus denses sur le site du Club House actuel. S'entêter à construire un immeuble de logement prestigieux du gabarit d'un paquebot, situé à l'extrême Ouest de la ville, dans une zone enclavée, mal desservie en services, loin des commerces et financièrement inaccessible à 99% de population va à l'encontre de tous les principes pour une densification réussie. Citoyen résident de Cap-Rouge

➤ **Mémoire 8**

COMMENTAIRES CGCR À LA VILLE

Après avoir assisté à la dernière réunion du 24 mars dernier concernant le projet de construction d'un immeuble à condo de 8 étages comprenant 165 condos sur le terrain du golf de Cap Rouge, je constate que les représentants de la Ville se faisaient les porte-parole du promoteur Tanguay. Ceux-ci nous ont expliqué que ce projet, selon le nouveau plan d'aménagement, rencontrait les critères de concordance de densification et de mixité exigés par la Ville. Pour ce faire, celle-ci devra faire un changement aux normes de zonage existantes (hauteur de bâtiment 15 mètres maximum).

Je constate qu'il y a concordance entre le promoteur et la Ville. Qu'en est-il avec la concordance avec les citoyens qui ont, depuis des années, rejetés un tel projet en raison de son ampleur démesuré compte tenu de l'emplacement sur un terrain de golf et de son milieu environnant composé de constructions résidentielles d'un à deux étages.

Au sujet de la densification, pourquoi vouloir nous imposer des normes qui s'apparentent plus au Centre-ville de Québec exigeant un nombre maximum de condos sur une parcelle de terrain déterminée ce qui permettrait la construction d'un bâtiment de 8 étages d'une hauteur de 25 à 30 mètres? Pourquoi ne pas favoriser une construction plus étalée, moins haute, en harmonie avec son environnement et ses résidents voisins ce qui, par le fait même, respecterait les normes actuelles de zonage?

Tant qu'à la mixité, je crois que le quartier est déjà pourvu d'édifices à logement en hauteur sur des axes principaux. Ceci ne sera pas le cas sur Saint-Félix car du golf, ou se situerait cet édifice à condo, les locataires devront emprunter les rues résidentielles avoisinantes pour rejoindre ses axes principaux, ce qui soulèverait un sérieux problème de sécurité routière.

En conclusion, je me demande si au nom du plan d'aménagement, la Ville se fait plus à l'écoute de ce prometteur que de l'ensemble de l'opinion et des préoccupations des résidents concernés. J'ai l'impression que le prometteur est le grand gagnant sur toute la ligne et que nous, citoyens, qui avons exprimés nos avis et nos préoccupations afin d'en venir à une entente harmonieuse, ne sommes pas écoutés ni considérés. J'ose espérer que vous tiendrez compte de cet endroit de villégiature dont nous voulons préserver le caractère exceptionnel pour l'immédiat et le futur

Un citoyen désirant de vivre en harmonie avec son quartier.

➤ **Mémoire 9**

D'entrée de jeu, je dois dévoiler mon conflit d'intérêt. Même si je suis un résident de la rue Saint-Félix, près du Club de Golf, je suis aussi représentant de Avenir sur le Golf inc., le promoteur retenu par le Club de Golf pour la réalisation du projet immobilier. En plus, je suis membre et l'un des 800 actionnaires du Club de golf de Cap Rouge.

Le Club nous a octroyé le contrat du projet pour les raisons principales suivantes.

- 1- Assurer la pérennité du parcours de golf à long terme
- 2- Assurer la conservation maximale des espaces vert
- 3- Assurer la sécurité financière du Club de Golf à long terme
- 4- Amener une plus-value au Club

Ceci étant exprimé, je me permets de commenter différents points soulevés lors des ateliers consultatifs passés et de rencontres que nous avons eues précédemment avec les représentants du comité des citoyens contre le projet.

Hauteur

Si nous avons opté pour un édifice à condos en hauteur, c'est pour amener les fonds nécessaires aux investissements en infrastructure requis pour la saine opération du Club pour les 50 prochaines années,

La solution condos amène le plus fonds pour le moins d'unités et ainsi moins d'empreinte au sol, donc préservation d'espace vert.

De plus, il y a une demande réelle de la population vieillissante du secteur, qui veulent y demeurer, rester actifs, mais sans être obligés d'entretenir un cottage

de 3 ou 4 chambres . Ces gens , dont je fais partie vont pouvoir demeurer dans leur secteur de choix et pouvoir vendre leur maison à des familles qui vont valoriser à nouveau l'environnement de Cap-Rouge comme plusieurs d'entre nous l'avions fait 30-40 ans auparavant.

Pourquoi ne pas rester à l'intérieur de 15 mètres de hauteur.

En bas de 15 mètres , les unités apportent beaucoup moins de revenus que les unités plus en hauteur. Ainsi , si on demeurerait à 15 m et moins il faudrait le double d'unités pour remplir les coffres du Club.

Et , des membres du comité des citoyens contre m'avaient déjà prévenus que quoique nous fassions et même acceptions les demandes , ils feraient tout pour empêcher le projet , donc je ne crois pas vraiment à leur demande , et je ne crois pas qu'ils accepteraient pour autant le projet si nous le limitons à 15 m.

Le projet actuel n'est pas si massif que certains membres du comité des citoyens contre veulent le laisser entendre En période estivale par exemple , il ne sera presque pas vu des passants sur la rue Saint-Félix , a moins que vous ne le chercher à le voir

Inutile de dire que jamais vous le verrez du secteur de la Marina ni du fleuve. Il est très bien protégé par des arbres matures.

Il est insensé de propager que le projet modifiera le paysage Carougeois des plaisanciers ou croisiéristes empruntant le Fleuve.

Et en période hivernale , le projet ne sera pas plus visible pour ces mêmes usagers.

Il faut admettre que les résidents des 5 maisons situés entre le 4600 et 4640 rue Saint-Félix verront le paysage de leur cour arrière affecté. C'est pourquoi il sera important que le Club et Avenir les rencontre pour convenir de mesures atténuantes dans leur cas.

En déplaçant notre immeuble vers le sud -ouest de la façade du Club (dans une cavité) nous avons éliminé les contraintes de perte d'ensoleillement pour les résidences périphériques et avons limité grandement son impact visuel environnant. Nous ne sommes pas beaucoup plus haut que le 15 m qui serait "permis " sur l'emplacement actuel du clubhouse , le point le plus haut du parcours.

Pour ce qui est les résidents de la rue Jean-Charles-Cantin entre Saint-Félix et Des Quatre-Vents, le couvert forestier actuel et conservé protège l'immeuble presque entièrement du mi-mai jusqu'à l'Action de grâce en octobre et sera partiellement visible a travers les arbres dénudés de la fin octobre à la mi-mai.

Plus loin dur Jean-Charles- Cantin , l'orientation de l'immeuble ne le rendras pas beaucoup imposant à 25m que s'il avait été à 15 m. étant donné la bonne distance qu'il aura par rapport à la rue Jean-Charles- Cantin.

Servitude de non-construction.

Au cours des 4 ateliers consultatifs nous avons tout fait pour mettre en valeur cet outil pour la conservation de l'espace vert . Le comité des citoyens contre a tout fait pour discréditer cette servitude , évidemment qui ne servait pas sa cause .

Lors de l'atelier du 23 mai 2023, nous avons des personnes qui étaient là pour expliquer la servitude de conservation. Les participants opposés au projet ont été plutôt non-collaborateurs et antipathique envers cette servitude.

Même qu'à la fin de l'atelier en question , il avait été conclut qu'elle était mal comprise par les Résidents. Même qu'après l'atelier , certains membres du comité des citoyens contre mettaient sur les réseaux sociaux des doutes sur l'implantation et l'application d'une telle servitude . C'est pour cela que la Ville a jugé bon , selon moi, de faciliter le débat en n'impliquant pas les résidents dans la servitude .

Le comité des citoyens contre le projet travaille fort dans les médias sociaux pour neutraliser le projet , mais n'oublions pas que le seul but de ce comité est d'arrêter coûte que coût le projet. J'ai vu les mêmes gens parader au micro le 24 mai 2025 que ceux que j'avais vu aussi faire les commentaires lors de l'atelier de mai 2023.

Ce sont aussi toujours les mêmes 10 personnes qui interviennent entre eux sur les médias sociaux pour dénigrer le projet et quelques fois en déformant la vérité. Certes ils étaient probablement 75-80 en personnes le 24 mai passé, mais représentent-ils vraiment la population de Cap Rouge

Je comprends que les "NIMBY " sont toujours plus actifs et présents pour bloquer des projets, mais ont-ils le droit de bloquer un projet que la majorité , trop souvent silencieuse , considère très progressiste ou adopté au goût du jour.....comme les actionnaires du Club qui ont renoncer à toute plus-value potentiel du terrain de golf, s'il était converti en projet résidentiel.....

Démocratie

En 2020 , le projet a été initié avec l'aval de l'administration municipale en place , quelques hauts-fonctionnaire municipaux et la direction de madame Savard . Tous ces représentants appuyaient le projet en général. Le Comité des citoyens **CONTRE**, a fait une campagne envers les candidats à la mairie pour faire tuer le projet dans l'œuf . Le seul candidat qui avait promis au Comité contre d'arrêter ce projet fut jean Rousseau.....

Il a obtenu 4 % des votes dans notre quartier . Madame Savard 33 % et monsieur Marchand 34%, et le Comité contre va nous faire une leçon de démocratie !!!!!!!!!!!!!!!

Comme on le sait , l'administration Marchand a gagné dans notre secteur mais pas à la mairie. Il faut aussi mettre en valeur que l'administration Marchand , après les rapports transmis par le service d'urbanisme et le bureau des grands projet, donne son aval au projet . Donc autant les élus Des Québec d'abord et Québec Forte et Fièvre approuvent le projet.

En conclusion , même si je suis en mesure que le noyau du comité contre le projet a travaillé ardemment à neutraliser le projet , les commentaires que je reçois a l'extérieur de leur groupe sont élogieux sur ce projet .

Je vous souhaite une bonne réflexion

ANNEXE II

**Tableau regroupant les réponses aux questions
formulées dans le cadre de la consultation écrite**

Tableau regroupant les réponses aux questions formulées dans le cadre de la consultation écrite

Sujet	Réponse de la Ville
Opportunité Pourquoi modifier le règlement et pourquoi la Ville va de l'avant avec le projet?	Dans le contexte actuel de la crise du logement et de l'évolution des marchés immobiliers, la création de logements devient prioritaire. En septembre 2023, la Ville a dévoilé son Plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation. Il est prévu de créer des occasions favorables afin de permettre la construction de 80 000 nouveaux logements d'ici l'année 2040 afin de répondre aux besoins croissants en habitation dans la région. D'ailleurs, selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation des logements (ou taux de logements disponibles à la location) à Québec est à son plus bas depuis les 15 dernières années. Le projet multirésidentiel devrait viser une clientèle plus âgée, provenant majoritairement du quartier du Cap-Rouge. La construction d'un tel projet permettrait à des citoyens vivant déjà dans ce secteur de demeurer dans leur quartier, de continuer à contribuer à l'économie locale. La partie du terrain du Club de golf de Cap-Rouge où l'habitation de haute densité serait autorisée est à une distance importante des rues et des maisons voisines. Par conséquent, la construction de bâtiments de gabarit plus important aura peu d'impacts sur le paysage à l'échelle de la rue. Pour ces raisons, la Ville juge opportun de modifier son Plan directeur d'aménagement et de développement pour permettre l'habitation sur une partie du terrain du Club de golf de Cap-Rouge où cet usage n'était pas autorisé.

Typologie de logement (haut de gamme) et type de clientèle	Le projet multirésidentiel devrait viser une clientèle plus âgée, provenant majoritairement du quartier du Cap-Rouge. Cette offre de logements est manquante actuellement dans ce secteur et les nouveaux condominiums seront disponibles à l'achat pour tous les particuliers. Il est possible que les acheteurs délaissent leur maison unifamiliale pour s'installer dans le projet, ce qui faciliterait l'arrivée de nouvelles familles dans ce secteur. Construire des logements haut de gamme peut aussi contribuer à augmenter l'offre de logements pour tout le monde pour plusieurs raisons : 1. Effet de chaîne : Lorsqu'un nouveau logement haut de gamme est construit, les personnes vivant actuellement dans des logements légèrement moins chers peuvent déménager dans ces nouveaux logements. Cela libère des logements intermédiaires pour d'autres personnes, ce qui peut éventuellement faire baisser la pression sur les logements plus abordables. 2. Diversification du parc immobilier : La construction de logements haut de gamme diversifie le marché immobilier. Cela peut attirer des investissements supplémentaires et encourager la rénovation ou la construction de logements dans d'autres segments du marché. 3. Augmentation de l'offre globale : En construisant plus de logements, même s'ils sont haut de gamme, l'offre globale de logements augmente. Cette augmentation de l'offre peut contribuer à stabiliser ou à réduire les prix sur le marché immobilier dans son ensemble.
---	--

Processus démocratique	Les modifications au Plan directeur d'aménagement et de développement (PDAD), en vertu de la loi, sont non susceptibles d'approbation référendaire. Le PDAD est un document de planification édictant les objectifs et grandes orientations de la Ville. Les modifications réalisées à un règlement de zonage par concordance aux modifications apportées au PDAD ne sont pas susceptibles d'approbation référendaire en vertu de la loi. Dans ces cas précis, les seules modifications au zonage sont celles nécessaires pour atteindre les objectifs fixés par les modifications au PDAD. Comme la Ville souhaite rendre l'habitation prédominante dans une partie du territoire où cet usage n'était pas initialement autorisé, elle doit conséquemment le permettre au zonage. Pour atteindre la densité de 65 logements/ha que la Ville fixe au PDAD, elle doit prévoir certaines dispositions au zonage lui permettant d'atteindre cette densité. De plus, des ateliers d'échanges (3) ont été tenus en amont et des modifications ont été apportées au projet pour tenir compte des préoccupations mentionnées. Rappelons que le projet initial proposait 14 étages, alors que la version du projet présenté lors de l'assemblée publique a un maximum de 8 étages, incluant la surhauteur.
Préservation de l'espace vert et des fonctions récréatives	Une partie importante du terrain du Club de golf de Cap-Rouge demeure dans une aire de grande affectation du sol <i>Récréation, parc et espace vert (PEV)</i> au PDAD et dans une zone récréative au zonage (37001Ra). Dans la zone 37001Ra, seuls les usages principaux suivants sont autorisés : restaurant, parc et équipement récréatif. Quant à la pratique d'activités hivernales comme le ski de fond et la glissade, elle est rendue possible grâce à d'autres ententes ou tolérance de la part du Club de

	golf de Cap-Rouge. Ces derniers ont toujours permis la pratique de ces activités sur leur site et confirment leur intention de les maintenir. Le projet immobilier ne prévoit pas l'ajout de nouvelles infrastructures destinées à la communauté.
Acquisition du site par la Ville de Québec	Le Club de golf de Cap-Rouge souhaite poursuivre ses activités et ne souhaite donc pas se départir de l'entièreté du site. Pour la partie de terrain faisant l'objet de la modification réglementaire, le Club de golf de Cap-Rouge a identifié un partenaire afin de réaliser un projet immobilier conforme aux attentes réciproques. La Ville n'a jamais fait partie des discussions pour l'achat du site et cela n'est pas une avenue envisagée. Le maintien de cet espace vert dans le futur peut être atteint avec la servitude de non-construction proposée et l'aire de grande affectation du sol <i>Récréation, parc et espace vert</i> (PEV). Il n'est pas envisagé de transformer ce terrain en parc puisque le Club de Golf de Cap-Rouge souhaite poursuivre ses activités.
Impact sur la valeur foncière et la taxation	Concernant la valeur des propriétés avoisinantes, il demeure difficile d'isoler l'impact d'un seul élément, comme la construction du bâtiment proposé. Les études et exemples récents indiquent que l'implantation de nouveaux projets de densification n'a généralement pas d'impact négatif, et tend plutôt à avoir un impact positif.
Hauteur du bâtiment – respect d'une hauteur maximale de 15 mètres	Fixer la hauteur maximale à 15 mètres impliquerait une occupation au sol du bâtiment principal (ou des bâtiments principaux) plus importante. Par conséquent, la superficie végétalisée serait moins grande. Regrouper les logements dans un seul bâtiment ayant une hauteur plus élevée permettra de minimiser l'empreinte au sol de celui-ci, une préoccupation soulevée par les citoyens lors des ateliers d'échanges.

	De plus, la zone de haute densité est située à une distance importante des rues et des résidences à proximité. Un bâtiment d'une hauteur approximative de 25 mètres aura peu d'impact sur le paysage et l'échelle humaine de la rue. En bordure des rues résidentielles existantes, ce sont des bâtiments de faible densité qui seraient autorisés.
Hauteur en mètres plutôt qu'en étage	Dans le cas d'un terrain en pente, il est plus simple de calculer la hauteur en étages plutôt qu'en mètres, puisque la hauteur se calcule à partir du sol adjacent au bâtiment. Depuis l'harmonisation réglementaire réalisée en 2009, l'expérience indique qu'il est plus facile d'indiquer la hauteur en étages dans le cas de ce projet précis. La décision de mesurer en mètres ou en étages est prise au cas par cas, selon les spécificités du terrain et de chaque projet.
Possibilité de construire une terrasse sur le toit et des espaces accessoires	L'article 332 de la réglementation d'urbanisme harmonisée énumère les éléments non considérés dans le calcul de la hauteur d'un bâtiment principal, dont font parti une terrasse dépourvue de mur et ses accessoires.
Impact du projet sur la circulation	L'étude de circulation réalisée par la Ville en 2021 est disponible dans la page Web du projet du Club de Golf de Cap-Rouge : https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=191 De nouveaux comptages véhiculaires ont été réalisés par la Ville en novembre 2023. Les volumes de circulation enregistrés confirment que les conclusions de l'étude de 2021 demeurent valides. L'impact du projet analysé sur la circulation du secteur serait négligeable puisque le réseau artériel est capable d'absorber ce flux supplémentaire.

Circulation – Allées d'accès vers le nouveau bâtiment	L'étude de circulation ne démontre pas d'enjeu particulier avec l'ajout des débits du projet vers la rue Saint-Félix. Ainsi, l'ajout d'un deuxième accès vers la rue Jean-Charles-Cantin n'a pas été évalué. L'ajout d'un lien véhiculaire vers la rue Jean-Charles-Cantin augmenterait les surfaces imperméabilisées du terrain alors qu'il est souhaité de les limiter.
Circulation – Aménagements sur la rue Saint-Félix et les rues adjacentes	Des modifications aux rues existantes ne sont pas prévues dans le cadre du projet immobilier. Les rues Saint-Félix, des Carougeois et Jean-Charles-Cantin sont de longs axes de circulation avec des disponibilités d'emprise variables. Des interventions très ponctuelles ne changeraient pas la situation observée actuellement. Ainsi, des modifications plus importantes devraient s'inscrire dans le cadre d'un réaménagement complet de ces rues occasionné par une réfection des conduites souterraines, ce qui s'avère plus coûteux et qui n'est pas prévu pour le moment. Toutefois, à court terme, un élargissement de la bande cyclable est prévu sur la rue Saint-Félix pour le tronçon compris entre le centre communautaire de Cap-Rouge et la côte de Cap-Rouge.
Capacité des infrastructures d'aqueduc et d'égouts existantes	Des validations techniques ont été réalisées par le service de l'Ingénierie de la Ville de Québec et le projet est réalisable sans modification aux conduites d'aqueduc et d'égouts actuelles.